

# **GEMEENTE SCHOTEN**

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

### **DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE**

---

## Inhoudsopgave informatief deel

<b>Inhoudsopgave informatief deel</b> .....	<b>2</b>
<b>Herziening GRS – informatief deel</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b> <b>Overzicht van het gevoerde ruimtelijk beleid sinds 2006</b> .....	<b>4</b>
1.1           Beleidsplannen .....	4
1.1.1        Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2011 .....	4
1.1.2        Addendum van het RSPA - Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen 2011 .....	5
1.2           Juridische plannen.....	7
1.2.1        Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (24/09/2009) ....	7
1.2.2        Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	8
1.2.3        Gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	8
1.2.4        Ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak .....	18
1.2.5        Gemeentelijke verordeningen.....	20
1.2.6        Beschermd monumenten en landschappen.....	21
1.2.7        Inventaris niet-beschermd onroerend patrimonium.....	22
1.2.8        Inbreidingsprojecten .....	23
1.3           Sectorale plannen.....	25
1.3.1        Signaalgebieden .....	25
1.4           Gebiedsgerichte plannen.....	29
1.4.1        Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem, visienota (2014) .....	29
1.4.2        Provinciale studies Bebouwd Perifeer Landschap .....	42
1.4.3        Kaderplan Fortengordels rond Antwerpen – strategische nota (2013) .....	58
1.4.4        Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos – regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant (2009).....	59
<b>2</b> <b>Evaluatie gevoerd beleid</b> .....	<b>60</b>
<b>3</b> <b>Relevante onderdelen woonbeleidsplan</b> .....	<b>64</b>
3.1         Demografisch profiel.....	64
3.2         Woningmarkt.....	64

---

3.3	Leegstand en ongeschiktheid / onbewoonbaarheid .....	64
3.4	Kenmerken woningmarkt.....	65
3.5	Woonbehoeftenstudie 2007-2022 .....	66
3.6	Sociale objectieven.....	67
<b>4</b>	<b>Probleemstelling meergezinswoningen.....</b>	<b>69</b>
4.1	Tendens van ‘verappartementisering’ .....	69
4.2	Probleemstelling meergezinswoningen in Schoten.....	70
<b>5</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>72</b>

# Herziening GRS – informatief deel

Algemeen kan gesteld worden dat de bestaande ruimtelijke structuur van Schoten niet fundamenteel is gewijzigd ten opzichte van 2006. Daarom wordt voor de beschrijving van de bestaande toestand op macro-, meso- en microniveau verwezen naar de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 van het 'Informatief gedeelte – GRS Schoten versie 2006'.

## 1 Overzicht van het gevoerde ruimtelijk beleid sinds 2006

### 1.1 Beleidsplannen

#### 1.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2011

De Vlaamse Regering heeft op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden op 16 februari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. Beide bepalingen verschenen op 18 april 2011 in het Belgisch Staatsblad. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening treedt de herziening 14 dagen nadien in werking, i.e. op 2 mei 2011.

De tweede herziening betreft voornamelijk een actualisering. Het RSV is een wetenschappelijk onderbouwd document, gebaseerd op onderzoek en behoefteberekeningen. Bij het maken van die berekeningen keek men tien jaar vooruit. Twaalf jaar later is het dus hoog tijd voor een actualisering. De tweede herziening is gebaseerd op prognoses van 2012. Tegelijk worden een aantal acute knelpunten aangepakt.

De tweede herziening behandelt onder meer aspecten rond wonen en werken. Deze laatste betreft het volgende: het RSV uit 1997 liet lokale bedrijventerreinen alleen toe bij het hoofddorp van een gemeente. Deze herziening staat toe dat lokale bedrijventerreinen ook in de buurt van een andere woonkern kunnen, op voorwaarde dat het nieuwe bedrijventerrein aansluit bij bestaande bedrijvigheid en bij geschikte vervoersinfrastructuur. De herziening stimuleert gemeenten om samen te werken bij de inplanting van bedrijventerreinen.

### 1.1.2 Addendum van het RSPA - Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen 2011

De provincieraad stelde de partiële herziening definitief vast op 27 januari 2011. De Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening heeft deze herziening gedeeltelijk goedgekeurd op 4 mei 2011. De gedeeltelijke goedkeuring verscheen in het Belgisch Staatsblad op 17 mei 2011.

De korte termijn- of partiële herziening van het RSP-A heeft grotendeels tot doel om de planperiode te verlengen van 2007 tot 2012. Deze verlenging van de planperiode met vijf jaar staat garant voor de continuïteit van het huidige beleid.

Hieronder wordt enkel weergegeven wat gewijzigd is voor de gemeente Schoten in de herziening.

#### 1.1.2.1 Kernen Schoten en Elshout zijn aangeduid als woonkern in het bebouwd perifeer landschap (nu: “De Groene Zes”)

“Kernen in het bebouwd perifeer landschap vormen verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen. Bijkomende woningen dienen aansluitend aan deze kernen ingeplant te worden. **Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.**”

RSP-A, addendum, richtinggevend deel, p. 13

#### 1.1.2.2 Schoten is aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp

“In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan **een bijkomend lokaal bedrijventerrein worden gerealiseerd**. Lokale bedrijventerreinen sluiten in principe aan bij het bedrijfsondersteunend hoofddorp.” RSP-A, addendum, richtinggevend deel, p. 20

Het is met andere woorden mogelijk om niet enkel lokale bedrijven te herlokalisieren, maar ook ruimte te creëren voor nieuwe bedrijven.

In een bedrijfsondersteunend hoofddorp kan voor de planperiode vanaf 1992 een bijkomend lokaal bedrijventerrein worden gerealiseerd. Hierbij gelden een aantal principes. Volgende elementen zijn nieuw in de herziening:

- “Er wordt uitgegaan van een richtinggevende omvang van 5ha. Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5ha ontwikkelen. [...]”

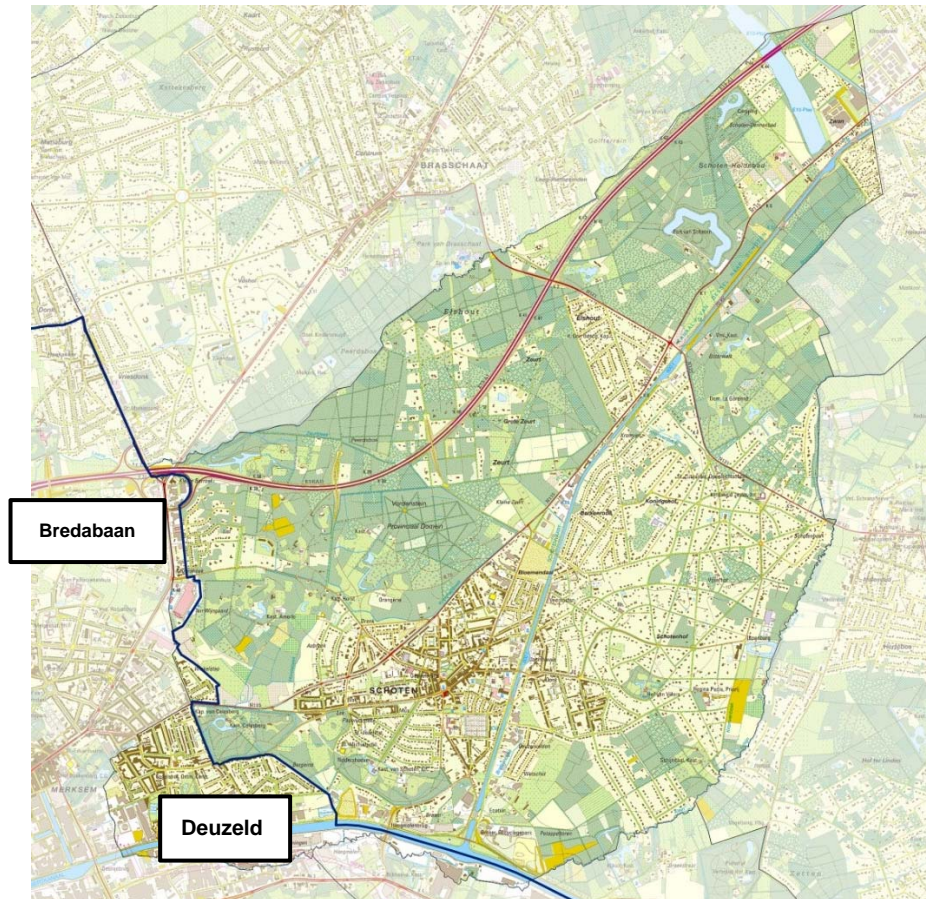
- 
- Indien vanwege ruimtelijke redenen de spreiding over meerdere bedrijfsondersteunende hoofddorpen niet gewenst is of mogelijk is, kunnen de afzonderlijke oppervlakten worden samengevoegd op één locatie. [...]
  - Er dient een goede ontsluiting te zijn / worden voorzien, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.”

RSP-A, addendum, richtinggevend deel, p. 214

## 1.2 Juridische plannen

### 1.2.1 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (24/09/2009)

De Vlaamse regering heeft op 19 juni 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen definitief goedgekeurd. Een gedeelte van Schoten is hierin opgenomen.



Figuur 1: afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (donkerblauwe lijn)

Het gaat meer bepaald om de **kleinhandelszone langs de Bredabaan** (vanaf de E19). De zone is een onderdeel van stedelijk winkelaanbod en wordt daarom opgenomen in de afbakening.

Voorts heeft de reservatiestrook voor de hoofdweg A102 (gewestplan) gezorgd voor een duidelijke overgang naar het bebouwd perifeer landschap van Schoten. Er is sprake van een groene gordel die als onderdeel van het bebouwd perifeer landschap een overgang maakt tussen het stedelijk gebied en de kern van Schoten.

De afbakening sluit daarom nauw aan op de bestaande bebouwing van Merksem en de wijk **Deuzeld** (gemeente Schoten) die functioneel en morfologisch samenhangt met Merksem. Tijdens het structuurplanningsproces van Schoten werd deze problematiek besproken met het gemeentebestuur, zo stelt de toelichtingsnota bij het gewestelijk RUP.

### 1.2.2 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er zijn nog geen goedgekeurde provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen op het grondgebied van Schoten. Wel is het provinciaal RUP Het Leeg – Rietbeemden in opmaak. Dit beoogt de omzetting van een woonuitbreidingsgebied, gelegen op het grondgebied van Schoten en Brasschaat naar een open ruimtebestemming, omwille van de waterproblematiek (signaalgebied, zie verder).

### 1.2.3 Gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

In de onderstaande tabel wordt een lijst gegeven van de bestaande BPA's en gemeentelijke RUP's.

Naam BPA / RUP	Thema	Datum goedkeuring
BPA Winkelstapstraat	Herverkaveling en woonontwikkeling	1970-06-02
BPA Hoek Verbertstraat en Victor Adriaenssensstraat	Bestemmingszone voor aaneengesloten bebouwing (wonen)	1993-05-11
BPA Bloemendaal 1a	Ruimtelijke ordening wonen in tuinwijk	1994-06-13



BPA Villers	Bestendiging kasteeldomein	1996-22-02
BPA KMO-zone Hofstraat	Gemengde ontwikkeling	1996-06-05
BPA Torenbos	Herbestemming tot natuurgebied	1996-28-05
BPA Verbindingsgebied Amerlo en Vordenstein	Bescherming cultuurhistorische bebouwing, meer bouwmogelijkheden en functies	1996-28-05; herzien: 2006-11-10
BPA Botermelk	Erfgoed	2005-16-06
BPA Brechtsebaan – Zeurtebaan	Zonevreemdheid	2007-27-04
BPA Kasteeldreef en omgeving	Herziening BPA	2007-03-05
BPA Schotenhof deel A, deel B	Bestendiging woonparkkarakter	2007-03-05
BPA Sas 6	Kader voor residentiële ontwikkelingen	2007-03-05
RUP Berkenrode	Bestendiging woonparkkarakter	2011-08-12
RUP Tuinwijk Bloemendaal - gedeeltelijke herziening BPA	Gedeeltelijke herziening	2009-08-01
RUP Borgeind	Meergezinswoningen in parkomgeving	2011-08-12
RUP Veerhuisdreef	Reconversie bedrijvigheid naar wonen langs kanaal	2011-14-07
RUP Koningshof	Bestendiging woonparkkarakter	2013-12-07
RUP Omgeving E10 Plas	Overstromingsgebied, weekendverblijfpark, waterrecreatie, landschap	2014-03-04

BPA Centrum RUP Centrum herziening	Centrumontwikkeling Herziening BPA	1993-07-04; herzien: 2002-29-05 2011-23-02
BPA Wijtschot RUP Wijtschot	Bestemming: lokaal bedrijventerrein Gedeeltelijke herziening BPA	2006-26-02 2015-28-05

In volgende paragrafen worden die juridische plannen beschouwd die na 2006 zijn goedgekeurd. Zij dateren van na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten.

### **BPA Wijtschot / RUP Wijtschot**

Het BPA Wijtschot voorzag in een herbestemming van een deel van de zone voor openbaar nut (voormalig stort) tot een lokaal bedrijventerrein, naast enkele kleine correcties van het gewestplan. Dit BPA werd onlangs herzien als RUP in functie van de vooropgestelde sanering van het stort. Daarnaast werden een aantal knelpunten binnen het RUP opgelost. Het gaat om de uitbouw van een parking, de verdere ontwikkeling van het containerpark geclusterd met een gemeentelijke opslagruimte, de aanleg van een groenbuffer afgestemd op de inzichten van het saneringsdossier en het voorzien van de mogelijkheid om windturbines in te planten.

### **BPA Brechtsebaan – Zeurtebaan**

Het plangebied situeert zich in het midden van de gemeente langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. De zone bestaat grotendeels uit tot woningen geëvolueerde vakantie- en weekendhuisjes, die zeer klein zijn en soms op zeer kleine percelen gesitueerd zijn. De woningen zijn grotendeels permanent bewoond en meestal door de eigenaar zelf. Een beperkt aantal woningen wordt gebruikt als vakantiewoning en een aantal woningen wordt verhuurd. In het gebied bevinden zich naast woningen een aantal horecazaken en handelszaken en een tuincentrum. Door de ligging in bosgebied en buffergebied volgens het gewestplan, zijn al deze woningen zonevreemd.

Het BPA beoogt woonzekerheid voor deze zonevreemde woningen en legt de realisatie van hoogwaardige architecturale ééngezinswoningen aan het water op. Het BPA voorziet duidelijke voorbouwlijnen, achterbouwlijnen en legt bouwhoogtes op,

waardoor elke individuele burger de kans heeft gekregen om op het eigen perceel een woning op te richten die beantwoordt aan de hedendaagse woonnormen.

### **BPA Kasteeldreef en omgeving**

Het gebied ligt ten zuiden van het centrum van Schoten. Het plangebied wordt hoofdzakelijk gedragen door de Kasteeldreef. Op deze as takken de interne bedieningswegen aan. De Kasteeldreef mondt uit in het gemeentepark dat naast zijn landschapswaarden eveneens een recreatieve functie heeft. De meeste kavels zijn reeds ontwikkeld volgens de krijtlijnen van het oude vervallen BPA dat in de jaren '50 werd opgemaakt.

De intentie van het gemeentebestuur bestond erin om voor het vervallen BPA een eigentijds BPA op te maken met als basisdoelstellingen:

- het opstellen van voorschriften dewelke ruimer kunnen inspelen op de hedendaagse en toekomstige ontwikkelingen
- het beperken van ontwikkelingen naar appartementen; dit om het karakter van het woonpark te behouden
- het versterken van de relatie tussen de woonkern, de parken en de monumenten
- de nodige aandacht schenken aan landschapszorg en –inrichting.

### **BPA Schotenhof deel A, deel B**

Het domein Schotenhof situeert zich in het oosten van de gemeente Schoten en is onderdeel van de uitgestrekte woonparkgebieden ten noorden en ten oosten van Antwerpen. Dit domein vormt samen met het domein Berkenrode en het domein Koningshof één geheel. In dit gebied bevindt zich een beperkt aantal rusthuizen en één school. De onbebouwde percelen binnen deze wijk zijn schaars.

Het woonpark wordt verder afgewerkt volgens de huidige dichtheden van de omgeving en volgens het principe van de groene dooradering. Er wordt gestreefd naar het behoud van de groene ruimte en naar eenduidige voorschriften voor de ganse wijk. In dit gebied zijn enkel ééngesinswoningen toegelaten, maar het principe van zorgwonen wordt in dit BPA niet uitgesloten.

**BPA Sas 6**

De wijk Sas 6 is gelegen in het noorden van de gemeente, op de grens met Sint-Job-in 't-Goor. Ten noorden van het plangebied grenst het kanaal Dessel-Schoten. Sas 6 wordt gekenmerkt door een strakke, lineaire wegenstructuur. De bebouwing is echter ongestructureerd op de percelen ingeplant. De ontwikkeling van de wijk situeert zich begin jaren '50. De bebouwing werd echter niet altijd opgericht met het oog op permanent verblijf. Het kanaal was in die tijd enorm in trek voor zijn recreatieve functie. In de omgeving van het kanaal werden om die reden recreatieve vakantiehuisjes opgericht.

Sas 6 is de laatste jaren bij jonge gezinnen erg in trek; dit met als doel een nieuwbouwwoning op te richten of een grondige renovatie uit te voeren van de bestaande panden. Deze ontwikkeling maakte dat er een duidelijk ruimtelijk beoordelingskader moest worden opgesteld voor dit gebied. Het BPA wil deze wijk kwalitatief inrichten en structureren. Er worden uitsluitend ééngezinswoningen toegelaten.

**RUP Berkenrode**

Het domein Berkenrode situeert zich in het oosten van de gemeente Schoten en is onderdeel van de uitgestrekte woonparkgebieden ten noorden en ten oosten van Antwerpen. Dit domein vormt samen met het domein Schotenhof en het domein Koningshof één geheel. De onbebouwde percelen binnen deze wijk zijn schaars. Er bevinden zich een aantal rusthuizen in dit gebied.

Het woonpark wordt verder afgewerkt volgens de huidige dichtheden van de omgeving en volgens het principe van de groene dooradering. Er wordt gestreefd naar het behoud van de groene ruimte en naar eenduidige voorschriften voor de ganse wijk. In dit gebied zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten, maar het principe van zorgwonen wordt in dit BPA niet uitgesloten.

**RUP Tuinwijk Bloemendaal – gedeeltelijke herziening BPA**

Het doel van het RUP omvat het herbekijken van het statuut van enkele brandwegen. Het plan resulteert dan ook in de afschaffing van een aantal brandwegen. Een tweede doelstelling betreft het opvangen van de vraag naar bijkomende autobergplaatsen. Het verordenend plan omvat een aantal zones met "plaats voor autobergplaatsen / carports". Deze zijn voorzien, flankerend aan de bestaande woningen.

## RUP Borgeind



### LEGENDE BESTEMMINGEN

ART. 1: Zone voor meergezinswoningen (categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)



ART. 2: Parkgebied (categorie van gebiedsaanduiding 6: overlg groen)



ART. 3: Alternatief reservatiegebied (categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)



ART. 4: Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding (categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)



ART. 5: Indicatieve aanduiding ontsluitingsweg (categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)



Figuur 2: grafisch plan RUP Borgeind

In het RUP Borgeind wordt een zone voor meergezinswoningen voorzien. De omliggende groenzone wordt bestemd als parkgebied.

## RUP Koningshof

Het domein Koningshof situeert zich in het oosten van de gemeente Schoten en is onderdeel van de uitgestrekte woonparkgebieden ten noorden en ten oosten van Antwerpen. Dit domein vormt samen met het domein Schotenhof en het domein Berkenrode één geheel. De onbebouwde percelen binnen deze wijk zijn schaars. Langs de Botermeelbaan komen een aantal rusthuizen en één begeleidingstehuis “Huize Bethanië” voor. Verder zijn er in dit gebied een aantal scholen gehuisvest.

