

SCHOTEN

STARTNOTA



Rev A

20/04/2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en opzet van het RUP	5
1.2	Leeswijzer startnota	6
2	Situering	7
3	Doelstellingen van het RUP	8
4	De woonparken <i>vandaag</i>	10
4.1	Ruimtelijke context	10
4.2	Beleidsmatig afwegingskader	33
4.3	Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken	35
5	De woonparken <i>morgen</i>	36
5.1	Het reeds afgelegde traject	36
5.2	Vervolgproces: formuleren van een methodiek	44
6	Overwogen alternatieven	78
6.1	Nulalternatief	78
6.2	Locatiealternatieven	78
6.3	Inrichtingsalternatieven	78
7	Aanzet RUP	79
7.1	Afbakening en reikwijdte plangebied	79
7.2	Detaileringsgraad	79
7.3	In te zetten instrumenten	80
8	Bijlage I: juridische context	81
8.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	81
8.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	81
8.3	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	81
8.4	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	82
8.5	Wegen en water	82
8.6	Beschermings- en klasseringsbesluiten	83
8.7	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	86
8.8	Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WROG's)	86
8.9	Relevante elementen uit de huidige wetgeving betreffende zonevreemde woningen	88
8.10	Omzendbrief bossen in niet-groene bestemming	92

rup WOONPARKEN

9	Bijlage II: ruimtelijke planningscontext	94
9.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	94
9.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	95
9.3	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	95
9.4	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (PRS-A)	97
9.5	Provinciaal Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (PBRA)	100
9.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	102
9.7	Mobiliteitsplan	109
9.8	Gemeentelijke erfgoedinventaris	112
9.9	Routeplan 2030	113
9.10	Toolkit Kasteeldomeinen	113
9.11	Toolkit Woonkernen	116
9.12	Relevante fietsroutenetwerken	117
10	Bijlage III: RVR-toets	118
11	Bijlage IV – deel I: beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten	119
11.1	Implicaties op de discipline bodem en grondwater	120
11.2	Implicaties op de discipline oppervlaktewater	122
11.3	Implicaties op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	124
11.5	Implicaties op de discipline fauna en flora	128
11.6	Implicaties op de discipline mens en ruimte	129
11.7	Implicaties op de discipline geluid en trillingen	130
11.8	Implicatie op de discipline lucht	132
11.9	Grensoverschrijdende effecten	133
11.10	Besluit waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht	133
11.11	Milderende en/of flankerende maatregelen	133
12	Bijlage IV – deel II: watertoets	134
12.1	Overstromingsgevoelige gebieden	134
12.2	Waterbeheerders	134
12.3	Infiltratiegevoelige bodems	135
12.4	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	135
12.5	Winterbedkaart	135
12.6	Hellingenkaart	136
12.7	Erosiegevoelige gebieden	136
12.8	Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WORG)	136
12.9	Conclusie van de watertoets	136
13	Bijlage V: kaartenbundel	137

rup WOONPARKEN

A	20/04/2021	Toon Coenen, Joost Heyvaert, Marjolein Claesen, Fran Lux	Startnota
Rev.	Datum	Door	Omschrijving

Toon Coenen		Katrien Van Den Bergh	
Gecontroleerd door	Paraaf	Goedgekeurd door	Paraaf

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opzet van het RUP

Voorliggende startnota is de eerste stap in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) woonparken. Dit RUP is een volgende stap in een proces dat al enige tijd loopt om de beleidscontext die van kracht is voor de woonparken te herwerken naar een dynamisch kader dat beter aangepast is aan de huidige maatschappelijke en stedenbouwkundige noden.

In 2012 werd in kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) het strategisch project 'De Groene Zes' opgestart. Een samenwerkingsverband tussen zes gemeentes, waaronder Schoten, en de provincie Antwerpen. Deze samenwerking leverde onder andere een 'Toolkit Woonparken' op, die een intergemeentelijke visie op de woonparken formuleert. Dit RUP is de stap naar operationalisering van deze visie.



Vier van de zes gemeentes die samen De Groene Zes uitmaken, met name Schilde, Brasschaat, Brecht en uiteraard Schoten, hebben het initiatief opgevat om samen een planproces op te starten voor een gemeentelijk RUP woonparken. Deze vier gemeentelijke RUP's vertrekken telkens vanuit dezelfde gedeelde visie, zoals neergeschreven in de toolkit, maar zullen wel elk op maat worden gemaakt van de betrokken gemeente.

Voorliggende startnota kijkt dan ook specifiek voornoemde problematiek voor Schoten. De beschreven ruimtelijke, juridische en planologische context behandelt enkel wat van toepassing is op de gemeente.

1.2 Leeswijzer startnota

Het voorgestelde RUP wordt opgemaakt binnen het kader van het op 1 juli 2016 door de Vlaamse Regering bekrachtigde decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort en verder de procedure tot opmaak van een RUP detailleert. De VCRO voorziet als onderdeel van deze procedure onder andere de opmaak van een startnota. Deze nota moet minimaal een aantal aspecten omvatten, dewelke onderaan worden opgesomd.

Cfr. art. 2.2.4. VCRO omvat de startnota:

1. een beschrijving en verduidelijking van de **doelstellingen** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. **een afbakening** van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de **alternatieven** voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de **reikwijdte en het detailleringsniveau** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante **beleidsplannen**;
6. de beschrijving van de te onderzoeken **effecten** en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit **voorige effectbeoordelingen** of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van **instrumenten** die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Heel concreet wordt in de tekst van de voorliggende startnota steeds verwezen naar het nodige thematische kaartmateriaal. Deze kaarten kan u raadplegen onder **bijlage V: kaartenbundel**, achteraan het document.

2 Situering

Het plangebied betreft de woonparken van Schoten. De exacte afbakening van het uiteindelijke RUP kan afwijken van hetgeen er momenteel in de startnota wordt opgenomen. Momenteel wordt daar niet van uitgegaan.

Schoten is een gemeente in het westen van de provincie Antwerpen, onmiddellijk grenzend aan de stad Antwerpen (Merksem). Schoten heeft een oppervlakte van 29,49km² en telt zo'n ca. 34.300 inwoners. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Antwerpen. Landschappelijk maakt de gemeente deel uit van de Noorder-/ Centrale Kempen, ze kent nog een sterk overwegend groen karakter. De N115 Brechtsebaan en E19 vormen de belangrijkste lijninfrastructuren in de gemeente, deze zijn beide gericht op Antwerpen.



Situering Schoten. Grijs inkleuring: gemeentes die deelnemen aan het initiatief voor de opmaak van een RUP woonparken op basis van de gemeenschappelijke intergemeentelijke visie woonparken. Groene contour: originele deelnemers aan 'De Groene Zes'

Kaart 1: Liggingsplan

Kaart 2: Stratenatlas

Kaart 3: Topokaart

Kaart 4: Orthofoto

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

3 Doelstellingen van het RUP

De doelstelling van dit RUP is de planningscontext binnen de woonparken een update te geven aangepast aan de maatschappelijke en ruimtelijke realiteit van vandaag, deze wordt geënt op hun specifieke context, zowel wat betreft hun interne organisatie als hoe ze zich verhouden tot de omliggende bebouwde en niet bebouwde gebieden.

Specifiek voor de woonparken omvat dit doelstellingen gericht op:

- Het verbeterd positioneren van zowel wonen als natuur binnen de woonparken, waarbij beide functies volwaardig en in harmonie hun positie kunnen innemen;
- Het verbeteren van de ecologische kwaliteit en biodiversiteit;
- Het verbeteren van de woonbeleving;
- Een versterking van het groene karakter van de woonparken;
- Het verhogen van de gebruikswaarde van het groen (zowel naar verbinding met het omliggend groen, als postzegelgroen binnen de woonparken zelf);
- Het verhogen van de kwaliteit van publieke ruimtes;
- Het uitbouwen van een netwerk van trage wegen;
- Het differentiëren van het woonaanbod (mogelijkheden creëren voor woonvormen, aangepast aan de actuele maatschappelijke context);
- Het gericht mogelijk maken van voorzieningen;
- Het vrijwaren van de meest kwetsbare waardevolle bossen.

Op kavelniveau vertaalt dit zich bovendien in doelstellingen als:

- Het creëren van mogelijkheden tot aanpassing van het woonpatrimonium aan nieuwe behoeften (waar van toepassing);
- Het benutten van het te grote bruto vloeroppervlakte van bestaande woningen voor nieuwe mogelijkheden;
- Het introduceren van alternatieve beheersmogelijkheden voor de onbebouwde delen.

Een gemeentelijk RUP wordt specifiek opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk structuur- of beleidsplan. Voorgliggend RUP geeft uitvoering aan de opties met betrekking tot de gewenste structuur van de woonparken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS van Schoten vermeldt onder haar bindende bepalingen verder letterlijk de doorwerking van de provinciale toolkit woonparken in bestaande RUP's en BPA's als actiepunten. Voor Schotenhof-Schotenbos met de opmerking dat het parkdomein als basis voor een groene dooradering moet dienen en niet verder mag worden verkaveld en met als opmerking voor Peerdsbos ('De Zeurt') dat er een minimum kaveloppervlakte van 5.000m² wordt voorgesteld.

Een van de andere bindende bepalingen die is opgenomen in het GRS van Schoten is de intentie om een RUP zonevrije woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied op te maken. Het GRS licht dit in haar richtinggevend gedeelte toe als een streven naar het bieden van een menselijke oplossing die zowel de bewoners van deze woningen, de gemeente als de ruimtelijke structuur zo gunstig mogelijk moeten kunnen beïnvloeden. In het noorden van de Wouwersdreef, net buiten woonparkgebied bevinden zich zo 3 woningen, deze zijn volgens het gewestplan gelegen in natuur- en bosgebied. Ruimtelijk vormen deze woningen één geheel met woonpark Koningshof. Het RUP woonparken vormt de ideale gelegenheid om de vernoemde bepaling uit

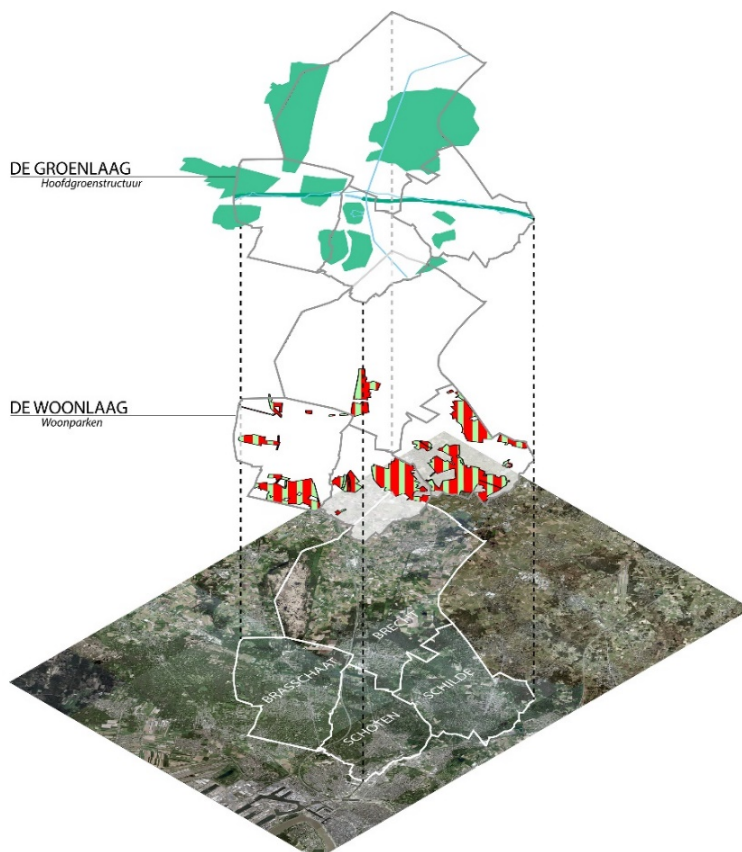
rup WOONPARKEN

het GRS voor deze zone in uitvoering te brengen. Het RUP woonparken bekijkt de ruimere structuur van deze woonparken immers als groter samenhangend geheel en kan dus een oplossing nastreven voor deze woningen, zowel beantwoordend aan de visievorming vanwege het GRS omtrent zonevreemde woningen, als omtrent de woonparken.

4 De woonparken *vandaag*

4.1 Ruimtelijke context

Het plangebied wordt gevormd door de woonparken in de gemeente. De woonparken omvatten zowel kwaliteiten van een groengebied als van een woongebied. Het is die bijzondere groenkwaliteit die de gebieden voor veel van haar inwoners zo aantrekkelijk maakt. Het groenaspect van de woonparken is niet een op zich staand iets dat zich enkel in de tuinen van de woningen afspeelt en terugkomt onder de vorm van beplanting langs de wegen doorheen de parken. De vaak hoge kwaliteit van de groenstructuur binnen de woonparken heeft het plangebied te danken aan haar inbedding binnen een ruimere, regio-brede, groenstructuur. Die hoofdgroenstructuur, opgebouwd uit een aantal grensoverschrijdende natuurlijke structuren vormt de ruggengraat van de regio en is uiteindelijk ook het belangrijkste identiteitsbepalende aspect voor de regio. Het is een van de meest voorname redenen waarom mensen er voor kiezen hier te komen wonen. Deze hoofdgroenstructuur kent haar vertakkingen tot in de woonparken zelf, die er soms zelfs deel van uit maken. Los van haar karakteriserende kwaliteiten (die zich uiteindelijk ook vertalen in vastgoedwaarde) speelt deze hoofdgroenstructuur ook een cruciale rol in de ondersteuning van het ruimere regio-brede ecologisch netwerk, ook op provinciaal en gewestelijk niveau.



Het plangebied moeten we dus begrijpen als een structuur opgebouwd uit meerdere lagen: een groenlaag en een woonlaag. De groenlaag is de hoofdgroenstructuur van het gebied en is de kapstok waar de ganse regio op geënt is.

De woonlaag wordt gevormd door de woonparken zelf, die dankzij hun interferentie met de groen-laag een bijzonder, groen en aangenaam woonklimaat scheppen.

Beide lagen bekijken we in deze startnota zowel globaal, als specifiek voor wat betreft die karakteristieken die een rol spelen binnen Schoten.

rup WOONPARKEN

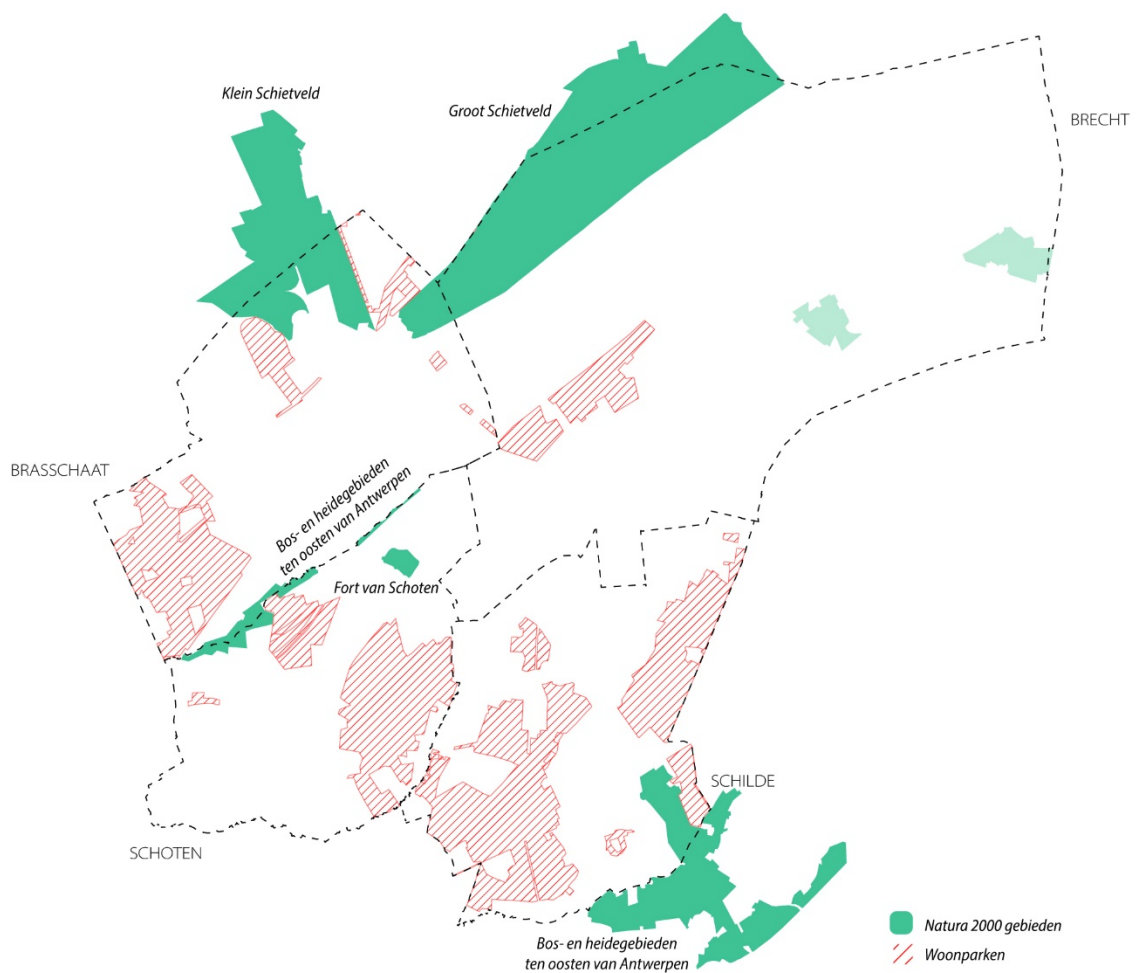
Rev A
Startnota

4.1.1 Hoofdgroenstructuur

Op het grondgebied van elk van de vier gemeenten die samen het initiatief tot een RUP Woonparken hebben opgestart, bevinden zich nog ecologisch waardevolle gebieden. De meest structureel waardevolle en bepalende van deze gebieden vormen samen de hoofdgroenstructuur, waarvoor we een logische selectie vastleggen.

Uitgangspositie tot selectie van de hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 gebieden

De belangrijkste van deze gebieden behoren tot het Europees-beschermde Natura 2000 Netwerk (de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden). Het betreft met name:



Uitgangspositie identificatie hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 habitatrichtlijn en vogelrichtlijngebieden

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- Habitatrichtlijngebieden:
 - Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten
 - Klein en Groot Schietveld
 - Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen: vallei van de Laarse beek
- Vogelrichtlijngebieden:
 - Klein- en Groot Schietveld

Dit Natura 2000 netwerk heeft de bescherming van bedreigde leefgebieden, dieren en planten tot doel. Deze soorten worden dan ook de doelsoorten genoemd (de biologische soorten waarop natuurbeleid is gericht). Ook heel wat andere dier- en plantensoorten, die niet Europees beschermd zijn, profiteren van de beschermde status van deze Natura 2000 gebieden. Om deze bescherming in concrete maatregelen te vertalen, werden voor deze gebieden beheerplannen opgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de doelsoorten en habitatdoelstellingen uit deze beheerplannen die relevant zijn voor de gemeenten Brasschaat, Schoten, Schilde en Brecht.

Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren habitatkwaliteit • Verbeteren connectiviteit • Behoud van houtkanten en oude bomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten, waaronder Watervleermuis, Brandt's vleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Ingekorven vleermuis en Meervleermuis • Watergebonden broedvogels (zoals de Ijsvogel) • Amfibieën (waaronder Kamsalamander) • Vissoorten (waaronder Kleine Modderkruiper)
Klein- en Groot Schietveld	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Creëren van geleidelijke bosranden • Bevorderen van de connectiviteit 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vogelsoorten, waaronder Boomen Veldleeuwerik, Roodborsttapuit, Boompieper, Zwarte Specht, Kleine bonte specht, Wespendif, Bonte vliegenvanger, Matkop, Bruine kiekendif, Blauwborst • Levendbarende hagedis • Boomarter • Diverse vleermuissoorten • Eikenpage

rup WOONPARKEN

Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen van structuurrijke boshabitats: <ul style="list-style-type: none"> • Dood hout en oude bomen • Geleidelijke bosranden • Herstel van de natuurlijke waterhuishouding in broekbossen • Behoud van dreven en open plekken • Creëren van beekbegeleidende graslanden en ruigtes • Verbeteren van de connectiviteit • Omvorming van naaldhout naar loofbos • Ontwikkeling van opgaande lijnvormige elementen 	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vogelsoorten: Zwarte specht, Wespindief, Bonte vliegenvanger, Kleine bonte specht • Boommarter • Diverse vleermuissoorten • Eikenpage

Het uitwerken van de ecologische hoofdstructuur van de gemeenten dient bijgevolg uitgevoerd te worden binnen de context van deze Europese doelstellingen. Deze Natura 2000 gebieden vormen bijgevolg de kern van de ecologische groenstructuur.

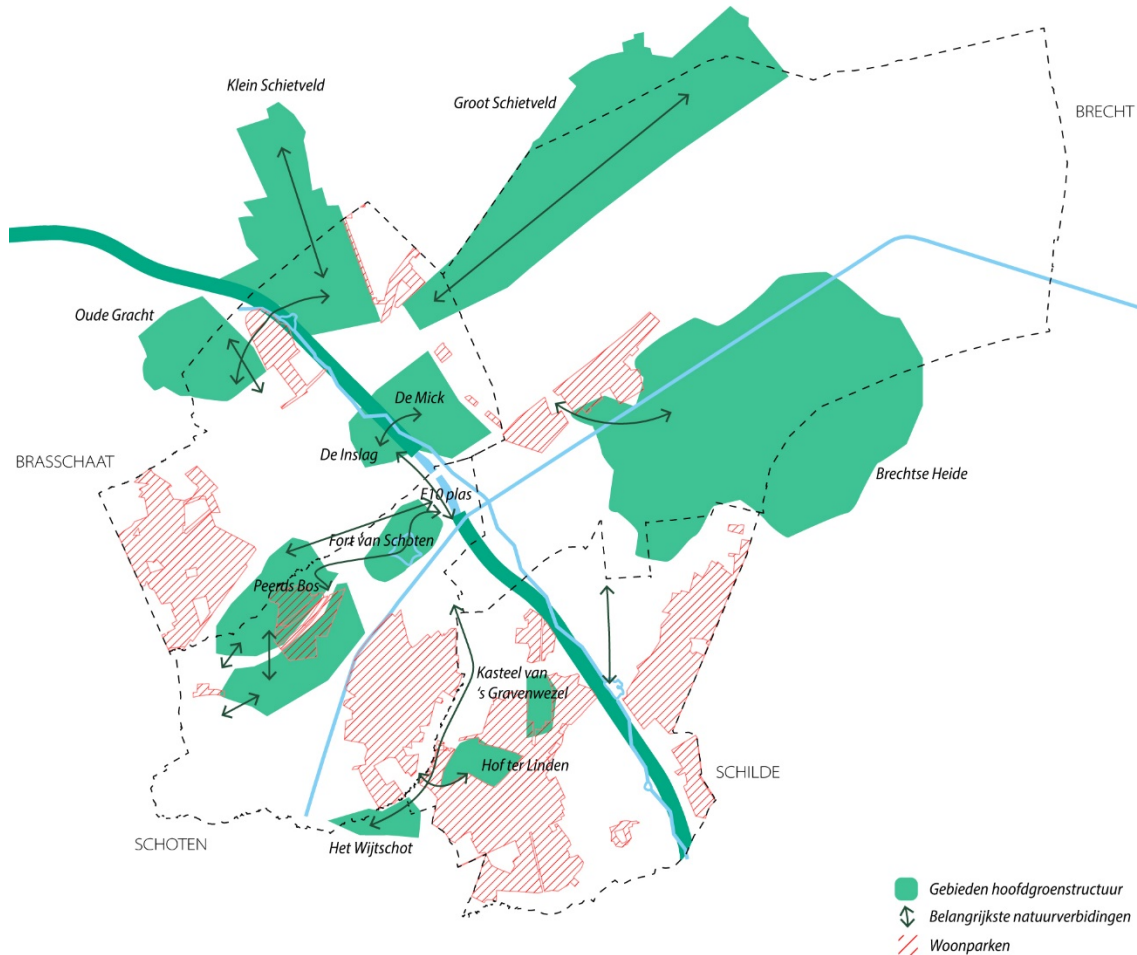
Vervolledigen van de selectie: bijkomende gebieden

Naast deze Natura 2000 gebieden kunnen nog een aantal bijkomende gebieden aangeduid worden die op dit moment reeds een belangrijke ecologische waarde hebben. Het betreft met name volgende gebieden:

- Oude Gracht
- De Inslag – De Mick
- Peerdsbos
- Het Wijtschot
- Vallei van het Klein Schijn – ‘La Garenne’
- Hof ter Linden
- De antitank gracht
- De Brechtse heide
- De Zetten
- Kasteeldomein Pulhof en omgeving
- Kasteeldomein van 's Gravenwezel en omgeving
- Park Vordenstein
- Kasteeldomein Schildehof – Vrieselhof (vallei van het Groot Schijn)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota



Verruiming van de Natura 2000 gebieden met de (potentiële) leefgebieden voor de relevante Europese doelsoorten

Dit betreffen alle gebieden met (potentieel) leefgebied voor de eerder vermeldde Europese doelsoorten. Daarnaast zijn er habitattypes aanwezig die eveneens voorkomen ter hoogte van de naburige Natura 2000 gebieden. Bijgevolg worden ook deze gebieden opgenomen in de ecologische groenstructuur van de gemeenten.

rup WOONPARKEN

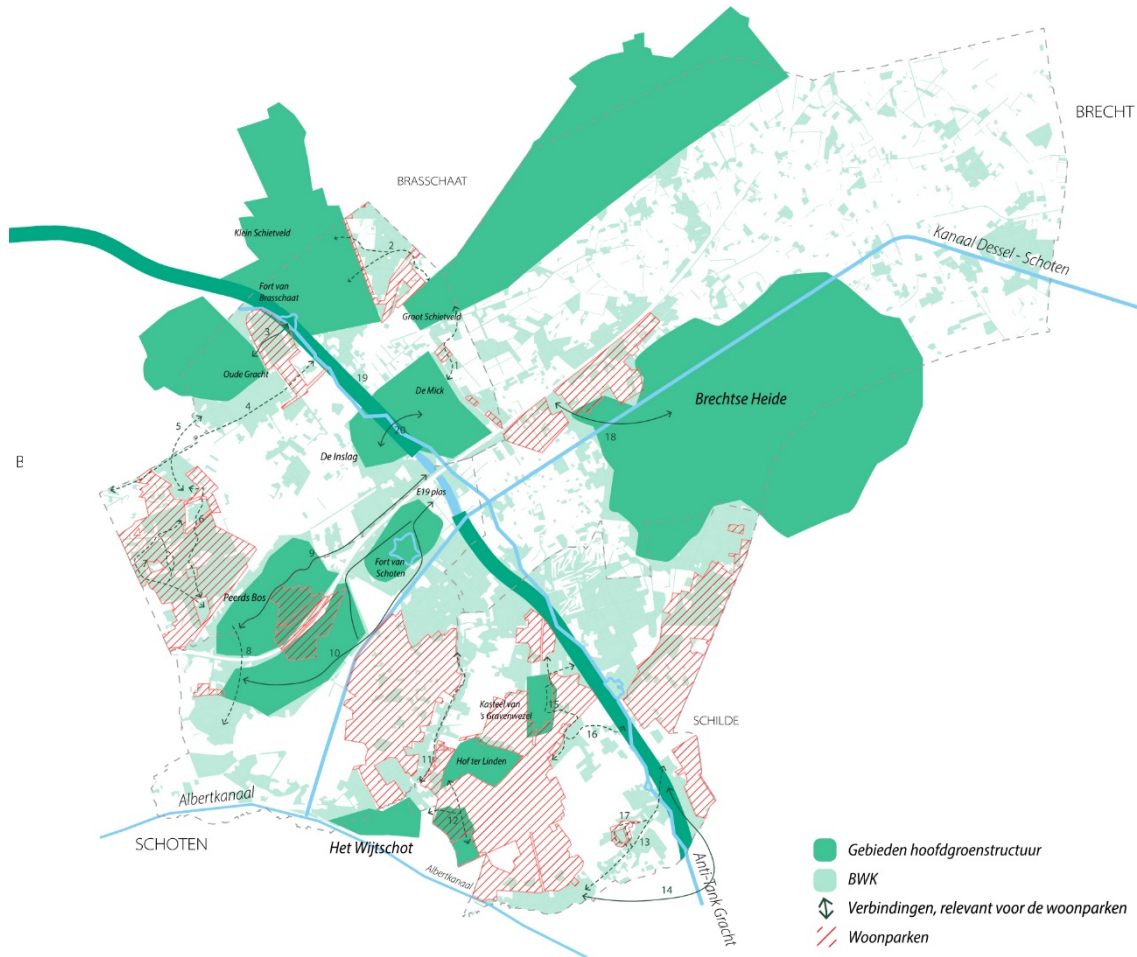
Rev A
Startnota

Functioneren van de hoofdgroenstructuur: een netwerk met verbindingen

Om het ecologisch potentieel van deze gebieden ten volle te kunnen benutten, dienen tot slot geschikte corridors en stapstenen tussen deze gebieden gerealiseerd te worden. Als laatste stap in de uitwerking van de ecologische groenstructuur werd daarom op zoek gegaan naar verbindende structuren tussen deze gebieden. Hierbij werd rekening gehouden met volgende criteria:

- Bij voorkeur worden bestaande, natuurlijke structuren zoals beekvalleien als corridor weerhouden;
- Het habitatype van een corridor dient aan te sluiten bij de habitatypes van de gebieden die door deze corridor verbonden worden. Dit vergroot de kans dat de gewenste doelsoorten ook effectief gebruik zullen maken van de corridor.