Het woonpark wordt verder afgewerkt volgens de huidige dichtheden van de omgeving en volgens het principe van de groene dooradering. Er wordt gestreefd naar het behoud van de groene ruimte en naar eenduidige voorschriften voor de ganse wijk. In dit gebied zijn enkel ééngelzinswoningen toegelaten, maar het principe van zorgwonen wordt in dit BPA niet uitgesloten.

### **RUP Veerhuisdreef**

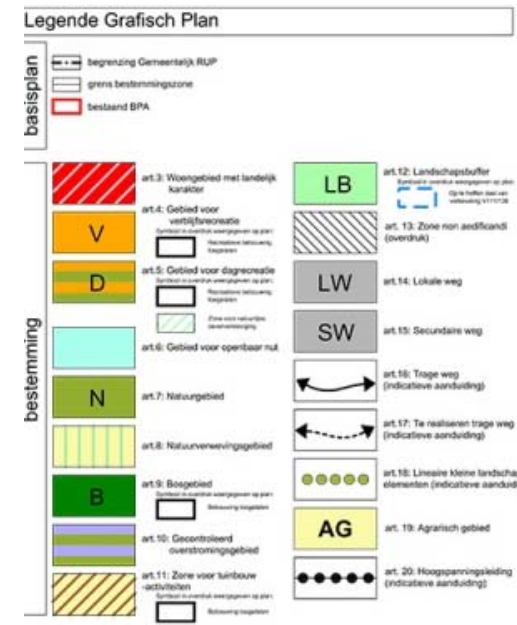
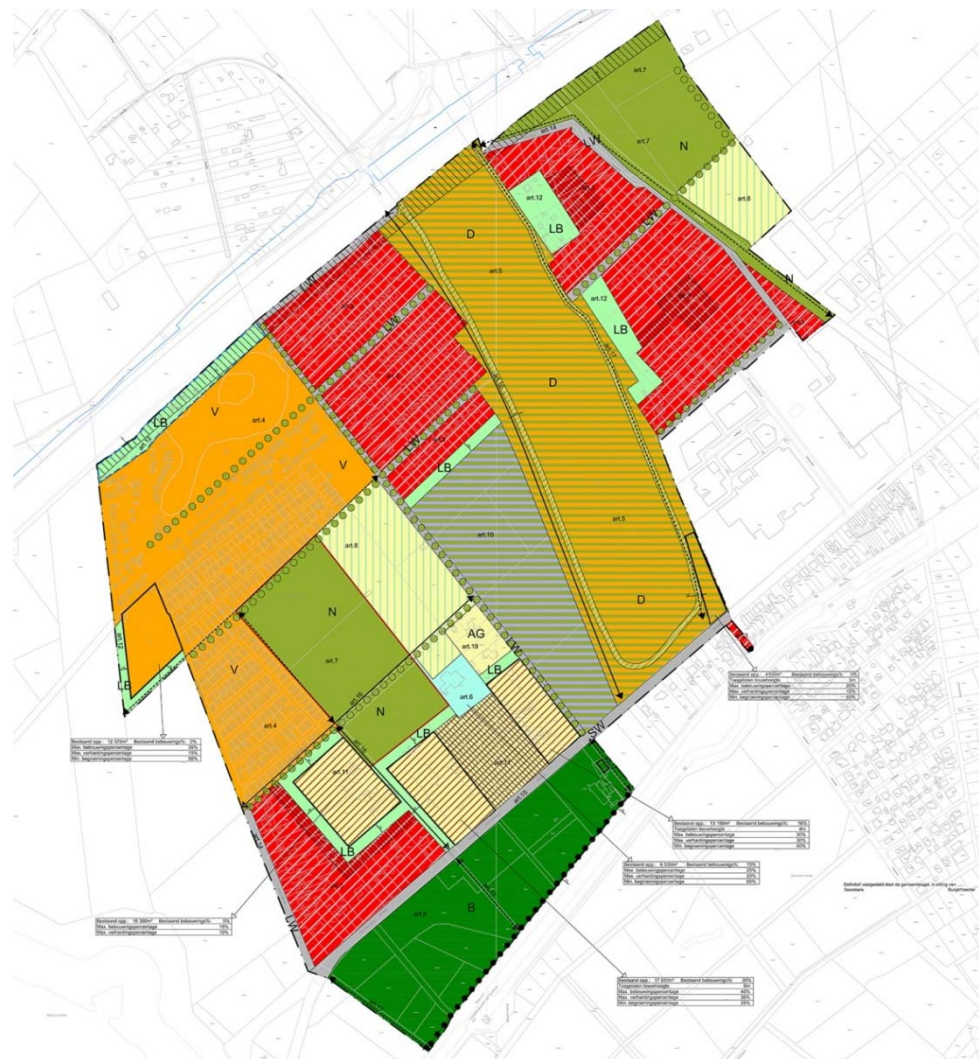
Het RUP Veerhuisdreef biedt een antwoord op de problematiek van de bungalows in en rond de Veerhuisdreef. De meeste van deze bungalows zijn permanent bewoond en gelegen in woonparkgebied.

Voor deze zone wordt een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt, die gefaseerd kan verlopen. Om volwaardige woningbouw toe te laten in de zone met bungalows worden twee uitgeruste wegen voorzien.

De bungalows zijn gebouwd vanuit de logica van vakantiewoningen. De percelen worden gegroepeerd om tot een aanvaardbare perceelsgrootte voor grondgebonden woningen te komen. Het is dus wenselijk dat de percelen zonder permanente bewoning worden verkocht aan de burens zodat deze een volwaardige woning kunnen bouwen: dit proces is reeds op een aantal percelen aan de gang. De gemeente voorziet in een voorkooprecht. Op die manier kan de gemeente indien nodig ingrijpen en de gewenste groepering in de hand werken.

Tot slot beoogt het RUP eveneens een reconversie van de bedrijvigheid op lange termijn naar een woonproject langs het kanaal.

RUP Omgeving E10 Plas



Figuur 3: grafisch verordenend plan, RUP Omgeving E10 Plas

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten werden twee aandachtsgebieden aangeduid omwille van het sterke ruimtelijke potentieel als verder te ontwikkelen. De omgeving van de E10-Plas is één van deze aandachtsgebieden.

Het RUP Omgeving E10 Plas betreft de ordening van de ruime omgeving van de E10-plas. Dit RUP is opgemaakt omdat de bestemmingen achterhaald waren en/of niet meer voldoende tegemoet kwamen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Zo wenste de gemeente onder meer om een gecontroleerd overstromingsgebied te ontwikkelen. In tweede en derde instantie omvatte de gemeentelijke visie eveneens het herstructureren van het weekendverblijfspark Dennenbad en de versterking van de zachte waterrecreatie aan de E10-plas. Voorts wenste men de landschappelijke integratie van het woongebied te versterken en de tuinbouwzone af te bakenen. Tot slot wou de gemeente de natuurontwikkeling langs het anti-tankkanaal stimuleren.

De opmaak van het RUP speelt tevens in op twee bindende bepalingen uit het GRS Schoten: (a) uitvoering van de GNOP-voorstellen (Anti-tankkanaal) en (b) inspelen op de RUPs voor de overstromingsgebieden.

De omgeving van de E10 Plas wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies: recreatie, wonen, bedrijvigheid, natuur, lijninfrastructuren, land- en tuinbouw.

De effectief overstromingsgevoelige zones in het plangebied worden in het RUP juridisch vastgelegd in de bestemmingszone “**gecontroleerd overstromingsgebied**” (artikel 10).

Aan weerszijde van de E-10 plas ligt de woonwijk **Ter Heide**. Deze woonwijk die oorspronkelijk ontstaan is als particulier weekendverblijfspark, wordt gekenmerkt door relatief kleine percelen en weinig gemeenschappelijke buitenruimten. Een aantal woningen in deze wijk zijn zonevreemd gelegen. Het RUP E-10 plas zal de zonevreemde woningen ruimere ontwikkelingsperspectieven geven en de woonwijk Ter Heide consolideren. In deze wijk zijn meergezinswoningen verboden en een verdere opdeling van de percelen wordt niet toegelaten.

Tussen het woonlint **Kempense dreef** en het Fort van Schoten wordt een verbinding voor langzaam verkeer voorzien in het RUP. Deze wordt extra benadrukt door bomenrijen (indicatieve aanduiding in artikel 18: “lineaire kleine landschapselementen”). Het achterliggende gebied wordt exclusief afgebakend voor tuinbouwactiviteiten (in combinatie met aanpalende woningen). (artikel 11: “zone voor tuinbouwactiviteiten”).

Het weekendverblijfspark **Dennenbad** kan binnen de contouren van de gewestplanbestemming uitbreiden. Aan deze ontwikkeling worden een aantal kwalitatieve randvoorwaarden gekoppeld. Zo dienen de weekendverblijven in de strook in het noorden langs de E19 afgebouwd ten voordele van de realisatie van een geluidsbuffer. Voorts wordt in het RUP opgelegd dat



een waterzuiveringsinstallatie wordt voorzien. Tot slot wordt de verlichting aangepast in functie van het vleermuizenhabitatrictlijngebied (Fort van Schoten).

### **BPA / RUP Centrum**

Het BPA Centrum omvat een groot gedeelte van het centrum van Schoten met de Paalstraat als as. Het verfijnt verder de bestemming van het gewestplan. In het BPA wordt het gabariet en de bouwdieptes van de woningen vastgelegd. Het BPA bepaalt ook waar meergezinswoningen zijn toegelaten.

Het BPA is na goedkeuring twee keer herzien: één maal onder de vorm van een BPA, één maal onder de vorm van een RUP. Het BPA Centrum (gedeeltelijke herziening) is opgemaakt om op korte termijn een aantal bestemming van openbaar nut te kunnen realiseren, inclusief de bouw van een cultureel centrum, de uitbreiding van de bibliotheek en van de centrumparking het Ven. Het multifunctioneel cultureel centrum omvat eveneens een theaterzaal.

In het RUP “Centrum – herziening” wordt een bestemmingsverbreding van het Gelmelenhof beoogd. Aanvullend worden een aantal kleinere aanpassingen voorzien: achteruitschuiven van de bouwstrook voor woningen in de Venstraat, omvormen van een zone voor parking tot strook voor binnenplaatsen en tuinen, enz.

#### 1.2.4 Ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak

##### Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Leeg-Rietbeemden

Het Provinciaal RUP zorgt voor een herbestemming van de watergevoelige zones in de zone Leeg-Rietbeemden, ter hoogte van de Laarsebeek. Het woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar een gemengd openruimte gebied.

##### Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Churchillaan



Figuur 4: situering RUP Churchillaan op meso-niveau (bron: toelichtingsnota RUP Churchillaan, p.8, 2014 )

Het RUP heeft betrekking op een gebied in het centrum van Schoten. Voor dit gebied werd in het verleden een BPA opgemaakt (goedgekeurd bij KB van 27.11.1950 met latere wijzigingen), dat ondertussen vervallen is.

Het plangebied wordt begrensd door de Neerhoeve – Lodewijk Weijtenstraat – Vordensteinstraat in het noorden, de Kuipersstraat en de Verbertstraat in het oosten, de Deuzeldvoetweg – Jozef Hendrickxstraat in het zuiden en de Papenaardekenstraat – Borkelstraat in het westen. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de markt en het kerkplein.

Doel van het RUP Churchillaan is een opfrissing van de voorschriften van het oude BPA en het opheffen van de bestaande, verouderde rooilijnen, die op een aantal plaatsen een knelpunt vormen.

Het RUP Churchillaan zet in op het bewaren van de aanwezige erfgoedwaarde. Deze straat wordt enerzijds gekenmerkt door meergezinswoningen en anderzijds door eengezinswoningen waarvan de meeste gebouwen een lokale erfgoedwaarde bezitten. De belangrijkste doelstelling van dit RUP is het bewaren van deze gebouwen met erfgoedwaarde en te vermijden dat deze gebouwen worden gesloopt ten voordele van het bouwen van meergezinswoningen.

Het RUP bakent dan ook de delen van het plangebied af waar meergezinswoningen toegelaten kunnen worden en formuleert de nevenbestemmingen bij het wonen.

Naast aandacht voor de verschillende bouwkundig waardevolle gebouwen, besteedt het RUP ook aandacht aan het behoud van het groene karakter van het plangebied.

#### **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kasteeldomeinen**

Dit RUP werd opgestart, maar stilgelegd in functie van het resultaat provinciale toolkit 'kasteeldomeinen'.

#### **Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: herziening Hofstraat**

In het BPA KMO-zone Hofstraat kreeg een zone, ontsloten door de Hofstraat de bestemming "zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen". De bebouwing langsheen de Braamstraat werd in dit BPA bestendigd (strook voor hoofdgebouwen) en de bestaande, diepe tuinen kregen de bestemming "strook voor binnenplaatsen en tuinen".

De gemeente beoogt de opmaak van een RUP ter herziening van het bestaande BPA Hofstraat. Het BPA beoogde een ontwikkeling van het binnengebied achter het woonlint aan de Braamstraat in functie van wonen en KMO. Vermits er geen vraag is naar een gemengde zone voor KMO en wonen bleef het gebied vrij van ontwikkeling. De gemeente wil dit binnengebied in de toekomst ontwikkelen voor bescheiden en sociale woningbouw.

### 1.2.5 Gemeentelijke verordeningen

De gemeente beschikt over een aantal gemeentelijke verordeningen goedgekeurd sinds 2006.

- De eerste gemeentelijke verordening betrof de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen en werd goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009. Deze verordening was op het ganse grondgebied van Schoten van toepassing. De bepalingen van de gemeentelijke verordening zijn wat betreft de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen vervangen door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013.

De gemeentelijke hemelwaterverordening werd dan ook afgeschaft op 27 november 2014.

Voor de bepalingen die betrekking hebben op de lozing van huishoudelijk afvalwater en de verplichte aansluiting op de openbare riolering wordt onderzocht of deze in het politiereglement kunnen worden opgenomen.

- De tweede verordening regelt het parkeren op privaat domein. Deze verordening werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 22/10/2010 en is tevens op het hele grondgebied van Schoten van toepassing. Deze verordening werd opgemaakt met als doel het verminderen van de parkeerdruk op openbaar domein. Bij de opsplitsing van een eengezinswoning naar en de realisatie van meergezinswoningen, de functiewijziging van een wooneenheid naar een kantoor of winkel, enz. is het daarbij wenselijk in het vergunningenbeleid de realisatie van bezoekers- en bewonersparkeerplaatsen op eigen terrein juridisch te kunnen afdwingen. Met het oog op het gebruikscomfort voor de bewoners in de dorpskernen is het aangewezen dat er bij nieuwe meergezinswoningen voldoende parkeerruimte op eigen terrein wordt voorzien. Zo niet wordt parkeren van auto's volledig op het openbaar domein afgewenteld. In deze verordening wordt het minimumaantal parkeerplaatsen voor meergezinswoningen en functiewijzigingen bepaald. Zo moet elke meergezinswoning 1,5 parkeerplaats per wooneenheid realiseren. Indien deze wooneenheid onder de definitie van studio valt is minimum 1 parkeerplaats voldoende. Bij andere functies dan meergezinswoningen en bij meergezinswoningen die vallen onder het sociaal woonaanbod moet een parkeerstudie worden opgemaakt. Verder laat de parkeerverordening in bepaalde straten onder strikte voorwaarden het verharderen van de voortuin in functie van het parkeren toe.
- Een sturend beleidsdocument omtrent waardevol erfgoed – hetzij een ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij een verordening - is nog in opmaak.

Hierin worden de meldings- en vergunningsplicht aangevuld. Bovendien wordt een sloopverbod van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen opgelegd. Tot slot is het verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van en gesloten gevelrij. Afwijkingsmogelijkheden hierop zijn mogelijk.

- Voor de **percelen in woonparkgebied** heeft de gemeente een aantal voorschriften opgesteld. Deze zijn niet opgenomen in een stedenbouwkundige verordening; wel heeft de gemeente een “bomenprotocol”. De focus ligt hierbij op het behoud van het boskarakter. Zo moeten niet-bebouwde delen van het perceel aangelegd worden met hoogstammig groen en dienen de perceelsranden eveneens groen te worden aangeplant. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingericht worden als open ruimte en ingenomen worden door verhardingen, gazon, zwembaden, e.d.

Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van een perceel gelegen in woonparkgebied moet bovendien een tuinrichtingsplan worden toegevoegd. Dit om te garanderen dat gezonde bomen op een bouwperceel behouden blijven. Dit plan omvat een bomenplan en een herinrichtingsplan (met aanduiding van bebouwing, noodzakelijke verhardingen, open ruimte, park en natuurlijk bos, alsook de gebruikte soorten). Het bomenprotocol geeft tot slot een lijst van soorten die in de boszone mogen gebruikt worden.

- De gemeente heeft wel een kapverordening. Deze is goedgekeurd door de deputatie op 10 april 2003 en zal worden herzien. Een gedeelte van de bepalingen wordt in het politiereglement opgenomen. Een ander gedeelte wordt opgenomen in een stedenbouwkundige verordening.

### 1.2.6 Beschermde monumenten en landschappen

In volgende paragrafen worden die monumenten en landschappen beschouwd die na de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten werden beschermd.

**Beschermd monument** De Zomerlinde in het park Vordenstein te Schoten.

- Datum definitief besluit: 02/08/2010
- Datum publicatie Staatsblad: 22/10/2010

Er hebben na 2006 geen bijkomende **landschappen** een beschermd statuut verworven. Hetzelfde geldt voor erkende natuureservaten.

### 1.2.7 Inventaris niet-beschermd onroerend patrimonium

Schoten beschikt sinds 2010 over een inventaris onroerend erfgoed. Het is een nuttige aanvulling op de officieel erkende inventaris bouwkundig erfgoed in onze gemeente. De inventaris is in de eerste plaats een werkdocument voor de gemeentelijke technische dienst, weliswaar zonder juridische waarde.

Voor eigenaars is het een indicatie dat ze over een bijzondere woning of gebouw beschikken en een aansporing om hiermee ook rekening te houden bij eventuele verbouwingen of renovaties. Mogelijke verminking van het onroerend erfgoed kan zo vermeden worden.

Het Studiebureau Monumentenzorg maakte een scan van alle gebouwen in Schoten en selecteerde 521 panden als voldoende waardevol voor opname in de inventaris. Die bevat een erg gevarieerde mix van religieuze, burgerlijke en landelijke architectuur, maar net zo goed pareltjes van industrieel en militair erfgoed.

Elk gebouw kreeg een fiche. Die fiche bevat de voornaamste kenmerken en aandachtspunten van het gebouw en de motivatie voor opname in de inventaris. Alle geselecteerde gebouwen werden toebedeeld aan 9 categorieën die betrekking hebben op het type van gebouw, op de erfgoedwaarde en op de aanwezigheid van een cluster.

Deze zal een kader vormen voor de verordening of het ruimtelijk uitvoeringsplan erfgoed (in opmaak).

### 1.2.8 Inbreidingsprojecten



1. *Dienst der werken*
2. *Kruispad*
3. *Havenplein*

Figuur 5: inbreidingsprojecten

Schoten heeft drie lopende inbreidingsprojecten: site Dienst der werken, site Kruispad en site Havenplein.

Voor elk van deze projectgebieden is een visienota opgemaakt door de gemeente. Hierin wordt de visie van Schoten geschetst betreffende de ontwikkeling van de verschillende sites. De bedoeling van deze visienota is om een kader te scheppen waaraan ingediende projecten afgetoetst worden. Dit om te vermijden dat projecten afzonderlijk worden ontwikkeld zonder rekening te houden met de potenties van het totale gebied en zonder rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Het inbreidingsgebied "**Havenplein**" betreft de ontwikkeling van een bouwblok gelegen ten oosten van het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten, tussen brug 14, de Villerslei, de Heikantstraat en de Lossingsstraat. De site omvat het voormalige bedrijfsterrein van Albeton en de jachthaven van Schoten Yacht Club. De gemeente ziet zichzelf als regisseur van de

ontwikkeling van het projectgebied en wenst in deze rol een constructieve houding aan te nemen. Op basis van het kader dat is vastgelegd in de visienota voor het projectgebied zal een project beoordeeld worden. De invulling van het openbaar domein, de sociale verwevenheid van het project, de inpasbaarheid van het project in de omgeving en het streven naar een ecologisch verantwoorde en klimaatneutrale wijk zullen daarbij doorslaggevende criteria zijn.

De site **Dienst der werken** bevindt zich ten westen van het centrum van de gemeente Schoten. Het gebied wordt begrensd door de Vordensteinstraat in het noorden, de Constant Neutjensstraat ten oosten, de Lodewijk Weijtenstraat ten zuiden en de Ridder Walter Van Havrelaan en Neerhoeve ten westen. Momenteel kent dit gebied een zeer gedifferentieerde bebouwing bestaande uit zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen, schoolgebouwen, handelsruimten, recreatie, garageboxen, werkplaatsen en magazijnen voor de gemeentelijke diensten. De visienota Dienst der Werken stelt dat een gedeelte van het binnengebied van het bouwblok van de noordelijke rand van het bouwblok langsheen de Vordensteinstraat wordt heringevoerd. Het betreft de percelen ingenomen door de gemeentelijke Dienst der Werken. Naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk RUP 'Herziening Wijtschot' en de intentie van het gemeentebestuur om de gemeentelijke diensten zoveel mogelijk te clusteren, zal de Dienst der Werken een nieuwe locatie krijgen binnen het plangebied opgenomen in het bovenvermeld RUP, zijnde in de onmiddellijke nabijheid van het huidige containerpark. De gebouwen die momenteel gebruikt worden door deze dienst komen bijgevolg leeg te staan waardoor een nieuwe invulling gewenst is. Binnen het plangebied zijn er eveneens nog een aantal oude schoolgebouwen aanwezig. Deze worden momenteel benut door verschillende plaatselijke verenigingen. Er is een vraag vanuit verschillende verenigingen om over lokalen binnen de site te mogen beschikken.

De site **Kruispad** bevindt zich aan de westelijke zijde van het kanaal Dessel-Schoten. Ten westen van het gebied ligt het centrum van de gemeente Schoten. Het gebied wordt begrensd door de Fluitbergstraat in het noorden, het kanaal Dessel-Schoten ten oosten, de Theofiel van Cauwenbergslei ten zuiden en de Kruispadstraat ten westen. De visienota voor de site Kruispad heeft betrekking op de invulling van het onbebouwde binnengebied, gelegen aan de westelijke zijde van de Zaatstraat en gelegen tussen Fluitbergstraat en Theofiel van Cauwenbergslei, en de Zaatstraat die nu een gedifferentieerde bebouwing kent met grootschalige detailhandel, appartementen, woningen en KMO. De jachthaven, die gelegen is tussen het kanaal Dessel-Schoten en de Heikantstraat, wordt uit het gebied gesloten.



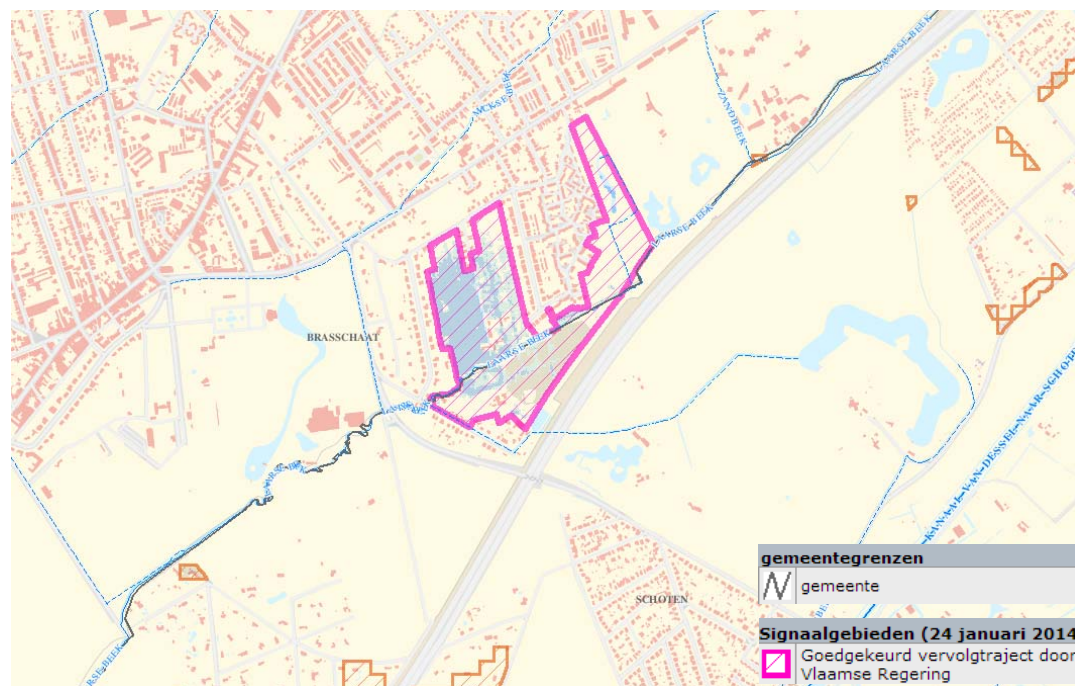
## 1.3 Sectorale plannen

### 1.3.1 Signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied, ...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. De toetsing van een signaalgebied kan verschillende stadia doorlopen.

Bron: <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/Signaalgebieden> (geconsulteerd: 03/03/2014, 12u30)

#### “Leeg-Rietbeemden Laarsebeek” (2014)



Figuur 6: signaalgebied Leeg-Rietbeemden Laarsebeek, goedgekeurd vervolgtraject door Vlaamse Regering

“Leeg-Rietbeemden Laarsebeek” is geselecteerd als signaalgebied. Deze zone is zowel op Schotens grondgebied gelegen, als in de gemeente Brasschaat. Het behoort tot het Benedenscheldebekken. Het vervolgtraject is goedgekeurd door de Vlaamse Regering (24/01/2014).

“Het signaalgebied wordt omgeven door bestaande verkavelingen, er bevinden zich slechts enkele woningen min of meer gegroepeerd langsheen Het Leeg. Het huidige bodemgebruik bestaat hoofdzakelijk uit weiland. Het meest oostelijke deel van het signaalgebied tegen de Laarse Beek werd lokaal opgehoogd (voormalige werfzone HST-lijn). Ten noorden hiervan bevindt zich een lokaal boscomplex.”

Bron: fiche signaalgebied, geconsulteerd: <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/Signaalgebieden> (03/03/2014, 12u30)

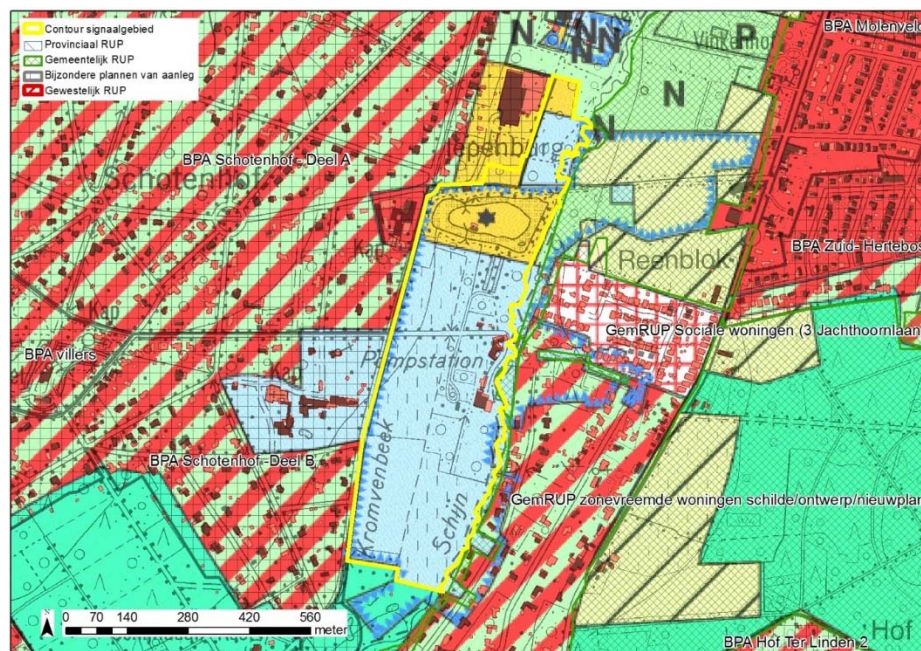
Stand van zaken: op 24/01/2013 beslist de deputatie tot de opmaak van een provinciaal RUP ter herbestemming van de watergevoelige zones. Deze procedure is lopende.

Leeg-Rietbeemden Laarsebeek is het enige signaalgebied binnen Schoten waarvan het vervolgtraject werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

### **Iepenburg**

Het signaalgebied Iepenburg is gelegen tussen de Kromvenbeek en het Klein Schijn, ter hoogte van de Victor Frislei. De zone heeft een oppervlakte van 30,77ha.

Het signaalgebied is vandaag bestemd als dagrecreatie en zone voor openbaar nut (deels overdruk waterwingebied – beschermingszone type I). De zone voor openbaar nut betreft een waterwinning van PIDPA en bestaat uit vochtige ruigten en beboste percelen. Het recreatiegebied is ingevuld als een park met vijver. Het NO deel van het recreatiegebied betreft een klein bosperceel, aangekocht door PIDPA als buffer tussen het Klein Schijn en het sportcentrum.



Figuur 7: situering signaalgebied Iepenburg (bron: ontwerpliche startbeslissing signaalgebied SG\_R3\_BES\_13)

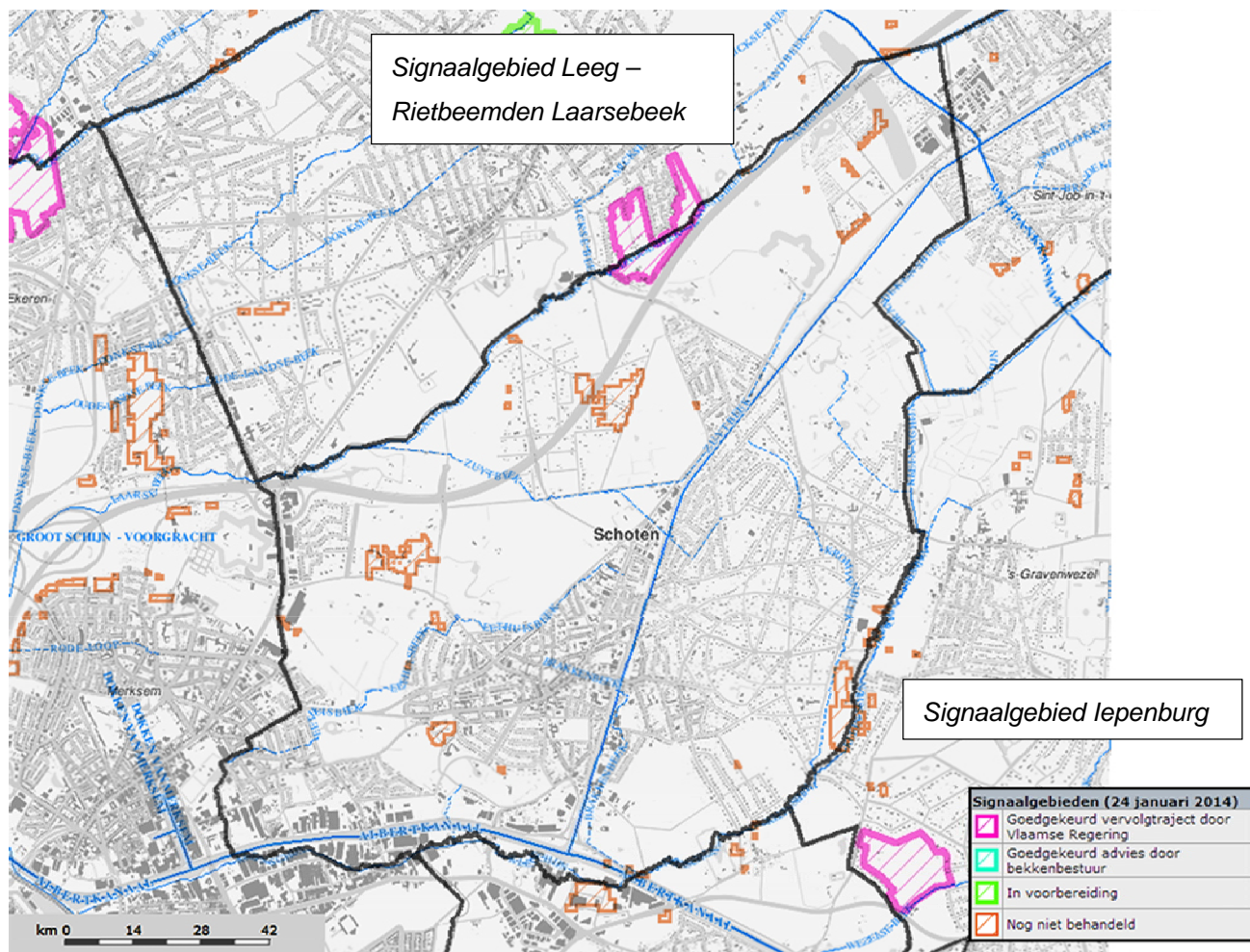
Op 11/4/2014 is het signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Benedenscheldebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie hiervoor betreft de nood aan duidelijke randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen in de vallei van het Klein Schijn.

De ontwerp startbeslissing is goedgekeurd door de Algemene Bekkenvergadering (27/10/2015). Hierin is opgenomen dat de gemeente een gemeentelijk RUP dient op te maken voor het signaalgebied Iepenburg.

De vallei van het Klein Schijn zal maximaal gevrijwaard worden als ruimte voor water. Het noordelijk deel van het signaalgebied (huidige bestemming recreatiegebied en zone voor openbaar nut) wordt herbestemd tot natuur. Het huidige waterwingebied van PIDPA (zone voor openbaar nut met overdruk waterwingebied) krijgt nabestemming natuur. De gemeente Schoten maakt hiertoe een RUP op en onderzoekt of er samen met de gemeente Schilde een intergemeentelijk RUP kan worden opgemaakt dat betrekking heeft op de beide oevers van de vallei van het Klein Schijn.

### Overige signaalgebieden

Er zijn nog een aantal signaalgebieden aangeduid op Schotens grondgebied, waaronder het woongebied Borgeind (geregeld via een gemeentelijk RUP) en delen van het woonpark De Zeurt. Zie onderstaande figuur.



Figuur 8: signaalgebieden Schoten (bron: <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking>)

## 1.4 Gebiedsgerichte plannen

### 1.4.1 Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem, visienota (2014)

**In 2015 wijzigde de naam van dit project naar “Kanaalkant”. Het betreft de strook rond het Albertkanaal in Merksem, Deurne, Schoten en Wijnegem.**

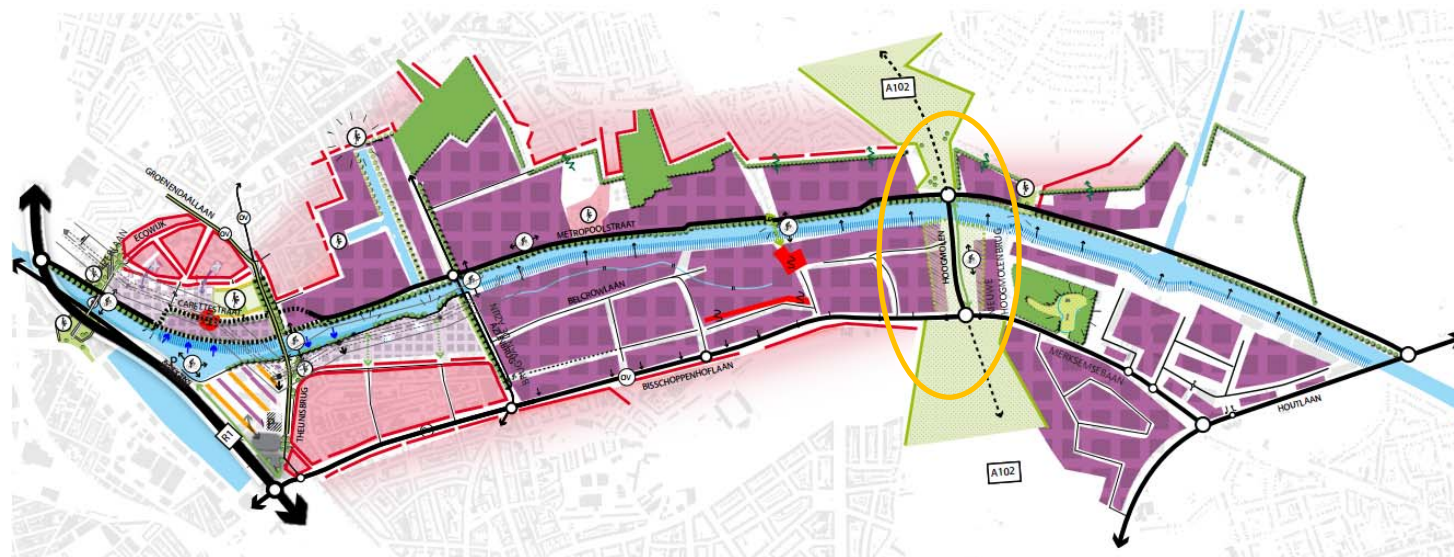
De opmaak van het Kaderplan Albertkanaal is opgestart ter uitvoering van het ENA (Economisch Netwerk Albertkanaal).

In het besluit van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het ENA besliste de Vlaamse Regering dat inbreiding en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen van groot belang is. Het kaderplan voorziet een gewenste ruimtelijke structuur voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein langs het Albertkanaal en haar directe omgeving.

Eén van de gebieden die aangepakt worden, is de omgeving van het Albertkanaal vanaf de Antwerpse haven tot Wijnegem.