In het onderzoek werden zowel verbindende structuren aangeduid die reeds over een goed ontwikkelde ecologische structuur beschikken, als verbindende structuren waarvan de ecologische structuur momenteel minder goed ontwikkeld is (bijvoorbeeld omwille van een weinig ontwikkelde vegetatie, de aanwezigheid van wegen die een barrière vormen,...), maar die, mits een aantal maatregelen genomen worden, in de toekomst tot een ecologisch waardevolle verbindende structuur kunnen uitgroeien. In het vervolgonderzoek (na de fase startnota) zal bekeken worden in welke mate inrichting van de woonparken eventueel kan bijdragen tot het verbeteren van deze verbindingen.



Hoofdgroenstructuur projectgebied: verruimde Natura 2000 gebieden met aanduiding van de verbindingen waar de woonparken een rol kunnen in spelen ter versterking van deze verbindingen en aanduiding van de waardevolle gebieden vanwege de biologische waarderingskaart (BWK), dewelke hierin ook een rol kunnen spelen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Beschrijving van de verbindingen:		
Nr. verbindingroute	Verbonden natuurwaarden	Doelsoort verbinding
1	Verbinding De Mick en Groot Schietveld	<ul style="list-style-type: none"> • Marter-achtigen, wezel, ree • Vleermuizen • Diverse vogelsoorten als Veldleeuwerik, Boompieper, Matkop, Roofvogels als Wespendif, Sperwer, uilen (Bosuil), spechten, eakraagde roodstaart • Invertebraten (= ongewervelden omvatten alle dieren zonder wervelkolom, zoals de sponzen, kwallen, wormen, weekdieren, de geleedpotigen (o.a. de insecten, kreeftachtigen, spinachtigen,...), de stekelhuidigen (zee-egels en zeesterren), ... • Amfibieën
2.	Verbinding tussen Groot- en Klein Schietveld	<ul style="list-style-type: none"> • Klein wild (Boommarter, Wezel, (Ree)) • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor Vleermuis, Laatvlieger, Rosse Vleermuis) • Diverse vogelsoorten als Boomkruiper, Boom- en veldleeuwerik, Bonte vliegenvanger, Boompieper, Groene Specht, Kleine bonte specht, Zwarte specht, matkop, roodborstapuit, Gekraagde Roodstaart • Invertebraten (waaronder mogelijk de zeldzame Aardbeivlinder, Hooibeestje)
3.	Verbinding tussen Fort van Brasschaat en natuurgebied 'Oude Gracht'	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Vogels (diverse zangvogels en spechten) • Retentiebekken (vijver) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn, Egel,...) • Ree • Paddenstoelen
4.	Vallei van de Kaartse beek	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis). • Diverse vogelsoorten (Ijsvogel, kleine zangvogels, diverse spechten) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn,...) • Diverse amfibieën (Poelkikker, Vinpoot-salamander, Alpenwatersalamander, Kleine watersalamander, Kamsalamander) • Invertebraten (libellen), diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
5.	Verbinding 'Oude Gracht' / 'De Uitlegger' - 'Brusselse bossen' / 'Kattekesberg'	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Diverse vogelsoorten (Veldleeuwerik, Wespendif, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) • Klein wild (marters, Wezel, diverse muizensoorten,...) • Amfibieën (Kamsalamander, Alpenwater-salamander, Bruine kikker, Groene kikker, Gewone pad) • Invertebraten: libellen, vlinders, (loop-)kevers,... • Diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
6 en 7	Kattekesberg - zuidzijde wijk Vriesdonk	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiele soorten: diverse vleermuissoorten, diverse vogelsoorten (waaronder diverse mezen en vinken, zangvogels als Fitis en Tjiftjaf, Koperwiek, Keep, Putter, Gaai, Roodborst, diverse spechten (Zwarte specht), Boomklever), (vliegende) invertebraten (zoals Gehakkelde Aurelia en Atalanta, maar ook diverse bijensoorten) kleine zoogdieren (Rode eekhoorn, Wezel, Steenmarter)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

8	Connectie Peerdsbos - Park Vordenstein	<ul style="list-style-type: none"> Marters, Wezel, Das, Rode eekhoorn, Reeën, diverse vleermuissoorten (Dergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis,...), diverse vogelsoorten (mezen, Putter, Steenuil, Bosuil, Boomkruiper, Boomklever, diverse spechten soorten, Sperwer...), invertebraten
	Woonpark Peerdsbos	<ul style="list-style-type: none"> Klein wild (vleermuizen, diverse vogelsoorten, Wezels, marter-achtigen, Eekhoorns,...) en groot wild
9	De vallei van de Laarse beek	<ul style="list-style-type: none"> Vissoorten (Rivierdonderpad, Modderkruiper) Invertebraten zoals libellen en juffers (met name de Bosbeekjuffer) Diverse vleermuissoorten Amfibieën (Kamsalamander) Diverse vogelsoorten (waaronder de Ijsvogel)
10	Park Vordenstein - E19 plas	<ul style="list-style-type: none"> Diverse vleermuissoorten Diverse vogelsoorten: Roodborstapuit, Boompieper, Boomklever, Zwarte specht, Kleine bonte specht, Wespandief, Bosuil, Matkop. Boommarter, ree, wezel, das Invertebraten: libellen, (loop-) kevers,...
11	Vallei 'Klein Schijn' (Het Wijtschot - Regio antitank gracht, 'La Garenne')	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën: Kamsalamander, Alpenwatersalamander, Groene kikker,... Invertebraten: libellen, juffers (Bosbeekjuffer), vlinders (eikenpage) Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn Diverse vogelsoorten (waaronder Ijsvogel, diverse mezen, Boomklever, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) Diverse vissoorten: Rivierdonderpad, Modderkruiper
12	Vallei 'Klein Schijn', kasteeldomein 'Pulhof', de Zetten en Hof ter Linden	<ul style="list-style-type: none"> Diverse kleinere (zang-) vogels Invertebraten (Beekrombout, Dikkopje, Kleine ijsvogelvlinder, Bosbeekjuffer, Bruine Korenbout, Gevlekte witsnuitlibel,...) Diverse vleermuizen, Steenmarter, Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn, Europese bever, Das
13	Schildehof - Kleine Beek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) Diverse vogelsoorten (Ijsvogel, Blauwborst, Bruine kiekendief,...) Boommarter, Steenmarter, Wezel (Ree) Diverse vleermuissoorten
14	Schildehof - Vrieselhof - AT gracht (vallei Groot Schijn)	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) Diverse vogelsoorten (Bruine kiekendief) Ree, Boommarter, Steenmarter, Wezel Diverse vleermuissoorten
15	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Hofbeek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën Invertebraten (libellen) Kleinere zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel) Diverse vleermuissoorten Diverse vogelsoorten (Ijsvogel)
16	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Steynhoefsebeek - AT gracht	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën Invertebraten (juffers, libellen) Vogels (Ijsvogel, Matkop) Diverse vleermuissoorten Zoogdieren (marter-achtigen, Ree, wezel)
17	Westzijde Steinhoeve	<ul style="list-style-type: none"> Diverse vleermuizen Zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel, marter-achtigen) Ree Diverse vogelsoorten (Roodborstapuit, diverse spechten, Buizerd, Bonte vliegenvanger, Wespandief)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

18	Verbinding Brechtse Heide - woonpark Hoge Heide	<ul style="list-style-type: none"> Eerder mobiele fauna (die de Schotensteenweg kan kruisen), met name diverse vogelsoorten en in mindere mate bosgebonden vleermuizen
19	Antitankgracht	<ul style="list-style-type: none"> Otter
20	De Inslag - De Mick	<ul style="list-style-type: none"> Amfibieën (waaronder Rugstreeppad) Otter Diverse zoogdieren (diverse vleermuissoorten, Ree, Boommarter, Das), Diverse vogelsoorten (Wespendief, Havik, Gekraagde roodstaart, Boompieper, Middelste bonte specht, Nachtzwaluw) Diverse invertebraten (bijvoorbeeld Bosbeekjuffer, Kleine ijsvogelvlinder, Bont dikkopje)

4.1.2 Woonparken

4.1.2.1 *Het woonpark vandaag: kwaliteiten en uitdagingen*

In de omzendbrief omtrent de gewestplannen (zie 4.2) worden de woonparken omschreven als een opname van bestaande toestanden (hetgeen in vraag kan gesteld worden als we historische luchtfoto's van de periode waarin de gewestplannen werden opgemaakt (jaren '70-'80) vergelijken met recente luchtfoto's). De voorschriften van de gewestplannen zijn er op gericht die bestaande toestand zo veel mogelijk te bestendigen. Het is dan ook geen verrassing dat de overheersende woonvorm, het patrimonium en de organisatie en opbouw van de woonparken doet denken aan de periode van waaruit ook de gewestplannen zelf stammen. Dit is niet noodzakelijkerwijs negatief te interpreteren. Hun belangrijkste kwaliteit, een op en top groene leefomgeving, maakt hen vandaag nog steeds tot aangename plekken om te wonen. Door de jaren heen is echter wel gebleken dat de organisatie van de ruimte en de typologieën zoals opgelegd door de omzendbrief een zekere gedateerdheid beginnen te kennen. Samen met het feit dat de meeste woningen in de woonparken vaak toch al een zekere leeftijd kennen, maakt dit dat de woonparken vandaag een specifieke problematiek kennen.

Aangezien deze problematiek mee de aanleiding vormt voor de opmaak van voorliggend RUP is het van belang deze in het begin van deze startnota te schetsen. Het spreekt voor zich dat ook het project 'De Groene Zes' en de opmaak van de toolkit vanuit dezelfde vaststelling werden opgestart. Wat volgt onder dit punt is dan ook grotendeels gebaseerd op de toolkit en de focusnota van het strategisch project.

4.1.2.1.1 *Macroniveau*

Meerdere malen in deze startnota halen we het belang van de hoofdgroenstructuur aan. Tegelijk moeten we hier dan ook aanhalen dat deze sterk onder druk staat. Over de jaren heen is de (hoofd)groenstructuur in de woonparken meer en meer versnipperd geraakt. Deze toenemende versnippering van de groenstructuur in de woonparken is uiteraard grotendeels te wijten aan de populariteit van de woonparken als woonlocatie de afgelopen decennia en de hieraan gekoppelde bijkomende inname van de woonparken door bebouwing.



1969-79 – omgeving Vijverlei, Schoten



2013, situatie met een sterk uitgedund bosbestand en toegenomen bebouwing (versnippering) t.o.v. de historische luchtfoto

Bronnen: cartesius.be (historische foto) en geopunt.be (recente foto)

rup WOONPARKEN

De stijgende populariteit van de woonparken heeft door de jaren heen ook een steeds grotere concurrentie voor de kerngebieden betekend. Meer inwoners in de woonparken, betekent minder inwoners in de kernen, hetgeen verdichting minder evident maakt en alle daarbij behorende problemen van suburbanisatie met zich meebrengt, zoals omvangrijkere verkeersstromen, een groeiende kost voor voorzieningen en nutsleidingen, enz.

4.1.2.1.2 *Mesoniveau*

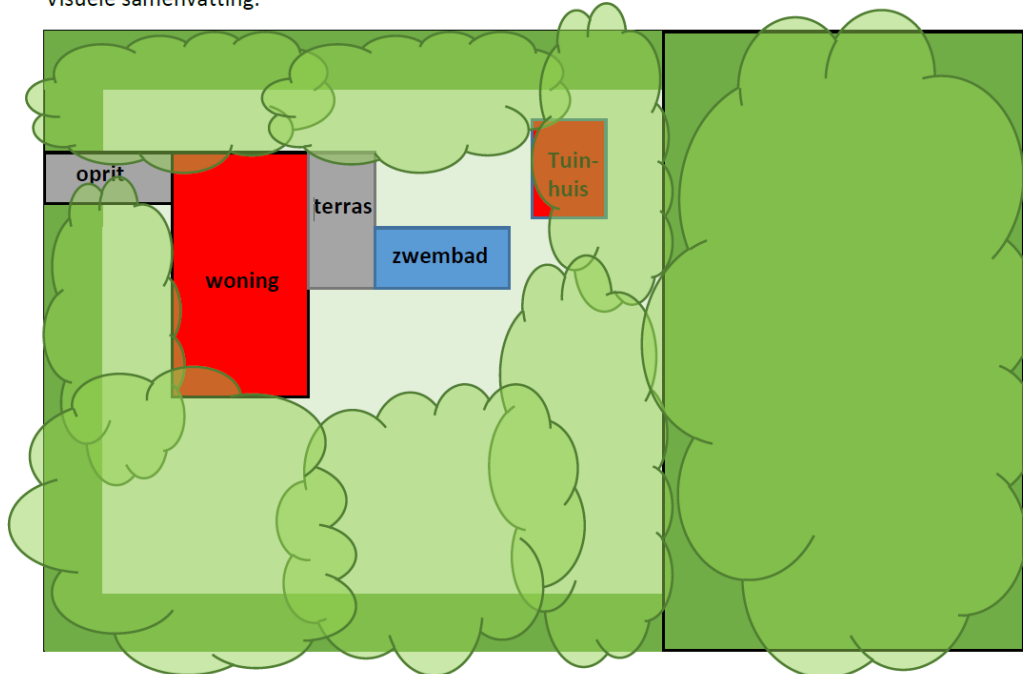
Hoe meer de woonparken vol worden gebouwd, hoe meer ze hun specifieke karakter, hun belevingswaarde, hun unieke troef, beginnen kwijt te spelen. Een aantal woonparken zijn qua gevoel geëvolueerd van 'wonen in het bos' naar 'wonen in een tuinwijk' of verder naar 'wonen in het suburbane landschap'. De uitbouw van het woonpatrimonium in de woonparken door de jaren heen, is niet gepaard gegaan met een uitbouw van het voorzieningsniveau. Fietspaden, publieke voorzieningen, horeca, enz. zijn vrijwel onbestaande in de woonparken. Vreemd genoeg is dit ook zo voor het publieke groen, het aanwezige groen is immers vaak volledig geprivatiseerd.

4.1.2.1.3 *Microniveau*

Op kavelniveau valt het op dat heel wat kavels niet voldoen aan de norm om max. 10% van de perceeloppervlakte aan te leggen als grasperk, speelruimte, etc. en de rest te vrijwaren als hoogstammig groen. Hetzelfde geldt voor het maximum van 250m² bebouwde oppervlakte die een woning maar zou mogen hebben, dat is vaak ruimer dan de omzendbrief omtrent de gewestplannen toelaat. Veel woonparken worden gekenmerkt door een verouderd woningaanbod. Vele woningen zijn energetisch niet meer in orde en vaak te groot voor de beperktere gezinssamenstelling die de maatschappij van vandaag eerder kenmerkt.

Om de problematiek van een te ver vorderende ontbossing te ondervangen heeft Schoten al enige tijd specifieke regelgeving in voege met betrekking tot (tuin)inrichting van percelen in woonparkgebied. Deze legt op dat er bij de inplanting van een nieuwe woning, oprit of bijgebouw(en) dient rekening gehouden te worden met het behoud van zoveel mogelijk hoogstammige bomen op het perceel zelf en met de aanwezigheid van de laanbomen. De gemeente legt in een omgevingsvergunning in woonparkgebied dan ook beschermingsmaatregelen op voor bomen. Verder stelt de regelgeving nog eens expliciet dat de voorschriften voor woonparkgebied uiteraard van toepassing zijn: maximum 10% van de totale perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor open ruimte. De rest van het perceel moet aangelegd worden als 'park' en/of 'natuurlijk bos'. Daarbij dient het bestaande (hoogstammig) groen zoveel mogelijk bewaard te blijven. Langsheen alle zijden van het perceel (met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen) moet tevens een groenbuffer worden voorzien van minimum 3m breed. Deze groenbuffer moet bestaan uit hoog- en laagstammig (en bij voorkeur inheems) groen. Deze groenbuffer wordt opgelegd in functie van faunapassage. Ook legt deze gemeentelijke regelgeving op dat het perceel niet mag worden afgesloten van het omliggende landschap zodat het passeerbaar blijft voor fauna. Dit wil zeggen dat perceelafsluitingen best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen... Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moet elke 10 meter ter hoogte van het maaiveld een gat van minimaal 15x15 centimeter voorzien worden.

Visuele samenvatting:



tuin in woonparkgebied

Specifieke regelgeving voor inrichting van tuinen:

- beperking tot 10% van de open ruimte (terras, zwembad, open gazon, tennisveld, gazon onder boomkruinen, ... valt niet onder open ruimte)
- verplichte groenbuffer (min. 3m breed)
- bestaand hoogstammig groen zoveel mogelijk behouden
- zoveel mogelijk gebruik van inheems groen

bos in woonparkgebied

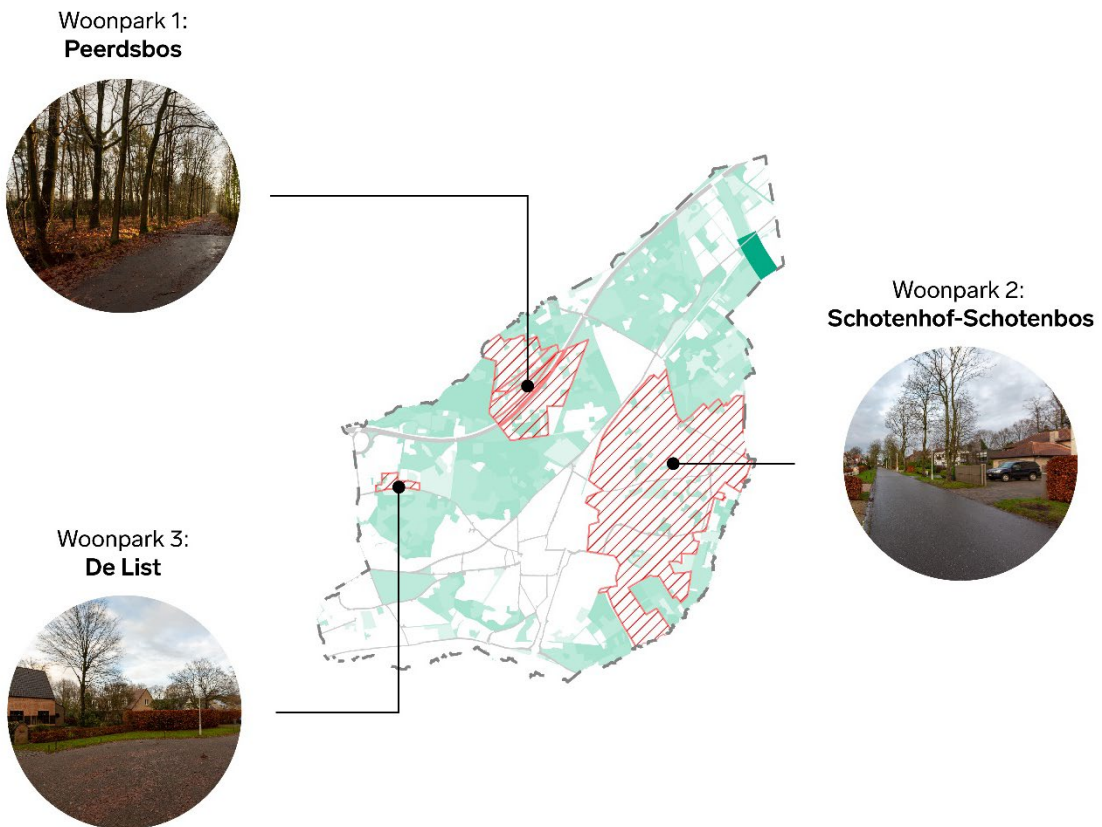
Bosdecreet van toepassing:

- ontbossing/vertuining verboden
- natuurlijk bos inclusief alle onderlagen (struik-, kruid- en strooisellaag) te behouden
- elke vorm van constructie verboden (composthoop, kippenren, tuinhuis...)

Overzichtsafbeelding tuininrichting zoals opgenomen in de specifieke regelgeving met betrekking tot (tuin)inrichting van een perceel in woonparkgebied, geldend in Schoten.

4.1.2.2 Een blik op de woonparken in Schoten

Schoten omvat 3 gebieden die woonparkbestemming omvatten. De woonparken worden in wat volgt beschreven voor wat betreft hun belangrijkste karakteristieken.



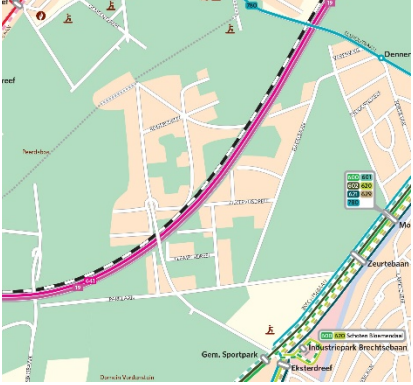
4.1.2.2.1 *Peerdsbos*

In het GRS van Schoten benoemd als woonpark 'De Zeurt'. De hier gebruikte benaming komt uit de toolkit.

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	<p>Het woonpark Peerdsbos bestaat uit twee delen, van elkaar gescheiden door de E19. Het is gelegen in het westen van de gemeente, grenzend aan de grens met Brasschaat.</p> <p>Het gebied is centraal gelegen tussen het fort van Merksem en het fort van Schoten en de woonparken 'Krynlaan-Bredabaan-Essensesteenweg' te Brasschaat en 'Schotenhof-Schotenbos' te Schoten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Gazellendreef</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Gagelbaan</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Reebokdreef – Gagelbaan</i></p> </div> </div>
Relevante vermeldingen GRS BPA's, gem. RUP's	<p>Het woonpark wordt specifiek besproken in het GRS, waarbij het de conceptvorming en classificering van de toolkit overneemt.</p> <p>/</p>
<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	<p>Zowel het woonpark zelf als de directe omgeving zijn nog sterk ingegroend bosgebied en maken zelfs deel uit van de hoofdgroenstructuur. De doorsnijding door de E19 betekent wel een belangrijke breuk middendoor het woonpark. Gezien de E19 op een talud is gelegen en het woonpark sterk bebost is, is deze autostrade visueel slecht beperkt zichtbaar in de omgeving. Het woonpark heeft geen directe connectie met kerngebieden.</p>


rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

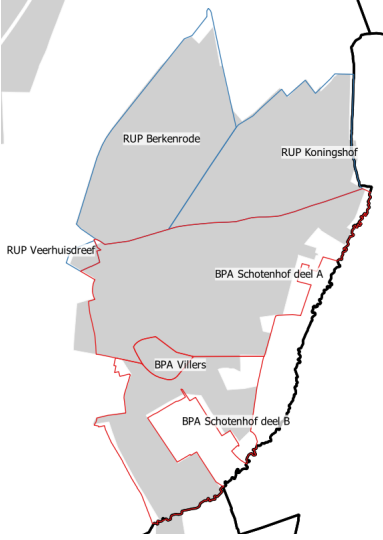
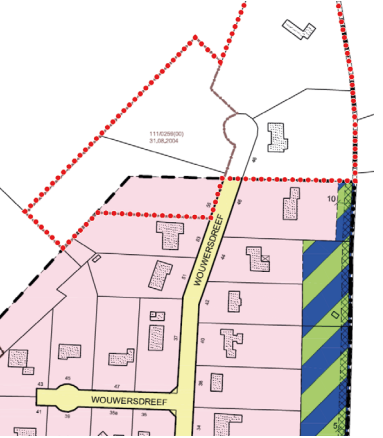
Ruimtelijke opbouw	Het woonpark valt het best te beschrijven als een 'bewoond bos'. Hoewel de wegenis quasi een noord-zuid, oost-west 'raster' volgt, geeft de overmatige aanwezigheid van hoogstammen niet het gevoel van een wijk gevangen in dergelijk stringent raster. De vlotte aansluiting op het groen, de grote percelen (en dus ruime afstanden tussen de woningen) versterken dit bos karakter.
Aansluiting op het wegennet	Het woonpark wordt doorsneden door de E19, maar is er niet direct op aangesloten, noch op enige andere weg van het hoofdverkeerswegennet. Wel is de N121 Elshoutbaan (lokale weg type I) relatief vlot bereikbaar vanuit het woonpark.
Aansluiting op het openbaar vervoer	<p>Dit woonpark wordt doorkruist door de E19, welke frequent wordt bediend door openbaar vervoer. Deze lijnen bezitten echter geen haltes in de buurt van het woonpark.</p> <p>Qua openbaar vervoerbediening is het woonpark dus afhankelijk van de Elshoutbaan en Brechtsebaan, welke net ten zuidoosten ervan gelegen zijn. Deze worden frequent bediend.</p> 
Voorzieningen	In het woonpark zijn geen voorzieningen, in de aanliggende groengebieden zijn er wel een hondenloopzone, sport- en jeugdvoorzieningen.
Biologische waardering	Verschillende delen van het woonpark krijgen een hoge tot zeer hoge waardering.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur	<ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment is het boskarakter ter hoogte van dit woonpark nog vrij sterk aanwezig. Het gedeelte ten noorden van de E19 bevat nog 2 relevante en waardevolle bosfragmenten: langsheen de westgrens van het woonpark met het Peerdsbos en centraal t.h.v. het woonpark. • Ter hoogte van het gedeelte van Peerdsbos ten zuiden van de E19 ('Zeurt') bevindt zich nog waardevolle natuur langsheen de zuidzijde van het woonpark. Het betreft een aantal bosfragmenten en graslanden omringd door bomen.

4.1.2.2.2 *Schotenhof – Schotenbos*

In het GRS van Schoten benoemd als woonpark 'Berkenrode/Koningshof/Schotenhof'. De hier gebruikte benaming komt uit de toolkit.