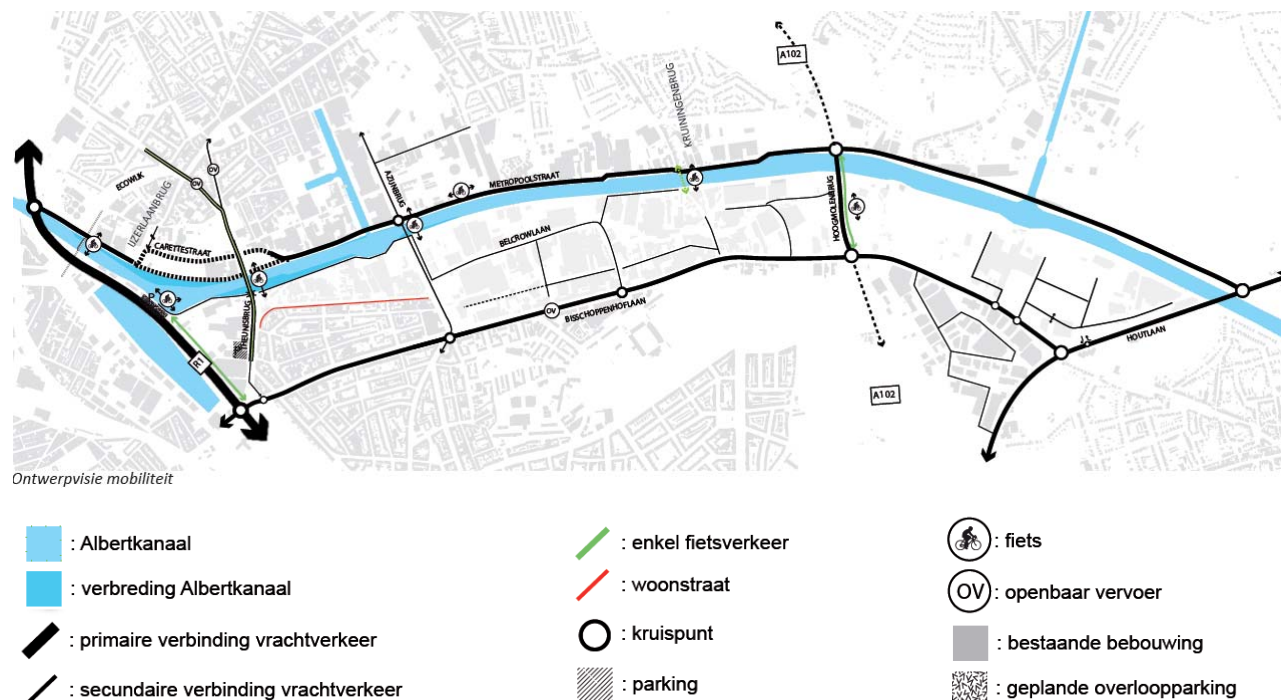
Het kaderplan ‘Albertkanaal: Antwerpen – Schoten – Wijnegem’ bestaat uit een visie en een actieplan. Het kaderplan voorziet een gewenste ruimtelijke structuur voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein langs het Albertkanaal en haar directe omgeving. Het formuleert concrete voorstellen en afspraken die zijn vastgelegd in een actieplan. Het vormt een kader voor de verdere besluitvorming en zoekt vanuit een gebiedsgerichte aanpak naar afstemming tussen de andere projecten en formuleert hiervoor aandachtspunten.

De visie omvat 4 thema’s: mobiliteit, economische ontwikkeling, wonen en landschap.



Figuur 9: ontwerpvisie Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota, 2014, p. 73) met aanduiding van de Hoogmolenbrug

### 1.4.1.1 Mobiliteit



Figuur 10: ontwerpvisie mobiliteit Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (visienota, 2014, p. 29)

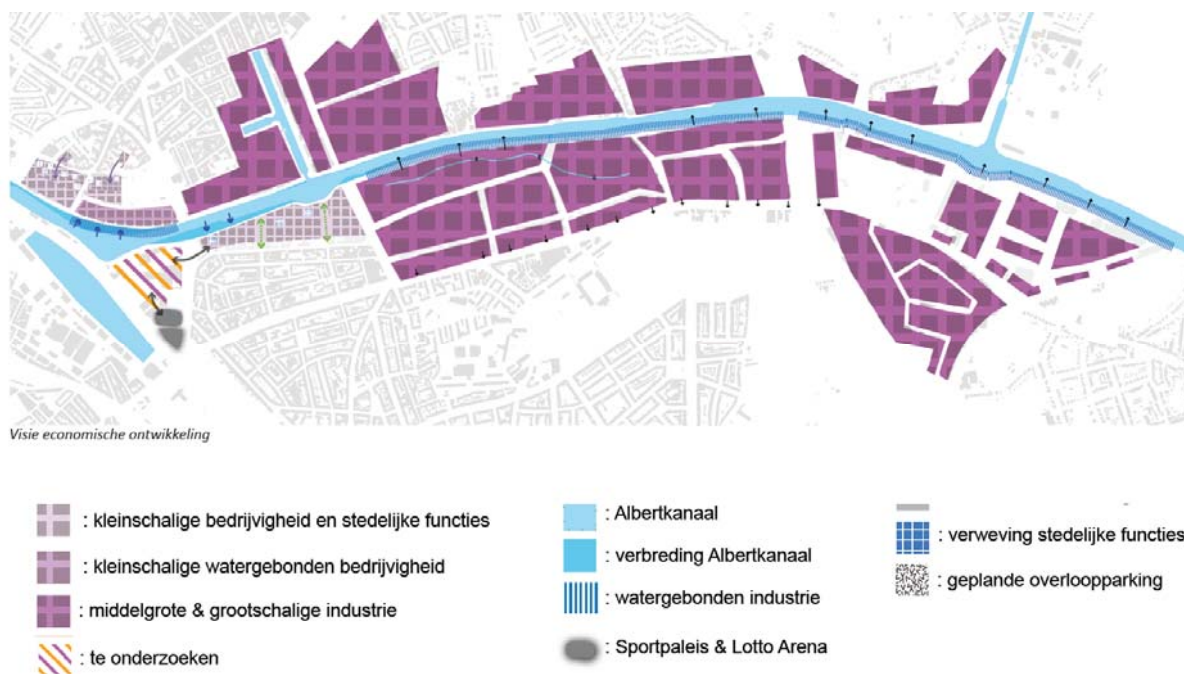
De Bisschoppenhoflaan enerzijds en de as Houtlaan-Metropoolstraat-Vaartkaai anderzijds worden bevestigd als hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein, respectievelijk aan de zuid- en noordzijde van het kanaal. Beide wegen worden ingericht als ontsluitingswegen rekening houdend met de respectievelijke omgeving (naar o.a. oversteekbaarheid, landschappelijke inbreiding en geur- en geluidshinder).

Aan de oostzijde moet er een link komen met de Bisschoppenhoflaan en de Metropoolstraat op de nog te realiseren A102. Als aanbeveling wordt in het kaderplan meegegeven aan de Vlaamse Overheid een mogelijke aantakking te voorzien via de Houtlaan. De verschillende mogelijke aansluitingen worden verder geëvalueerd binnen de respectievelijke planprocessen.

Concreet: de nieuwe Hoogmolenbrug situeert zich op de reservatiestrook van de A102 en wordt ingezet als hoofdverbinding voor vrachtverkeer tussen beide oevers. Ze wordt uitgewerkt als volwaardige brug voor vrachtverkeer met daarnaast een fietsverbinding.

Algemeen wordt het vrachtverkeer wordt geweerd uit de kernen van Schoten, Merksem en Deurne. Dit gebeurt aan de hand van verkeerstechnische ingrepen. Deze maatregel gaat gepaard met het doorvoeren van de lokale mobiliteitsplannen.

### 1.4.1.2 Economische ontwikkeling



Figuur 11: definitieve visie economische structuur Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (visienota, 2014, p. 54)



*“Het kaderplan voorziet bij verdere ontwikkeling van het plangebied een zonering naar type van bedrijvigheid. Deze zonering dient zowel actief te worden nagestreefd als richtinggevend te zijn voor percelen die op de markt komen.*

*Aan de Middelmolenlaan wordt voornamelijk ingezet op middelgrote bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Bosuil zal tot aan de Houtlaanbrug worden uitgewerkt in een gradiënt van grootschalige en moeilijk verweefbare bedrijvigheid en watergebonden bedrijvigheid. In geen van de zones is bijkomende grootschalige detailhandel gewenst.”*

Bron: Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem, definitieve visienota, 06/2014, p. 39

Verduidelijkingen:

- onder middelgrote bedrijvigheid kunnen percelen met een grootte van 0,5 tot 3ha worden begrepen. Cfr. aanwezige bedrijvigheid aan het bedrijventerrein Bosuil en de Metropoolstraat.
- Moeilijk verweefbare bedrijvigheid is bedrijvigheid met een grote ruimtelijke impact op het vlak van mobiliteit, milieu en programma.

Algemeen kan gesteld worden dat aan de noordoever van het Albertkanaal een groot deel van de bedrijvigheid mogelijk blijft. *“Een aantal vroegere voorstellen voor verbreding van het kanaal en aanleg van wachtdokken zijn herzien. De verbreding kan beperkt blijven, zodat ook de impact op de huidige bedrijvigheid tot een minimum beperkt blijft. De verschillende bedrijven langs de Metropoolstraat zullen dan ook zo goed als geen hinder ondervinden van de realisatie van het kaderplan. Er kan hier echter geen watergebonden bedrijvigheid worden georganiseerd (met uitzondering van watergebonden bedrijven die via zuigers werken, wat verkeer op de kade toelaat). De focus ligt op de (huidige) middelgrote bedrijven en een betere ontsluiting. Uiteraard kan het profiel van de bedrijven nog verder worden verscherpt wanneer in de toekomst bijkomende doelstellingen worden gedefinieerd, zoals duurzaamheid. Dit is het geval voor het overgangsgebied tussen de aangrenzende woonwijken en de (watergebonden) bedrijvigheid gericht naar en aan het Albertkanaal. Gelet op de ligging van de wijk Deuzeld en wijk De Lek lijkt hier eerder een kleinschalige of middelgrote bedrijvigheid op zijn plaats.”*

Bron: Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem, definitieve visienota, 06/2014, p. 55

1.4.1.3 Zoom op zone Hoogmolenbrug – Houtlaanbrug



Figuur 12: zone Hoogmolenbrug-Houtlaanbrug, definitieve visie Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (visienota, 2014, p. 52)

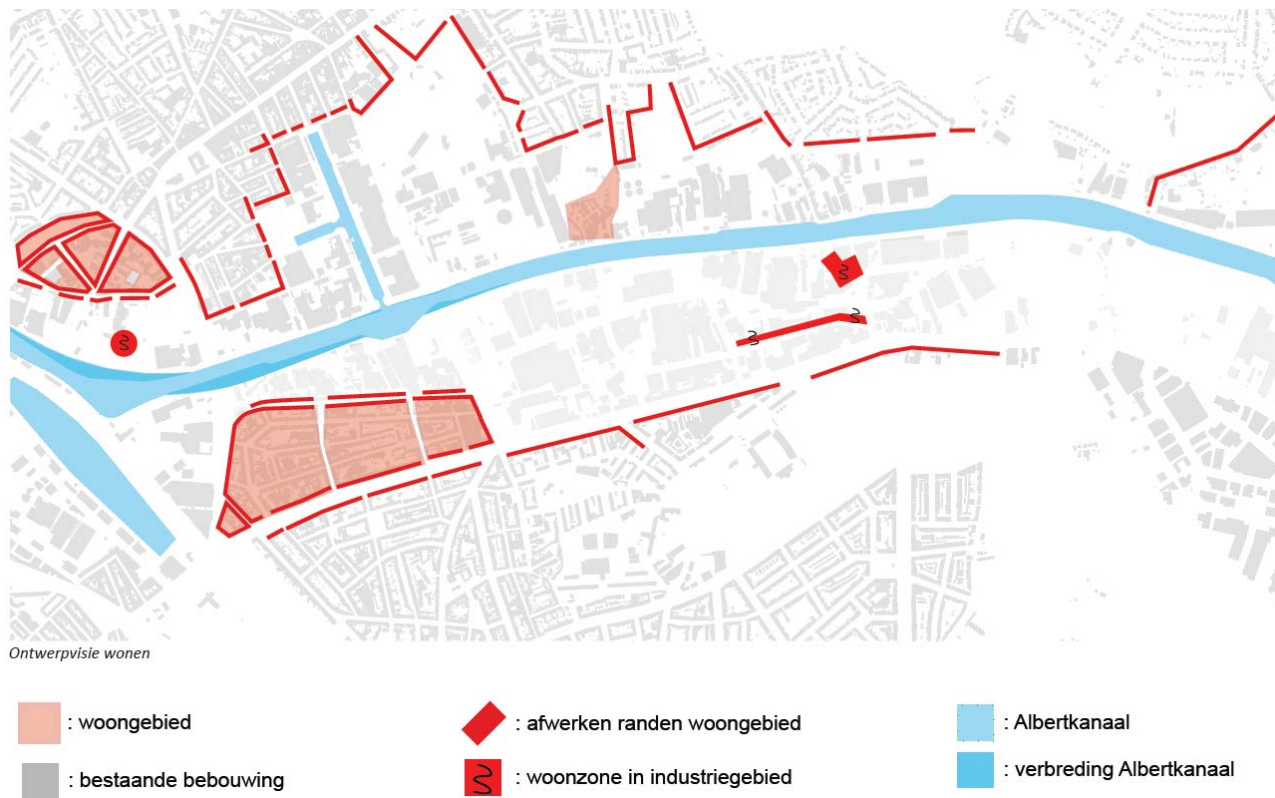
Met de heraanleg van de Hoogmolenbrug en de eventuele komst van de A102 komt een zone vrij voor herontwikkeling. Het ontwerp van deze zone wordt grotendeels bepaald door de nieuwe ligging van de Hoogmolenbrug. Gesitueerd op de reservatiestrook snijdt deze de huidige kavelstructuur doormidden.

De krachtlijnen van het kaderplannen omvatten volgende elementen voor de zone Hoogmolenbrug – Houtlaanbrug:

- *“Bij de realisatie van de nieuwe Hoogmolenbrug en de herontwikkeling van de omliggende gronden, moeten deze ingezet worden als zichtlocatie. Hierbij is een landschappelijke inbedding noodzakelijk.*
- *Er wordt actief ingezet op het vergroten van het aanbod aan watergebonden bedrijvigheid in de zone ‘Hoogmolenbrug-Houtlaan’.*”

Bron: Kaderplan Albertkanaal Antwerpen –Schoten-Wijnegem, definitieve visienota, 06/2014, p. 53

## 1.4.1.4 Wonen



Figuur 13: wonen Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota, 2014, p. 59)



Figuur 14: locatie woonlinten Melkerijstraat en Middelmolenlaan

De **Melkerijstraat** (gelegen op grondgebied van Schoten) zit sterk geprangd tussen industrieel weefsel. Het kaderplan stelt het volgende met betrekking tot deze woonstraat:

*“Voor zowel de Middelmolenlaan als de Melkerijstraat geldt wel dat wanneer heel het bedrijventerrein in de toekomst wil herontwikkelen en verdere intensifiëring van bedrijvigheid mogelijk moet kunnen zijn, een herhuisvesting gewenst is om meer bedrijfsruimte te kunnen voorzien. De mogelijkheden voor de woonenclaves op lange termijn hangt samen met de herontwikkeling van het bedrijventerrein en zal een belangrijke actie vormen uit het kaderplan waarvoor een traject dient te worden opgestart.”*

Bron: kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota), 06/2014, p. 63

Volgende krachtlijnen zijn van toepassing:

- *“Om op korte termijn de huidige woonkwaliteit in de Melkerijstraat te garanderen, moet een alternatieve ontsluiting langs de Santvoortbeeklaan worden overwogen en onderzocht. In functie van de lange termijn dient de wooncluster te worden geëvalueerd ten aanzien van de verdere evolutie van het bedrijventerrein.*

Bron: kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijngem (definitieve visienota), 06/2014, p. 51

Op korte termijn wordt dus ingezet op de leefbaarheid van de wooncluster Melkerijstraat.

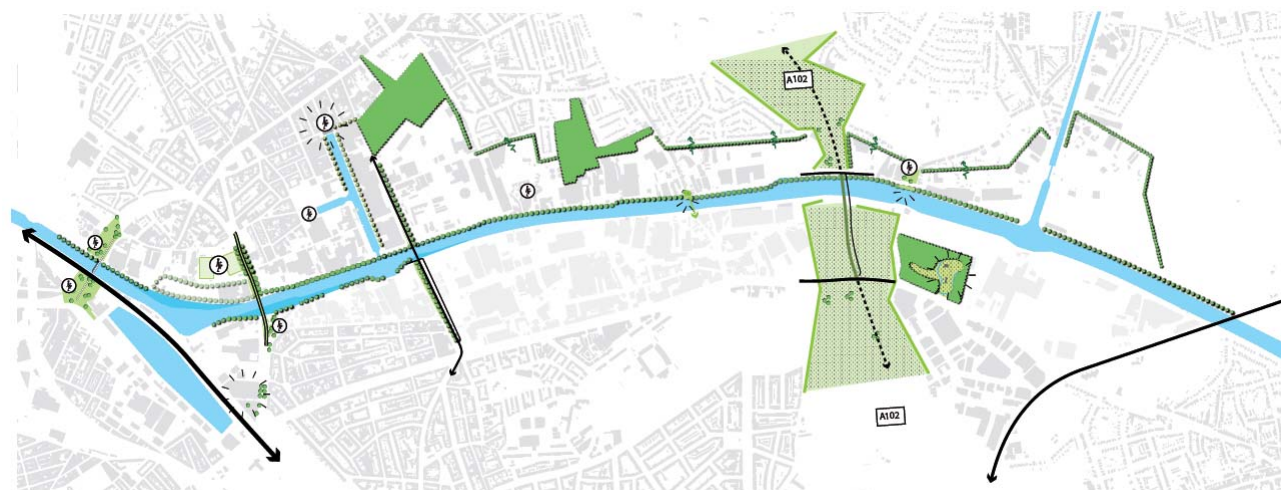
*“Door een ontsluiting te voorzien naar de Belcrownlaan kan de huidige intrinsieke eigenheid van de wooncluster Melkerijstraat nog wel worden gegarandeerd. Voor de Middelmolenlaan is dit veel moeilijker, aangezien deze weg steeds als ontsluitingsweg zal blijven functioneren. Aangezien het hier vaak over bedrijfseigen woningen gaat, hoeft dit geen onoverkomelijk probleem te vormen.”*

Bron: kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijngem (definitieve visienota), 06/2014, p. 63









Bij afbraak van de Hoogmolenbrug moet men bekijken hoe het stedelijk weefsel aan de **Braamstraat** een kwaliteitsimpuls kan krijgen door verdere afwerking. Dit wordt gesteld in het kaderplan. (Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijngem (definitieve visienota), 2014, p. 63)

De woonomgeving van de **Pletterijstraat** wordt niet expliciet besproken in het kaderplan Albertkanaal. Het betreft een kleinschalige, zone-eigen woonomgeving die geprangd zit tussen bestaande kmo's.

## 1.4.1.5 Landschap



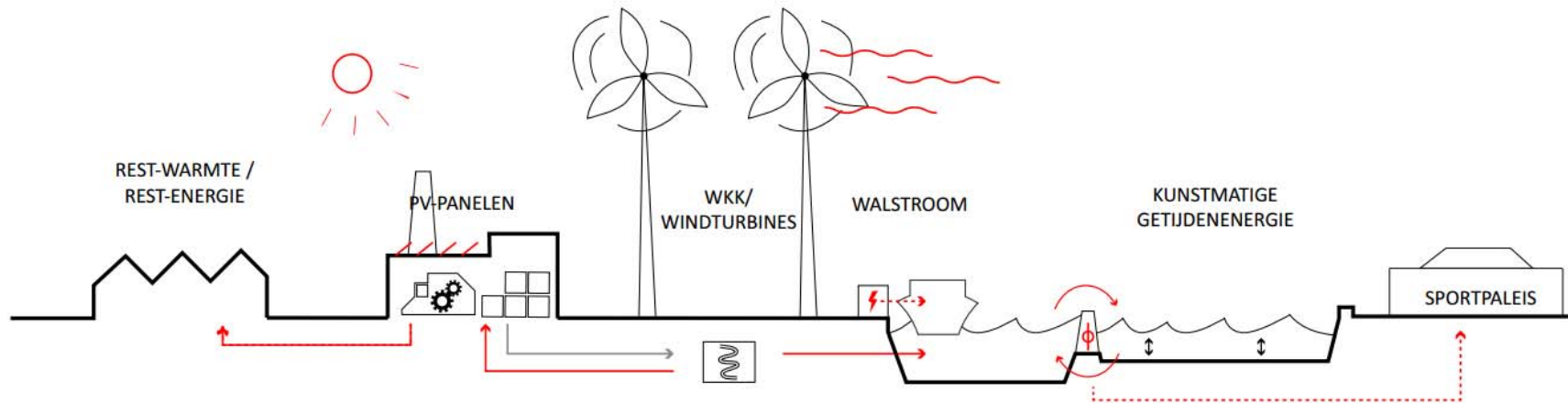
Ontwerpvisie landschap

	: Albertkanaal		: groenzones		: primaire verbinding vrachtverkeer
	: verbreding Albertkanaal		: groene buffer		: bestaande bebouwing
			: verblijfsplekken		: lineaire groenstructuren

Figuur 15: visie landschap Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota, 2014, p. 71)

Bij de realisatie van de Hoogmolenbrug en de herontwikkeling van de omliggende gronden moeten deze ingezet worden als zichtlocatie. Hierbij is een landschappelijke inbedding noodzakelijk. Dit staat in relatie met de A102.

### 1.4.1.6 Energie



Figuur 16: concept energie - Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota, 2014, p. 23)

In het kaderplan worden tot slot ook ingrepen op vlak van energie voorgesteld. Deze spelen zich af op gebouw- en clusterniveau.

“Dat veronderstelt een programma zowel rond energiebesparing en -productie als -uitwisseling. Uiteraard betekent dit in eerste instantie een optimalisatie van de bestaande gebouwen, zowel naar positionering, isolatie als naar verwarming. Dit geldt voor heel het bedrijventerrein (wonen + bedrijvigheid) met extra ambitie bij nieuwe bedrijven.”

Bron: kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (definitieve visienota), 06/2014, p. 23

Het kaderplan wijst op de opportuniteiten die te vinden zijn op vlak van energieproductie: zonnepanelen (op bedrijfsdaken), windenergie, warmtepompen, walstroom, warmtekrachtkoppeling in combinatie met biomassa en getijdenenergie via een kunstmatig debiet. Het Albertkanaal fungeert hierbij als bron voor koude- en warmteopslag, als transportlijn voor biomassa en potentiële waterkrachtcentrale. Tenslotte vormt de realisatie van warmtenetwerken ook een opportuniteit langsheen het kanaal.



#### 1.4.1.7 Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem, actieplan (2014)

Het kaderplan 'Albertkanaal: Antwerpen – Schoten – Wijnegem' omvat naast een visie, eveneens een actieplan. In dit laatste zijn concrete voorstellen en afspraken vastgelegd. Het vormt een kader voor de verdere besluitvorming en zoekt vanuit een gebiedsgerichte aanpak naar afstemming tussen de andere projecten en formuleert hiervoor aandachtspunten.

Het actieplan heeft twee doelstellingen:

- Streven naar afstemming van de lopende en de geplande projecten die een impact hebben op het gebied van het kaderplan.
- Realisatie van de visie op het terrein via thematische acties en specifieke acties per zone.

De acties in het actieplan worden onderverdeeld in verschillende categorieën. De gemeente is actief betrokken bij tal van acties. Hieronder wordt ingezoomd op twee actiepunten die cruciaal zijn voor Schoten.

Schoten is trekker van **actie nr. 23** die ingezet wordt voor de realisatie van de economische structuur. Deze actie staat in voor het verscherpen van het profiel van de bedrijven. Gezien de beperkte ruimte én de ligging ten opzichte van de wijken Deuzeld en de Lek moeten er maatregelen worden opgelegd om kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid te voorzien in de overgangszone tussen de bedrijvenzone van het Albertkanaal en de woonwijken. Overige betrokkenen hierbij zijn provincie Antwerpen, POM Antwerpen, Agentschap Ondernemen en Ruimte Vlaanderen. Het betreft een actie op korte termijn.

Belangrijk is ook **actie nr. 26**: "verder uitwerken en realisatie van groene corridor (recreatieve verbinding) tussen Deurne, Wijnegem en Schoten". De trekker van deze actie is Wijnegem. Deze actie dient op middellange termijn te worden gerealiseerd (2016-2018).

De bestaande groenstructuren van parken en lanen moeten worden versterkt en groenzones worden op strategische plekken aangelegd. Dit alles om de belevingswaarde van het hele gebied rondom het Albertkanaal te verhogen.

Concreet wordt onder actie nr. 26 een verbinding beoogd tussen het gemeentepark Schoten, gemeentepark Bremweide en de groene zone ter hoogte van Ertbrugge. Deze groene corridor kan het landschappelijk potentieel van het gebied verhogen.

Via deze actie kan de nieuwe Hoogmolenbrug een recreatieve verbinding vormen tussen deze groengebieden. Deze actie dient dan ook samen te lopen met het vastleggen van het profiel en de realisatie van deze brug. Voorts is ook afstemming vereist met de gewenste aansluiting van de A102.

In het kader van de herontwikkeling van het woonlint Melkerijstraat zijn verder acties nr. 43 en 45 van belang:

**Actie nr. 43** zet in op een onderzoek naar en evaluatie van de financiële haalbaarheid van de omvorming van de Melkerijstraat naar bedrijvigheid in de toekomst. Deze actie wordt op middellange termijn opgestart (2016-2018).

**Actie nr. 45** omvat de formulering van een herontwikkelingsvisie voor de zone Bosuil en de opmaak van een herontwikkelingsplan (eventuele kostenbatenanalyse). Deze actie wordt pas op lange termijn opgestart.

#### **1.4.2 Provinciale studies Bebouwd Perifeer Landschap**

Provincie Antwerpen heeft verscheidene deelonderzoeken opgestart. Deze vloeien voort uit het strategisch project 'Bebouwd perifeer landschap' ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. **In 2015 wijzigde de naam "Bebouwd perifeer landschap" naar "De Groene Zes"**. In dit strategische project werken de zes gemeenten samen met de provincie mee aan een intergemeentelijke beleidslijn rond een aantal gemeenschappelijke gemeentegrensoverschrijdende thema's. Schoten is één van deze gemeentes.

##### **1.4.2.1 Toolkit kasteeldomeinen (2014)**

**Opzet: opmaak van een toolkit rond de kasteeldomeinen gelegen in het bebouwd perifeer landschap ten NO van Antwerpen**

In opdracht van de provincie Antwerpen en in samenwerking met de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Brecht, Schoten, Schilde en Zoersel is door Stramien, in samenwerking met Origin en Driekwart Groen een toolkit opgemaakt rond de kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap (De Groene Zes) ten noordoosten van Antwerpen. Deze toolkit is afgerond in 2014.

De 'toolkit kasteeldomeinen' is een hanteerbare verzameling van instrumenten die de ambitie rond de kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap (De Groene Zes) kunnen omzetten in de praktijk. Specifiek zoekt de toolkit naar een manier om

veranderingen in kasteeldomeinen te combineren met een grotere maatschappelijke meerwaarde van het hele domein in kwestie. Daarbij wordt getracht om zowel investeringsruimte, partners, ondersteuning als maatschappelijke meerwaarde zo goed mogelijk met elkaar te verknopen. Om dit effectief uit te voeren stelt de toolkit een mechanisme voor dat ervoor zorgt dat de verschillende kasteeldomeinen in het gebied meestappen in een traject van herontwikkeling. Beide vallen samen in een samenvattende processtructuur en een voorstel van ondersteunend netwerk.

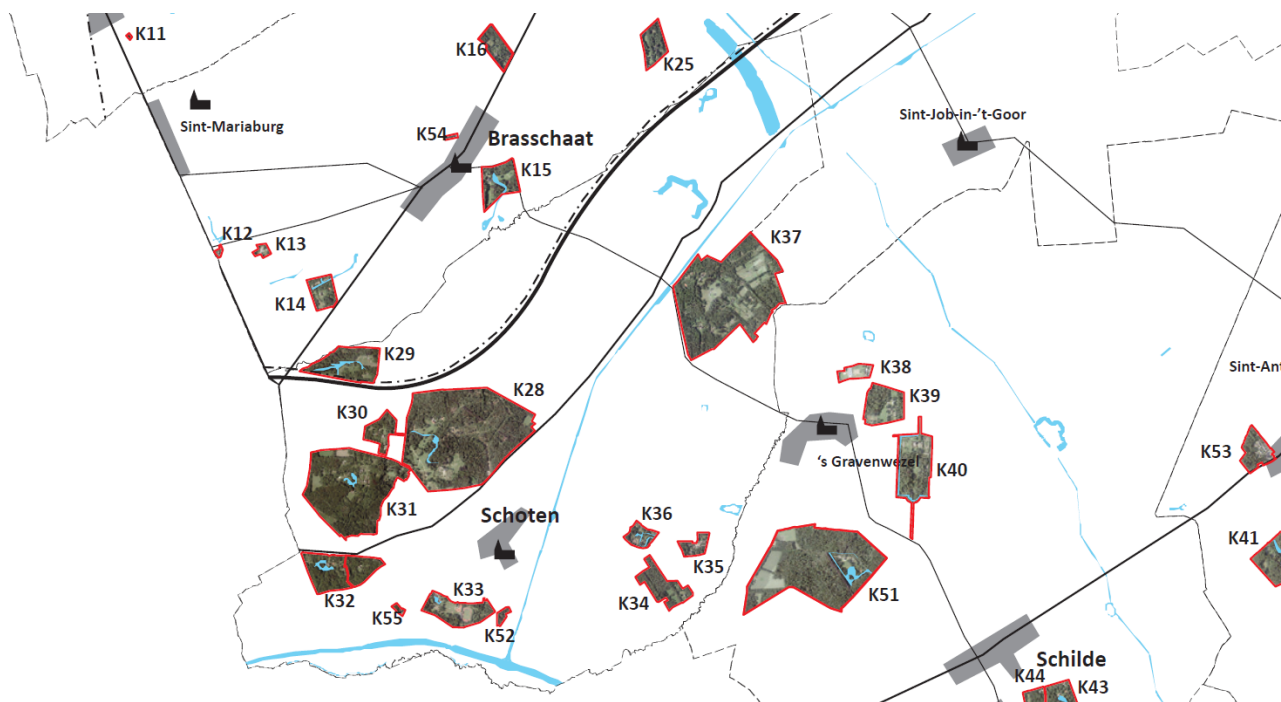
### **Probleemstelling**

Bij kasteeldomeinen wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen het bouwkundig patrimonium, de omliggende park- en tuin(infra)structuur en de andere bij het domein horende gronden. Die zijn meestal in gebruik als bos of landbouwgrond, maar kunnen ook een andere gebruiksbestemming hebben.

- Deze drieledige structuur is erg vatbaar voor een versnipperde aanpak. Bij de overname van een kasteeldomein worden gronden die geen directe relatie (meer) onderhouden met het kasteel en de kasteeltuin doorgaans afgestoten of uit de verkoop gesloten, omdat ze de aankoopprijs verhogen, terwijl ze voor veel kopers geen onmiddellijke meerwaarde opleveren.
- Er zijn veel vragen van vooral terreinbeherende instanties en organisaties, ondernemers en semiopenbare en private instellingen, om (buiten)activiteiten te kunnen organiseren in het open ruimtegebied. Deze activiteiten kunnen erg verscheiden zijn en al dan niet een belangrijke impact hebben op de verdere evolutie van het gebied. Vandaar de vraag welke activiteiten toelaatbaar zijn op een kasteeldomein en tot op welke hoogte, zonder dat ze een ernstige verstoring teweeg brengen.

### **Kasteeldomeinen in Schoten**

Volgende kasteeldomeinen, gelegen op grondgebied van gemeente Schoten, zijn weerhouden in de toolkit: K29 Herenhoeve De List, K30 Kasteeldomein De Horst, Hof ter Veken, K31 Ten Wijngaard, K32 Domein Calesberg, K33 Kasteel van Schoten, K52 Wijtschot, K34 Kasteel Schijndaal, K35 Priorij Regina pacis, K36 Hof van Villers, K37 domein Botermelck-La Garenne en K55 Withof. K28 Domein Vordenstein is tijdelijk buiten beschouwing gelaten in de toolkit.



Figuur 17: overzicht kasteeldomeinen grondgebied Schoten (toolkit kasteeldomeinen, 2014, bijlage 1, blz. 85)

### Aanpak: “begeleide herontwikkeling”

De toolkit voorziet vier fasen:

1. **Contact:** op welke manier kan een samenwerking worden aangegaan met verschillende individuele eigenaars?
2. **Analyse:** wat zou de omvang van de herontwikkeling kunnen zijn en in hoeverre moet een volledige herontwikkeling worden uitgevoerd?

In de toolkit wordt gewerkt met een driedelige scan: financieel, historisch & landschappelijk en stedenbouwkundig (juridisch-planologisch). De keuze voor herontwikkeling hangt af van de resultaten van deze drie type scans.

Er zijn drie mogelijke opties:

- a. Een beperkt herstel van het kasteeldomein

- b. Een beperkt herstel van het kasteeldomein met landschappelijke herontwikkeling
  - c. Een volledige herontwikkeling van het kasteeldomein
3. **Projectdefinitie:** hier worden de verschillende randvoorwaarden per type kasteeldomein vastgelegd en de mogelijke bijkomende vrijheidsgraden. De opmaak van deze projectdefinitie probeert op basis van onderhandeling het meest optimale evenwicht te vinden tussen potentiële maatschappelijke meerwaarde en de kostprijs van de herontwikkeling.
4. **Uitvoeringsfase:** de toolkit biedt instrumenten aan die continuïteit tot uitvoering verzekeren. Daarbij wordt er ingezet op het organiseren van samenwerking met strategische partners en financiële ondersteuningsmechanismen.

## Principes

### Type-ontwikkeling in de open ruimte

- Algemene principes
  - De (bestaande) ecologische en historische structuren moeten worden versterkt tijdens de herontwikkeling.
  - Op vlak van mobiliteit vertrekken de randvoorwaarden voor deze grote kasteeldomeinen in open ruimte van een beperkte toegankelijkheid van het kasteeldomein; i.e. uitsluitend voor bewoners. Voor bezoekers van verschillende types van functies kan enkel een randparking voorzien worden.
  - Het kasteeldomein wordt opgedeeld in een privaat en een (semi-)publiek gedeelte. Historische structuren kunnen aangevat worden om deze afbakening te realiseren.
  - Het (semi-)publieke gedeelte van kasteeldomeinen in open ruimte kan niet gebruikt worden om bijkomende bebouwing te voorzien.
- Principe gebouwen
  - Kasteeldomeinen in open ruimte kunnen niet als verdichtingslocatie geselecteerd worden.
  - Bijkomende functies kunnen op een kasteeldomein in open ruimte worden gerealiseerd, rekening houdend met enkele randvoorwaarden: de functies moeten van publieke aard zijn (1), mogen geen sterke privatisering van het omliggende domein teweeg brengen (2) en moeten gerealiseerd worden binnen de bestaande en / of historische voetafdruk van een kasteeldomein.

- Afbraak of renovatie van een gebouw is enkel mogelijk binnen bepaalde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van een kasteel. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken.
- Het is nooit mogelijk om bijkomende losstaande gebouwen te realiseren in de open ruimte, indien deze niet kunnen beargumenteerd worden vanuit een bestaande (gerealiseerde) historische voetafdruk.
- Principe landschap
  - Herstel van het historische landschap, behoud en herstel van zichtassen en vernieuwing van de kasteeltuin.
  - Voor kasteeldomeinen in de open ruimte moet er een maximale toegankelijkheid gegarandeerd worden.
  - De opwaardering van het landschap moet zorgen voor een ecologische opwaardering.

#### Type-ontwikkeling in woongebied

- Onderstaande principes behandelen grote kasteeldomeinen in woongebied; kleine kasteeldomeinen in woongebied vallen onder relicten, volgens de provinciale toolkit. Zie later.
- Algemene principes
  - De (bestaande) ecologische en historische structuren moeten worden versterkt tijdens de herontwikkeling.
  - Voor grote kasteeldomeinen in woongebied wordt een opdeling gemaakt tussen een (semi-)publiek en een privaat gedeelte. Dit evenwel zonder op te leggen dat (semi-)publieke deel niet voor bijkomende bebouwing kan worden gebruikt.
  - Op vlak van mobiliteit wordt het niet toegankelijk stellen van het hele gebied voor gemotoriseerd verkeer vooropgesteld. Dit type van kasteeldomeinen kan via randparkings worden bediend, teneinde een verdere privatisering van het kasteeldomein tegen te gaan en maximale toegankelijkheid te garanderen.
  - Het parkachtige karakter kan gevrijwaard blijven door een bouwvrije zone te voorzien aan de grens van elk kasteeldomein.
- Principe gebouwen

- Wat het gebouw betreft worden specifieke argumenten gebruikt om eventuele bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan. Voor kasteeldomeinen in woongebied kunnen bijkomende principes gehanteerd worden in geval van de realisatie van specifieke functies, het in aanmerking komen voor verdichting en omwille van historische herontwikkeling.
- Wanneer een gebouw moet worden afgebroken of gerenoveerd gelden specifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van een kasteel. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken.
- Het is nooit mogelijk om het argument van restauratie aan te wenden om nieuwe bijkomende losstaande gebouwen te realiseren (zonder historisch precedent).
- Bijkomende functies kunnen op een kasteeldomein in woongebied worden gerealiseerd, rekening houdend met de randvoorwaarde dat deze functies geen sterke privatisering van het omliggende domein teweeg brengen.
- Afbraak of renovatie van een gebouw is enkel mogelijk binnen bepaalde randvoorwaarden.
- Gebouwen bijhorend aan specifieke functies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de bestaande en/of historische voetafdruk van een kasteeldomein. In het domein en dus publieke gedeelte betekent dit vaak de voetafdruk van gebouwen als stallen, boerderijen en conciërgewoningen. Op deze regel kan een uitzondering van toepassing zijn wanneer voor het kasteel een verdichtingspotentieel wordt vastgelegd.
- Bijkomende verdichting is voor grote kasteeldomeinen in woongebied te overwegen. De mate van verdichting hangt onder meer af van de stedenbouwkundige context. De landschapsecologische en financiële voorwaarden moeten eveneens in overweging worden genomen. Als algemeen uitgangspunt wordt gesteld dat elke vorm van verdichting de draagkracht van het gehele domein niet mag overschrijden.
  - o Bij verdichting geldt de regel dat nieuwe activiteiten niet voor een verdere privatisering van het terrein mogen zorgen.
  - o Daarnaast blijft de opdeling tussen een publiek en een privaat gedeelte van het kasteeldomein gelden. Dit heeft repercussies op de locatie waar bvb. woningbouw met private tuinen kan worden gerealiseerd (enkel in het private gedeelte).

- Verdichting betekent geenszins een verdere verkaveling van het kasteeldomein.
- Bij verdichting wordt er steeds gewerkt met collectieve grondeigendom en co-housing structuren.
- Principe landschap
  - Herstel van het historische landschap, behoud en herstel van zichtassen en vernieuwing van de kasteeltuin.
  - Wat het landschapsgebruik betreft zet de toolkit bij kasteeldomeinen in woongebied, naast toegankelijk sterk in op een gebruikerslandschap. Voorbeelden: sportactiviteiten, parkfunctie, natuureducatie en volkstuinen.