<i>Beschrijving</i>	
<p>Ligging</p>	<p>Dit woonpark betreft een groot aaneengesloten gebied gelegen in het oosten van de gemeente, tussen de grens met Schilde en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Het woonpark sluit rechtstreeks aan op het centrum van Schoten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Ambiorixlei-Kappellei</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Kappellei</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Albert-Dineurlaan – Villerslei (rand woonparkgebied)</i></p> </div> </div>
<p>Relevante vermeldingen GRS</p>	<p>Het woonpark wordt specifiek besproken in het GRS, waarbij het de conceptvorming en classificering van de toolkit woonparken overneemt.</p>

rup WOONPARKEN

<p>BPA's, RUP's</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BPA Schotenhof • BPA Villers • RUP Berkenrode • RUP Koningshof • RUP Veerhuisdreef 				
<p>Gebiedsdelen met een zonevreemde invulling</p>	<p>Het uiteinde van de Wouwersdreef bevindt zich in bos- en natuurgebied. Hier bevinden zich de woningen met huisnummers 48, 50 en 57, die zonevreemd zijn. Deels geldt dit ook voor de woning met huisnummer 55. De woningen met huisnummers 55 en 57 zijn echter ook in een verkaveling van 2004 gelegen. De voorschriften en toelichtingsnota van RUP Koningshof (dat ter plaatse het woonparkgebied ordent) melden hierover dat deze verkaveling werd opgeheven met uitzondering van de kavelindeling.</p>  <p><i>Fragment RUP Koningshof, met eigen aanduiding van de betrokken percelen (rode puntlijn). Alle 4 de percelen zijn intussen bebouwd.</i></p> <p>Voor de desbetreffende percelen geldt verder:</p> <table border="1" data-bbox="550 1608 1348 1805"> <tr> <td data-bbox="550 1608 813 1684"> <p>overstromings-gevoelige gebieden</p> </td> <td data-bbox="813 1608 1348 1684"> <p>het perceel met huisnummer 50 grenst in het noorden aan mogelijk overstroombaar gebied, voor de rest niet van toepassing</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 1684 813 1805"> <p>beschermd onroerend erfgoed en vastgestelde inventarissen habitatrichtlijngebied</p> </td> <td data-bbox="813 1684 1348 1805"> <p>niet van toepassing, ook niet in de onmiddellijke omgeving</p> </td> </tr> </table>	<p>overstromings-gevoelige gebieden</p>	<p>het perceel met huisnummer 50 grenst in het noorden aan mogelijk overstroombaar gebied, voor de rest niet van toepassing</p>	<p>beschermd onroerend erfgoed en vastgestelde inventarissen habitatrichtlijngebied</p>	<p>niet van toepassing, ook niet in de onmiddellijke omgeving</p>
<p>overstromings-gevoelige gebieden</p>	<p>het perceel met huisnummer 50 grenst in het noorden aan mogelijk overstroombaar gebied, voor de rest niet van toepassing</p>				
<p>beschermd onroerend erfgoed en vastgestelde inventarissen habitatrichtlijngebied</p>	<p>niet van toepassing, ook niet in de onmiddellijke omgeving</p>				

rup WOONPARKEN

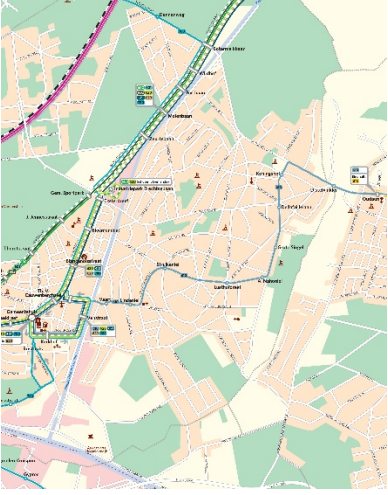
Rev A
Startnota

	<p>vogelrichtlijngebied</p> <p>VEN-gebied</p> <p>natuureservaten</p> <p>atlas der buurt- en voetwegen</p>	<p>niet van toepassing, ook niet in de onmiddellijke omgeving</p> <p>het perceel met huisnummer 50 grenst in het oosten aan weg nr. 16, dewelke is gelegen in Schilde.</p>
		
<p>Weergave van de bebouwing op het gewestplan. Het aangeduide woonparkgebied wordt vervangen door RUP Koningshof.</p>		
<p>Wouwersdreef 48</p>		
		<p>vergunning voor het bouwen van een woning, dd. 07/07/1987</p>





rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

	<p><i>Wouwersdreef 50</i></p>  <p>vergunning voor het bouwen van een woning, dd. 19/04/1984</p> <p><i>Wouwersdreef 57</i></p>  <p>vergunning voor het bouwen van een woning met zwembad, dd. 15/02/2005</p>
<p><i>Karakteristieken</i></p>	
<p>Positie binnen het bebouwd perifeer landschap</p>	<p>Het woonpark sluit aan op de kern van Schoten. Vanaf de kern dunt het woonpark qua densiteit uit richting de groene randen in het noorden en zuiden. Op de grens met Schilde wordt het gebied ter plaatse onderbroken ter hoogte van de gemeentegrens (waar het Klein Schijn loopt), mocht dit niet het geval zijn, zou het een geheel vormen met een even groot woonparkgebied in Schilde, dat eveneens tot net aan de gemeentegrens reikt.</p>
<p>Ruimtelijke opbouw</p>	<p>Het woonpark is een mix tussen delen met een redelijk planmatige opbouw (bv. straten als radiale assen rond een rond punt) en de meer traditionele verkavelingsvormen. Veelal bestaat het woonpark uit middelgrote kavels, aan de grens met de kern van Schoten worden de oppervlaktes van de percelen wel danig kleiner. Hier komt zelf aaneengesloten bebouwing in woonparkgebied voor, wat eerder ongebruikelijk is binnen deze bestemmingsaanduiding.</p>
<p>Aansluiting op het wegennet</p>	<p>De uitgestrektheid van het woonpark betekent vanzelfsprekend dat het op het hoofdwegennet is aangesloten. Een lokale weg type II (Alfons Servaislei) doorkruist het woonpark, in het noorden sluit het aan op de N115 Brechtsebaan (secundaire weg type III) en de N121 Botermelkbaan (lokale weg type I). Gezien haar ruime afmetingen geldt wel dat niet elk deel van het woonpark even vlot toegang heeft tot dit hoofdwegennet.</p>

<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Dit woonpark wordt enkel door buslijn 610 rechtstreeks bediend. Deze lijn wordt frequent bediend en kent verscheidene haltes doorheen het woonpark.</p> <p>Ook de Paalstraat, gelegen net ten westen van het woonpark, wordt frequent bediend.</p> <p>Van de OV-as Brechtstebaan wordt het woonpark grotendeels gescheiden door het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten.</p>	
<p>Voorzieningen</p>	<p>Het woonpark omvat enige (beperkte) bedrijvigheid, alsook een kerk, een sportclub, een gewone school en een openlucht school.</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Veelal is er geen specifieke waardering, met uitzondering van enkel waardevolle snippers.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen essentiële rol in het ecologisch netwerk; • De aanwezige laanbomen vormen wel potentiële leefgebieden en migratieroutes voor diverse invertebraten en kleinere zoogdieren zoals Rode eekhoorn en bepaalde 'cultuurvolgende' vleermuissoorten (zoals Dwergvleermuizen). Deze laanbomen dienen bijgevolg behouden te blijven; • Ter hoogte van dit woonpark zijn nog een aantal kleine fragmenten oud bos aanwezig (ontstaan voor 1775) en enkele jongere bosfragmenten (ontstaan voor ca. 1930). 	

4.1.2.2.3 De List

Beschrijving	
Ligging	<p>Het betreft een klein aaneengesloten gebied gelegen in het westen van de gemeente, nabij de Antwerpse grens. Het gebiedje sluit rechtstreeks aan bij regulier woongebied ten noorden en kasteeldomein Amerlo ten zuiden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Edgar Tinellaan</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Listdreef</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Horstebaan</i></p> </div> </div>
Relevante vermeldingen GRS	Het woonpark wordt behandeld onder het gedeelte 'Visie wijken', maar wordt niet vermeld in het gedeelte 'Visie woonparken'.
BPA's, gem. RUP's	/
Karakteristieken	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	De List is een klein woonparkgebied dat aansluit op regulier woongebied, in de nabijheid van de N1. Het sluit aan op bebouwde gebieden en een gebied voor openbaar nut.
Ruimtelijke opbouw	Het betreft een beperkt aantal (relatief grote) percelen langs een drietal straten.
Aansluiting op het wegennet	De List grenst aan een lokale weg type I (Horstebaan), die iets verderop al aantakt op een secundaire weg type III (N1).

<p>Aansluiting op het openbaar vervoer</p>	<p>Woonpark De list wordt niet rechtstreeks aangesloten op het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde OV-as, de Bredabaan (N1), is gelegen net ten westen van het woonpark. Deze wordt frequent bediend en heeft een halte op ca.400m van het gebied.</p>	 <p>The map shows a residential area (Woonpark De list) in orange, bounded by Kapelsesteenweg to the north and Vleeshouwerslaan to the east. To the west, the Bredabaan (N1) is shown as a major road. Several bus stops are marked with icons and numbers: 'Eindhalte' (stop 2 and 3), 'P+R Merkssem' (stop 2 and 3), and 'Merkssem' (stop 640, 642, 650, 670). A 'P+R' (Park and Ride) area is also indicated near the Bredabaan.</p>
<p>Voorzieningen</p>	<p>/</p>	
<p>Biologische waardering</p>	<p>Geen bijzondere waardering, behoudens enkele snippers van enige waardering.</p>	
<p>Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur</p>	<p>Dit woonpark heeft geen belangrijke ecologische of verbindende functie.</p>	

4.2 Beleidsmatig afwegingskader

De juridische basis die bepaalt wat er wel en niet kan in een woonpark op stedenbouwkundig vlak is vandaag in hoofdzaak het gewestplan. Vaak wordt het gewestplan plaatselijk verder gedetailleerd door een BPA of een verkaveling of worden er delen vervangen door een RUP. De basis blijft echter dit gewestplan waarop de meeste stedenbouwkundige vergunningen binnen de woonparken verleend of geweigerd worden. Ook wanneer er een BPA of verkaveling van kracht zijn, want de opmaak van die BPA's en verkavelingen zijn bijna altijd binnen het kader van dit gewestplan voorschift gebeurd.

Het is dus belangrijk om dit basisdocument, het gewestplan, onder de loep te nemen. Vele van de huidige problematieken van de woonparken vloeien immers voort uit deze beleidscontext die ondertussen al bijna een 40-tal jaar oud is. Hoe we de voorschriften van het gewestplan voor de woonparken moeten interpreteren wordt verduidelijkt in de omzendbrief van 8 juli 1997 (voluit 'omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen'), twee maal gewijzigd via omzendbrieven op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 (kort benoemd als 'omzendbrief gewestplannen'). Het betreft een toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (en de latere wijzigingen van dit besluit). Per bestemmingsaanduiding geeft de omzendbrief een specifieke toelichting. Dit omvat een onderdeel dat volledig aan de woonparken wordt geweid, hetgeen hieronder wordt geciteerd:

'De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 ["de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan"] en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). (...)

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen dienen de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht.

In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

1. *De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De*

rup WOONPARKEN

perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. *De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*
3. *De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.*
4. *Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.*
5. *Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.'*

De omzendbrief 'bossen in niet-groene bestemming' (zie 8.8) merkt omtrent voorgaande geciteerde passage op dat er uit volgt dat men bij de opmaak van de gewestplannen er van uitging dat de 'woonparken' ingetekend werden als 'bestaande toestanden' in reeds verkavelde bosrijke gebieden. Verder verkavelen en bebouwen van deze als woonpark bestemde gebieden werd enkel toelaatbaar geacht voor wat betreft de nog eventueel resterende open zones.

De 'Toolkit Woonparken' doet een analyse (cfr. gegevens 2015) naar de mate waarin de woonparken vandaag beantwoorden aan de criteria die worden gesteld in de omzendbrief. Hieruit blijkt dat er toch wel wat afwijking zit tussen wat de hogere overheid destijds voor ogen had voor de woonparken en de feitelijke situatie.

Criterion Omzendbrief	Feitelijke situatie cfr. analyse toolkit (gegevens 2015)
Woningdichtheid max. 5 à 10 wo./ha.	13 van de 28 beschouwde woonparken hebben een dichtheid die lager ligt (tussen 1,09 een 11,78). Te wijten aan de grote perceeloppervlaktes en het niet bebouwd zijn van vele percelen.
Als orde van grootte worden kavelopper-vlakten van 1.000 à 2.000 m ² vooropgesteld.	De gemiddelde kaveloppervlakte voor de woonparken in de Groene Zes is 2.754m ² . Veel kavels zijn groter dan 1.000 à 2.000m ² , het gemiddelde ligt voor sommige woonparken op 5.000m ² .
Max. bebouwbare oppervlakte: 250m ² met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. Max. 2 bouwlagen.	De meerderheid van de woningen overschrijdt deze 250m ² . Een aantal woningen heeft een volwaardige bouwlaag onder de dakkap of hebben extra hoge bouwlagen.
Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.	het groen karakter, in het bijzonder het hoogstammig groen, staat in vele woonparken sterk onder druk. Ontbossing, verwijdering van lage begroeiing en versnippering van de groene ruimte zijn hier de oorzaak van.
Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten kunnen doorgaans niet worden aangenomen in de woonparken.	Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten komen in bijna alle woonparken voor. Deze blijven wel gering in aantal en zijn hoofdzakelijk geconcentreerd langs de hoofdwegen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

4.3 Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken

Samenvattend kunnen we toch wel wat uitdagingen opnoemen waarmee de woonparken vandaag te kampen hebben:

- Één uniek gewestplanvoorschrift voor alle woonparken (al dan niet verder gedetailleerd in een verkaveling of BPA) maakt een gedifferentieerd beleid moeilijk.
- Het ecologisch belang van woonparken is tanende, o.a. ten gevolge van een verdere suburbanisering en grotere ontbossingen. Toch hebben ze nog steeds een functie binnen het aaneengesloten groen netwerk, aangezien er groene en blauwe verbindingen doorheen lopen. Er zijn echter initiatieven nodig om deze terug de ruimte te geven die ze verdienen en verder te versterken.
- De voortschrijdende teloorgang van het groen karakter kan een negatief effect op vastgoedwaardes in de woonparken hebben.
- Het planologische onderscheid woongebied versus woonpark is in de realiteit soms moeilijk waarneembaar (in beide richtingen).
- Het wel aanwezige groen is voornamelijk privaat groen. Collectief groen (of andere collectieve voorzieningen) is nagenoeg niet aanwezig. Bewoners die van dergelijke voorzieningen gebruik willen maken, zijn vaak op een verplaatsing tot buiten het woonpark aangewezen.
- De woonparken worden vaak slecht bediend door het openbaar vervoer. Gezien hun lage dichtheid zijn de mogelijkheden hiertoe ook erg beperkt.
- De functionale en recreatieve fietsroutes die door de parken lopen, lopen meestal via een gemengde verkeersinfrastructuur, hetgeen ze onveilig maakt.
- Gelet op vorige drie punten zijn de woonparken sterk auto-afhankelijk.
- Het verder volbouwen van de woonparken heeft hun 'concurrentiekracht' t.o.v. de woonkernen doen toenemen, alsook het (in verhouding hogere) auto-verkeer dat ze genereren. Een mogelijke hefboom tot kernversterking verkleint hierdoor. Al bij al brengt een verdere uitbouw van een bijkomend woonaanbod in de woonparken een hogere maatschappelijke kost met zich mee dan wanneer dit in de kernen gebeurt (omwille van de lagere densiteiten, grotere infrastructuurbehoefte, ...).
- Het bestaande woonpatrimonium in de woonparken spreekt hoe langer hoe minder de jongere generatie aan. De meeste huizen in dergelijke parken zijn reeds enkele decennia oud, zijn relatief gezien te groot voor de gemiddelde woonbehoefte van vandaag, zijn energetisch niet aangepast aan de hedendaagse normen en de grote percelen vragen meestal heel wat onderhoud.

De woonparken beschikken echter ontegensprekelijk nog over heel wat troeven die hen als woonlocatie aantrekkelijk blijven maken. Meer dan elders zijn het op en top groene locaties die een unieke woonbeleving aanbieden.

5 De woonparken *morgen*

5.1 Het reeds afgelegde traject

De problematiek omtrent de woonparken is geen nieuwe problematiek. Ze speelt al langer dan vandaag. Ook de processen die verschillende overheden al hebben opgezet om tot een vernieuwd beleidskader te komen dat wel aangepast is aan de situatie van vandaag lopen al enige tijd. In feite is het gemeentelijk RUP hiervan het sluitstuk dat deze visievorming naar een werkbaar kader omzet. De afgelopen jaren zijn er twee belangrijke stappen gezet in dit voorbereidende traject: het opzetten van het strategisch project 'De Groene Zes' en de verdere uitwerking hiervan in een 'Toolkit Woonparken'.

5.1.1 Strategisch project 'De Groene Zes'



De Groene Zes startte aanvankelijk als het strategische project 'Bebouwd Perifeer Landschap'. Een samenwerkingsverband tussen de provincie Antwerpen, het departement Omgeving en de gemeentes Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schilde, Schoten en Zoersel. Een strategisch project streeft een integrale en ruimtelijke invalshoek na. Het is een instrument dat werd geïntroduceerd binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het is gebiedsgericht en tracht over sector- en bestuursgrenzen heen actief bij te dragen tot een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke structuur. Een strategisch project moet op korte of halflange termijn uitgevoerd kunnen worden en streeft een hoog kwaliteitsniveau na opdat ze een inspirerende voorbeeldfunctie binnen de ruimtelijke planning zouden bekleden. Dergelijk project kan zowel een welomschreven (complexe) (bouw)opgave inhouden, als een verzameling van deelprojecten binnen een ruimer kader, zoals het geval voor De Groene Zes. De Groene Zes werd voor 2 subsidierondes geselecteerd, zowel voor de periode 2012-2015, als 2015-2019. Tijdens de 2^{de} subsidieperiode werd het project omgedoopt naar haar huidige naam. De Toolkit Woonparken, die we verderop bespreken, is een van de concrete resultaten er van.

Tijdens de eerste subsidieperiode werden de 'ambities voor het bebouwd perifeer landschap' uitgewerkt, met als doelstelling om als voorbeeld te fungeren voor gelijkaardige gebieden in Vlaanderen en een omwenteling teweeg te brengen door:

- de verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan en de groenstructuur te versterken aan de hand van natuur- en landschapsprojecten;
- de planning van de woningbouw in dit grote gebied te harmoniseren, de woonparken te differentiëren en de versterking van de kernen te stimuleren;
- de intergemeentelijke mobiliteit en verkeersleefbaarheid te verbeteren;
- de verschillende economische activiteiten, vooral in de kernen, te ondersteunen en bundelen;
- de duurzaamheidsgedachte binnen bovenstaande thema's door te voeren.

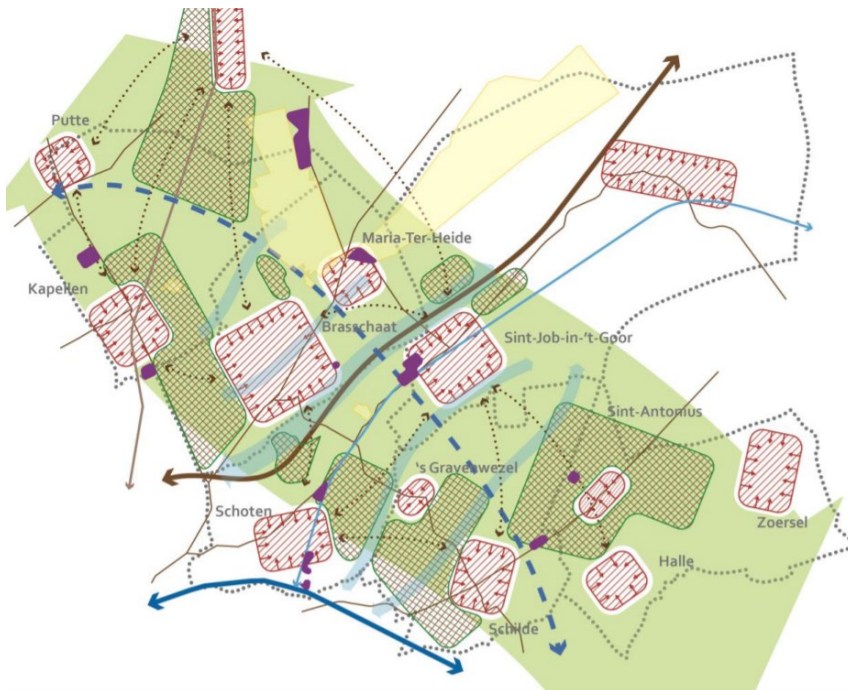
De belangrijkste realisatie tijdens de eerste subsidieperiode betreft de overeenstemming die de partners vonden rond de cruciale thema's in het project. Deze thema's zijn hernieuwbare energie, kernversterking, de kasteeldomeinen, de groene villawijken (woonparken), bedrijvigheid en detailhandel en de open ruimte. De thema's kregen vorm op basis van vier principes:

- een aaneengesloten, open, groene onderligger als basis,
- kernen die onderling verbonden zijn,
- woonparken als onderdeel van de groenstructuur

rup WOONPARKEN

- performante, duurzame bedrijventerreinen.

Deze vier principes vormen de verbinding tussen de uitwerking van de eigenlijke thema's en het ruimere kader van het bebouwd perifeer landschap.



Structuurschets voor het projectgebied van de Groene Zes, zoals opgenomen in het 'Eindrapport Strategisch project bebouwd perifeer landschap'

In december 2015 startte een tweede subsidieperiode. Tijdens deze periode werd het strategisch project 'bebouwd perifeer landschap' verdergezet onder de naam 'de Groene Zes'. Het project beoogt op basis van een gedragen samenwerking tussen de drie beleidsniveaus – gemeentelijk, provinciaal en Vlaams – acties uit te werken rond de specifieke structuur van het bebouwd perifeer landschap. De acties zijn gebaseerd op de resultaten uit de eerste subsidieperiode.

De doelstellingen tijdens de tweede periode waren:

- het uitbouwen en versterken van een samenwerkingsnetwerk;
- het implementeren van toolkits;
- het uitvoeren van acties rond de geselecteerde thema's;
- het opzetten van een communicatiestrategie rond het project.

Deze doelstellingen vertalen zich in een viersporenaanpak. Het eerste spoor vormt de uitwerking van een langetermijnvisie voor het gebied (die voortbouwt op de resultaten van de eerste subsidieperiode). Het tweede spoor zet in op concrete realisaties op korte en lange termijn. Het derde spoor behandelt de samenwerking tussen de verschillende actoren. Het vierde spoor staat in voor de communicatie doorheen het ganse traject. Het project gaat uit van een geïntegreerde rup WOONPARKEN

aanpak die zijn doorwerking vindt in alle vier de sporen. Er wordt tevens maximale afstemming gezocht met projecten die impact hebben op het projectgebied van de Groene Zes.

Uit deze samenwerking volgde de opmaak van toolkits. Per thema was het de bedoeling een toolkit te ontwikkelen die een intergemeentelijke visie en doelstellingen vastlegt. De toolkits zijn instrumenten die geen rechtstreekse juridische verankering kennen, maar fungeren als een soort 'gereedschapskist' waarin kan nagegaan worden welke tool het beste gebruikt kan worden voor welke doelstelling. De werking met toolkits legt aan de gemeentebesturen geen eenduidige oplossing op, maar biedt hen wel de mogelijkheid om op een flexibele manier te kiezen voor wat het best binnen de gemeentelijke visie past. Een toolkit bestaat uit vier luiken: een intergemeentelijke visie voor het thema in kwestie, de toe te passen instrumenten om de visie te realiseren, een selectie van wervende voorbeelden en de uitwerking van testcases. De reeds uitgewerkte en voor dit RUP relevante toolkits worden besproken in deze startnota.

5.1.2 Toolkit Woonparken

De toolkit woonparken (2015, BUUR) werd opgebouwd op de wijze zoals overkoepelend beslist binnen het strategisch project: opmaak van een intergemeentelijke visie op het thema, weergave van de toepasbare instrumenten, case-studies en de uitwerking van testcases, dit alles voorafgegaan door een grondige analyse uiteraard. De toolkit werd opgemaakt in opdracht van de provincie Antwerpen, in samenwerking met de 6 gemeentes die aanvankelijk deelnamen aan het strategisch project. Enkel Brasschaat, Brecht, Schilde en Schoten zijn verder gestapt in voorliggend traject voor de opmaak van een RUP per gemeente. De toolkit zelf bekijkt echter het geheel van de originele 6 gemeentes, dus met bijkomend Kapellen en Zoersel er nog bij.

Intergemeentelijke visie

Alvorens een visie op de woonparken te poneren, waarschuwt de toolkit voor twee mogelijke scenario's, met name 'business as usual' en het opdelen van de bestaande eengezinswoningen (of ze vervangen door meergezinswoningen). De eerste optie zou een uitvergroting van de hierboven opgesomde problematiek met zich meebrengen: meer versnippering, een vergroting van een nog maar weinig marktgericht woningaanbod, enz. De tweede optie (die enkel mogelijk wordt na aanpassing van de omzendbrief betreffende de gewestplannen) zou veel wooneenheden toevoegen voor een doelgroep die vooral op zoek zijn naar een kleinere woning: ouderen, kleine gezinnen, mensen met een beperkter budget, ... Kortom groepen die nogal sterk afhankelijk zijn van nabijheidsvoorzieningen, die er in de woonparken maar beperkt zijn. Dit zou opnieuw de noodzaak aan (auto)verplaatsingen doen toenemen, bijkomend in de hand gewerkt door het vergroot aantal inwoners. Beide opties werken ook een toename van concurrentie met de kernen en een verdere periferisering in de hand.

De visie die de basis vormt van de toolkit is gebaseerd op twee grote basisprincipes:

- Het versteken van de kernen (aangezien deze de voorkeur krijgen om bijkomende woonvraag op te vangen);
- Versterken van de natuurlijke structuur (waarbij getracht wordt het bestaande groen te verankeren en (boven)lokale verbindingen te versterken en/of te herstellen).

rup WOONPARKEN

In de toolkit wordt een gedifferentieerd toekomstperspectief voor de woonparken gevormd. Het perspectief wordt uitgewerkt door een indeling van de woonparken in 4 categorieën. De toolkit geeft aan dat hiervoor 3 criteria werden toegepast:

- de context van het woonpark (relatie tot het natuurlijke systeem, relatie tot de nabijgelegen kern, aansluitingen op infrastructuur, ...);
- de actuele verschijningsvorm (kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, ...);
- het ruimtelijk potentieel van een woonpark.

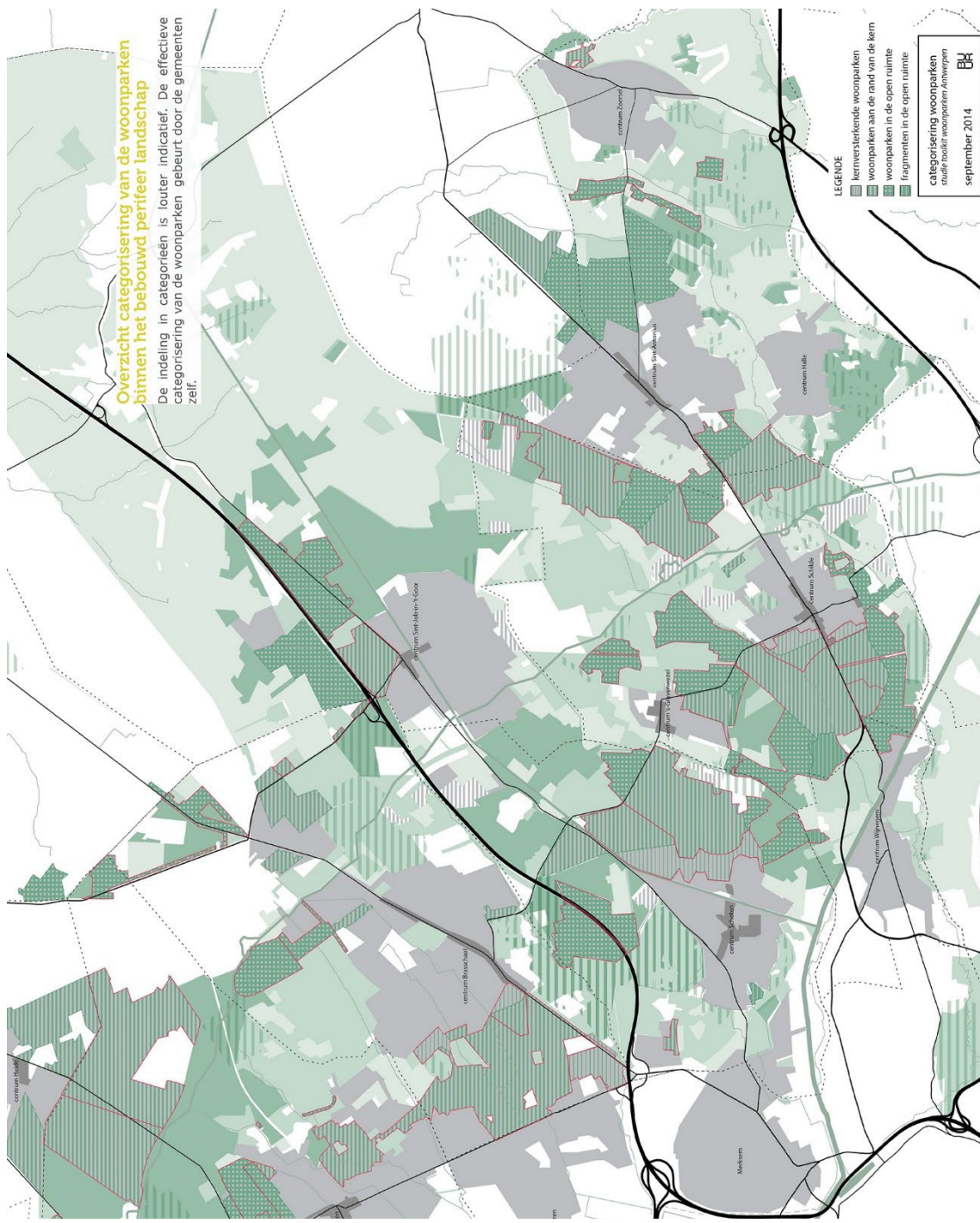
Deze drie criteria worden echter niet verder toegelicht in de toolkit, waardoor er geen duidelijk beeld is omtrent hoe ze werden toegepast of welke inhoud er aan werd gegeven. De toolkit stelt dan ook zelf dat de categorieaanduiding in de toolkit slechts voorlopig was en herhaald dient te worden wanneer deze verder in detail wordt uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld de voorliggende uitwerking in een RUP.