#### Type-ontwikkeling relicten

- Algemene principes
  - De (bestaande) ecologische en historische structuren moeten worden versterkt tijdens de herontwikkeling.
  - Voor kleine kasteeldomeinen in woongebied is een opdeling tussen een (semi-)publiek en privaat gedeelte niet evident.
  - Wel is het van belang dat dit ontbreken van een opdeling tussen publiek en privaat deel niet tot gevolg heeft dat de toegankelijkheid van het domein volledig wordt beperkt.
  - Een groene bouwrijke zone langs de randen wordt uitdrukkelijk gecombineerd met een voorwaarde van verbinding van de kasteeltuin met de rest van de omgeving. Dit kan zowel door middel van een padennetwerk als het creëren van doorzichten en (in de tijd beperkte) toegang.
  - Wat betreft mobiliteit geldt voor kleine kasteeldomeinen binnen woongebied dat ze net als grote kasteeldomeinen niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer. Ondergronds of randparkeren kan een optie zijn, om zo de verdere privatisering van het kasteeldomein tegen te gaan en een maximale toegankelijkheid te garanderen.
- Principe gebouwen
  - Voor het gebouw gelden dezelfde principes als voor een groot kasteeldomein in woongebied.
  - Drie specifieke argumenten kunnen gebruikt worden om eventuele bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan, aldus de toolkit: realisatie van specifieke functies, het in aanmerking komen voor verdichting en historische herontwikkeling.



- Wanneer een gebouw moet worden afgebroken en gerenoveerd gelden specifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van het kasteel.
- Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken.
- Het is nooit mogelijk om het argument van restauratie aan te wenden om nieuwe bijkomende losstaande gebouwen te realiseren, zonder historisch precedent.
- Bijkomende functies kunnen worden gerealiseerd. Ze mogen bovendien een privatisering van het omliggende domein teweeg brengen.
- Gebouwen bijhorend aan specifieke functies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de bestaande en/of historische voetafdruk van het kasteeldomein. In het domein en dus publieke gedeelte betekent dit vaak de voetafdruk van gebouwen als stallen, boerderijen en conciërgewoningen.
- Op deze regel kan een uitzondering van toepassing zijn wanneer voor het kasteel een verdichtingspotentieel wordt vastgelegd; dit is vaak het geval voor relictten in woongebied.
- Bijkomende verdichting zal voor relictten in woongebied vaak af te wegen zijn. De mate van verdichting hangt af van de stedenbouwkundige context.
  - o Verdichting betekent geenszins een verdere verkaveling van het kasteeldomein.
  - o Bij verdichting wordt er steeds gewerkt met collectieve grondeigendom en co-housing structuren.
- Principe landschap
  - Toegankelijkheid is belangrijk.
  - Omwille van de kleine schaalgrootte van de kasteeldomeinen wordt in de toolkit geen specifiek principe uitgewerkt wat betreft ecologie en mogelijke biomassa.
  - Belangrijk is het behoud van een belevingsvolle groenstructuur – indien (nog) aanwezig – die aansluit op of uitstraalt naar de omgeving. Specifieke aandacht moet gaan naar bestaande waardevolle groenelementen, zoals oude bomen.

### 1.4.2.2 Toolkit woonparken (2015)

#### **Opzet: opmaak van een toolkit rond de woonparken gelegen in het bebouwd perifeer landschap ten NO van Antwerpen**

In opdracht van de provincie Antwerpen en in samenwerking met de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Brecht, Schoten, Schilde en Zoersel is door BUUR een toolkit opgemaakt rond de woonparken in het bebouwd perifeer landschap (De Groene Zes) ten noordoosten van Antwerpen. Deze toolkit is afgerond in 2015.

De toolkit voor de woonparken heeft als opzet om te komen tot een aantal duidelijke strategieën, gekoppeld aan een instrumentarium, die de ontwikkelingen van de woonparken zodanig kunnen sturen dat er accuraat ingespeeld kan worden op de bestaande problematieken, behoeften en uitdagingen. De toolkit is voornamelijk bedoeld om de gemeentes te ondersteunen in hun beleid.

#### **Probleemstelling**

Op macroniveau, het niveau van het bebouwd perifeer landschap (De Groene Zes), is er sprake van een teloorgang van de groenstructuur. Dit hangt samen met de verdere suburbanisering die optreedt in het gebied.

Op niveau van het woonpark (mesoniveau) vindt volgens de toolkit een teloorgang van de belevingswaarde plaats. Ook bevinden er zich weinig voorzieningen, weinig ruimte voor zacht verkeer in de woonparken. De relatie met de nabijgelegen kern is vaak beperkt.

Op microniveau, de kavel, is sprake van te grote en vaak vertuinde percelen. De meerderheid van de kavels kent een zware onderhoudslast waardoor deze minder aantrekkelijk worden voor jongere generaties. Deze onderhoudslast wordt bijkomend vergroot door de sterke mate van ontbossing en eliminatie van lage vegetatie.

Tot slot kent het woningbestand over het algemeen te grote woningoppervlakten. Deze brengen een hoge exploitatiekost met zich mee. Woningen zijn bovendien minder aangepast aan de actuele woningbehoeften en zijn soms structureel niet aanpasbaar; dit onder meer door de leeftijd van het patrimonium.

#### **Woonparken in Schoten**

Specifiek voor Schoten worden de woonparken Peerdsbos, Schotenhof, Schotenbos, Koningshof, Berkenrode, Wetschot en De List vermeld.



Figuur 18 : categorieën woonparken (uitsnede grondgebied Schoten)

### Visie

Er wordt in de toolkit geopteerd voor een gedifferentieerd toekomstperspectief voor de woonparken.

Vandaag worden alle woonparken gevat door dezelfde gewestplanvoorschriften (behoudens vigerend BPA of RUP), wat de groeiende isotropie mee verklaart. Het is echter aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken te differentiëren. Daarom omvat de toolkit een categorisering die de woonparken opdeelt in functie van:

- de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur, enz.;
- de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, enz.;
- het ruimtelijk potentieel.

In de toolkit worden vier categorieën onderscheiden:

1. **Kernversterkende woonparken** zijn (delen van) woonparken die actueel of potentieel nauw aansluiten bij de kernen en die omwille van hun structuur, hun ligging t.o.v. de kern en hun verdichtingspotentieel ingezet kunnen worden binnen het kernversterkend beleid.

Een gedeelte van het woonpark Schotenhof / Koningshof / Berkenrode is aangeduid als kernversterkend woonpark. Het gaat om de westelijke zone van dit woonpark, gelegen nabij de kern van Schoten.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Binnen deze (delen van) woonparken is versterking of uitbreiding van de woonkern mogelijk;
- De dynamiek kan verhogen door een woonverdichting en een bijkomend aanbod aan voorzieningen;
- De stijging van de grondwaarde door de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangewend om voorzieningen uit te bouwen en om de inperking van ontwikkelingsmogelijkheden binnen andere categorieën te helpen financieren;
- Het groene karakter blijft echter steeds bewaard, als essentiële karakteristiek van het woonpark, en wordt bij zoveel mogelijk collectief benut en publiek toegankelijk gesteld.

2. **Woonparken aan de rand van de kern** zijn (delen van) woonparken die in de buurt van een woonkern liggen en door hun omvang de relatie met het omgevend landschap enigszins verloren hebben. Ze worden als groene woonomgeving geconsolideerd en geoptimaliseerd.

In Schoten is woonpark De List aangeduid als “woonpark aan de rand van de kern”. Ook het overgrote deel van het woonpark Schotenhof / Koningshof / Berkenrode krijgt deze aanduiding in de provinciale toolkit woonparken.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Deze woonparken worden als woonomgeving in stand gehouden, maar bijkomende dynamiek (bij voorbeeld door verdichting) is niet aangewezen. Extra bebouwing moet bijdragen tot een substantiële versterking van het woonpark: groenstructuur, publieke ruimte, voorzieningen;
- De structuur van het woonpark wordt versterkt, dit zowel op het vlak van het groen als van de publieke ruimte (met in het bijzonder routes voor zacht verkeer);
- Een beperkt bijkomend aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen (complementair aan de voorzieningen in de kern) kan op strategische plaatsen voorzien worden.

3. **Woonparken in het groen** die gekenmerkt worden door hun ligging te midden van de open ruimte, vaak op grotere afstanden van de kernen, waar de woonfunctie gecombineerd wordt met een grotere landschappelijke en ecologische verweving.

Een aantal uitlopers in het noorden en zuiden van het woonpark Schotenhof / Koningshof / Berkenrode is aangeduid als “woonpark in het groen”.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Deze woonparken worden als woonomgeving in stand gehouden maar bijkomende dynamiek (bij voorbeeld door verdichting) is niet aangewezen;
- Het groene karakter van deze woonparken wordt omwille van hun ligging in het groen versterkt;
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving met de omgevende open ruimte wordt nagestreefd.

4. **Fragmente in het groen** zijn (delen van) woonparken die nog in grote mate onbebouwd zijn, en waar de bebouwing nog geen ruimtelijk geheel vormt, maar slechts een fragment is in de open ruimte. Het karakter van de open ruimte prevaleert op de bebouwing. Verdere ontwikkeling tot een geconsolideerd woonpark is dan ook niet aangewezen.

Ontwikkelingsperspectieven:

- De bestaande situatie wordt “bevroren” als geïsoleerde bebouwing in de open ruimte. Bestaande woningen krijgen een statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen. Bijkomende bebouwing is niet aangewezen, bouwmogelijkheden worden bij voorkeur geschrapt via een bestemmingswijziging.
- De groenstructuur wordt versterkt zodat hij opnieuw één geheel kan vormen met het omliggende groen.

### **Strategieën**

De toolkit beschouwt volgende strategieën: uitbouwen van een ecologische corridor, herbebossen, publieke groene doorsteek, opgedeeld groen opnieuw bundelen, ontbossing tegengaan, beperken van verhardingen, (her)verkavelen, co-housing faciliteren, verbouwen / herbouwen, hiërarchisering wegen en voorzieningen faciliteren.

### **Instrumenten**

De toolkit biedt een ruim gamma aan instrumenten die ingezet kunnen worden bij de implementatie van de strategieën. Deze instrumenten zijn onder te verdelen in 7 categorieën: (1) planningskader, (2) vergunningen en handhaving, (3) grondbeleid, (4) financiering, (5) inrichting en beheer open ruimte, (6) sensibilisering, (7) monitoring en ondersteuning.

#### **1.4.2.3 Toolkit energie (2015)**

In de toolkit “energie”, toegepast op het Bebouwd perifeer landschap, worden de verschillende mogelijkheden van de toepassing van hernieuwbare energie op een duurzame manier gescreend. Duurzame energieproductie is gedefinieerd als de netto productie van elektriciteit, warmte en/of brandstof uit duurzame energiebronnen.

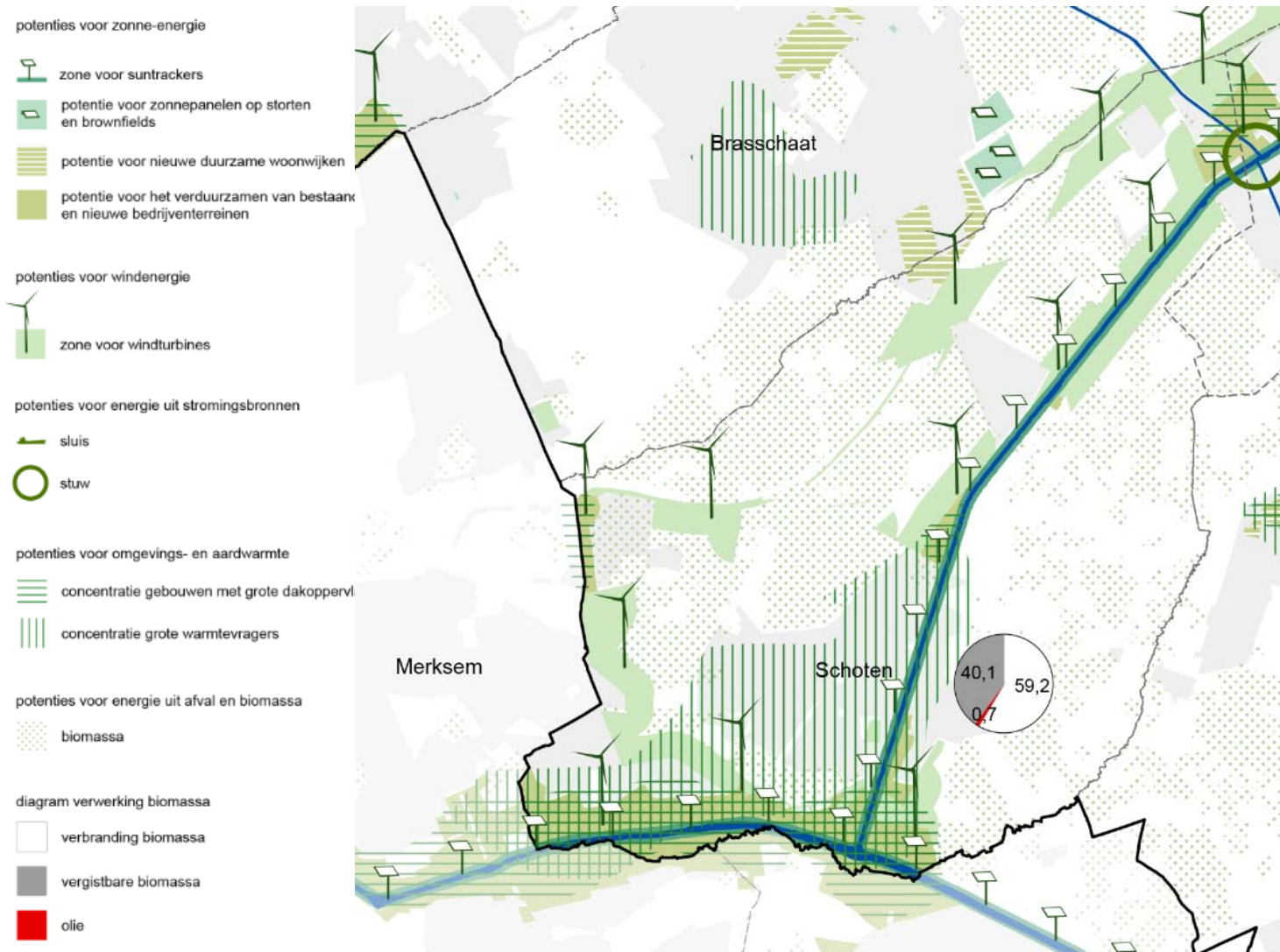
Het onderzoeksrapport “screening hernieuwbare energie”, opgemaakt door OMGEVING en Zero Emission Solutions, omvat twee delen. In een eerste gedeelte worden de resultaten van een desk research opgenomen (“inventarisatie”). Energieverbruik en toepassing van hernieuwbare energie binnen het plangebied worden besproken. Een tweede deel omvat “fiches” omtrent concrete toepassingen van hernieuwbare energie: zonne-energie (fotovoltaïsche panelen, zonneboilers, passieve zonne-energie & warmtestrategie), windenergie, stromingsbronnen, aardwarmte, omgevingswarmte, biomassa (vergisting en verbranding). Het rapport eindigt met een ranking van deze concrete hernieuwbare energiebronnen.

In de toolkit zijn voorts potentiekaarten opgemaakt. De onderstaande figuur geeft een zoom weer van de “conclusiekaart”, waarop de belangrijkste resultaten grafisch werden verwerkt.

Hieruit blijkt dat de strip langsheen het Albertkanaal en de zone langsheen het kanaal Dessel-Schoten potenties heeft voor de realisatie van windmolens en suntrackers. Voorts is de kern van Schoten aangeduid als concentratie van grote warmtevragers. De zone langsheen het Albertkanaal is dan weer aangeduid “concentratie gebouwen met grote dakoppervlakte”. Dit biedt opportuniteiten voor het inzetten van omgevings- en aardwarmte.

De zone langsheen het Albertkanaal is voorts ook aangeduid als “potentie voor het verduurzamen van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen”. Dit met het oog op potenties voor zonne-energie. Dergelijke opportuniteiten zijn tevens op twee plekken langsheen het kanaal Dessel-Schoten aangeduid.

Tot slot kan algemeen gesteld worden dat er binnen de gemeente heel wat opportuniteiten zijn voor het halen van energie uit biomassa.



Figuur 19: conclusiekaart toolkit energie



#### 1.4.2.4 Toolkit kernen (opgestart in 2015)

De toolkit zal drie onderdelen omvatten:

- toekomstbeeld op vlak van kernversterking op het bovengemeentelijke schaalniveau
- koppeling tussen langetermijnvisie en realiteit door aanreiking van mogelijke instrumenten
- wervende voorbeelden en best practices

Concreet dient de toolkit “kernen” uitwerking geven aan verdichtingsmogelijkheden en betaalbaar wonen. De focus dient hierbij te liggen op de mogelijkheden tot verdichting met behoud van voldoende variatie in het woonaanbod, teneinde een volledige appartementisering tegen te gaan.

De toolkit onderzoekt volgende kernen: Brasschaat, Halle (Zoersel), Kapellen, Maria-ter-Heide (Brasschaat), 's-Gravenwezel (Schilde), Schilde, Schoten, Sint-Antonius (Zoersel), Sint-Job-in-'t-Goor (Brecht), en Zoersel.

De eerste krachtlijnen binnen deze toolkit omvatten de behandeling van de woonkernen als een systeem, waarbinnen verschillende elementen onderling relaties aan gaan. Het systeem van de woonkern wordt aanvullend beïnvloed door andere systemen. Voor de verschillende relaties die van toepassing zijn binnen het systeem ‘woonkern’ en tussen de verschillende systemen worden trends, objectieven en tools aangereikt in de toolkit.

De individuele gemeentes kunnen uit deze set die objectieven en tools selecteren die voor hen relevant zijn. Deze zullen in een volgende fase verder uitgewerkt worden.

#### 1.4.2.5 Toolkit economie (opgestart in 2015)

Voor het thema economie / bedrijvigheid werden de gemeentes van het Bebouwd perifeer landschap (De Groene Zes) in eerste instantie doorgelicht en geanalyseerd op basis van een interprovinciale detailhandelsstudie. Schoten scoort goed in dit onderzoek. Zo wendt de gemiddelde Schotenaar voor zijn / haar dagdagelijks aankopen zich tot het aanbod binnen Schoten.

De analyse en aanbevelingen uit de detailhandelsstudie worden geconcretiseerd in toolkits die een pragmatische benadering van het detailhandelsbeleid van de individuele gemeenten toelaten.

Concreet wordt omvat de toolkit onder meer een afbakening van het **kernwinkelgebied**. In de toolkit worden criteria aangereikt die aangeven tot waar het kernwinkelgebied reikt. Aan de hand van randvoorwaarden kan de gemeente dan verder inzetten op het upgraden, verbeteren en leefbaar houden en maken van dit kernwinkelgebied. Eén van de randvoorwaarden omvat **leegstandsbestrijding**.

Met de aangereikte ingrepen kan de algemene kwaliteit van het kernwinkelgebied versterken, waardoor zij een sterkere positie in kan nemen ten aanzien van grootschalige detailhandel (zoals deze langsheen de Bredabaan).

#### **1.4.2.6 Toolkit open ruimte**

De zesde en laatste toolkit heeft als focus de open ruimte. Deze wordt opgestart in 2016.