In de toolkit hebben deze criteria voorlopig dus wel geleid tot het opstellen van 4 categorieën van woonparken met elk hun eigen ontwikkelingsperspectief. De woonparken worden als volgt indicatief gecategoriseerd:

- **Kernversterkende woonparken** (cat. 1)
 - Kunnen aangewend worden om een kern verder te versterken, zonder het groen karakter hierbij in het gedrang te brengen. Groen is zo veel mogelijk publiek.
 - Woonverdichting of het toevoegen van voorzieningen kan hier, de hierdoor bijkomend gecreëerde grondwaarde dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouwmogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- **Woonparken aan de rand van de kern** (cat. 2)
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen. De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
 - Beperkt een aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen kunnen.
- **Woonparken in het groen** (cat. 3)
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Het groene karakter wordt (aansluitend bij hun ligging in het groen) verder versterkt.
 - Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.
- **Fragmenten in het groen** (cat. 4)
 - De bestaande situatie wordt 'bevroren'. Bestaande woningen krijgen het statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen. Bijkomende bebouwing is niet aangewezen en de mogelijkheid ertoe wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
 - De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.

Verderop in de startnota bekijken we de 4 categorieën meer in detail als we ons eigen voorstel voor categorisering uit de doeken doen.

rup WOONPARKEN



rup WOONPARKEN

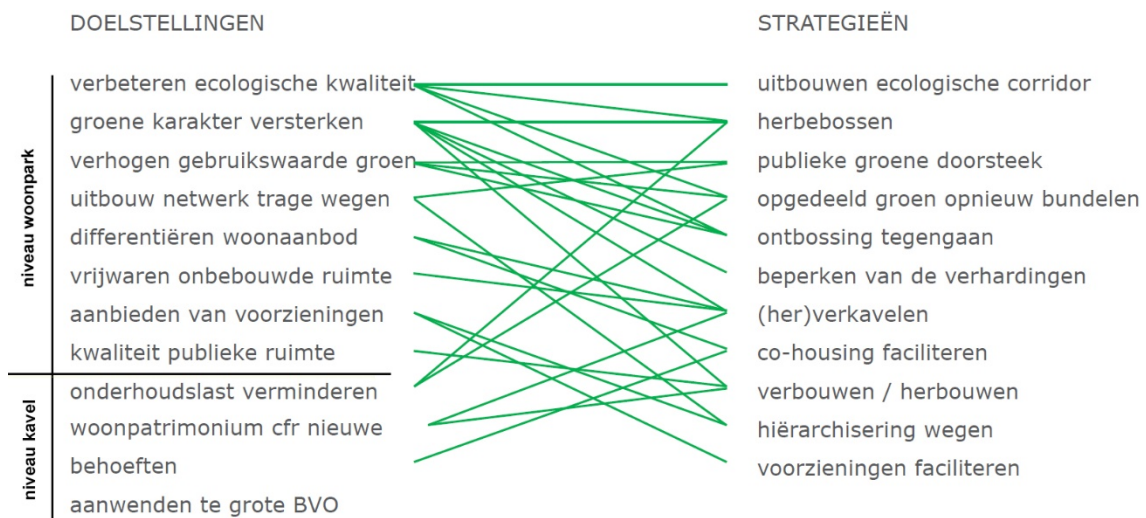
Rev A
Startnota

Bovenstaande categorieën gaan dus van woonparken die in aanmerking komen voor een selectieve verdichting, tot woonparken die niet verder aangesneden kunnen worden en waarvan de ontwikkeling tot een geconsolideerd woonpark niet (meer) aangewezen is. De betrokken overheden kunnen per categorie consistente perspectieven en richtlijnen uitwerken, zoals in de opmaak van een gemeentelijk RUP.

De toolkit doet een eerste worp naar onderverdeling van de woonparken in deze 4 categorieën. Ze stelt echter zeer expliciet dat deze eerste selectie slechts richtinggevend is en door de gemeente zelf dient te gebeuren. Dit is tot nu nog niet gebeurd, een finale categorisering is er dus nog niet. De toolkit stelt verder dat de strategieën en concepten die voor een welbepaalde categorie bedacht worden ook zouden kunnen toegepast worden op woongebieden met gelijkaardige karakteristieken.

Instrumenten

De toolkit omvat zowel “strategieën” als “instrumenten”. Een strategie is de planmatige en doelgerichte inzet van instrumenten. Welke doelstellingen de instrumenten nastreven dient bij de totstandkoming van die instrumenten vastgelegd te worden (bijvoorbeeld de opmaak van dit RUP). Toch koppelt de toolkit enkele mogelijke doelstellingen al aan bepaalde strategieën. Een doelstelling kan de complementaire inzet van verschillende strategieën vereisen. Omgekeerd kan een strategie meerdere doelen dienen.



Sommige strategieën bevatten ingrepen die generiek van aard zijn (G). Dat wil zeggen dat ze in principe om het even waar kunnen worden toegepast (binnen om het even welke categorie van woonparken), wanneer een bepaalde ruimtelijke opportuniteit of initiatief dit toelaat (bv. wanneer wordt besloten om over te gaan tot de ontwikkeling van een braakliggend perceel). Het ruimtelijk eindresultaat is dus niet te voorspellen. Echter wordt deze wel door de visie gestuurd.

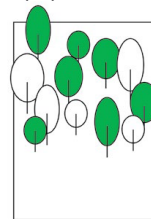
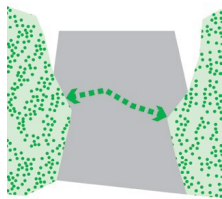
Andere strategieën zijn structureel van aard (S). Dit betekent dat zij inherent verbonden zijn aan een type locatie of ruimtelijke structuur, zoals bijvoorbeeld een strategie die stelt dan een bepaalde beek moet aangepakt worden of bepaalde weg anders ingericht.

Van beide types van strategieën lijst de toolkit er heel wat op. Deze hebben zowel betrekking op het groen in de woonparken als op het bebouwd patrimonium en de structuur van het woonpark. Sommige strategieën zijn hierbij slechts toepasbaar in sommige categorieën van woonparken.

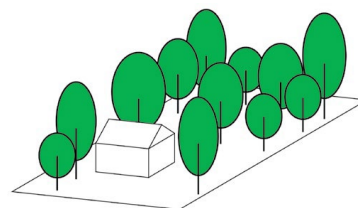
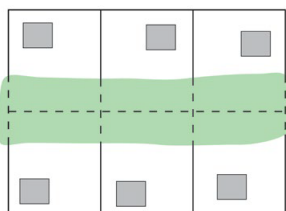
Een van de mogelijke instrumenten die de toolkit aanhaalt is een RUP. Het doel van dergelijk RUP is de onderverdeling en differentiatie van de woonparken in de vier categorieën. Verder kan dit RUP bestaande verkavelingen vervallen verklaren en bestaande BPA's of RUP's opheffen die niet passen binnen deze categorisering. Eventueel kan dit beperkt blijven tot het schrappen van strijdige bepalingen in bestaande BPA's en RUP's en het toevoegen van punctuele bestemmingswijzigingen. Bij het opstellen van de voorschriften voor een RUP zal er vooral geput worden uit de generieke strategieën. Richtlijnen die kunnen toegepast worden wanneer een bepaald ruimtelijke situatie zich voordoet en die aangepast zijn aan het karakter (de categorie) van het woonpark.

De toolkit ziet een RUP als een mogelijk instrument voor uitvoering van volgende strategieën:

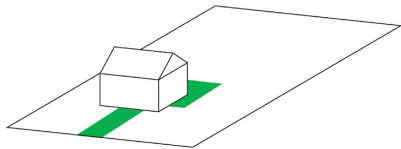
- Uitbouwen van ecologische corridors (S)
- Herbebossen (G)



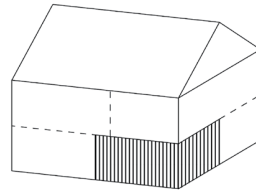
- Opgedeeld groen opnieuw bundelen (G)
- Ontbossing tegengaan (G)



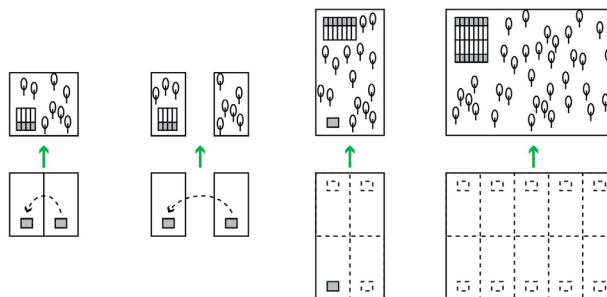
- Beperken van verharding (G)



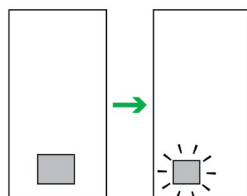
- Cohousing faciliteren (G)



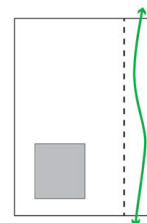
- Herverkavelen (G)



- Verbouwen/herbouwen (G)



- Creëren van publiek groene doorsteken (G/S)



- Voorzieningen faciliteren (G/S)

(G) staat hierbij voor een generieke strategie en (S) voor een structurele strategie.

De toolkit haalt naast een RUP in totaal 13 mogelijke instrumenten aan binnen de categorie 'planningskader'. De toolkit doet echter ook nog heel wat voorstellen binnen de categorieën 'vergunningen en handhaving', 'grondbeleid', 'financiering', 'inrichting en beheer open ruimte', 'sensibilisering' en 'monitoring en ondersteuning'. Het uiteindelijke streefdoel van de toolkit is een gamma van instrumenten, waarvan een RUP Woonparken er slechts één van is.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2 Vervolgproces: formuleren van een methodiek

Zoals voorgeschreven door de decreetgeving verduidelijkt een startnota vooral de doelstellingen, afbakening en de juridische, planologische en ruimtelijke context van een RUP, waarvan het voornemen om dergelijk plan op te maken wordt aangekondigd via die startnota. We willen in dit deel echter ook al een doorkijk geven naar het vervolgproces, na de fase startnota. We formuleren een suggestie naar de methodiek die we dan wensen toe te passen. Dit geeft het voordeel dat deze aspecten mee worden voorgelegd aan het publiek tijdens de eerste openbaarmaking van de startnota en dat deze methodiek, alvorens ze toe te passen, eerst nog verder kan verfijnd worden op basis van de input van het publiek en de adviesinstanties.

Het voorbereidende onderzoek waarmee deze startnota aanvat omvat (kort samengevat) het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur, verderop in de startnota geven we nog ons voorstel voor een methodiek tot categorisering mee en leggen we het onderzoeksprogramma vast dat na de fase startnota dient afgewerkt te worden.

Het vastleggen van de hoofdgroenstructuur is een verdere uitwerking van een aspect dat de toolkit woonparken al wel aanhaalt, maar zelf niet uitwerkt. De toolkit noteert immers: *‘Door de selectie van de structuren waarop een bepaalde structurele strategie van toepassing is, stuurt de overheid in zekere mate het ruimtelijk eindresultaat. De selectie van deze structuren valt buiten het bereik van dit onderzoek’* (Toolkit Woonparken, p. 88). Dit doelt niet per sé enkel op de hoofdgroenstructuur, maar omvat ook andere ruimtelijke structuren. Het spreekt echter voor zich dat dit groenaspect de meest identiteitsbepalende structuur voor de regio is. Vandaar het grote belang dat er in het onderzoek voor dit RUP en dus ook in deze startnota aan gegeven wordt. De hoofdgroenstructuur vormt als het ware de ruggengraat van de regio. De kapstok waar de woonparken aan opgehangen zijn.

De vervolgstap na het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur is het categoriseren van de woonparken. Met het categoriseren bedoelen we dat we de woonparken indelen op basis van de categorieën van de toolkit. We onderzoeken ook welke ruimtelijke kenmerken aan welke categorie kunnen toegewezen worden. We komen aldus tot een categorisering van de woonparken op basis van hun ruimtelijke eigenschappen.

Sommige woonparken zijn tamelijk volgebouwd, omvatten vooral kleinere percelen en liggen tegen of maken zelfs deel uit van een kern. Andere woonparken geven dan weer meer het gevoel dat ze bossen zijn waar af en toe een woning in staat. Het groene aspect overheerst in deze woonparken overduidelijk op de bebouwing. In het begin van deze startnota haalde we al aan dat er een grote problematiek heerst in het feit dat er maar één gewestplanvoorschrift bestaat voor al die diverse vormen van woonpark. Dit maakt een gedifferentieerd beleid onmogelijk. Categorisering moet hier een werkbaar antwoord op bieden. We delen de woonparken op in categorieën op basis van hun karakteristieken, om een beleid aangepast aan en afgestemd op hun eigenheid in het uiteindelijke RUP mogelijk te maken.

De toolkit woonparken doet al een eerste poging tot categorisering, echter blijft die vrij algemeen en ongenueanceerd. De toolkit stelt zelf dat dit aspect verder dient uitgewerkt te worden. Als onderdeel van het vooronderzoek hebben we daarom een methodiek geformuleerd om nauwgezet tot een categorisering over te gaan. We nemen de categorisering van de toolkit dus

rup WOONPARKEN

niet over. De toolkit vormt wel een leidraad die ons leert wat specifiek is voor welke categorie en welke ruimtelijke kenmerken we verwachten in een welbepaalde categorie.

In wat volgt schrijven we ons voorstel voor een methodiek neer. We passen ze echter nog niet toe. We vinden het immers belangrijk dat de burger en de adviesinstanties hun zeg krijgen over dit voorstel. Op basis van deze input kan deze dus nog bijgestuurd worden alvorens we ze gaan toepassen en definitief gaan vastleggen welk deel van woonpark onder welke categorie zal vallen.

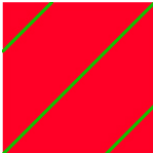
Een selectie onder de ene of andere categorie zal een invloed hebben op de mogelijkheden voor dat betrokken perceel in het toekomstige RUP. Wat deze mogelijkheden zullen zijn wordt een eerste keer vastgelegd bij opmaak van het ontwerp-RUP, later in het proces. Om nu toch al een zicht te geven op wat dit bij benadering betekent, verwijzen we graag terug naar deel 5.1.2 van deze startnota, waar we de toolkit bespreken. In dit deel geven we de strategieën weer die de toolkit voorstelt. Dit geeft een beeld van welke interventies het RUP in de toekomst in de woonparken zal mogelijk maken. Welke strategieën in welke categorie passen en hoe deze telkens aangepast worden naar gelang de categorie van woonpark, maakt deel uit van toekomstig onderzoek na de fase startnota.

5.2.1 Categorisering van de woonparken

Alvorens we per categorie mogelijkheden en voorschriften gaan bedenken, moeten we dus wel een categorisering doorvoeren. Zoals al meermaals werd aangehaald is deze die nu is opgenomen in de toolkit voorbarig. We moeten dus op zoek gaan naar een systeem dat dit op een eenduidige manier, op basis van omgevingskenmerken, kan doorvoeren. In de toolkit worden 4 categorieën van woonparken aangehaald. Dit onderscheid behouden we. We verduidelijken de categorieën even terug, alvorens we het over een methodiek tot categorisering hebben.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat de mogelijkheden die de toolkit nu schetst per categorie in detail zullen onderzocht en geëvalueerd worden na de fase startnota en niet noodzakelijkerwijs zo zullen overgenomen worden. Wel zal, conform de toolkit, een beleid per categorie van woonpark, passend bij de ruimtelijke karakteristieken van dat woonpark geformuleerd worden.

- **Kernversterkende woonparken (categorie 1)**

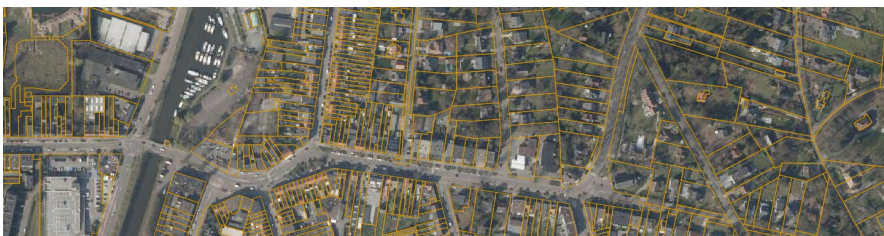


Omschrijving in toolkit:

- De woonkern kan hier verder versterkt worden.
- Ze komen in aanmerking voor een verhoging van de dynamiek door middel van woonverdichting en/of het toevoegen van voorzieningen.
- De stijging van de grondwaarde door deze verruimde ontwikkelingsmogelijkheden dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouwmogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- Het groene karakter wordt bewaard. Dit is zo veel mogelijk collectief en publiek toegankelijk.

Vaststellingen op het terrein:

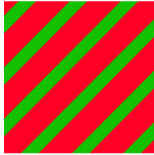
- Deel van/aanliggend aan een kern (eerder dan 'aanliggend aan' een kern).
- Typologieën zijn soms echt kerngebonden, zelfs rijhuizen komen voor.
- Overwegend kleinere percelen (-1.000m²), maar niet exclusief kleine percelen.
- Groenaspect weinig voelbaar vanaf het openbaar domein, eerder beperkt tot de private tuin.



Alfons Servaislei - Villerslei: voorbeeld woonpark cat. 1 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

- **Woonparken aan de rand van de kern (categorie 2)**

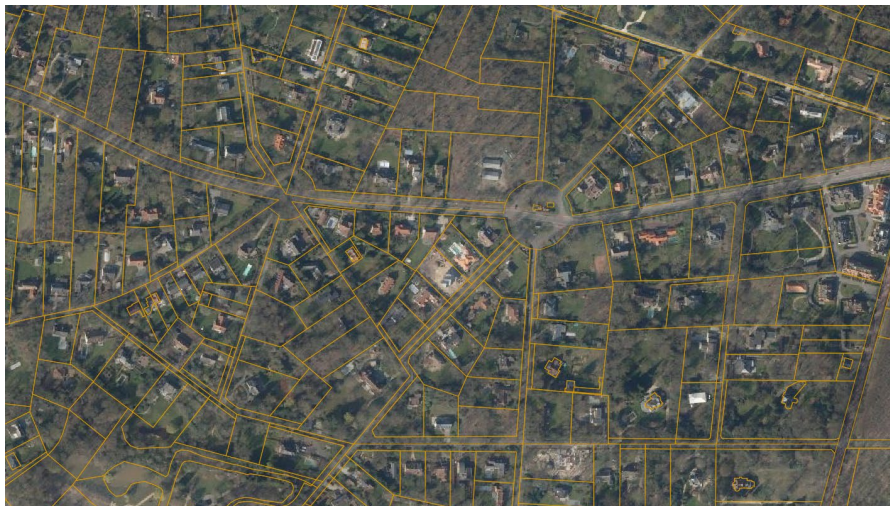


Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: zoals het verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen.
- De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
- Slechts een beperkt aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen is mogelijk.

Vaststellingen op het terrein:

- Binnen de directe invloedssfeer van of aanliggend aan kerngebied of kernversterkende woonparken.
- De voorkomende typologieën zijn gebruikelijk voor een woonpark. Dominant vinden we de middenklasse villa op een middelgroot perceel terug (1.000 à 2.000m², met sporadische uitschieters)
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden en is min of meer even 'voelbaar' aanwezig als de bebouwing. Het aanwezige groen is vaak wel enkel beperkt tot de tuinen van de bewoners. Zo bepaalt groen mee het straatbeeld. Een 'groene woonwijk' is een gepaste omschrijving.

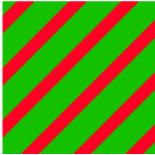


Alfons Servaislei: voorbeeld woonpark cat. 2 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- **Woonparken in het groen (categorie 3)**

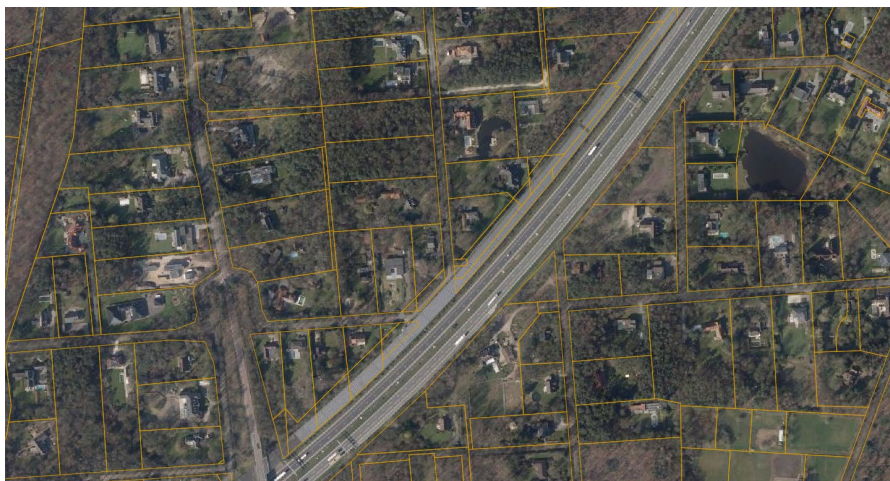


Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Het groene karakter wordt verder versterkt. Deze woonparken liggen dan ook al in het groen.
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.

Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvormen die we terug vinden zijn:
 - Groene woonwijken die qua morfologie sterk aansluiten bij de ‘woonparken aan de rand van een kern’, maar buiten de directe invloedssfeer van een kerngebied vallen: middenklasse villa’s op middelgrote percelen.
 - Gebieden die eerder aan een bewoond bos dan wel aan een typische woonwijk doen denken. Hier vinden we typisch de zeer grote percelen terug (5.000m² en meer). Een wijk samengesteld uit dergelijke grote percelen bewaart als vanzelf veel open ruimte voor groen. Deze wijken worden dan ook echt gedomineerd door hun groene voorkomen. De gebruikelijke typologie zijn high-end villa’s op grote percelen. Ook deze gebieden liggen niet binnen de directe invloedssfeer van een kerngebied. Een ‘bewoond bosgebied’ is een gepaste omschrijving.
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden. Ze worden voornamelijk begrensd door groengebieden en soms ook door ‘woonparken aan de rand van de kern’.



Peerdsbos: voorbeeld woonpark cat. 3 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- **Fragmenten in het groen (categorie 4)**



Omschrijving in toolkit:

- De bestaande situatie wordt 'bevroren'. De toolkit raadt aan bestaande woningen een statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen te geven, waarbij deze de hiervoor voorziene basisrechten genieten, zoals voorzien in de VCRO. De mogelijkheid voor bijkomende bebouwing wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
- De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.

Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvorm is eenvoudigweg: een (bebost) groengebied. Percelen zijn typisch zeer groot en nog niet verkaveld.



Galgenstraat, Schilde: voorbeeld woonpark cat. 4. Voorbeeld uit een andere gemeente aangezien volgens de voorlopige categorisering deze categorie niet in Schoten wordt aangeduid. (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

De omschrijving van de categorieën in de toolkit, zoals hierboven weergegeven, omvat twee niet evidente suggesties:

- Een hogere grondwaarde in de ‘kernversterkende woonparken’ reserveren om voorzieningen op andere plekken uit te bouwen en de inperking van bouw mogelijkheden binnen andere categorieën te financieren. Binnen de huidige stedenbouwkundige instrumentenkoffer is zoiets nog niet voorzien. Dit kan momenteel enkel via individuele overeenkomst met eigenaars en is binnen die context eerder projectgebonden te verwachten. Een RUP kan dergelijk systeem nog niet opleggen.
- Binnen de categorie ‘fragmenten in het groen’ wordt voorgesteld sommige woningen een soort van zonevreemd statuut te geven, wat mogelijks ook planschade betekent. Het gemeentebestuur van Schoten heeft hieromtrent al het standpunt ingenomen dat ze dit als ongewenst beschouwen voor een volledig perceel. Het gedeeltelijk niet bebouwbaar maken van een perceel kan wel worden onderzocht, zeker voor wat betreft woonparken cat. 3 en 4 met kaveloppervlaktes van 5.000 m² en meer.

De toolkit stelt verder dat het tot deze eerste categorisering is gekomen op basis van 3 criteria: **context**, **verschijningsvorm** en **potentieel**. Dit wordt als volgt omschreven (p. 70 van de toolkit):

- De *context* is de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur, enz.;
- De *verschijningsvorm* is de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebouwingsgraad, de mate van bebouwing, enz.;
- Het *potentieel* is het ruimtelijk potentieel (geen verdere omschrijving).

Vervolgens gebeuren volgende analyses in de toolkit:

- dichtheid;
- kaveloppervlakte;
- onbebouwde percelen;
- bebouwde oppervlakte (per kavel);
- hoogstammig groen;
- voorzieningen;
- biologische waardering;
- bosleeftijd;
- beschermd landschappen en kastelen;
- aanwezigheid lineaire groenstructuren;
- bovenlokale ecologische verbindingen;
- relatie tot de kernen;
- relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer;
- nabijheid haltes van openbaar vervoer (OV-haltes);
- fietsroutes.

Deze analyses geven telkens voor elk onderzocht aspect een waarde weer, zonder hierbij aan te duiden of een bepaalde waarde nu leidt tot de ene of andere categorie van woonpark. Ze leren ons dus niet onmiddellijk iets over de link tussen een bepaalde karakteristiek en de uiteindelijke selectie. Hiervoor moeten we dieper graven.

rup WOONPARKEN





Om meer inzicht te krijgen in de wijze waarop in de toolkit categorieën worden ingedeeld hebben we de indelingskaart van de toolkit gekoppeld aan de contextanalysekaarten. We willen dus meer inzicht verwerven in hoe welk aspect een gewicht heeft in selectie van een welbepaalde categorie. Het is hierbij belangrijk te vermelden dat we de voorlopige categorisering van de woonparken, zoals de toolkit al opgaf, enkel beschouwen binnen onze poging om ruimtelijke karakteristieken aan categorieën te kunnen koppelen. De categorisering die de toolkit opneemt wordt niet overgenomen. Deze is, zoals ook vermeld wordt in de toolkit zelf, voorbarig en onvoldoende gedetailleerd. Eens we vast hebben gesteld welke karakteristieken bij welke categorieën horen wordt de definitieve categorisering doorgevoerd. Hierbij zal ook met de input van het publiek rekening gehouden worden. Pas na de periode van openbaarmaking van de startnota kan de categorisering van de woonparken dus haar definitieve vorm aannemen.

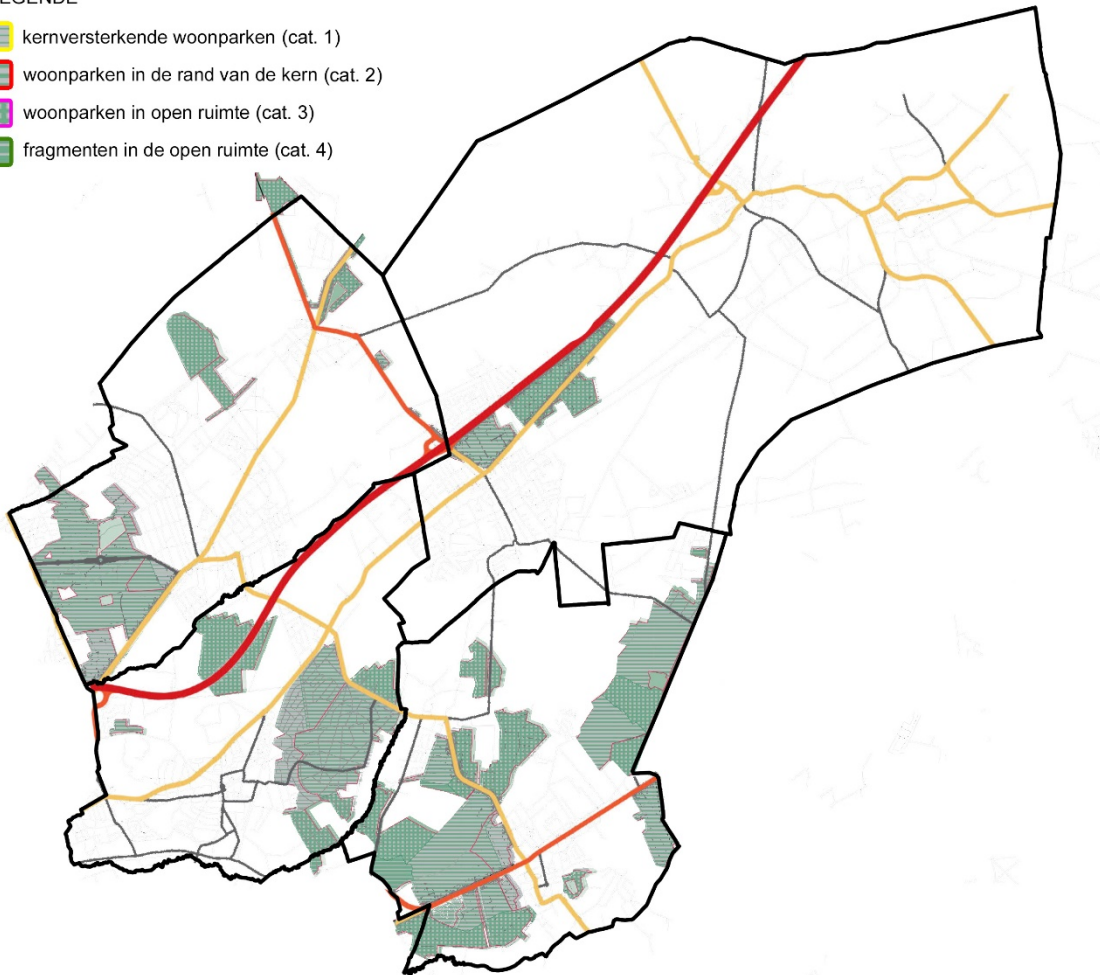
Voor deze analyse kijken we naar alle woonparken in alle 4 de gemeentes die gelijktijdig op basis van de toolkit de opmaak van een RUP woonparken hebben opgestart. Hoe meer data we verwerken in de analyse, hoe nauwkeuriger en beter gemotiveerd immers onze eindconclusie.

De hierna volgende analysekaarten zijn bewerkingen van de kaarten die reeds in de toolkit werden opgenomen. Ze geven dan ook analytische data van 2015 weer, maar zijn dus nog relatief recent qua gegevens. Waar nodig zullen deze geüpdatet worden wanneer er effectief tot de categorisering overgegaan wordt, na de fase startnota

5.2.1.1 Hoofdverkeerswegen

LEGENDE





-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

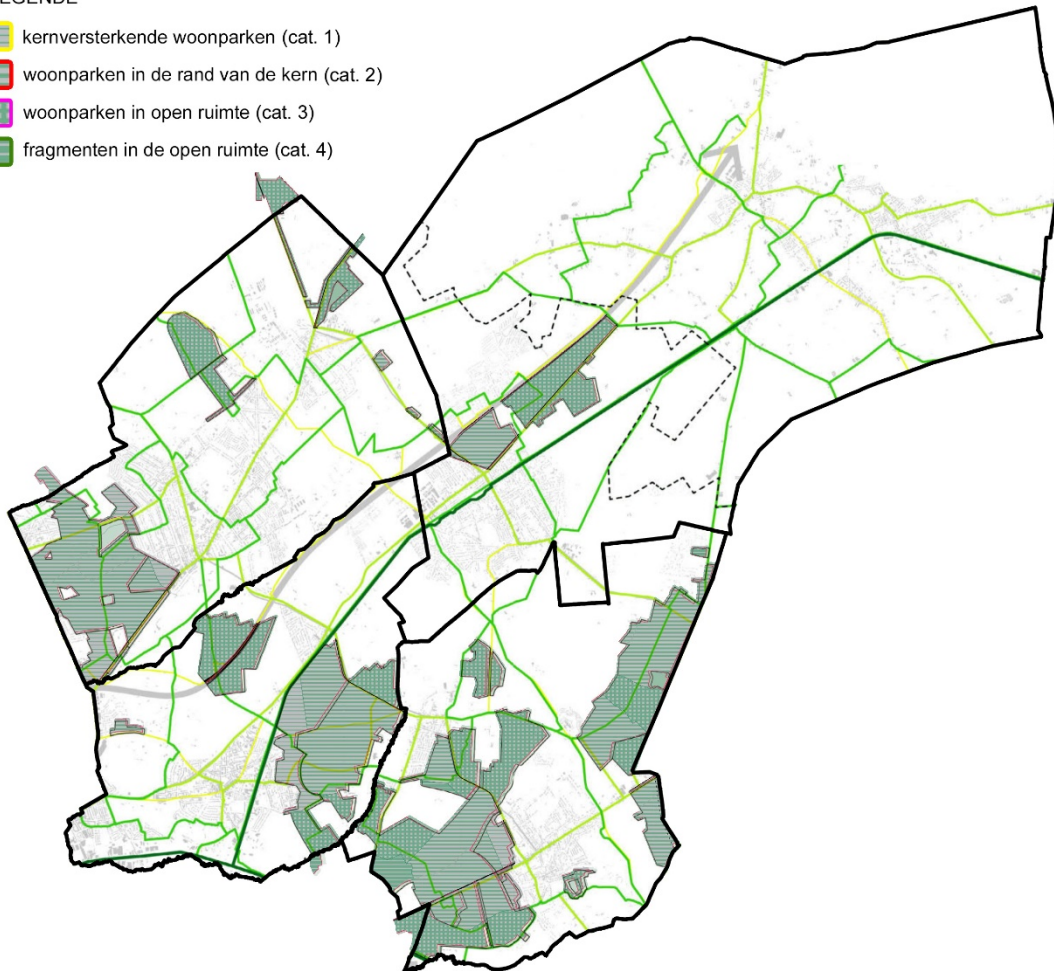


Uit de kaart blijkt min of meer een correlatie tussen aansluiting op het hoofdwegennet en categorie 1 en 2. Dit blijkt wel niet consequent zo te zijn, het is eerder een ondersteunende vaststelling.

5.2.1.2 Fietsroutenetwerk

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



1km





Uit de kaart blijkt vooral dat veel woonparken door fietsroutes doorsneden worden. Een correlatie met de categorie is er niet onmiddellijk.

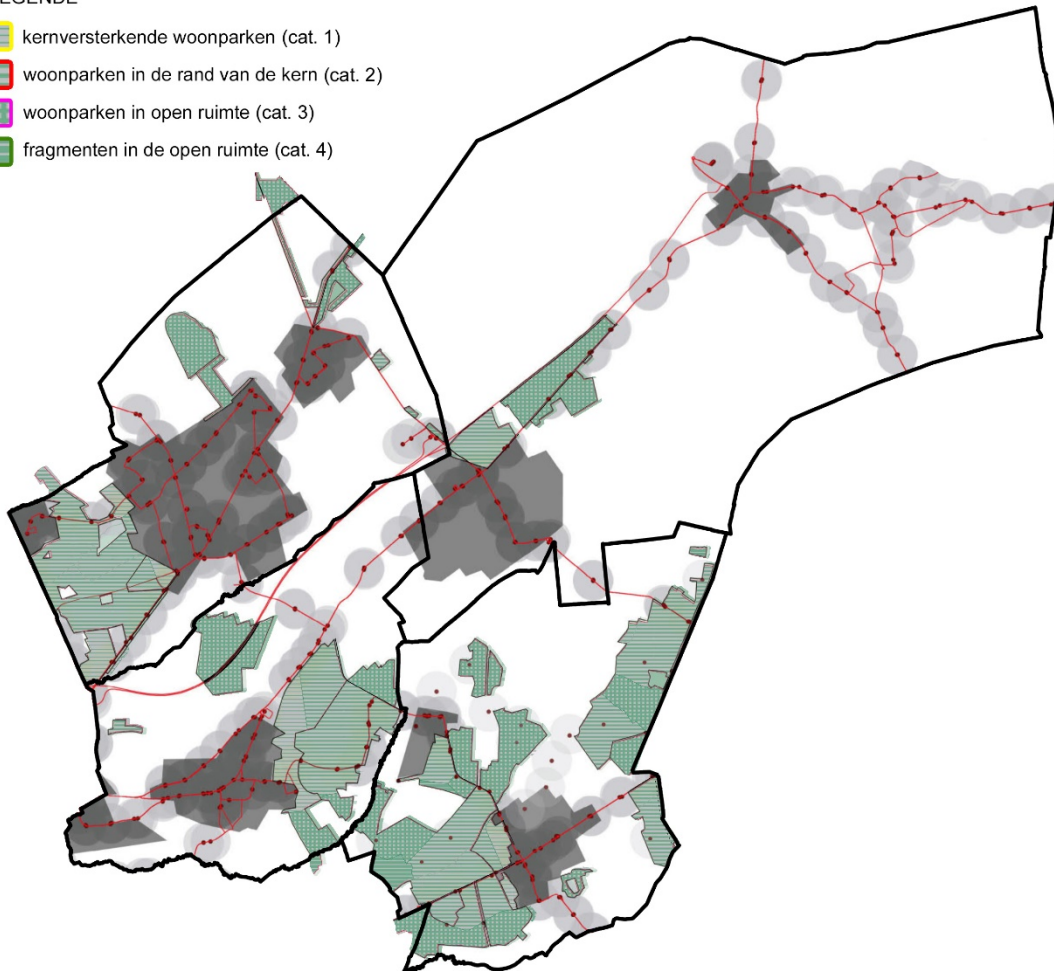
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.3 Openbaar vervoer

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



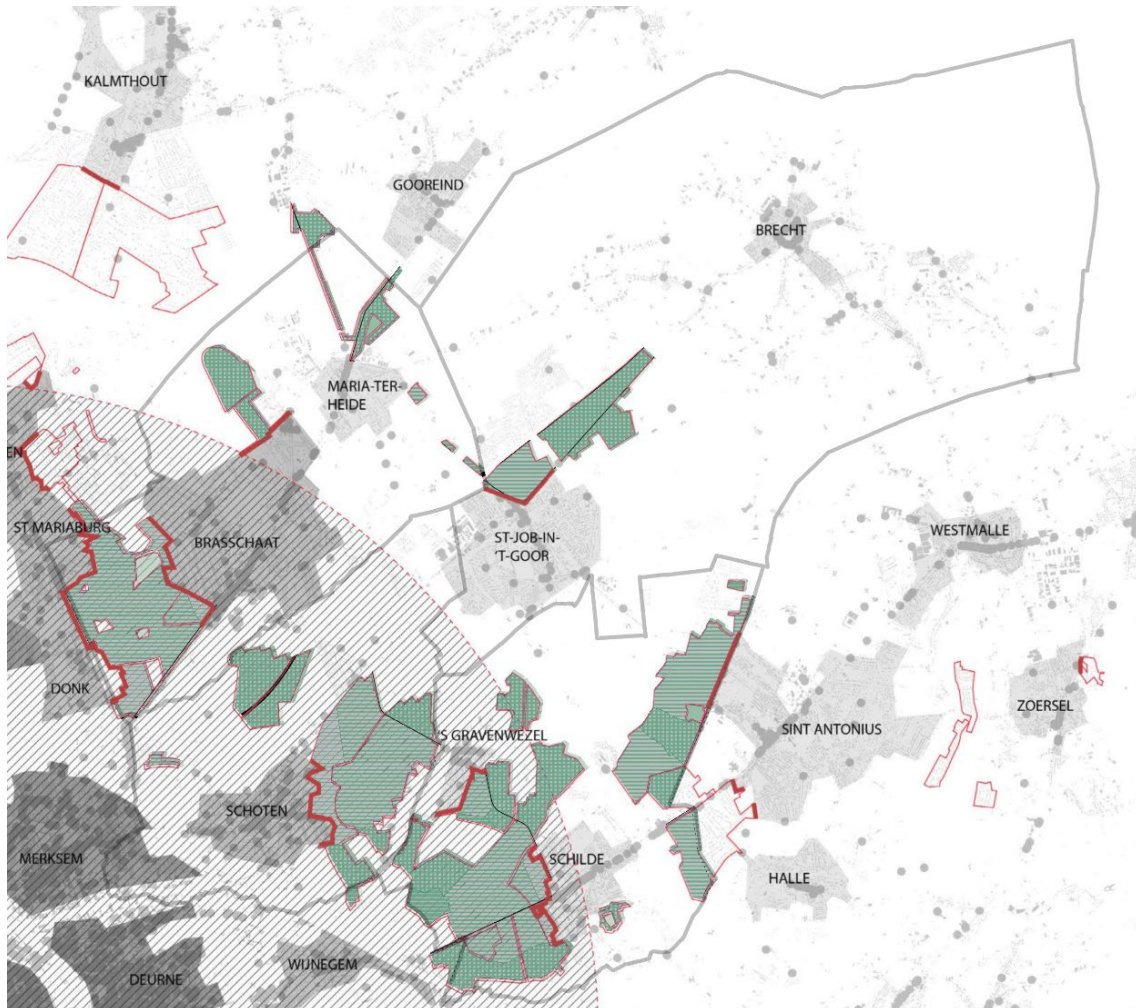
1km

Uit de kaart blijkt dat categorie 1 en 2 vaker wel een connectie op het OV hebben dan niet en dat het omgekeerde geldt voor categorie 3 en 4. Echter is dit niet exclusief en zijn hierop ook uitzonderingen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.4 Aansluiting op de kernen



Deze categorie is wel vrij uitgesproken. Aansluiting op een kern (aangeduid met de dikke rode lijn), blijkt wel degelijk tot een selectie onder categorie 1 of 2 te leiden. Hierop is slechts één uitgesproken uitzondering (Bethanië te Brasschaat), echter is de aansluiting op de kern hier vrij smal en valt te betwijfelen of het gebied waarop het woonpark aansluit echt als kerngebied kan beschouwd worden.





We merken onmiddellijk op dat bovenstaand aspect zeer belangrijk is in de categoriebepaling voor een woonpark. Als we dit aspect als een leidend principe voor het sturen van de categorisering nemen moeten we uitgaan van een zo correct mogelijke bepaling van deze kernen. Hiervoor kunnen de ruimtekompassen van de provincie een leidraad bieden.

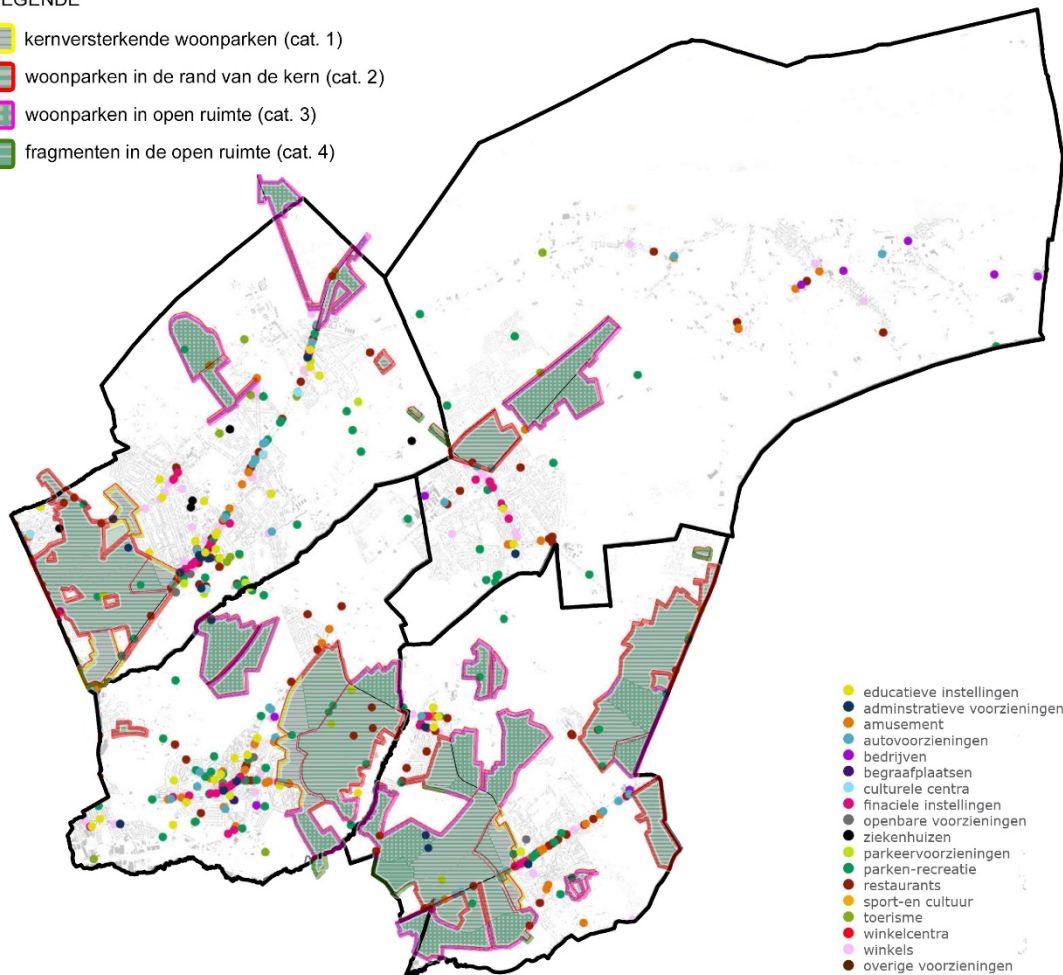
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.5 Voorzieningen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

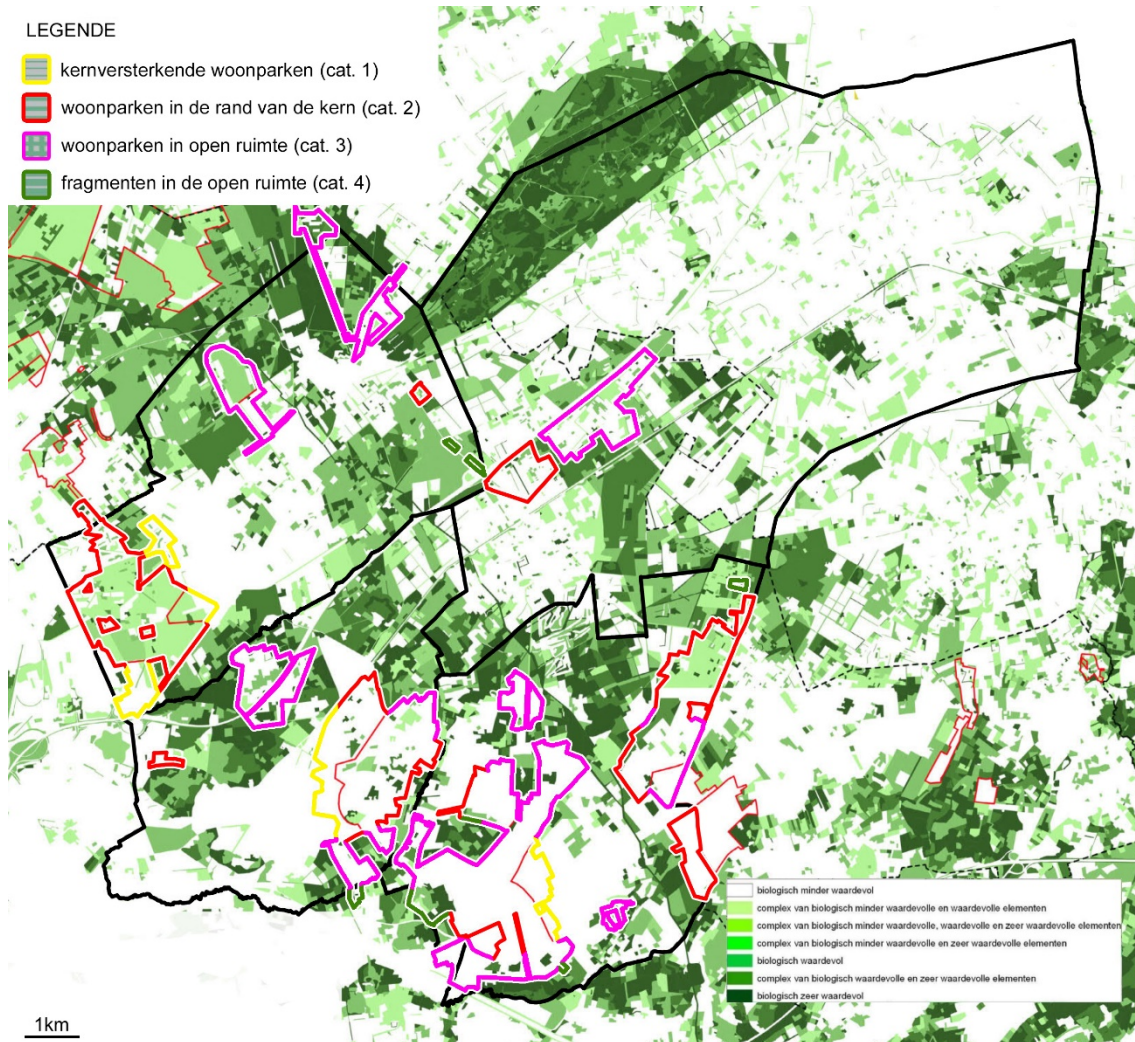


Eerst en vooral moeten we benadrukken dat de legende bij bovenstaande kaart enorm van belang is. Laagdynamische voorzieningen zoals parkfaciliteiten, parkeervoorzieningen, sportvelden, enz. worden met bijna hetzelfde symbool aangeduid als hoogdynamische voorzieningen zoals een ziekenhuis, winkelcentrum of school. Terwijl we toch over een heel andere dynamiek spreken. We merken dat deze laagdynamische voorzieningen sporadisch in de woonparken voorkomen. Indien er hoogdynamische voorzieningen in of aan de rand van een woonpark voorkomen is dit wel bijna telkens binnen de meer kerngebonden woonparken. De aanwezigheid van veel voorzieningen is dan ook iets op basis waarvan we het al dan niet kernachtige karakter van een gebied tot op zekere hoogte kunnen aflezen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.6 Biologische waarderingskaart







Ook binnen deze categorie is er geen 1 op 1 relatie vast te stellen. De meer waardevolle biologische complexen zijn, zoals te verwachten, eerder in woonparken van categorie 3 en 4 terug te vinden. Echter geldt dat niet exclusief en zijn binnen alle categorieën soms waardevolle biologische complexen terug te vinden, van variërende waarde. Logischerwijs geldt wel dat ook op deze kaart de 'fragmenten in het groen' ook hier groen kleuren.

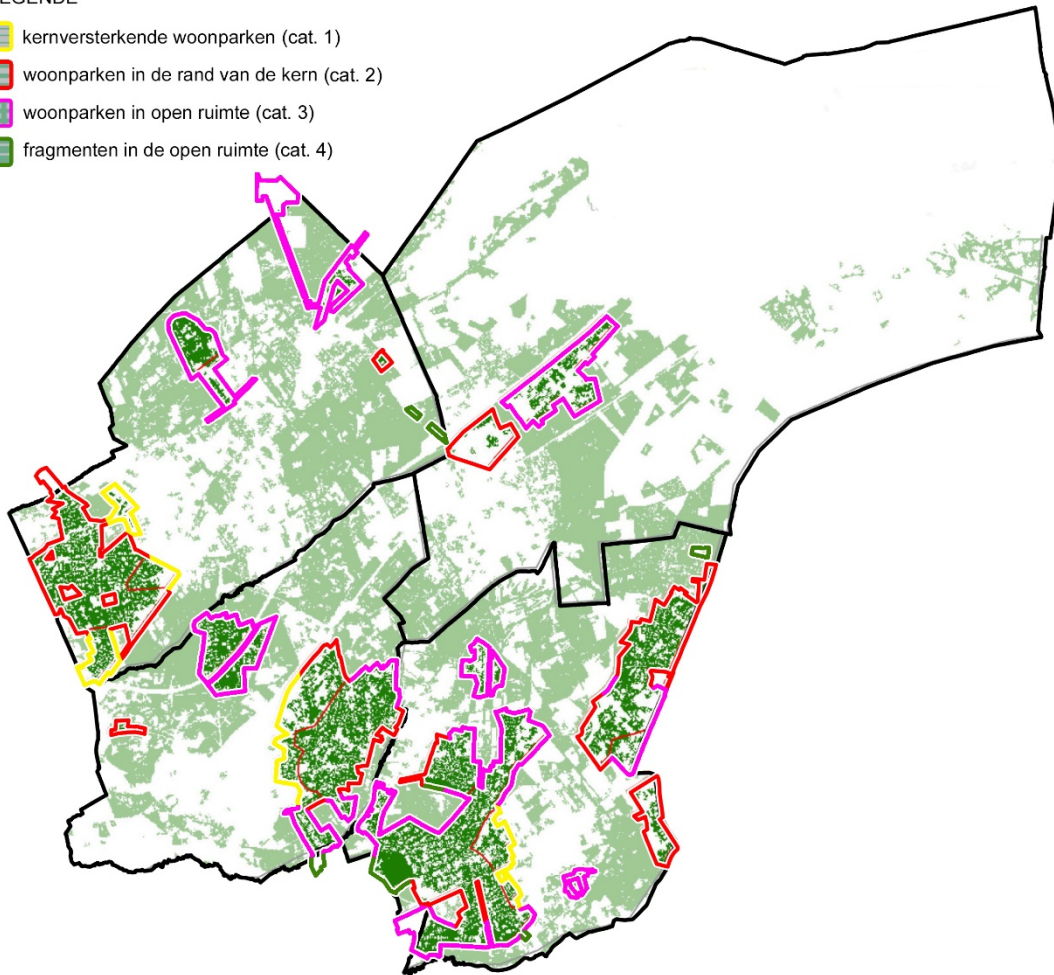
rup WOONPARKEN

Rev A
 Startnota

5.2.1.7 Hoogstammig groen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)







Bovenstaande kaart sluit sterk aan bij de voorgaande. Hoogstammig groen is overal in vrij hoge densiteit aanwezig. Wel merken we soms een betere aaneengeslotenheid binnen de meer parkachtige categorieën t.o.v. de meer kerngebonden categorieën.