#### **1.4.3 Kaderplan Fortengordels rond Antwerpen – strategische nota (2013)**

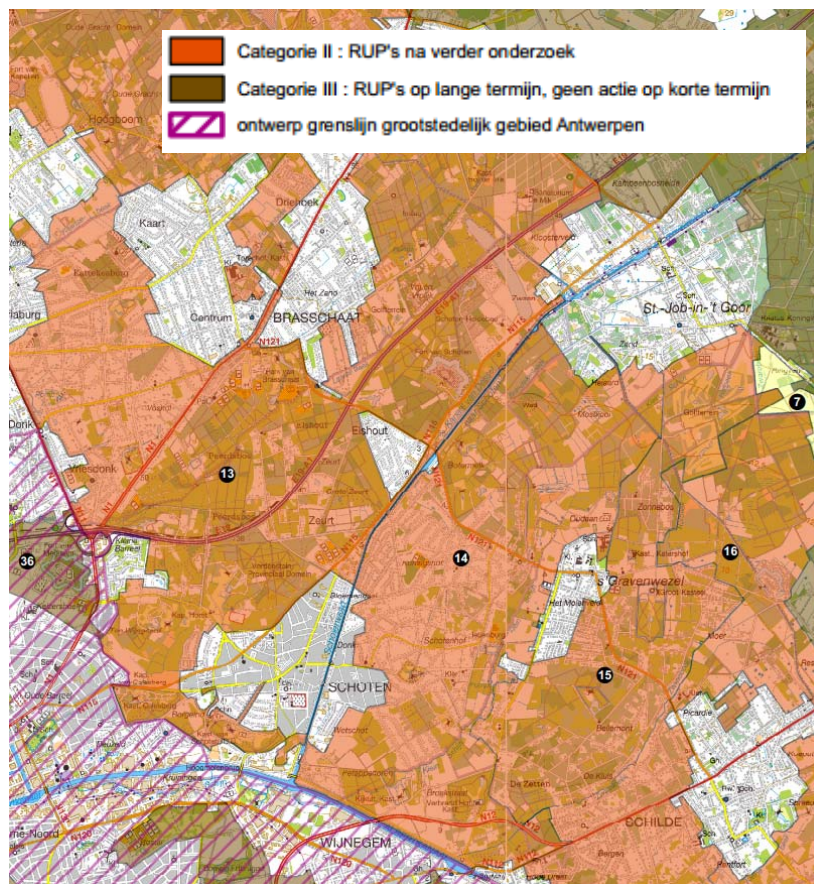
In het provinciale kaderplan Fortengordels rond Antwerpen wordt een gebiedsdekkende visie uitgewerkt omtrent de forten rond Antwerpen. Ook Fort Schoten wordt hierin besproken. Vandaag de dag is er nog sprake van militaire activiteiten in het fort.

De visie luidt als volgt: “de functie van militair domein wordt afgebouwd. Het fort vormt een belangrijke overwinteringsplaats voor vleermuizen. Fort kan op termijn niet toegankelijk gemaakt worden.” Kaderplan fortengordels rond Antwerpen, strategische nota, 2013, p184

De focus ligt hier dan ook op natuurbeheer in combinatie met het behoud van het erfgoed.

#### 1.4.4 Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos – regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant (2009)

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. De openruimtegebieden ten oosten en ten westen van de kern van Schoten worden verder onderzocht op de wenselijkheid om een RUP op te maken.



De ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos – Antwerpse Gordel – Klein-Brabant duidt twee grote zones aan: het gaat om de vallei van de Laarse en Kaartse Beek enerzijds en de vallei van de Kleine Schijn anderzijds. In beide zones dient het bestaande bosgebied gedifferentieerd te worden als natuurverwevingsgebied.

Er wordt geen agrarisch gebied op het grondgebied van Schoten herbevestigd.

Figuur 20: ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos (Antwerpse Gordel – Klein-Brabant)

## 2 Evaluatie gevoerd beleid

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de prioriteitenlijst (aan te vatten actiepunten tegen 2007) van het GRS Schoten 2006 met de tot nu toe uitgevoerde acties.

ACTIEPUNTEN		UITVOERING
<b>Algemeen actiepunt</b>		
Als algemeen actiepunt schuift de gemeente Schoten de informering en sensibilisering van de bevolking naar voor met betrekking tot het GRS.		
<b>met betrekking tot natuurlijke-landschappelijke en agrarische structuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	afwerken BPA Botermelk	<i>Het BPA Botermelk is definitief goedgekeurd (BS 2005-06-30)</i>
2.	uitvoering GNOP-voorstellen	<i>Continu proces</i>
<b>met betrekking tot verkeers- en vervoersstructuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	Mobiliteitsplan Schoten afwerken	<i>Conform verklaard op 09/11/2004</i>
2.	Uitwerken fietsroutenetwerk met als prioriteit de fietspadverbinding Schoten – Brasschaat intergemeentelijk zwembad, het hsl-fietspad Brasschaat – Schoten – Brecht, de fietspaden langsheen Botermelkbaan N 121.	<i>Het HSL-fietspad is voor een gedeelte gerealiseerd op het grondgebied van Schoten. Het project is stilgelegd. De vergunningsprocedure voor het fietspad op de Botermelkbaan is lopende.</i>

<b>met betrekking tot de nederzettingsstructuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	herziening BPA Amerlo-Vordenstein	<i>Gewijzigd BPA Verbindingsgebied Amerlo en Vordenstein is definitief goedgekeurd. (BS 2006-11-10)</i>
2.	BPA/RUP zonevreemde woningen Brechtsebaan / Zeurtebaan	<i>Herziening uitgevoerd: BS 2007-05-21</i>
3.	BPA/RUP zonevreemde woningen Peerdsbosbaan	<i>Opgenomen in het RUP Kasteeldomeinen / zonevreemde woningen: in voorontwerp</i>
4.	BPA/RUP zonevreemde woningen Deurnevoetweg/Papenaardeken	<i>Niet uitgevoerd.</i>
5.	BPA/RUP zonevreemde woningen Melkerijstraat	<i>Stopgezet.</i>
6.	BPA Schotenhof RUP Koningshof RUP Berkenrode afwerken	<i>BPA Schotenhof: BS 2007-05-21 RUP Koningshof: BS2013-09-03 RUP Berkenrode: BS 2012-02-03</i>
7.	RUP beperkte bebouwing niet-uitgeruste binnengebied borgeind – wug Laarse Beek – kmo-gebiedje	<i>Het WUG Laarse Beek is de bevoegdheid van de provincie: deze zone is opgenomen in het PRUP Het Leeg – Rietbeemden. Status: lopende. Het kmo-gebiedje zit vervat in het RUP Berkenrode. Dit wordt gecompenseerd in het RUP Borgeind.</i>
8.	BPA/RUP Sas 6: ontwerp verder uitwerken	<i>Uitgevoerd: BS 2007-05-21</i>
9.	BPA/RUP Kruispad / Havenplein: ontwerp verder uitwerken	<i>Schoten zal voor de sites Kruispad en Havenplein een RUP-procedure opstarten. Voor deze projectgebieden, alsook voor de site Dienst der werken, zal de gemeente optreden als projectregisseur. Hiertoe zijn visienota's opgemaakt die als aftoetsingskader worden ingezet bij beoordeling van ingediende projecten.</i>
10.	opstarten RUP kasteeldomeinen/zonevreemde woningen (mits toestemming van de provincie)	<i>In voorontwerp: af te stemmen met toolkit provinciale studie kasteeldomeinen</i>

<b>met betrekking tot de ruimtelijke – economische structuur</b>		
NUMMER	ACTIEPUNT	
1.	bijhouden ruimtebalans lokale bedrijventerreinen	<i>Continu proces.</i>
2.	BPA/RUP Wijtschot met lokaal bedrijventerrein afwerken	<i>RUP Wijtschot, ter herziening van het BPA, is goedgekeurd.</i>
3.	voorstudie kleinhandelslint Bredabaan opstarten	<i>Voorstudie door gemeente opgestart. De opmaak van een RUP Kleinhandelslint Bredabaan is lopende.</i>
<b>met betrekking tot de toeristische-recreatieve structuur</b>		
NUMMER	ACTIEPUNT	
1.	zonevreemde sportinfrastructuren en horeca opnemen in BPA/RUP in opmaak	<i>Voor een aantal infrastructuur is dit gebeurd: RUP Koningshof, BPA Schotenhof en RUP Kleinhandelslint Bredabaan.</i>

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de actiepunten na 2007) van het GRS Schoten 2006 met de tot nu toe uitgevoerde acties.

<b>Algemeen</b>		
NUMMER	ACTIEPUNT	
1.	Opstellen van masterplannen voor: de kern van Schoten Deuzeld, Winkelstap, De Lek met mogelijkheid tot fasering.	<i>prioritair; niet gerealiseerd. Niet gerealiseerd.</i>
<b>Met betrekking tot Natuurlijke-Landschappelijke en Agrarische structuur</b>		
NUMMER	ACTIEPUNT	
1.	Inspelen op de RUP's overstromingsgebieden	<i>Het provinciaal RUP Laarse Beek is lopende. Het gemeentelijk RUP E10 Plas is opgemaakt.</i>

2.	Voorstellen inrichten van Fort van Schoten uitwerken met respect voor het habitatrictlijngebied	<i>Dit is opgenomen in de provinciale studie over de fortengordel rond Antwerpen</i>
<b>Met betrekking tot Verkeers- en Vervoersstructuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	Evaluatie mobiliteitsplan	<i>Het mobiliteitsplan van de gemeente Schoten is in herziening: spoor 2 'verbreden en verdiepen'</i>
2.	Verder uitwerken fietsroutenetwerk	<i>Zie hierboven</i>
<b>Met betrekking tot de Nederzettingsstructuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	RUP Woonparkzone De Zeurt	<i>Stilgelegd, in afwachting resultaten toolkit provinciale studie.</i>
<b>Met betrekking tot de Ruimtelijke – Economische structuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	Bijhouden ruimtebalans lokale bedrijventerreinen	<i>continue proces.</i>
2.	RUP Kloosterveld: lokaal bedrijventerrein	<i>zone Kloosterveld is geschrapt uit het GRS Schoten (2006) als zoekzone voor een nieuw lokaal bedrijventerrein.</i>
<b>Met betrekking tot de Toeristische-Recreatieve structuur</b>		
<b>NUMMER</b>	<b>ACTIEPUNT</b>	
1.	Uitwerken Sportcentrum De Zeurt	<i>Gerealiseerd.</i>

### **3 Relevante onderdelen woonbeleidsplan**

Gelijktijdig met de actualisering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wenst de gemeente ook een woonbeleidsplan op te maken. Een ontwerp van woonbeleidsplan werd opgemaakt op basis van een woonbehoeftenstudie uit 2011 en een eerste versie van woonbeleidsplan in 2012.

#### **3.1 Demografisch profiel**

Op 1 januari 2012 telde Schoten 33.766 inwoners (op 1/1/2015 was dit reeds 34.016). Ten opzichte van 1990 (31.037 inwoners) is dit een stijging met 8% of een toename van 2.729 inwoners. De bevolking kende in de periode tussen 1990 en 2005 een bijna continue groei. In 2006-2009 stagneerde het bevolkingsaantal, om vanaf dan weer licht te stijgen. Er is een duidelijke relatie met de migratiecijfers. Tussen 1991 en 1999 kende Schoten zonder uitzondering een positief migratiesaldo. Tussen 2000 en 2008 was het migratiesaldo echter negatief. Vanaf 2009 is het migratiesaldo tot en met 2012 opnieuw positief.

De gemeente wordt gekenmerkt door een hoge grijze druk en interne vergrijzing. Het aandeel kleine huishoudens (maximaal 2 personen) bedraagt meer dan twee derde van het totale aantal huishoudens. De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg 2,39 in 2012; dit aantal neemt ook verder af.

Dit betekent dat de vraag naar kleinere woongelegenheden zal toenemen.

#### **3.2 Woningmarkt**

In 2012 telde Schoten 14.108 private huishoudens. In de veronderstelling dat elk privaat huishouden één woongelegheden betreft, kan aangenomen worden dat Schoten in 2012 evenveel bewoonde woningen telt.

#### **3.3 Leegstand en ongeschiktheid / onbewoonbaarheid**

De gemeenteraad heeft in mei 2010 een reglement goedgekeurd voor de inventarisatie van leegstaande gebouwen.



Op datum van 24/05/2015 staan er 85 woningen in het gemeentelijk leegstandsregister. Men spreekt van leegstand bij een minimumperiode van 1 jaar.

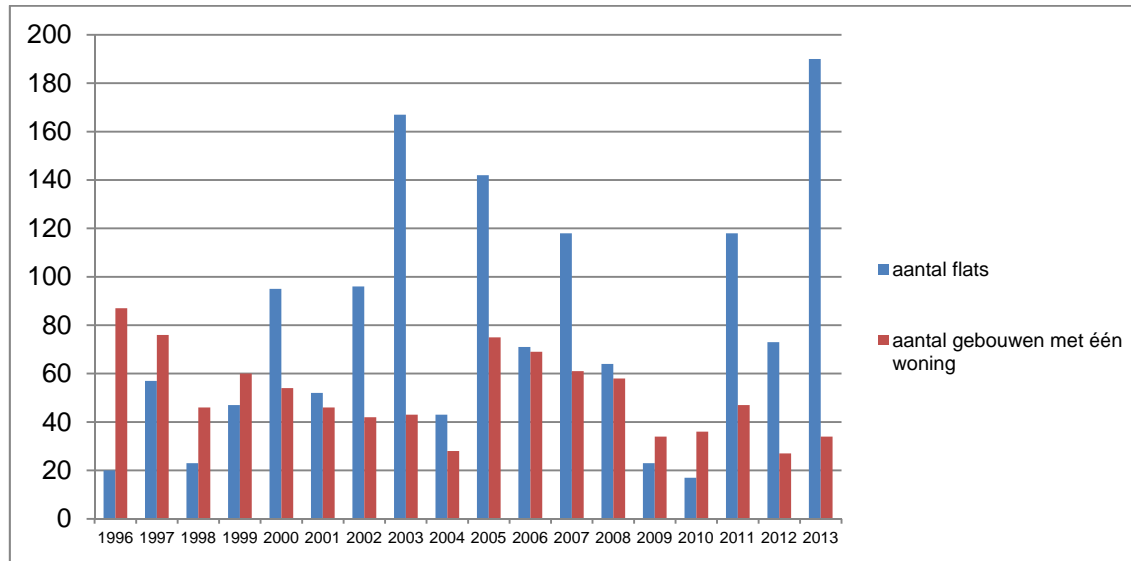
### **3.4 Kenmerken woningmarkt**

Schoten wordt gekenmerkt door een zeer divers woningenbestand:

- uitgestrekte villawijken met doorgaans een hoog percentage aan eigenaars
- een uitgestrekt centrumgebied met hoofdzakelijk rijwoningen en appartementen

De particuliere huurmarkt is opvallend groot. Het merendeel betreft huurappartementen in de lagere segmenten van de woningmarkt. Vooral in het centrum is het aandeel particuliere huurwoningen opvallend groot (40%). De sociale huurwoningen zijn sterk geconcentreerd in een aantal wijken.

Van 2001 tot 2012 werden er 1550 vergunningen voor woningen verstrekt in Schoten, 984 flats en 566 woningen in één gebouw. Dit komt neer op een jaarlijks gemiddelde van 201 vergunningen. Het aantal bouwvergunningen voor flats kende een grillig verloop, met sterke uitschieters in 2003 en 2013 en uitschieters in 2006, 2007 en 2011.



Figuur 21: grafiek met vergelijking aantal verleende bouwvergunning voor aantallen flats versus aantallen gebouwen met één woning (gebaseerd op data van algemene directie van statistieken)

### 3.5 Woonbehoeftenstudie 2007-2022

In het parallel aan de herziening van het GRS opgemaakte woonbeleidsplan werd aandacht besteed aan de lokale woonbehoeften voor de periode 2007-2022..Hieruit blijkt o.a. dat het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2007-2012 (450) veel hoger ligt dan de bijkomende taakstelling die het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen voor Schoten heeft bepaald in dezelfde periode (177). De gemeente Schoten blijft bijzonder aantrekkelijk als woongemeente. Die 450 bijkomende woningen zijn vooral onder de vorm van appartementen gebouwd.

Uit de geraamde woonbehoeften tot 2022 kan men ook afleiden dat het huidige woonaanbod de behoefte meer dan dekt. Het realiseren van nieuw woongebied is bijgevolg niet te beargumenteren.

Het aanwezige aanbod aan bouw mogelijkheden is echter zeer sterk verspreid over de ganse gemeente (zie kaart 2 in bijlage). Er moet hierbij nagedacht worden of het niet zinvol is vanuit de goede ruimtelijke ordening na te denken over een vorm van ruil en/of compensaties voor het niet aansnijden van zeer perifeer gelegen woonaanbod.

Zo maakt een aantal van de woonmogelijkheden langs een uitgeruste weg en niet gelegen in een geldige verkaveling, deel uit van het woonpark de Zeurt. Hoewel de planologische bestemming toelaat dat deze percelen worden aangesneden, is het opportuun na te denken over een verplaatsen van het woonaanbod naar de kern van Schoten of naar het stedelijkgebiedgedeelte. Op die manier kan het aanbod zodanig herverdeeld worden dat dit kernversterkend wordt ingezet.

Uiteraard blijft het mogelijk om het bestaande woongebied verder te ontwikkelen.

### 3.6 Sociale objectieven

Het aantal bijkomend te realiseren sociale huurwoningen voor de gemeente Schoten bedraagt

- 229 woningen in de periode 2009-2020;
- 58 bijkomende woningen in de periode 2013-2025.

In het voortgangsrapport van de gemeente (31/07/2014) wordt gesteld dat sinds de nulmeting (31/12/2007) 64 sociale huurwoningen werden gerealiseerd. 41 door een sociale huisvestingsmaatschappij en 23 door een sociaal verhuurkantoor.

Dit brengt het aantal te realiseren sociale huurwoningen voor 2025 op  $229 - 64 + 58 = 223$ .

De sociale objectieven voor Schoten liggen zeer hoog in vergelijking met de globale woonbehoefte en overtreffen die zelfs: **223 sociale huurwoningen te realiseren tegen 2025** ten opzichte van een totale woonbehoefte van 162 woningen in de periode 2012 -2022.

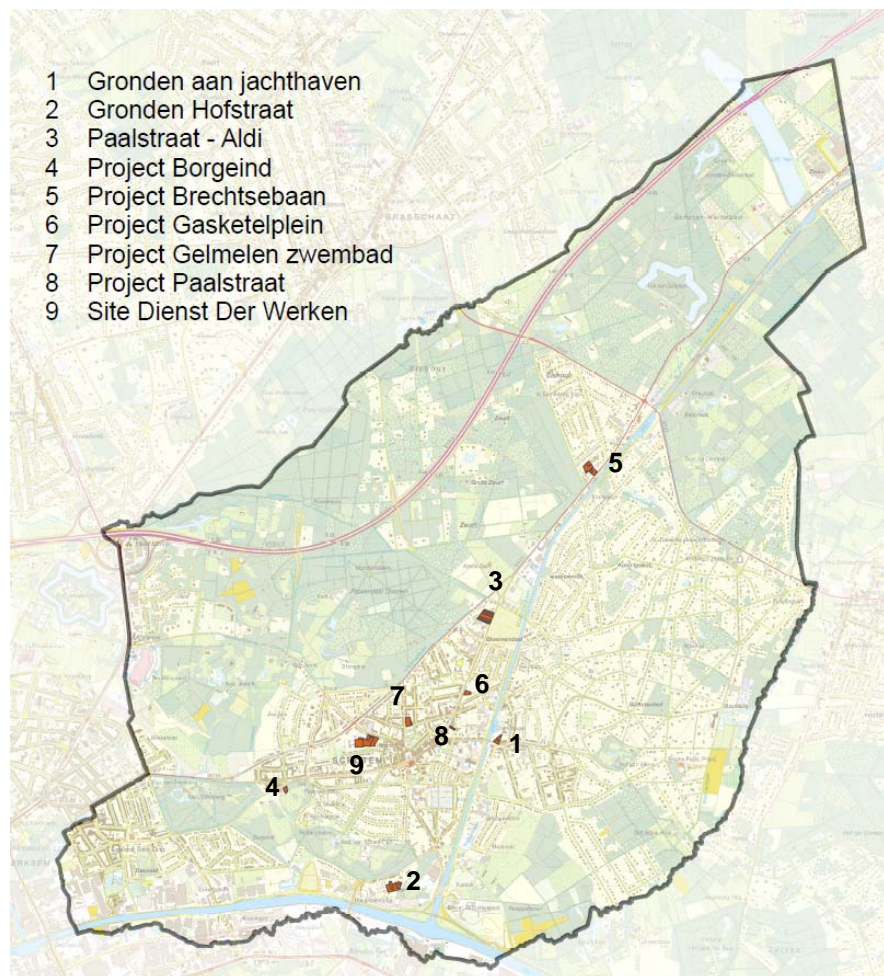
Voor de gemeente Schoten dienen ook 87 sociale koopwoningen gerealiseerd te worden tegen 2020. In de periode 2007-2014 zijn al 44 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit brengt het **aantal te realiseren sociale koopwoningen op 43**.