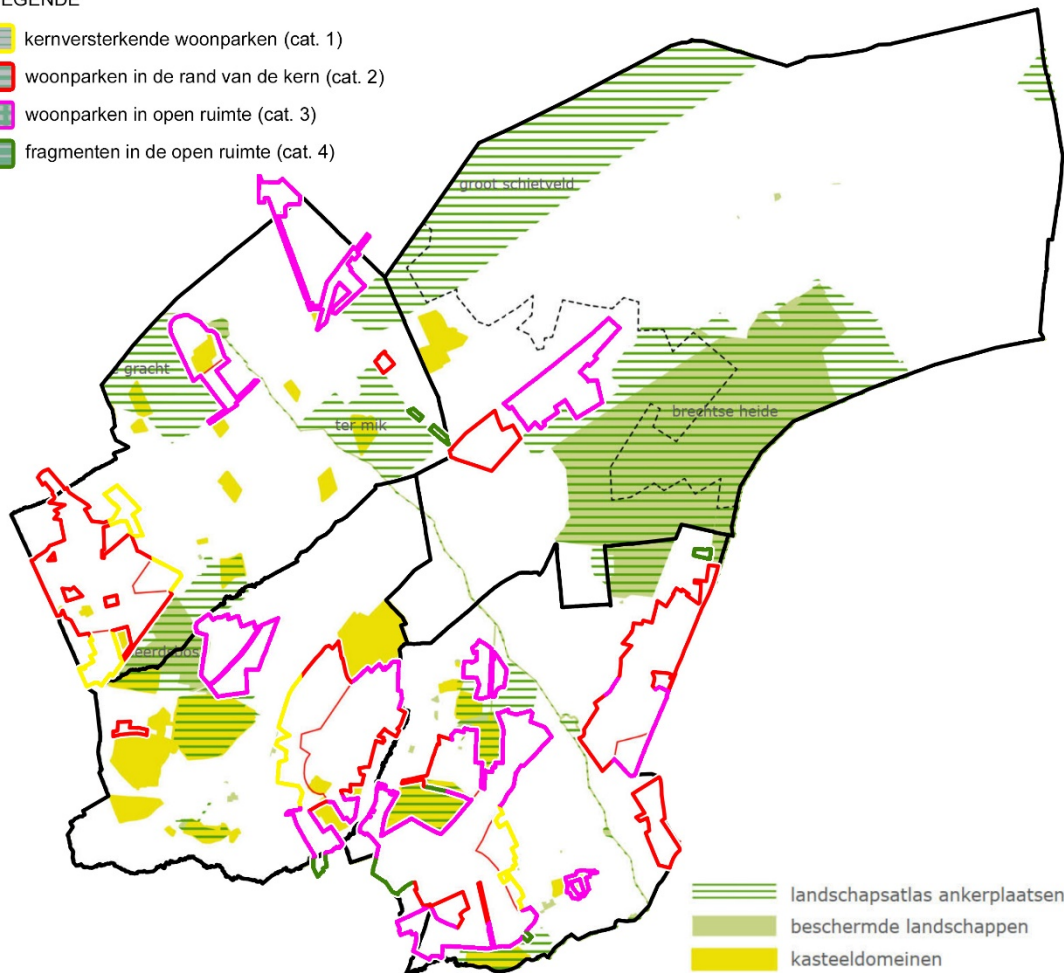
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.8 Beschermde landschappen en kastelen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)







De kaart geeft weer dat een ligging nabij een ankerplaats of beschermd landschap eerder leidt tot categorie 3 of 4. Echter correleert dit voor een groot stuk met de BWK, beide criteria opnemen is dus niet nodig.

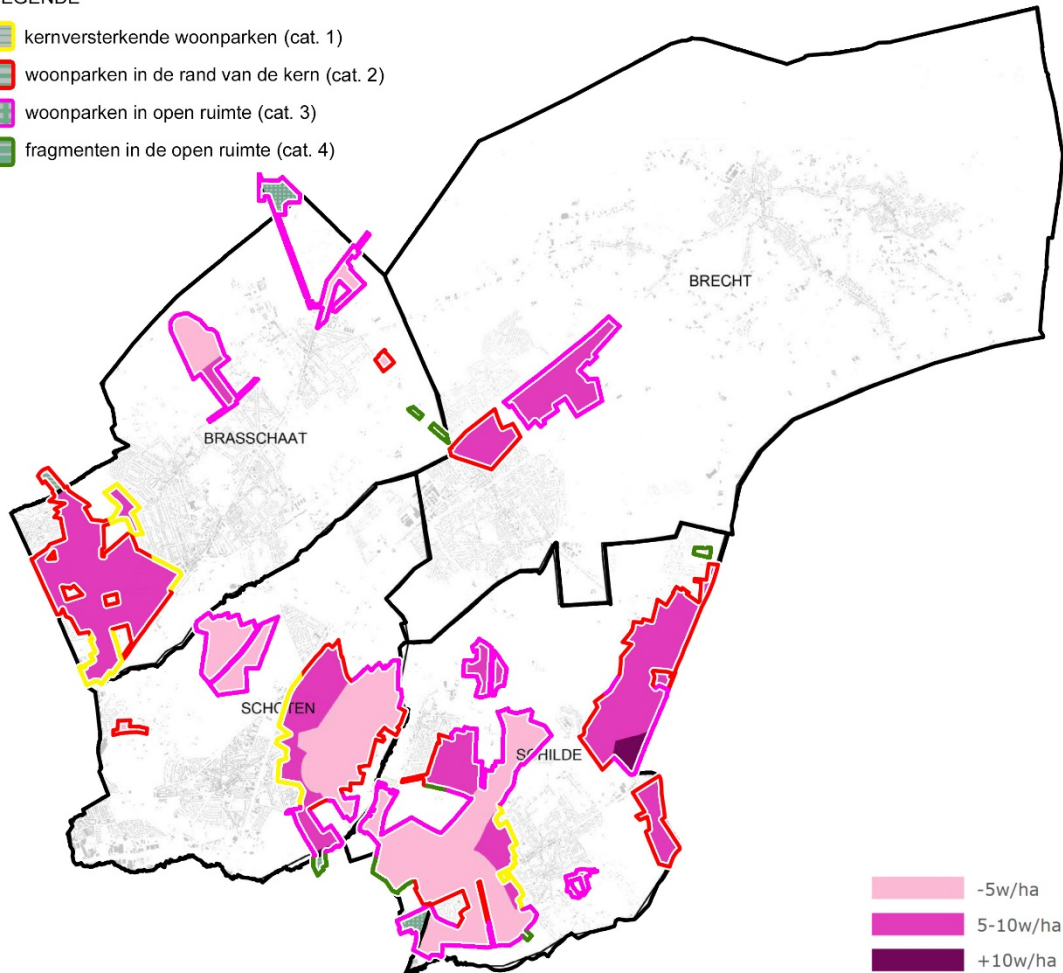
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.9 Dichtheid

LEGENDE





-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

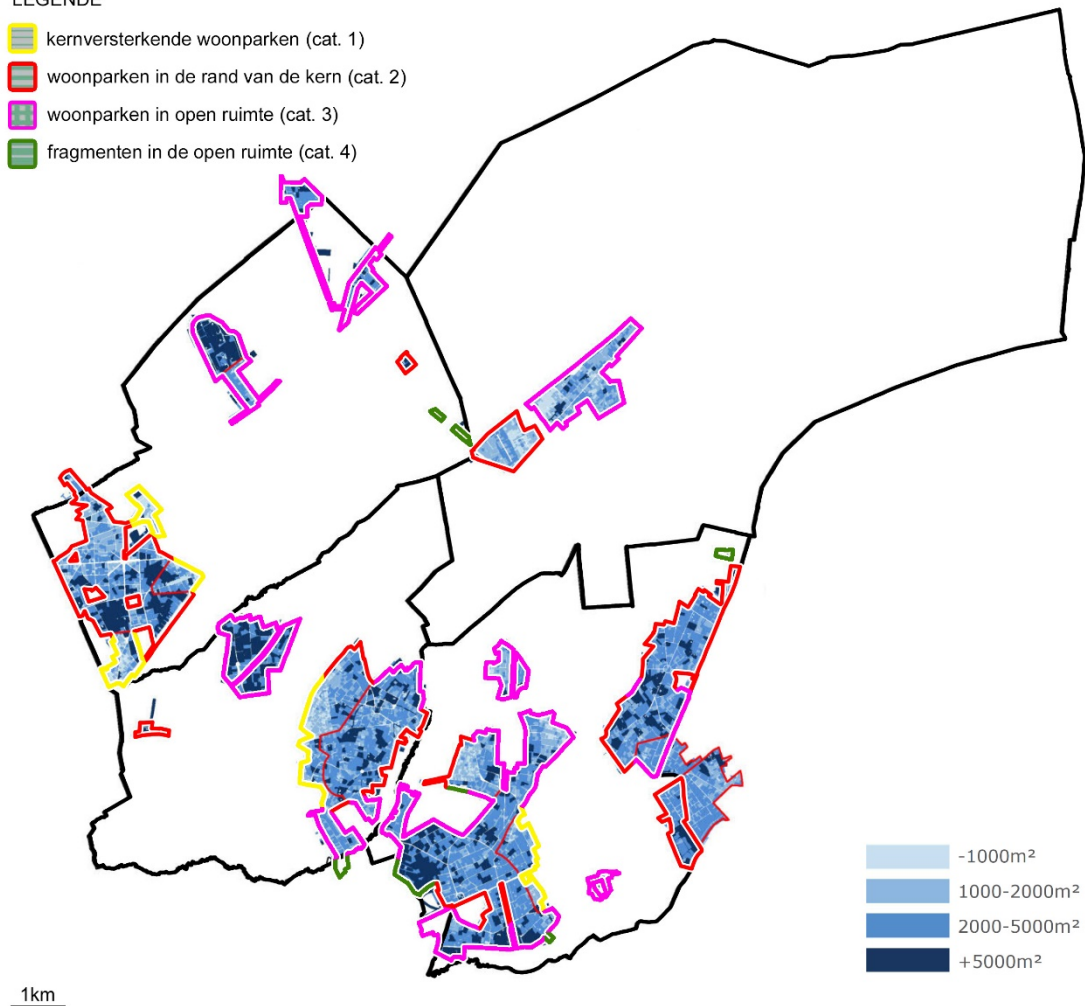


Aangezien de dichtheden in bovenstaande kaart per groot geheel van woonpark worden weergegeven is het detail beperkt. We stellen daarom voor om eerder de kaart met kavelloppervlaktes te gebruiken die meer detail heeft en op haar manier ook iets over dichtheden zegt.

5.2.1.10 Kaveloppervlakte

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)






Ook binnen deze categorie slaat de wijzer niet exclusief de ene of andere kant uit, maar werken de logische conclusies wel op een ondersteunende wijze voor de categoriebepaling. Hoe meer kerngebonden, hoe kleiner de percelen en omgekeerd. Opnieuw, weer niet als exclusief te interpreteren karakteristiek maar wel als ondersteuning voor de categorie-selectie. Een uitzondering is er echter wel voor de 'woonparken in de open ruimte' (cat. 3). Indien er een overgewicht is van percelen van $+5.000\text{m}^2$ (ca. 75% of meer), blijkt een woonpark tot deze categorie te behoren.

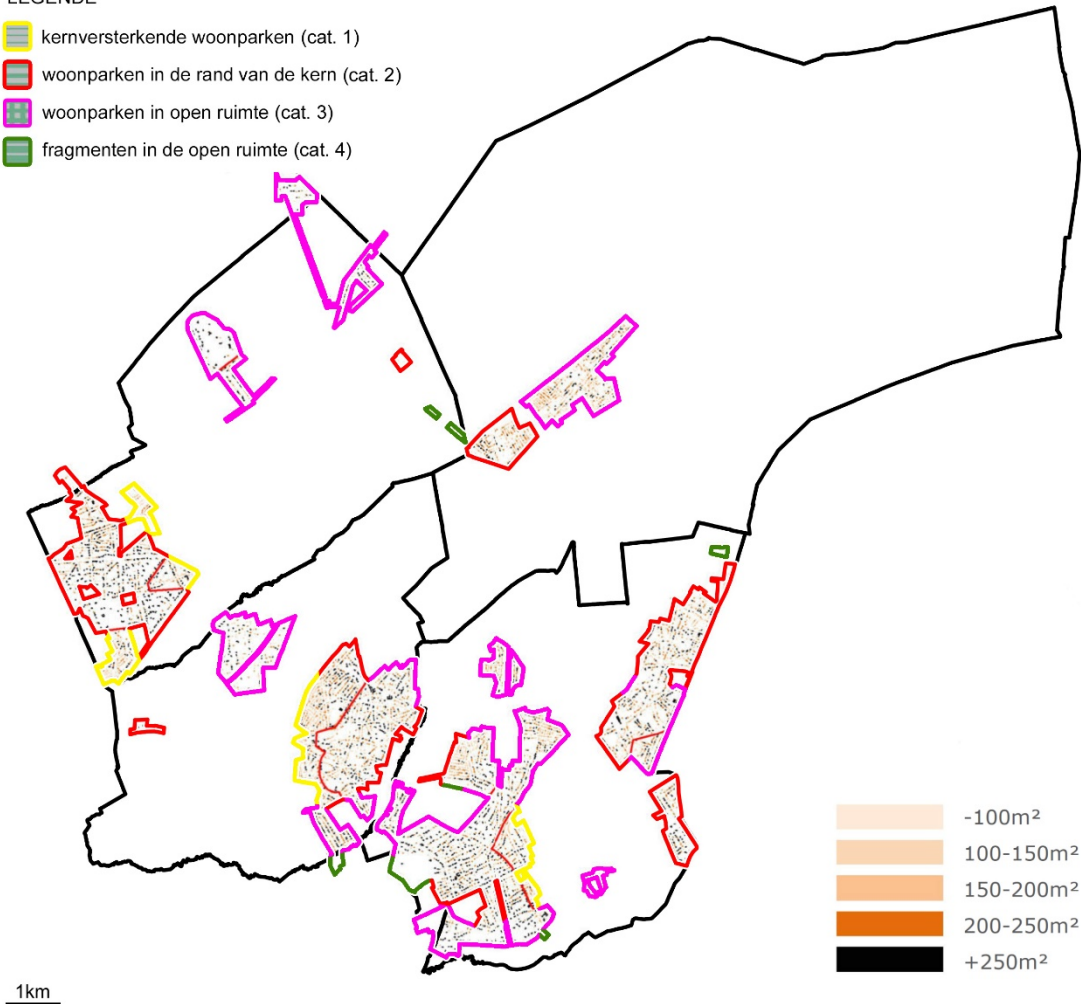
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.11 *Bebouwde oppervlakte*

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)







Aangezien blijkt dat binnen alle categorieën de gewestplanlimiet van 250m² als regel eerder wel dan niet wordt overschreden, kunnen we op basis van dit (eerder algemeen) kenmerk geen conclusies trekken omtrent categorieselectie.

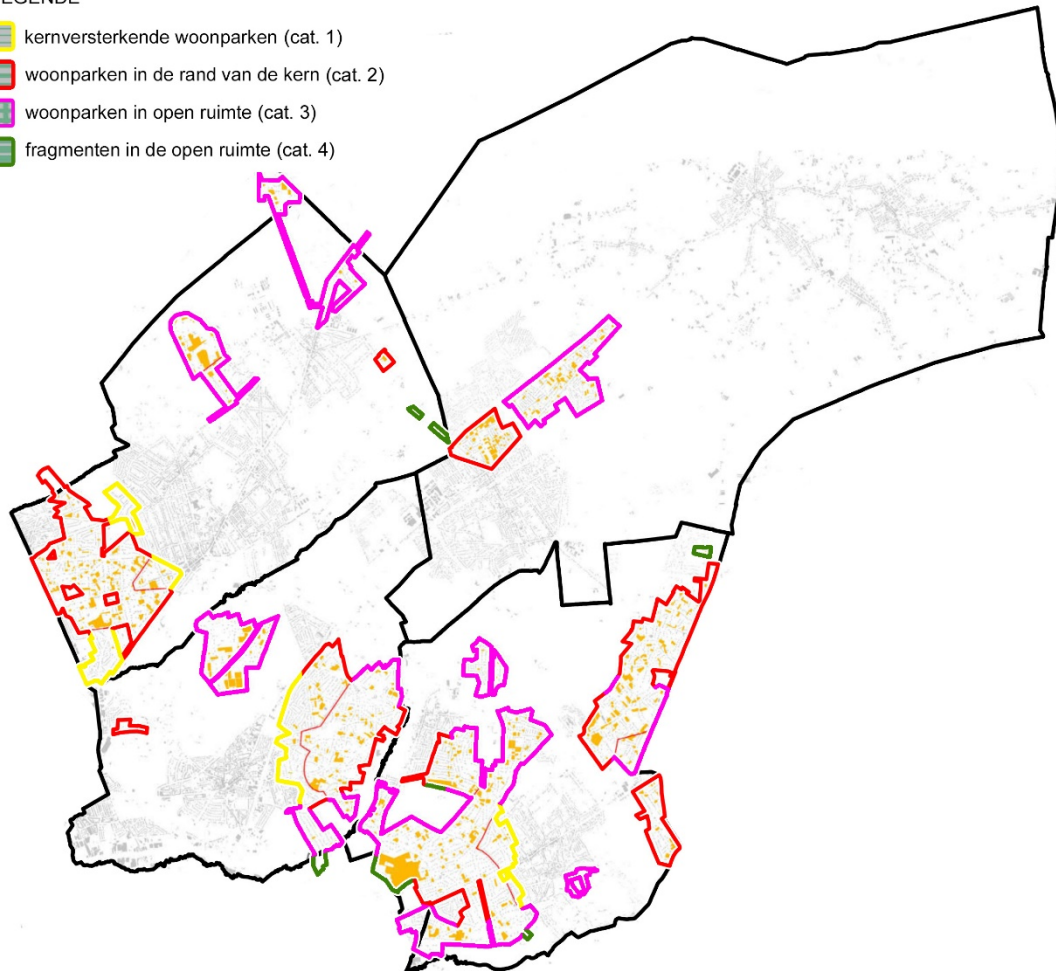
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.12 Onbebouwde percelen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)



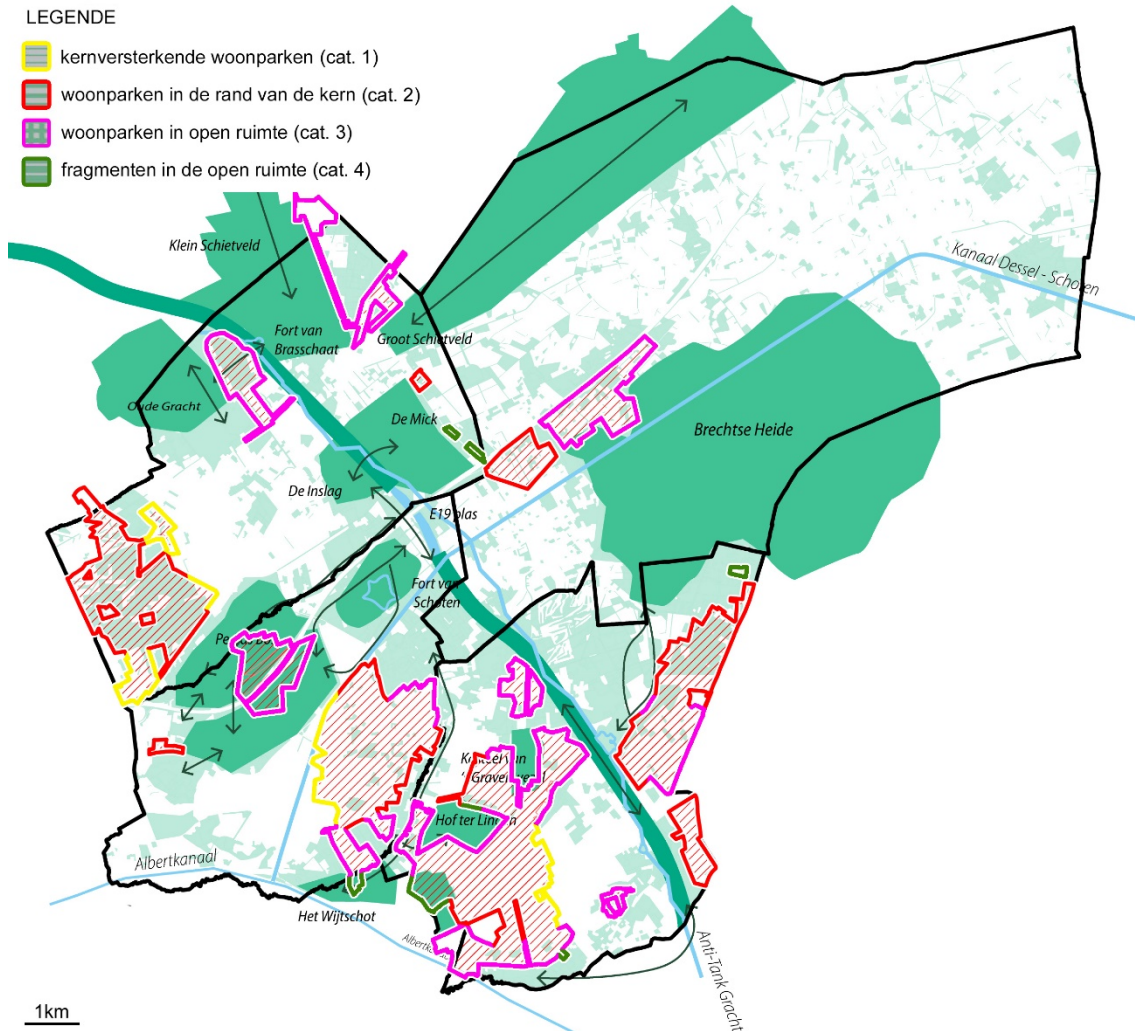
1km

Bovenstaande kaart zegt vooral iets over ontwikkelingspotentieel. Het is moeilijk om hier een categoriebepaling van te laten afhangen, aangezien een potentiële ontwikkeling zowel de ontwikkeling van natuur als de ontwikkeling van een bebouwing kan betekenen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.13 Hoofdgroenstructuur



Als we onze eigen groenkaart aan de selectie van categorieën zoals nu weergegeven in de toolkit koppelen kunnen opnieuw dezelfde logische conclusies getrokken worden. Gebieden aansluitend op de hoofdgroenstructuur neigen eerder naar de parkachtige categorieën, zonder dat dit als algemene regel geldt.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.14 Conclusies categorisering

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de verschillende analysecriteria uit de toolkit vaak niet eenduidig ons kunnen doen beslissen of een woonpark in de ene of de andere categorie zou moeten ingedeeld worden, maar eerder een richting aangeven, zonder exclusieven te stellen. Het blijkt dat het nagenoeg onmogelijk is om tot een set aan universele, meetbare criteria te komen op basis waarvan we – als het ware – kunnen ‘berekenen’ tot welke categorie een woonpark behoort. Logischer is het om per woonpark de ruimtelijke context en verschijningsvorm in te schatten en op basis daarvan een selectie te maken. De motivering van deze selectie kan dan weer wel op basis van de analysekaarten gebeuren, die de overwegende karakteristieken van een gebied aangeven.

Uit de 4 categorieën van woonparken blijkt dat de 2 grenscategorieën (de ‘kernversterkende woonparken’ en de ‘fragmenten in het groen’) vrij eenduidig omschreven worden en aan te duiden vallen.:

- **Kernversterkende woonparken:** de essentie van deze categorie is dat ze als enige categorie een ‘**potentieel voor verdichting en bijkomende dynamiek**’ als voornaamste kenmerk hebben. Deze woonparken sluiten aan bij bestaande kernen. We stellen voor dat deze potentie in de eerste plaats wordt afgeleid uit de heersende beleidsvisie omtrent kernversterking van de gemeente (in de eerste plaats zoals neergeschreven in het GRS, of in recentere detailstudies zoals de ruimtekompassen of het RUP ‘kernversterking, detailhandel en wonen’). Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:
 1. Context: deel uitmakend van (eerder dan ‘aangrenzend aan’) een kern.
 2. Verschijningsvorm: karakteristieken gelijkaardig aan de aangrenzende kern.
 3. Potentieel: de locatie laat bijkomende dynamiek toe, zoals onder meer bepaald door de stedenbouwkundige beleidsstandpunt van de betrokken gemeente.
- **Fragmenten in het groen:** de selectie tot deze categorie is voornamelijk gebaseerd op de afwezigheid van bebouwing en een ligging binnen een groene omgeving. We stellen voor om ons hiervoor in de eerste plaats te richten op volledig groene snippers zonder potentieel voor ontwikkeling in de randen van bestaande woonparken.

Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:



1. Context: deel uitmakend/aangrenzend aan een groengebied.
2. Verschijningsvorm: niet bebouwd, natuur, bebost.
3. Potentieel: de locatie laat geen bijkomende dynamiek toe of ze heeft de potentie deel uit te maken van de (hoofd)groenstructuur.

De twee uiterste categorieën zijn vrij makkelijk identificeerbaar: ze zijn als het ware eerder woongebied dan woonparkgebied of eerder groengebied dan woonparkgebied. De twee overige categorieën vallen daarentegen meer binnen het ‘traditioneel woonpark’: met name gebieden met een gemiddelde geringe woningdichtheid, waar de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het onderscheid tussen een ‘woonpark in de rand van de kern’ en een ‘woonpark in het groen’ is niet heel duidelijk binnen de toolkit. Wel maakt de toolkit duidelijk dat de focus van een ‘woonpark in de rand van een kern’ meer op het wonen ligt dan bij een ‘woonpark in het groen’. Omgekeerd ligt bij een ‘woonpark in het groen’ de focus meer op het groen dan dat voor een ‘woonpark in de rand van een kern’ het geval is.

- **Woonparken aan de rand van de kern:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het woonweefsel**.
- **Woonparken in het groen:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het groenweefsel**.

Uit de uitdieping van de analysecriteria uit de toolkit blijkt dat de criteria vaak eerder een richting aangeven dan dat ze echt dwingend zijn. Dergelijke werkwijze is binnen de ruimtelijke ordening vaak erg gebruikelijk, aangezien het niet om een exacte wetenschap gaat. Een samengaan van randvoorwaarden maakt het mogelijk om de dynamiek van een gebied in te schatten. We willen hierbij de vergelijking maken met het begrip ‘de goede ruimtelijke ordening’ uit de VCRO. Ook dit is een inschatting die de vergunningverlenende overheid maakt, waarvoor meestal geen meetbare maatstaf aanwezig is, buiten dat er minimaal aan een aantal dwingende criteria moet voldaan worden (bv. ligging in een correcte bestemmingszone, VCRO art. 4.4.1), maar waarbij voldoen aan die dwingende criteria op zich niet altijd voldoende is om over ‘goede ruimtelijke ordening’ te kunnen spreken. Hiervoor dienen ook alle andere, vaak minder eenduidig in dwingende regels vastgelegde, randvoorwaarden ingevuld te zijn, bv. een materialisatie aangepast aan het karakter van de omgeving. De VCRO spreekt dan ook letterlijk in termen van ‘zich richten op’ (VCRO art. 4.3.1 en 1.1.4). We doen hier dan ook hetzelfde. Uit voorgaande blijkt dat we in feite maar met één dwingende categorie zitten (relatie tot de kern en deels ook kavelgrootte) en dat we voor het overige enkel ondersteunende categorieën terugvinden. Dit zijn categorieën die ons overwegend ‘richten op’ een bepaalde mogelijke selectie, zonder op zichzelf voldoende te zijn om een selectie definitief te maken.

Op basis hiervan kunnen we volgend afwegingsschema samenstellen:

	Woonparken aan de rand van de kern (cat. 2)	Woonparken in het groen (cat. 3)
		
Dwingende criteria (selectie binnen cat. X niet mogelijk indien niet wordt voldaan aan het criterium)		
<i>Relatie tot de kern</i>	Aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel)	Niet aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel) of er van gescheiden door een duidelijke barrière (bv. lijninfrastructuur)
<i>Kaveloppervlakte</i>		Indien het woonpark een groot overgewicht (+70%) van bebouwde percelen van meer dan 5.000m ² omvat, behoort het tot cat. 3.
Ondersteunende criteria (voldoen aan het criterium ondersteund opname binnen cat. X, maar is geen noodzaak)		
<i>Hoofdverkeerswegen</i>	Indien het woonpark (als geheel) aansluiting heeft op het netwerk van hoofdverkeerswegen is dit een argument voor opname binnen cat. 2. Hierbij geldt de effectieve aansluiting, niet een doorsnijding die geen toegang tot het netwerk omvat.	
<i>OV</i>	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van een OV-halte geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
<i>Voorzieningen</i>	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van dynamische voorzieningen (educatie, bedrijvigheid, amusement, cultuur, zorg, horeca, ...) geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
<i>Biologische waardering (BWK)</i>		Voor de delen van een woonpark die biologisch waardevolle complexen omvatten geldt dat dit een argument is voor opname binnen cat. 3.
<i>Hoogstammig groen</i>	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote versnippering kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 2.	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote aaneengeslotenheid kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 3.
<i>Kaveloppervlakte</i>	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een kleinere perceelsoppervlakte kennen (-1.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 2.	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een grote perceelsoppervlakte kennen (+2.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 3.
<i>Hoofdgroenstructuur</i>		Indien een woonpark aansluit op de hoofdgroenstructuur (of delen er van onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur) is dit een argument voor opname binnen cat. 3.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

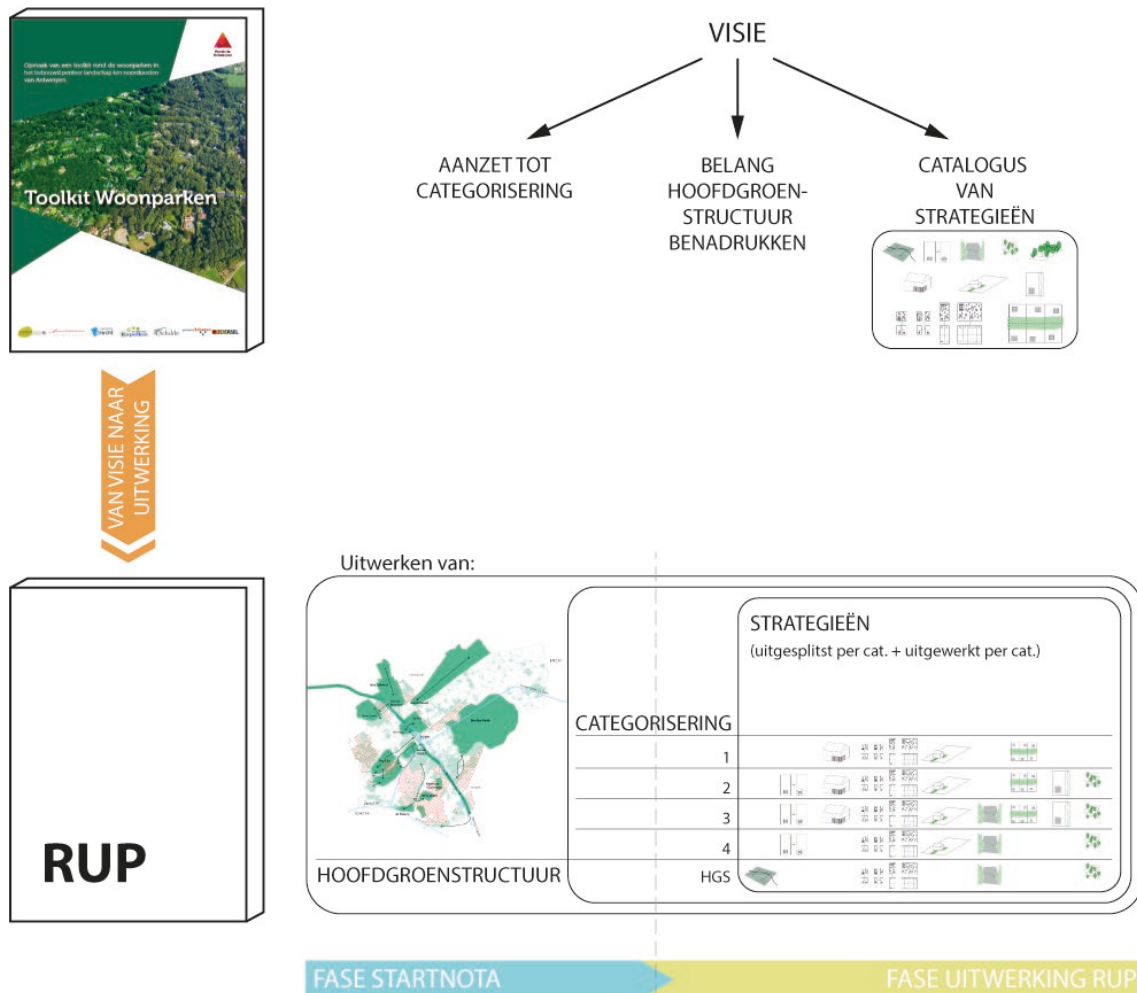
Teruggebracht naar de 3 criteria uit de toolkit wordt dit:

- Context: bepaald door de categorieën relatie tot de kern; voorzieningen; relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer; nabijheid OV-haltes.
- Verschijningsvorm: bepaald door de categorieën kaveloppervlakte; hoogstammig groen; biologische waardering.
- Potentieel: cat. 2: potentieel tot versterking van de bestaande woonstructuur door toevoegingen van openbaar groen, laag-dynamische voorzieningen, zachte verkeersassen, ..., cat. 3: potentieel tot versterking van de groenstructuur in het woonpark zelf en in relatie tot de ruimere groenstructuur.

5.2.2 Te voeren ontwerpelijk onderzoek: ontwikkelingsperspectieven scheppen

5.2.2.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken.*

Categorisering is uiteraard geen doel op zich. Categorisering is niet meer dan een middel om een gedifferentieerd beleid te kunnen uitwerken op basis van de ruimtelijke karakteristieken van een gebied. Om dus het benodigde detail te kunnen brengen in de beleidsvoering en af te stappen van de eenzijdige aanduiding van de woonparken in de gewestplannen. Op dit punt en op andere punten is dit RUP-proces het tot uitvoering brengen van de intergemeentelijke visie op de woonparken zoals die in de toolkit genoteerd staat. In de fase startnota betekent dit het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur en het formuleren van een verbeterde methodiek voor categorisering.



Schematische weergave: van visie naar uitwerking, uitwerken van een ontwikkelingsstrategie per woonpark, aangepast aan haar ruimtelijke eigenheid.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Na de eerste openbaarmaking werken we dit voorstel van een methodiek tot categorisering bij op basis van de ontvangen input vanuit het publiek en de adviesinstanties. Daarna gaan we over tot het effectief toepassen van die methodiek en het vastleggen van een daadwerkelijke categorisering. De daaropvolgende stap is in feite de essentie van dit hele RUP-proces is: het uitwerken van een ruimtelijk beleid per categorie. Ook hiervoor doet de toolkit een eerste aanzet. Ze somt al een catalogus van strategieën op die we kunnen toepassen. Soms toepasbaar binnen een RUP, soms niet. Afhankelijk van de categorie past de ene of andere categorie beter wel of niet in een welbepaald gebied. Deze strategieën omvatten onder andere mogelijkheden als herverkavelen, uitbouwen van ecologische corridors, het creëren van publiek groene doorsteken, maar ook het toepassen van nieuwe woonvormen zoals gestapeld wonen in het groen, geschakelde woonvormen in het groen of wonen georganiseerd rond collectief groen.

Zoals we in de inleiding van dit hoofdstuk al schrijven wordt dit aspect uitgewerkt bij opmaak van het ontwerp RUP: een ontwikkelingsstrategie per zone op basis van de categorie waar deze in valt. De categorie waarbinnen een bepaald woonpark valt is dus wel degelijk van belang naar wat de toekomstige mogelijkheden binnen het gebied gaan zijn. Vandaar dat we zo veel belang hechten aan het proces van selectie van de categorieën. Om nu al enigszins inzichtelijk te maken hoe een categoriebepaling effect zal hebben op de mogelijkheden binnen een woonpark, verwijzen we terug naar de strategieën die in de toolkit omschreven staan (deel 5.1.2).

5.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven voor de hoofdgroenstructuur

5.2.2.2.1 Algemene principes

In het beschrijvende gedeelte noteren we de ecologisch waardevolle gebieden in de 4 gemeentes en de verbindingen hiertussen. Deze verbindingen functioneren vandaag niet altijd even optimaal. Er zijn nog een aantal mogelijkheden aanwezig voor de uitbouw van deze functionele ecologische corridors. Met name de nog aanwezige beekvalleien en (sterk) versnipperde bosfragmenten ter hoogte van de aanwezige woonparken kunnen deel gaan uitmaken van deze ecologische corridors.

Dit netwerk van ecologische verbindingen dat de waardevolle natuurgebieden in de deelnemende gemeenten onderling verbindt, kan niet gerealiseerd worden zonder een aantal investeringen. Er worden dan ook een aantal te onderzoeken ingrepen voorgesteld, waarvan verwacht wordt dat ze een duidelijk positief effect zullen hebben op de ecologische verbindingen, en dus ook op de biodiversiteit op het grondgebied van de deelnemende gemeenten. Onderzoek in het vervolgproces (na de fase startnota) dient uit te wijzen onder welke vorm en hoe ver gaand er bepalingen in de voorschriften van het toekomstige RUP kunnen opgenomen worden.

Bij de selectie van deze ingrepen wordt vooral gekeken naar welke maatregelen ter hoogte van de woonparken kunnen genomen worden. Als bijkomende specificatie worden hoofdzakelijk maatregelen voorgesteld in functie van het behoud van de doelsoorten en -habitats uit de naburige habitat- en vogelrichtlijngebieden.

De woonparken danken hun verboste karakter aan twee aspecten: (1) de aanwezigheid van talrijke laanbomen, en (2) de resterende bosfragmenten en beekvalleien die zich ter hoogte van de tuinen bevinden. Om dit groene karakter, en dus ook de ecologische waarde van de woonparken, naar de toekomst toe te verzekeren, dienen beide aspecten beschermd te worden. Met het oog op de bescherming van deze beide aspecten, worden enkele suggesties gedaan waarvan dient te worden onderzocht in welke mate ze kunnen doorwerken in de voorschriften die voor de uiteindelijke RUPs zullen opgemaakt worden. Vervolgens worden specifieke aanbevelingen gedaan voor de individuele woonparken.

Laanbomen (publiek domein)

Voorschriften gericht op beheer:

- Waar mogelijk kan geïnvesteerd worden in een verbetering van de verticale structuurvariëteit ter hoogte van de bermen. Dit kan via een ecologisch beheer van de grazige bermen en via het aanplanten van (inheemse) struiken. Wanneer een laanboom dient verwijderd te worden, kan plaatselijk eventueel gekozen worden om deze te vervangen door een houtwal i.p.v. een laanboom;
- De aanwezige laanbomen bevinden zich hoofdzakelijk in de jonge en volgroeide fases. Er dient gestreefd te worden naar een voldoende grote aanwezigheid van oudere bomen (+60 jaar) met goed ontwikkelde kronen (>15m). Bij voorkeur worden enkel inheemse bomen aangeplant die passen binnen de aanwezige bostypes in de regio (met name Eiken-beukenbos, zuurminnend eikenbos en elzenbroekbos).

rup WOONPARKEN

Private tuinen

De resterende bosfragmenten ter hoogte van de tuinen hebben een belangrijke ecologische waarde. Ter hoogte van deze tuinen bevinden zich immers vaak nog belangrijke aantallen volgroeide bomen. Samen met de aanwezige laanbomen vormen deze fragmenten een belangrijk onderdeel van de ecologische structuur ter hoogte van deze woonparken. Om het potentieel van deze bosfragmenten volledig te kunnen benutten, en om het behoud van deze fragmenten naar de toekomst toe te verzekeren, dient het behoud en de verdere ontwikkeling van deze fragmenten zo veel mogelijk door het uiteindelijke RUP gewaarborgd te worden. De opmaak van een toekomstvisie omtrent deze bosfragmenten op privéterrein zal als onderdeel van het vervolgonderzoek mee bekeken worden. Het doel hiervan visie is het versterken van de ecologische structuur en het verbeteren van de biodiversiteit ter hoogte van deze resterende bosfragmenten.

Volgende concrete maatregelen worden hiertoe in deze fase al aanbevolen:

- Het huidige aandeel volwassen bomen dient minimaal behouden te blijven. Waar mogelijk moeten bomen de kans krijgen om oud te worden en af te sterven. Indien mogelijk kunnen verouderingseilanden gecreëerd worden;
- Wanneer bomen dienen vervangen te worden, dient dit te gebeuren door inheems (autochtoon) plantmateriaal;
- Verjonging dient tijdig aangevat te worden, bijvoorbeeld via aanplant onder de reeds aanwezige kroonlaag. Op die manier wordt eveneens de verticale structuurvariëteit bevorderd;
- Barrières voor migratie, zoals allerhande afsluitingen, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden ter hoogte van deze bosfragmenten;
- Ecologisch relevante waterpartijen dienen minimaal in stand gehouden te worden. Waar deze perceelsgrenzen overschrijden, dient een gezamenlijk en passend ecologisch beheer overeengekomen te worden;
- Mogelijke ingrepen in deze resterende bosfragmenten en de aanwezige oppervlaktewaters dienen steeds afgetoetst te worden aan de instanhouddingsdoelstellingen van de naburige Habitat- en Vogelrichtlijngebieden.

5.2.2.2.2 *Specifieke ingrepen*

Bovenop bovenstaande algemene aanbevelingen, worden hieronder meer specifieke aanbevelingen gedaan voor de individuele woonparken.

Peerdsbos

- De twee waardevolle bosfragmenten ten noorden van de E19 (langsheen de westgrens van het woonpark met het Peerdsbos en centraal t.h.v. het woonpark) dienen behouden te blijven. Ter hoogte van het Peerdsbos werd in 2020 de aanwezigheid van de zeldzame Hazelmuis vastgesteld. De aanleg van mantel-zoom vegetaties kan bijdragen aan het tot stand brengen van een duurzame populatie van deze dieren. Deze kunnen intern in het bos gecreëerd worden (bijvoorbeeld langsheen bospaden), maar bijvoorbeeld ook ter hoogte van de tuinen die aan het bos grenzen. Een groot deel van de overige aanwezige fauna zal eveneens van dergelijke ingrepen profiteren.
- Wat betreft het centrale bosfragment dient voorzien te worden in de geleidelijke evolutie naar een inheems loofbos met een goed ontwikkelde verticale structuurvariatie;
- Waar het woonpark aan de Laarse Beek grenst, dient gezorgd te worden dat de oever voldoende door oevervegetatie afgeschermd wordt van de aanpalende tuinen;
- De ontwikkeling van een mantel-zoom vegetatie langsheen het grasland aan de zuidzijde van het woonpark wordt aanbevolen. Het grasland zelf bevindt zich net buiten het woonpark Peerdsbos. De aanwezige bosfragmenten dienen behouden te blijven.

Schotenhof – Schotenbos

- Behoud van de aanwezige laanbomen;
- Behoud van het aanwezige oud en jong bos.

Schotenhof – Schotenbos

Geen maatregelen gezien het beperkte ecologische belang.

5.2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

Het GRS van Schoten formuleert als doelstelling dat er voor elke zonevreemde woning een menselijke oplossing gevonden moet worden die zowel de bewoners, de gemeente als de ruimtelijke structuur zo gunstig mogelijk moeten kunnen beïnvloeden. In het informatief gedeelte van het GRS worden er enkele clusters van zonevreemde woningen geïdentificeerd. Per cluster schetst het GRS enkele oplossingsrichtingen, die overigens differentiëren per woning en niet voor alle woningen in een cluster noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn. De 3 zonevreemde woningen opgenomen in het plangebied van dit RUP Woonparken, bevinden zich niet in dergelijke cluster.

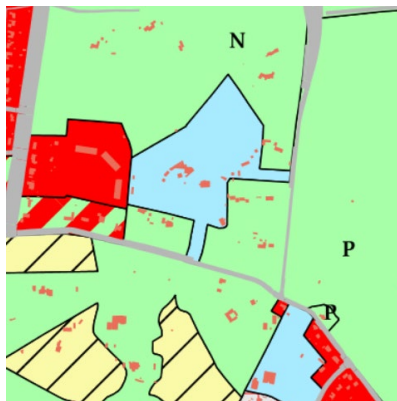
Toch heeft het zin te kijken naar de oplossingsrichtingen die het GRS voorstelt voor enkele andere clusters die cfr. het GRS binnen dezelfde hoofdruimte gelegen zijn (de 'Groene Ruimte', zie ook deel 9.5 waar het GRS besproken wordt). Dit leert ons de ontwikkelingsperspectieven die het GRS voorschrijft voor woningen binnen een ruimtelijke context zoals die zich voordoet voor de drie woningen op het noordelijke uiteinde van de Wouwersdreef.

Cluster

Ontwikkelingsperspectieven, cfr. GRS

Cluster Peerdsbos-Hortsebaan

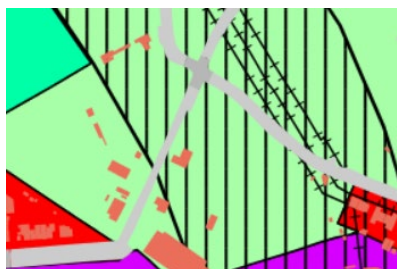
De woongelegenheden in deze cluster liggen in natuurgebied of parkgebied.



Voor de woningen in parkgebied formuleert het GRS de visie dat het de bedoeling is dat er een aaneengesloten groengebied wordt gecreëerd, daarom moet er bij het eventueel verhelpen van de zonevreemdheid binnen een RUP gekeken worden of er bepaalde regels naar de tuinrichting kunnen worden voorgeschreven met het oog op het kunnen laten doorlopen van het bosbestand. Ook voor de woongelegenheden in natuurgebied wenst de gemeente rechtszekerheid te creëren, maar zal er per woning worden bekeken of er geen strengere voorwaarden dan voorschreven volgens het decreet moeten worden opgesteld. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.

Cluster Deurnevoetweg

De woongelegenheden in deze cluster liggen in parkgebied en binnen de reservatiestroom.

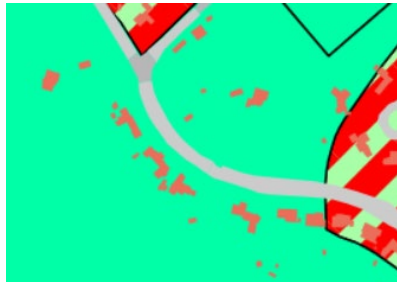


In principe kan het decreet m.b.t. de zonevreemde woongelegenheden een uitweg bieden voor deze woongelegenheden (uitzonderingsbepaling voor parkgebieden). De gemeente hecht hier belang aan een groene doorgang die bewaard moet blijven ten zuiden van de kern van Schoten. Er wordt hetzelfde voorgesteld als in de cluster van het Peerdsbos: er moet binnen een eventueel RUP bekeken worden of er geen regels kunnen worden opgesteld naar de inrichting van de tuin toe.

rup WOONPARKEN

Cluster Victor Frislei

De woongelegenheden in deze cluster liggen in bosgebied, dat eveneens overstromingsgebied betreft.



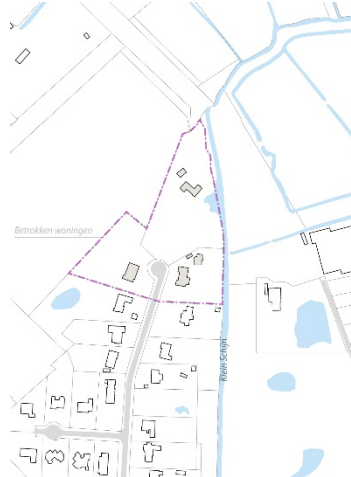
Deze woongelegenheden zijn gesitueerd in het valleigebied van het Klein Schijn. Voor deze woongelegenheden stelt het GRAS dat er zeer strenge voorwaarden dienen te worden vastgelegd. Er moet zeker een strenge watertoets uitgevoerd worden omwille van de nabijheid van het Klein Schijn: een minimale bufferzone van 5 meter moet worden gerespecteerd.

Bron afbeeldingen gewestplan: geopunt.be

Het GRS beschrijft verder nog een cluster kastelen en bijgebouwen van kasteeldomeinen en een cluster in de deelruimte 'Bebouwde ruimte'. Deze zijn echter minder relevant voor de beschouwde woningen in de Wouwersdreef. Deze woningen zijn woningen gelegen in bos- en natuurgebied, niet gelegen in overstromingsgebied. Uit de wel relevante clusters kunnen we als ontwikkelingsprincipes voor zonevreemde woningen in bos- en natuurgebied afleiden dat behoud van de woningen inderdaad vooropgesteld wordt, nieuwe woningen uitgesloten worden en verregaande voorschriften voor de tuingedeeltes noodzakelijk zijn om ze binnen het ruimtelijk kader planologisch te kunnen herbestemmen.

Ruimtelijk gezien maken de woningen met huisnummer 48 en 57 duidelijk deel uit van de wijk / het woonpark, qua opbouw en ruimtelijke context zijn zij exact gelijk aan de andere woningen in de straat. De woning met huisnummer 50 is verder gelegen van de straat (ca. 80m) en is echt in het bos gelegen. Het perceel is dan ook nog goed en volwaardig bebost, min of meer werd enkel de footprint van de woning ontbost. Ook voor het perceel met huisnummer 48 geldt nog een zeer hoge bebossingsgraad. Met andere woorden kan gesteld worden dat de huidige percelen nog een hoge natuurwaarde hebben en nog steeds de kans bieden om zowel de natuurkwaliteiten als de woonkwaliteiten van een woonpark te kunnen garanderen.

Concreet kunnen we volgende relevante planlagen waarnemen in het betrokken gebied:



Afbeeldingen Sweco

Groenstructuur

Vanaf het noorden van de Wouwersdreef wordt het gebied gekenmerkt door een dichte bosstructuur. Ook de meest noordelijke percelen van het woonpark zijn nog vrij dicht bebost.

Blauwstructuur

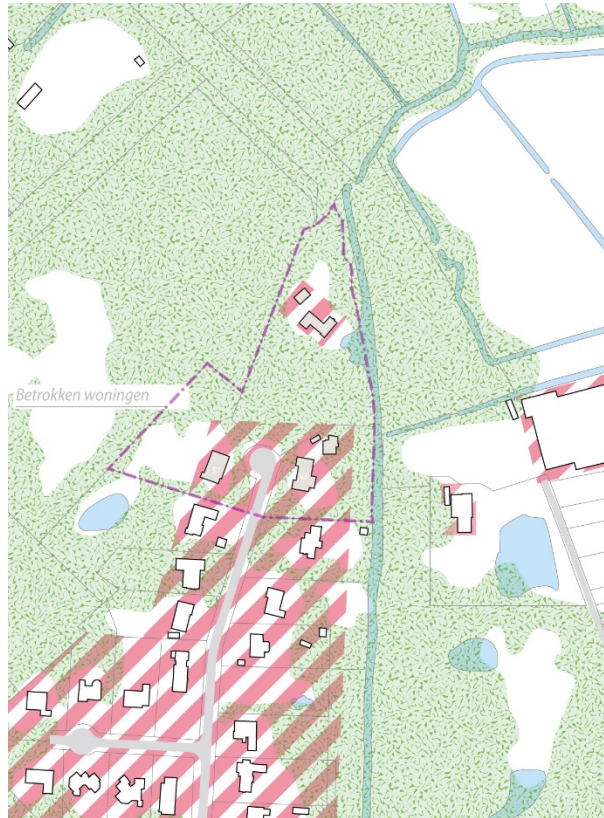
Kenmerkend langsheen het woonpark is het Klein Schijn, die meteen ook de grens met Schilde vormt. Het gebied ten oosten van het Klein Schijn is overstromingsgevoelig. Voor de percelen van de woningen zelf is dit echter niet het geval.

Gebouwenstructuur

Tot en met aan de woningen met huisnummers 48 en 57 vormt het woonpark een aaneengesloten bebouwd geheel. De woning met huisnummer 50 ligt wat verder van de weg (op ca. 80m). Echter werd enkel de footprint van de woning ontbost voor realisatie van de woning. De rest van het perceel is nog dicht bebost.

Totaalbeeld en planologisch streefbeeld

Het totaalbeeld toont waar er planologisch naar gestreefd wordt in het uiteindelijke RUP. Er wordt gezocht naar een oplossing voor de woningen, waarbij er in de eerste plaats naar wordt gekeken of de beperkingen zoals opgelegd voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen opgeheven worden, echter niet zonder voldoende bescherming in te bouwen voor de bepalende bosstructuur en de vallei van het Klein Schijn.



6 Overwogen alternatieven

6.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. In dat geval blijven de bestaande juridische bestemmingsplannen van kracht. Enkel de bestemmingen zoals toegelaten door deze plannen zijn in dat geval vergunbaar. We behouden in dat geval één uniek en verouderd voorschrift voor alle woonparken. Ook de omzendbrief betreffende de gewestplannen blijft hierop van toepassing. Een gedifferentieerd beleid afgestemd op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving is binnen het nulalternatief moeilijk tot onmogelijk. Mocht voor dit alternatief geopteerd worden valt het te verwachten dat de suburbanisatie enerzijds toeneemt, maar dat hoe langer hoe meer eigenaars gaan blijven zitten met een woningaanbod van verouderde woningen, die onvoldoende aangepast kunnen worden aan de noden van vandaag omwille van de verouderde planningscontext. Het nulalternatief zal wellicht ook verder leiden tot de degradatie van de natuurwaarden van de woonparken en een verdere dominantie van suburbane bebouwing.

Voor de beschouwde zonevreemde woningen leidt het nulalternatief tot een stand still. Gelet op hun ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden cfr. de VCRO beperkt. Op lange termijn kan dit tot verval van de woningen leiden.

6.2 Locatiealternatieven

Aangezien het onderwerp van het RUP de woonparken in Schoten zijn, zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

6.3 Inrichtingsalternatieven

Inzake inrichting zijn meerdere alternatieven te bedenken. Deze zullen afgestemd worden op de categorisering van de woonparken, deze werkwijze wordt verder verduidelijkt onder het gedeelte 'Aanzet RUP'. De input naar aanleiding van de openbaarmaking van de start- en procesnota en de inzichten vanuit de adviesronde zal het planteam heel wat bijkomende gegevens opleveren. Op basis hiervan kunnen keuzes gemaakt worden. Omtrent het uiteindelijke voorkeursinrichting, dat de basis van het RUP zal vormen, kan nu nog geen uitspraak gedaan worden.

7 Aanzet RUP

7.1 Afbakening en reikwijdte plangebied

In de fase van de startnota wordt het plangebied gedefinieerd als de aanwezige woonparkgebieden, zoals aangeduid op het gewestplan. In het vervolgproces kan beslist worden deze afbakening in te krimpen.

- **Kaart 1: Liggingsplan**
- **Kaart 2: Stratenatlas**
- **Kaart 3: Topokaart**
- **Kaart 4: Orthofoto**

7.2 Detailleringgraad

Het RUP legt op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omringende ruimte. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. Indien bestaande bestemmingen behouden dienen te blijven, maar voorschriften toegevoegd of aangescherpt dienen te worden, kan het RUP mogelijks voor bepaalde delen enkel overdrukzones voorzien.

Voor delen van de ruimte zal het RUP nieuwe bestemmingen vastleggen. Dit gebeurt in functie van:

- Het juridisch verankeren van een bestaande toestand (die niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met de juridische toestand). Dit is het geval waarin de bestaande situatie waardevol en kwalitatief is, doch het voortbestaan ervan niet of onvoldoende gegarandeerd is door de huidige bestemmingsplannen. Een voorbeeld is een waardevol bosfragment in een zone bestemd voor woningbouw.
- Het juridisch mogelijk maken van een wenselijke toekomstige toestand. In dit geval worden de bestemmingen niet gedefinieerd volgens de bestaande situatie maar in functie van een toekomstige gewenste ontwikkeling. Een voorbeeld is het bestemmen een mogelijkheid tot het realiseren van een compacte aaneengesloten bebouwing op een perceel dat enkel vrijstaande bebouwing toelaat.

Omwille van de eenvormigheid binnen het grondgebied van de gemeente, wordt het aantal bestemmingszones beperkt.