Daarnaast dienen ook 6 sociale kavels gerealiseerd te worden tegen 2020.

Het beschikbaar bouwpotentieel in eigendom van de overheid (onbebouwde percelen) laat toe om ongeveer 55% van het sociaal objectief te realiseren. Er staan een aantal projecten op stapel waarbinnen sociale huisvesting kan worden voorzien:

- Gelmelen zwembad: 38 sociale koopwoningen in aanbouw
- Borgeind (onderhandelingen rond 16-tal sociale huurwoningen)
- Gasketelplein (vergunningaanvraag voor 20-tal sociale huurwoningen)

- Paalstraat (mogelijk: realisatie van 14-tal sociale huurwoningen)
- Brechtsebaan (mogelijk: bouw van 20-tal sociale huurwoningen)
- Paalstraat – Aldi (mogelijk: 4 +20 sociale huurwoningen)
- Gronden aan de jachthaven
- Site Dienst der Werken
- Gronden Hofstraat



Figuur 22: sociale woningen - lopende projecten

Conclusie: 38 sociale koopwoningen zijn in opbouw en ca. 134 sociale huurwoningen zitten in de pipeline; daarnaast zijn nog heel wat terreinen in onderzoek. Dit zorgt ervoor dat het voldoen aan het bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen voor 2025 nog steeds realistisch is. Het bindend objectief voor 2020 is wellicht niet haalbaar.

## 4 Probleemstelling meergezinswoningen

### 4.1 Tendens van ‘verappartementisering’

Niet alle percelen zullen door ééngezinswoningen worden ingevuld in de gemeente. Een bepaald aandeel van het totale woningbestand bestaat immers uit appartementen en studio's. Deze tendens groeit bovendien in Schoten.

Analoog aan de algemene tendens in Vlaanderen zijn het aantal meergezinswoningen in de gemeente door de jaren heen sterk toegenomen. Het aantal verleende bouwvergunningen voor de bouw van meergezinswoningen fluctueerde, maar is sinds 2000 steeds groter geweest dan het aantal verleende bouwvergunningen voor ééngezinswoningen in de gemeente Schoten.

Nemen we een momentopname in 2012 dan blijkt dat in Schoten 83 bouwvergunningen afgeleverd zijn voor nieuwbouw flats. Slechts 27 bouwvergunningen werden afgeleverd voor nieuwbouw “gebouwen met één woning”. In het daarop volgende jaar is de kloof nog groter geworden: 190 flats vergund vs. 27 gebouwen met één woning vergund.

Het aandeel aan wooneenheden onder de vorm van appartementen groeit dus sterker dan het aantal wooneenheden onder de vorm van eengezinswoningen.

Als algemene oorzaken voor het verhoogd aanbod aan meergezinswoningen wegen volgende tendensen door in Schoten:

- jonge starters die door de hoge prijzen van woningen eerst een appartement aankopen;
- de enorme druk vanuit de stedelijke rand Merkssem/Deurne;
- ouderen die uit de grote villa's vertrekken en een luxeappartement aankopen.

Schoten is uitgerust met een aantal goede voorbeelden van meergezinswoningen. Het betreft kleinschaligere projecten die worden verweven in het stedelijk weefsel. Grootschalige projecten buiten het eigenlijke centrum worden als minder positief gepercipieerd.

Goede projecten in de gemeente worden gekenmerkt door een locatie nabij of in het **centrum**, vlakbij **voorzieningen** en **openbaar vervoer**. De gemeente pleit voor een doorgedreven **verwevenheid**.

Deze verwevenheid slaat niet enkel op een ruimtelijk gegeven: ook sociale cohesie tussen enerzijds de inwoners van het meergezinswoningenproject en anderzijds de bewoners van de omliggende (ééngezins)woningen.

Tegenvoorbeelden worden voornamelijk gevormd door projecten met een hoge (verkeers)druk en door projecten die niet verweven zijn met hun omgeving en/of niet nabij het centrum gelegen zijn.

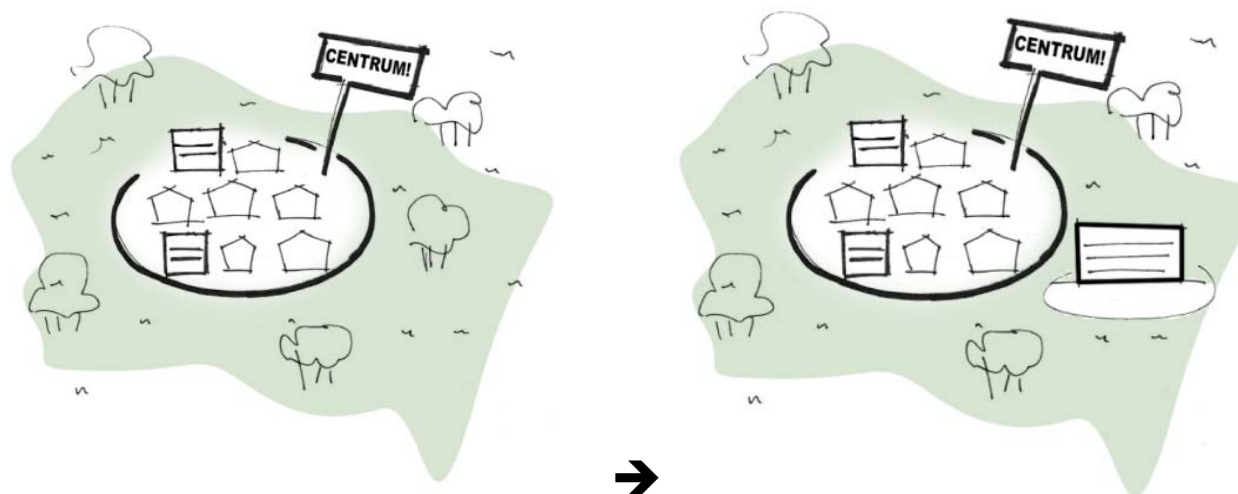
## 4.2 Probleemstelling meergezinswoningen in Schoten



Meergezinswoningen vormen vaak een schaalbreuk met de omgeving.



De impact van een meergezinswoning is groter dan deze van een ééngezinwoning: meer ruimte-inname, meer verkeersgeneratie, mogelijks meer verharde oppervlakte, ... Indien parallel aan het appartementenproject geen ingrepen worden doorgevoerd die inzetten op mobiliteit, zorgt het project voor een verhoogde druk op het verkeer en het parkeren in de omgeving.



Voorts is de inplanting van de meergezinswoningen soms problematisch. Vaak worden deze aan de rand van het centrumgebied ingeplant. Open groene ruimtes worden ingenomen en de afstand tussen de appartementen en de voorzieningen (gelegen in de kern) worden groter. Dergelijke projecten liggen verspreid over Schoten.

Het creëren van sociale cohesie tussen de oorspronkelijke bewoners van een buurt en de inwoners van een nieuwbouwproject is soms ook een knelpunt. Deze situatie is realiteit op het grondgebied van Schoten: in bepaalde gebieden is er een duidelijke afscheiding tussen de inwoners van een meergezinswoning en de inwoners van de omliggende eengezinswoningen.

Tot slot dient de bestaande parkeerverordening van de gemeente in rekening te worden gebracht bij de beschouwing van de probleemstelling rond meergezinswoning. Deze verordening stelt vandaag de dag immers dat er 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid moeten worden voorzien. Deze maatregel zorgt ervoor dat men op kleinere percelen in het centrum geen meergezinsprojecten kan realiseren. Dit staat een degelijke kernversterking op maat van het centrum van Schoten in de weg. Zo is het onmogelijk voor een particulier om één à twee percelen om te vormen tot één meergezinswoning, op basis van de parkeerverordening. Een (externe) projectontwikkelaar is echter vaak in staat om meerdere percelen op te kopen en deze te ontwikkelen tot een grootschalige meergezinswoning, die geen rekening houdt met de lokale maat van het centrum. Dergelijke praktijken wenst men in Schoten af te remmen. Een aanpassing van deze parkeerverordening dringt zich op en zal ook bekeken worden in het gemeentelijk mobiliteitsplan in herziening.

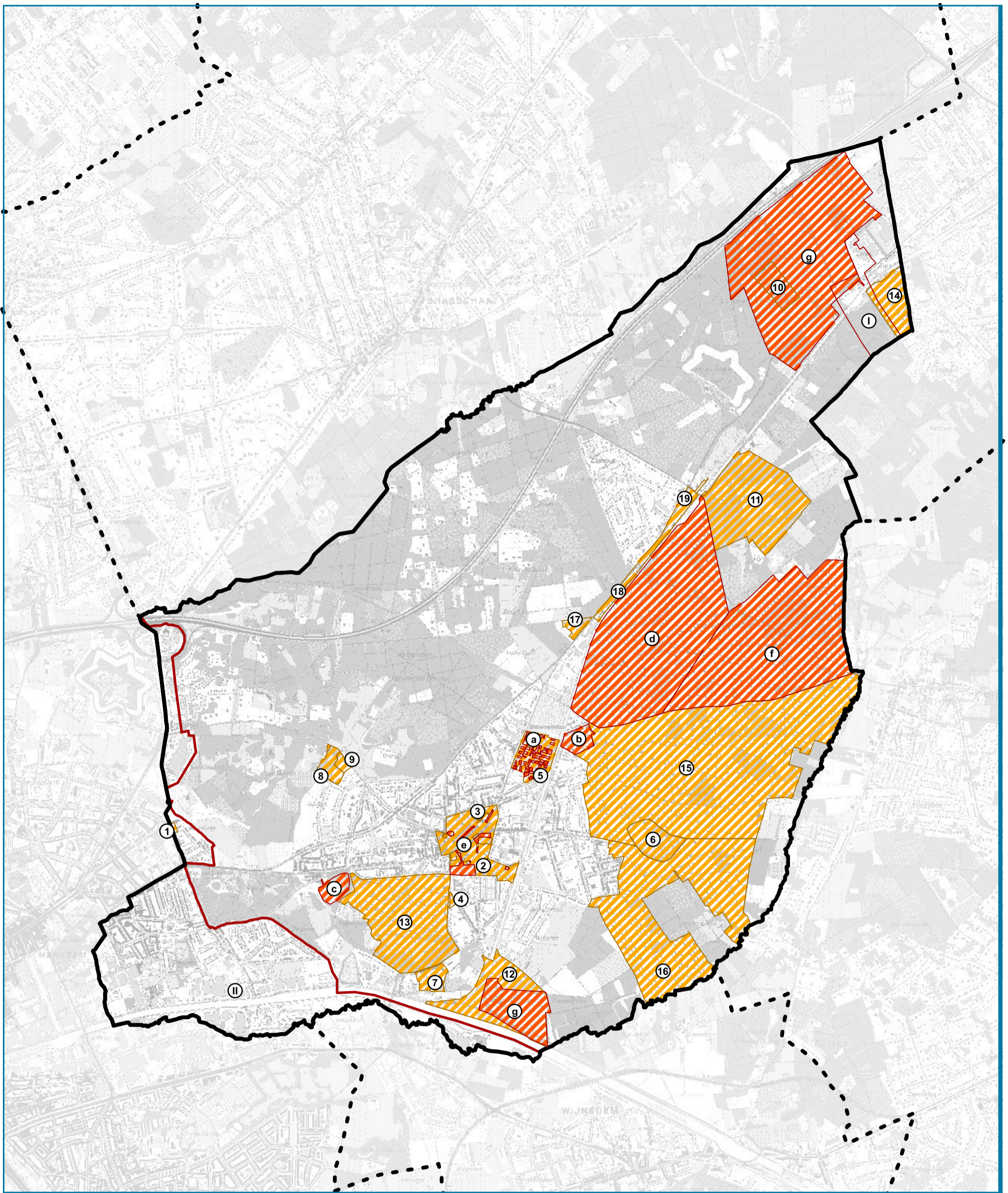
---

## **5 Bijlagen**

Kaart 1 : Overzicht ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg

Kaart 2 : Register van Onbebouwde Percelen - (niet langs een uitgeruste weg) & (langs een uitgeruste weg, niet in een verkaveling, groter dan 1ha)





Gemeentegrens

gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gewestelijk RUP voor het opheffen van de (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet

Gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gemeentelijk RUP Tuinwijk Bloemendaal gedeeltelijke herziening

Gemeentelijk RUP Veerhuisdreef

Gemeentelijk RUP Borgeind

Gemeentelijk RUP Berkenrode

Gemeentelijk RUP Centrum - herziening

Gemeentelijk RUP Koningshof

Gemeentelijk RUP Omgeving E-10 plas

Gemeentelijk RUP Wijtschot

gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg

Gemeentelijk BPA Winkelstapstraat

Gemeentelijk BPA Centrum

Gewijzigd BPA Centrum

Gemeentelijk BPA Hoek Verbertstraat en Victor Adriaenssensstraat

Gemeentelijk BPA Bloemendaal 1a

Gemeentelijk BPA Villers

Gemeentelijk BPA KMO-zone Hofstraat

Gemeentelijk BPA Verbindingsgebied Amerlo en Vordenstein

Gewijzigd BPA Verbindingsgebied Amerlo en Vordenstein

Gemeentelijk BPA Torenbos

Gemeentelijk BPA Botermelk

Gemeentelijk BPA Wijtschot

Gemeentelijk BPA Kasteeldreef en omgeving

Gemeentelijk BPA Sas 6

Gemeentelijk BPA Schotenhoof deel A

Gemeentelijk BPA Schotenhoof deel B

Gemeentelijk BPA Brechtsebaan - Zeurtebaan deelzone 1

Gemeentelijk BPA Brechtsebaan - Zeurtebaan deelzone 2

Gemeentelijk BPA Brechtsebaan - Zeurtebaan deelzone 3



1:30.000

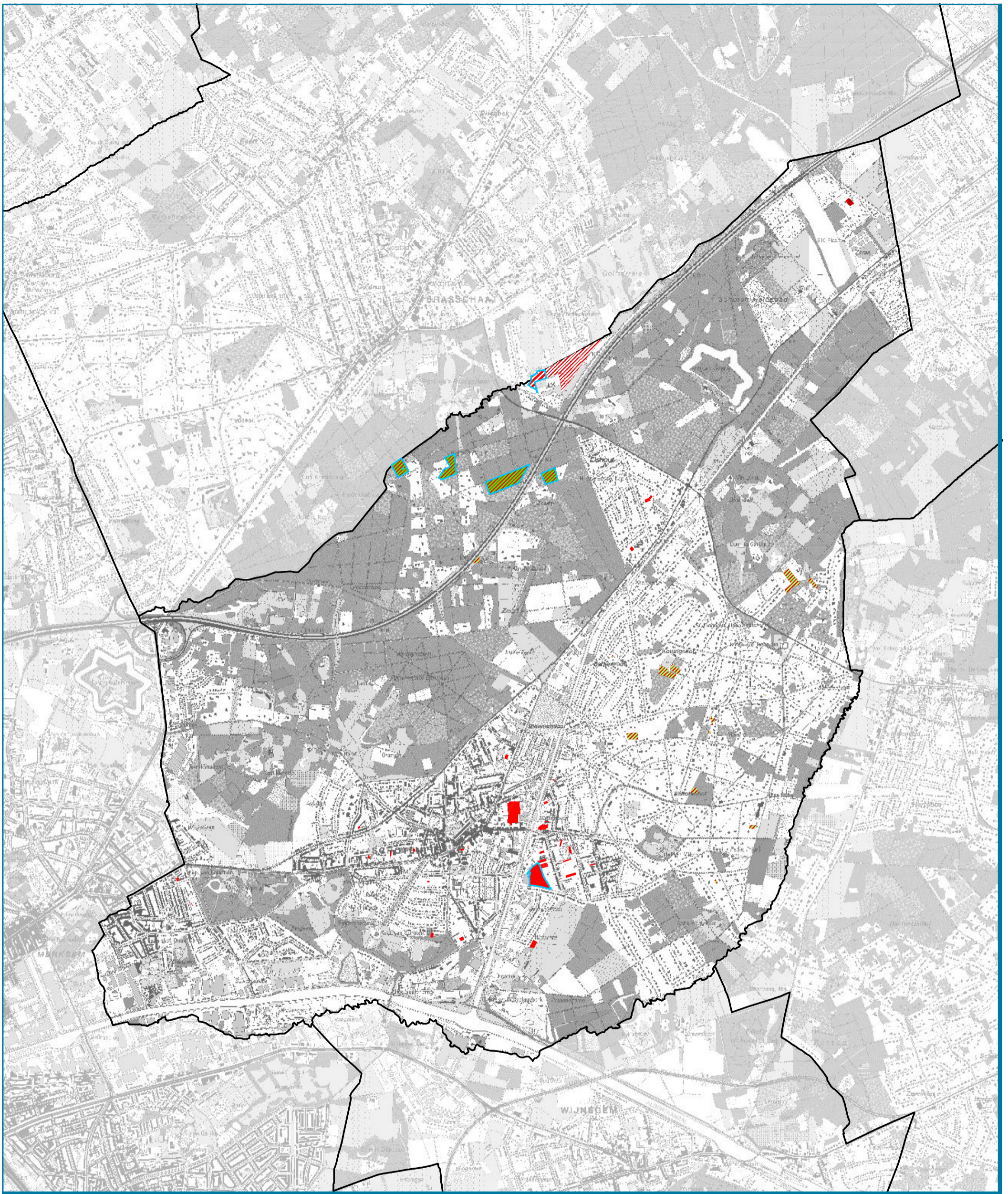
\\BEMA1\FILE02\Infra\00\_PIBE0113\BE0113000764\GIS\Maps\BE0113000764\_krt\_XXXA\_RUPBA.mxd

Herziening GRS Schoten | overzicht ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg



Kaart° 1

www.geopunt.be



□ Gemeentegrens

rop\_langsWeg\_nietVerkav\_>1ha

**Gewestplanbestemming**

■ 0100 - woongebieden

■ 0104 - woonpark

■ 0105 - woonuitbreidingsgebieden

rop\_nietlangsWeg

**Gewestplanbestemming**

■ 0100 - woongebieden

■ 0102 - woongebieden met landelijk karakter

■ 0104 - woonpark

■ 0105 - woonuitbreidingsgebieden



1:30.000

\\BEMA1\FILE02\Infra\00\_PiBE0113\BE0113000764\GIS\Maps\BE0113000764\_krt\_004A\_ROPofD.mxd

Kaart° 2

Herziening GRS Schoten | Register van Onbebouwde Percelen -  
(niet langs een uitgeruste weg) & (langs een uitgeruste weg, niet in een verkaveling, groter dan 1ha)



www.geopunt.be