Volgend detailleringniveau van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vooropgesteld:

- **Bebouwing:** het RUP bepaalt of in een zone gebouwd mag worden of niet (bv. in geval er delen van de hoofdgroenstructuur binnen woonparkgebied zouden vallen). In het laatste geval spreekt men van bouwvrije zones. Per categorie van woonpark legt het RUP voorwaarden op aan de bebouwing (nieuw en bestaand).
- **Bestemmingen:** voor elke zone worden de toegelaten bestemmingen limitatief opgesomd.
- **Inrichting en beheer van de niet bebouwde ruimte:** het RUP kan voorschriften bevatten over hoe een bepaald gebied ingericht en/of beheerd moet worden. Dergelijke voorschriften hebben onder andere betrekking op constructies en inrichtingen ten behoeve van waterbeheersing, ecologische structuur en/of landschappelijke kwaliteit.

rup WOONPARKEN

Het RUP doet in beginsel geen uitspraken over de onderliggende verkeersinfrastructuur, deze blijft behouden. Het RUP bevat geen bepalingen over tracés of inrichting van bestaande wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In principe wordt geen gewijzigde of nieuwe infrastructuur voorzien. Dit heeft zowel betrekking op gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer. Het RUP zal in principe geen aanleg, wijziging, opheffing of verplaatsing van bestaande rooilijnen van gemeentewegen omvatten. Het RUP omvat dus geen aanvraag daartoe cfr. het 'Decreet Gemeentewegen'. Enkel indien een nieuwe verbinding essentieel is, zal deze indicatief worden aangegeven in het RUP.

7.3 In te zetten instrumenten

In functie van het maximaliseren van de ontwikkelingskansen of het inbrengen van sociale of maatschappelijke voorzieningen wordt tijdens het planproces onderzocht of voor bepaalde percelen een voorkooprecht dient te worden opgenomen of dat een onteigeningsplan dient te worden opgemaakt om door verwerving actiever de ontwikkelingen te kunnen sturen.

8 Bijlage I: juridische context

8.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Type plan	binnen het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	Het plangebied is gelegen in het origineel gewestplan Antwerpen (25 oktober 1979)	
Algemene plannen van aanleg	/	/
Bijzondere plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> • BPA Schotenhof • BPA Villers 	/
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	/	/
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	/	/
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<ul style="list-style-type: none"> • RUP Berkenrode • RUP Koningshof • RUP Veerhuisdreef 	/

- Kaart 5: Gewestplan

8.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

Type plan	binnen het plangebied
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	Zie kaart 23 – bijlage V
Ruilverkavelingen	/

8.3 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening beplantingen: goedgekeurd door de Koning op 28/10/1976;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en afvalwater: goedgekeurd door de deputatie op 04/06/2009 – van kracht sinds 04/09/2009;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren op privaat domein: goedgekeurd door de deputatie op 21/10/2010 – van kracht sinds 23/12/2010;
- Wijziging gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor lozing van huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en overwelven van baangrachten: 26/06/2014;

rup WOONPARKEN

8.4 Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29/04/1997 – van kracht sinds 07/05/1997;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 08/07/2005 – van kracht sinds 10/08/2005;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 05/06/2009 – van kracht sinds 05/09/2009;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 05/07/2013 – van kracht sinds 08/10/2013.

8.5 Wegen en water

Type	binnen het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestwegen	<ul style="list-style-type: none"> • E19 (hoofdweg); • N121 Elshoutbaan / Botermelkbaan (lokale weg type I). 	<ul style="list-style-type: none"> • N115 Brechtsebaan en andere benamingen (secundaire weg type III)
Buurtwegen	Zie kaart 17: Atlas der buurtwegen	
Bevaarbare waterlopen	<ul style="list-style-type: none"> • / 	<ul style="list-style-type: none"> • Kanaal Dessel-Schoten
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	<ul style="list-style-type: none"> • Gracht Pelikaandreef (cat.: Gracht van algemeen belang); • Gracht Spechtendreef (cat.: Gracht van algemeen belang); • VHA Waterloop, gewestcode 41377 (cat.: Gracht van algemeen belang); • VHA Waterloop, gewestcode 41375 (cat.: Gracht van algemeen belang); • Bloemendaelbeek (2e cat.); • VHA Waterloop, gewestcode 41360 (cat.: Gracht van algemeen belang); 	<ul style="list-style-type: none"> • Laarse Beek (2e cat.); • Zuytbeek – Zeurtbeek (2e cat.).

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Type	binnen het plangebied	grenzend aan het plangebied
	<ul style="list-style-type: none"> • Kromvenbeek (niet geklasseerd); • Botermelkbeek (2e cat.); • Klein Schijn (2e cat.); • Gracht Bosschaert de Bouwellei (cat.: Gracht van algemeen belang). 	
Overstromingsgevoelige gebieden	Zie kaart 8: Watertoets	

- Kaart 8: Watertoets
- Kaart 9: VMM signaalgebieden
- Kaart 10: VMM Zonerings

8.6 Beschermings- en klasseringsbesluiten

Type	binnen het plangebied	Omgeving van het plangebied
Aanduidingsobjecten: beschermde monumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Kunstenaarswoning met atelier Lode Vleeshouwers en Angèle Simonart (ID: 5658); • Villa Castellamare (ID: 5654); • Villa Hof ter Beuken met park en aanhorigheden (ID: 5746); • Klooster de Villers: oude delen (ID: 5655). 	/
Aanduidingsobjecten: beschermd cultuurhistorische landschappen	<ul style="list-style-type: none"> • Peerdsbos (ID: 5319) 	/
Aanduidingsobjecten: stads- en dorpsgezichten	<ul style="list-style-type: none"> • Hotels Wenduine en Westende en deel van kanaal Dessel-Schoten met brug en brugwachterswoning (ID: 5731); • Kasteel Kijkuit met omgeving (ID: 5064). 	/

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Type	binnen het plangebied	Omgeving van het plangebied
Aanduidingsobjecten: Vastgesteld bouwkundig erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Klooster De Villers (ID: 111929); • Burgerhuis (ID: 112914); • Sluis- en brugwachterswoningen (ID: 111864); • Villa Hof Ter Beuken (ID: 111914); • Villa des Pinsons (ID: 111931); • Kasteeldomein Amerloo (ID: 111899); • Villa Les Prairies (ID: 111857); • Landhuis Ravenhof (ID: 111894); • Herenhoeve De List (ID: 111905); • Villa 't Wit Kruis (ID: 111863); • Sint-Lutgardis Openluchtschool (ID: 111922); • Deel kanaal Dessel-Schoten met aanhorigheden en aanpalende hotels (ID: 97779); • Villa Sunny Home (ID: 111892); • Restaurant De Linde (ID: 111860); • Villa La Chanterelle (ID: 111930); • Domein Vordenstein (ID: 111898); • Villa (ID: 111907); • Villa in nieuwe zakelijkheid (ID: 111932); • Eclectische villa (ID: 111856); • Villa (ID: 111913); 	<ul style="list-style-type: none"> • Park van Brasschaat met kasteel en hoeve (ID: 106200); • Villa in cottagestijl (ID: 111851); • Kasteel Schijndaal (ID: 111927).

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Type	binnen het plangebied	Omgeving van het plangebied
	<ul style="list-style-type: none"> • Grenspaal (ID: 111928); • Villa Cleibs (ID: 111906); • Villa Castellamare (ID: 111889); • Modernistische villa (ID: 111858); • Eclectisch landhuis (ID: 111909) • Hof Servais & Collin met chauffeurswoning (ID: 111854); • Villa Le Rubis (ID: 111855); • Woonhuis met atelier Lode Vleeshouwers en Angèle Simonart (ID: 111887); • Belhoeve (ID: 111910); • Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw, Koningin van Alle Heiligen – Koningshof (ID: 111915); • Villa (ID: 111893); • School Zusters Kindsheid Jesu (ID: 111859); • Villa Suenito (ID: 111853); • Kasteel Kijckuit (ID: 112913); • Landhuis Petappeltoren (ID: 111916). 	
Aanduidingsobjecten: Landschapsatlas	/	<ul style="list-style-type: none"> • Peerdsbos en Park van Brasschaat (ID: 10268)

- **Kaart 13: Onroerend erfgoed, landschapsatlas**
- **Kaart 14: Onroerend erfgoed, beschermingen**
- **Kaart 15: Onroerend erfgoed, inventarissen**

8.7 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

Type	binnen het plangebied	grenzend plangebied	aan
Habitatrichtlijngebieden	/	• Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE2100017)	
Vogelrichtlijngebieden	/	/	
VEN-gebieden	/	/	
Landschapsatlas-relictzones	<ul style="list-style-type: none"> • Oude weg Antwerpen - 's Hertogenbosch (L10020); • Vallei van de Kleine Schijn en kasteeldomeinen (R10077); • Bosgebied St.-Job-in-'tGoor, 'sGravenwezel en St.-Antonius (R10025). 	<ul style="list-style-type: none"> • Peerdsbos en Park van Brasschaat (A10084); • Domein Vordenstein (A10083); • Kasteeldomeinen Schoten - Merksem - Deurne (R10076). 	

- Kaart 11: Natura 2000
- Kaart 12: VEN

8.8 Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WROG's)

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, 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. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor een hele reeks van signaalgebieden heeft de Vlaamse Regering de voorbije jaren een beslissing genomen over welk initiatief nodig is om het waterbergend vermogen van dat gebied in de toekomst te behouden. Als blijkt dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming toeneemt, dan besliste de Vlaamse Regering tot een vervolgetraject voor dat gebied. Voor veel van deze gebieden werd geoordeeld dat minstens delen van het signaalgebied bouwvrij moeten blijven om wateroverlast te voorkomen. Die bouwvrije opgave is of wordt in een beperkt aantal gevallen gerealiseerd via een RUP. Voor de meerderheid van deze gebieden wordt verwacht dat een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG) nodig zal zijn om de bouwvrije opgave te realiseren. Eens als dusdanig aangeduid verhindert art. 5.6.8. §3 VCRO dat er nog belangrijke bouwwerken mogelijk worden binnen deze gebieden. De aanduiding van deze WORG's is echter nog bezig.

In de tussentijd heeft het wel al zin om naar de goedgekeurde 'startbeslissingen signaalgebied' voor deze gebieden te kijken, waarin (per gebied) telkens een beleidsoptie wordt gekozen hoe verder om te gaan met het gebied. De gebieden worden opgedeeld onder 3 mogelijke beleidsopties:

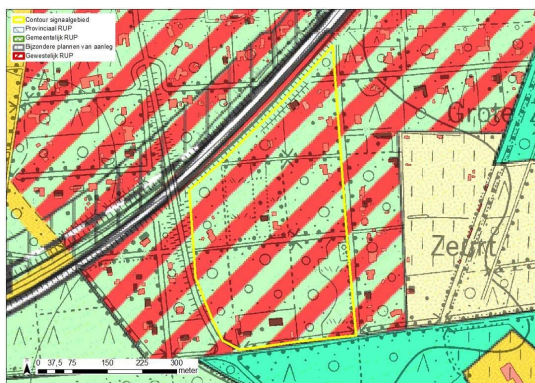
rup WOONPARKEN

- Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..) indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv. voor infiltratie of waterconservering);
- Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen) indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
- Optie C - vrijwaren van bebouwing. Indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

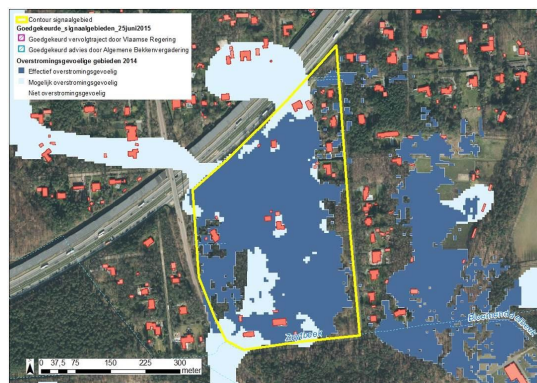
In Schoten bestaat het signaalgebied 'Zeurt' in woonparkgebied, daarover werd de hiernavolgende beslissing genomen.

8.8.1 Signaalgebied 'Zeurt'

Het signaalgebied ligt tussen de E19, Gazellendreef, Zeurtebaan en Hertendreef. De Zwanedreef, Klampendreef, Spechtendreef bevinden zich binnen het signaalgebied.



Situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het GRB (bron: ontwerp startbeslissing signaalgebied De Zetten, Schoten)



Watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014

De beslissing duidt zone B/C aan voor de niet ontwikkelde gebieden en zone A voor de reeds ontwikkelde gebieden.

Ontwikkelingsperspectief B/C (gedeeltelijk bouwvrije opgave)

- Vanuit een ruimtelijke visie, ondersteund vanuit het watersysteem, is een herbestemming naar een openruimtebestemming wenselijk. Voor de bestaande goedgekeurde verkavelingen geldt: voldoende hoog vloerpeil voor de woningen; geen kelders; behoud van het waterbergend vermogen per perceel; netto-grondbalans moet per perceel in evenwicht zijn; geen ophogingen thv de tuinpercelen.
- Binnen het signaalgebied wordt gestreefd naar een maximale vrijwaring van het overstromingsgebied en de groene open ruimte. Bij de opmaak van een RUP moet gekeken worden of beperkte invulling als woonpark mogelijk is langsheen de randen en/of op hoger

rup WOONPARKEN

gelegen delen, voor zover deze in overeenstemming is met de randvoorwaarden gesteld vanuit het watersysteem.

Ontwikkelingsperspectief A: watertoets

- Voor de bestaande bebouwing binnen de contour van het signaalgebied geldt de watertoets. Het waterbergend vermogen van de percelen dient gevrijwaard te blijven.

Als instrument wordt een RUP aangeduid en het opleggen van maatregelen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunningen binnen de A-gebieden. Als initiatiefnemer voor een RUP wordt de gemeente aangeduid.

8.9 Relevante elementen uit de huidige wetgeving betreffende zonevreemde woningen

8.9.1 Ruimtelijk kwetsbare gebieden

De ruimtelijk kwetsbare gebieden worden bepaald in art. 1.1.2., 10° van de VCRO. Ze omvatten:

- a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :
 - 1) agrarische gebieden met ecologisch belang,
 - 2) agrarische gebieden met ecologische waarde,
 - 3) bosgebieden,
 - 4) brongebieden,
 - 5) groengebieden,
 - 6) natuurgebieden,
 - 7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
 - 8) natuurontwikkelingsgebieden,
 - 9) natuurreservaten,
 - 10) overstromingsgebieden,
 - 11) parkgebieden,
 - 12) valleigebieden.
- b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :
 - 1) bos,
 - 2) parkgebied,
 - 3) reservaat en natuur.
- c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, § 1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

Conclusie: de (deels) zonevreemde woningen, gelegen Wouwersdreef 48, 50, 55 en 57, die zonevreemd zijn, zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

rup WOONPARKEN

8.9.2 Basisrechten voor zonevreemde woningen

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn basisrechten opgenomen voor zonevreemde woningen die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn (titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2 en 3, art. 4.4.10 - 23). Dit betekent dat de zonevreemdheid op zich geen weigeringsgrond is bij de beoordeling van een stedenbouwkundig vergunningsaanvraag. Als voorwaarde geldt dat het gaat om hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan die voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of op de vooravond van afbraak, vernietiging of beschadiging, in voorkomend geval. Afhankelijk van de actie die men wenst te ondernemen dient ook aan de voorwaarden vermeld in onderstaande tabel voldaan te worden:

Actie	Buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied	Binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied (behoudens parkgebied)
Zonevreemdheid van een woning op zich vormt geen weigeringsgrond op voorwaarde dat:		
Verbouwen	Het aantal woongelegenheden gelijk blijft, behoudens bij en voor de creatie van een zorgwoning.	
Herbouwen op dezelfde plaats	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal woongelegenheden gelijk blijft, behoudens bij en voor de creatie van een zorgwoning. • Het bouwvolume tot 1000m³ beperkt wordt, indien het bestaande volume kleiner is. • De nieuwe inplanting ten minste ¾ van de bestaande woonoppervlakte overlapt 	Niet toegelaten
Herbouwen op een gewijzigde plaats	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal woongelegenheden gelijk blijft, behoudens bij en voor de creatie van een zorgwoning. • De woning getroffen is door een rooilijn, de woning zich in een achteruitbouwzone bevindt of de verplaatsing wordt gemotiveerd vanuit de goede ruimtelijke ordening. • De herbouwde woning een zelfde voorgevelbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde constructie of de nieuwe 	Niet toegelaten

rup WOONPARKEN

	<p>toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvolume tot 1000m³ beperkt wordt, indien de huidige woning groter is. 	
Uitbreiden	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal woongelegenheden gelijk blijft, behoudens bij en voor de creatie van een zorgwoning. • Het bouwvolume tot 1000m³ beperkt wordt. 	Niet toegelaten
Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak	<p>Herstelwerken kunnen worden vergund, in afwijking van de voorschriften, voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond. • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot : <ul style="list-style-type: none"> a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, b) 1000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde; • Het aantal woongelegenheden gelijk blijft, behoudens bij en voor de creatie van een zorgwoning. 	
Zonevreemde functiewijzigingen	<p>Zonevreemde functiewijzigingen kunnen worden vergund, in afwijking van de voorschriften, voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat, 	<p>Niet toegelaten</p> <p>(in uitzondering tot de bepalingen omtrent herbouwen en uitbreiden worden, naast de parkgebieden, zonevreemde functiewijzigingen toch ook toegestaan in agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde)</p>

	<p>b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,</p> <p>c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,</p> <ul style="list-style-type: none"> • de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, waarin nadere regels en voorwaarden voor de betrokken wijzigingen worden bepaald. 	
--	--	--

8.9.3 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde woningen geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° van de Codex onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

8.9.4 Mogelijkheden via een ruimtelijk uitvoeringsplan

De basisrechten zijn geldig in alle plannen, met name gewestplan, algemeen plan van aanleg (APA), bijzonder plan van aanleg (BPA) en ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Een RUP kan bovendien deze basisrechten aanvullen of uitbreiden. Een RUP kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

8.9.5 Stabiliteitswerken

In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

Onderhoudswerken en ingrepen die geen betrekking hebben op de stabiliteit mogen ten allen tijde uitgevoerd worden. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

8.9.6 Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

De Vlaamse Regering heeft een aantal zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar gemaakt en opgenomen in het 'Besluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' (28/11/2003 en latere wijzigingen). Op deze lijst vinden we volgende mogelijkheden terug die betrekking hebben op bestaande woningen:

- Een woning gedeeltelijk gebruiken als kantoor (kantoor, vrij beroep, dienstenfunctie) is vergunbaar indien de kantoorfunctie niet groter dan 100m² en het woongedeelte groter is dan het kantoorgedeelte.

rup WOONPARKEN

- Een woning, met inbegrip van woningbijgebouwen, voorzien van toeristische logies (bed&breakfast, vakantiewoning in bijgebouw, gastenkamers, ...) is vergunbaar als het om maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden gaat, er geen restaurant of café voorzien wordt en de aanvraag voor advies aan Toerisme Vlaanderen voorgelegd wordt.

8.10 Omzendbrief bossen in niet-groene bestemming

Omzendbrief RWO/2017/01 'bossen in niet-groene bestemmingen: richtlijnen voor het opmaken van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningen' (2017) wil invulling geven aan een van de drie sporen die worden aangereikt in de conceptnota van 31 januari 2014 van de Vlaamse Regering voor een betere bescherming van ruimtelijk bedreigde bossen. Dit derde spoor houdt met name het aangeven van richtlijnen voor plannen, projecten en vergunningen op gemeentelijk en provinciaal niveau in. Anders geformuleerd: de opmaak van een kader om bij afweging van projecten een waardeoordeel te vellen over bossen gelegen in niet groene bestemmingen. De andere sporen betreffen het optimaliseren van de sectorale wetgeving inzake bosbescherming en een proactieve bescherming van de meest waardevolle bossen door inzet van instrumenten vanuit leefmilieu en ruimtelijke ordening op gewestelijk niveau. Deze sporen vallen echter buiten het toepassingsgebied van deze brief.

Als inleiding haalt de omzendbrief de oppervlaktes aan kwetsbare waardevolle bossen (68.663 ha) en aan beboste oppervlaktes in niet-groene ruimtelijke bestemmingen aan (12.262ha). Omtrent deze laatste groep verduidelijkt de omzendbrief duidelijk dat deze niet als zone-vreemd mogen beschouwd worden. De omzendbrief haalt immer heel wat wetgeving aan waaruit blijkt dat bossen (ook binnen niet-groene bestemmingen) altijd een zekere graad van bescherming genieten (o.a. naar aanleiding van het Bosdecreet, het Natuurdecreet, bepaalde gewestplanvoorschriften, enz...).

Vervolgens geeft de omzendbrief een kader voor lokale besturen mee. Met het oog op lokale planprocessen (bv. een RUP) worden een aantal vragen vooropgesteld om te kunnen nagaan of er voor een bosfragment dat niet in een groene bestemming ligt een specifieke actie vereist is:

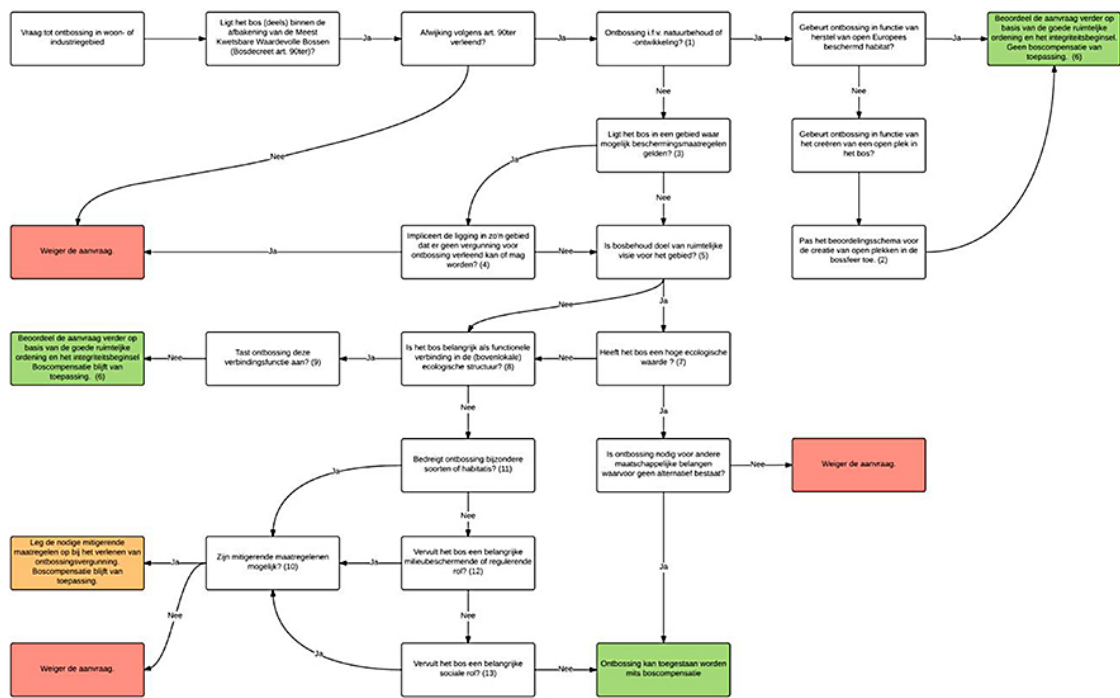
1. *Is het bos gelegen binnen de bossen die zijn aangeduid op de kaart van de meest kwetsbare waardevolle bossen?* Deze vraag is nooit toepasbaar geworden. De Vlaamse regering heeft immers op 20 juli 2018 een principiële beslissing genomen over het alternatief voor de zogenaamde 'boskaart'. Er zal niet langer gewerkt worden met een kaart. Wel kwam in de plaats een verstrakking van het bestaande ontbossingsverbod.
2. Heeft het bos een belangrijke ruimtelijk-structurende, ecologische of maatschappelijke waarde en is behoud om die reden, na afweging van andere maatschappelijke noden, wenselijk? Er wordt gevraagd na te gaan of het bos een belangrijke ruimtelijk-structurende, ecologische of maatschappelijke waarde heeft. Aantoonbaarheid hiervan is een argument tegen ontbossing.
3. *Zijn er ontwikkelingen mogelijk die aanleiding kunnen geven tot aanvragen tot ontbossing?* Dit omvat als deelvraag de beschouwing hoe het bos als onderdeel van de (eventueel nog te realiseren) bestemming kan beschouwd worden: bv. een bos als groenstructuur binnen een woonwijk.
4. Kan het behoud van het bos verzekerd worden door het toepassen van de decretale beoordelingsgronden voor het behandelen van vergunningsaanvragen of geldende stedenbouwkundige verordeningen? Mogelijke deelvragen zijn: ligt een bos in zones die stedenbouwkundig beschouwd moeten worden als niet-bebouwbaar zones? Zijn er

rup WOONPARKEN

configuraties of alternatieven mogelijk waarbij de bestemming gerealiseerd kan worden mét behoud van het bos?

5. Kan het behoud van het bos verzekerd worden op basis van sectorale afbakening of beschermingen (beschermd landschap of dorpsgezicht, ankerplaats of erfgoedlandschap, gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk of Natura 2000...)?

De omzendbrief stelt dat indien het antwoord op de vragen 2 en 3 'ja' is en op de vragen 4 en 5 'neen', dan is er voor bosbehoud wellicht nood aan een specifiek (plan)initiatief vanuit het ruimtelijk beleid waarbij via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming gewijzigd wordt. Los van de nooit ingebruikname van de 'boskaart' (vraag 1), zijn de afwegingen van vraag 2 t.e.m. 5 nog steeds relevant. De omzendbrief vestigt verder aandacht op andere mogelijke instrumenten dan een planinitiatief en op een consequent vergunningen- en handhavingsbeleid. Afsluiten doet de omzendbrief met een afwegingsschema voor de beoordeling van plannen en projecten.



Omzendbrief RWO/2017/01: afwegingsschema voor de beoordeling van plannen en projecten

9 Bijlage II: ruimtelijke planningscontext

Het strategisch project RSV 'bebouwd perifeer landschap' en de Toolkit Woonparken maken deel uit van de ruimtelijke planningscontext. Gelet op hun grote belang voor dit RUP werden ze in de hoofdtekst besproken en niet in deze bijlage.

9.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

In 1997 is het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd. Het structuurplan biedt een kader voor het ruimtelijke beleid van Vlaanderen. Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte voor (zie verder).

Het gebied ten noordoosten van Antwerpen (Brasschaat, Schoten, Brecht, Schilde,...) is als bebouwde perifere landschap bepalend voor de nederzettingsstructuur in Vlaanderen in het **buitengebied**. Het buitengebied bevat zowel verstedelijkte delen aan de rand van de stedelijke gebieden (waaronder bebouwde perifere landschappen) als gebieden met een uitgesproken graad van openheid en landelijkheid. Voor een gemeente in het buitengebied gelden volgende doelstellingen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor haar essentiële functies landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en van het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied. Lokale bedrijventerreinen worden afgestemd op de lokale behoefte en dienen in principe aansluitend bij de hoofddorpen te worden gerealiseerd. Het bereikbaar houden van de voorzieningen in de kernen van het buitengebied is van belang, evenals het behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen.

De **bebouwde perifere landschappen** worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Selectieve bundeling van groei staat voorop, waarbij de nog fragmentarisch voorkomende open ruimte wordt beschermd, de aanwezige dorpen worden beheerst en de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen wordt gebundeld. Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap zijn:

- het bundelen van ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsten waar een functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of wenselijk is (bvb. historische dorpskernen, knooppunten openbaar vervoer, centra van wijken, concentraties van kleinhandel en diensten, etc.);
- het verbeteren van de interne samenhang en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten;

- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangerverkeer te creëren;
- het creëren van meer intensieve vormen van landbouw.

Schoten werd in het RSV geselecteerd als een economisch knooppunt in een economisch netwerk (netwerk Albertkanaal).

9.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

De Vlaamse Regering heeft de ambitie om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te realiseren als opvolger van het RSV. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV behelst een aantal strategische doelstellingen:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

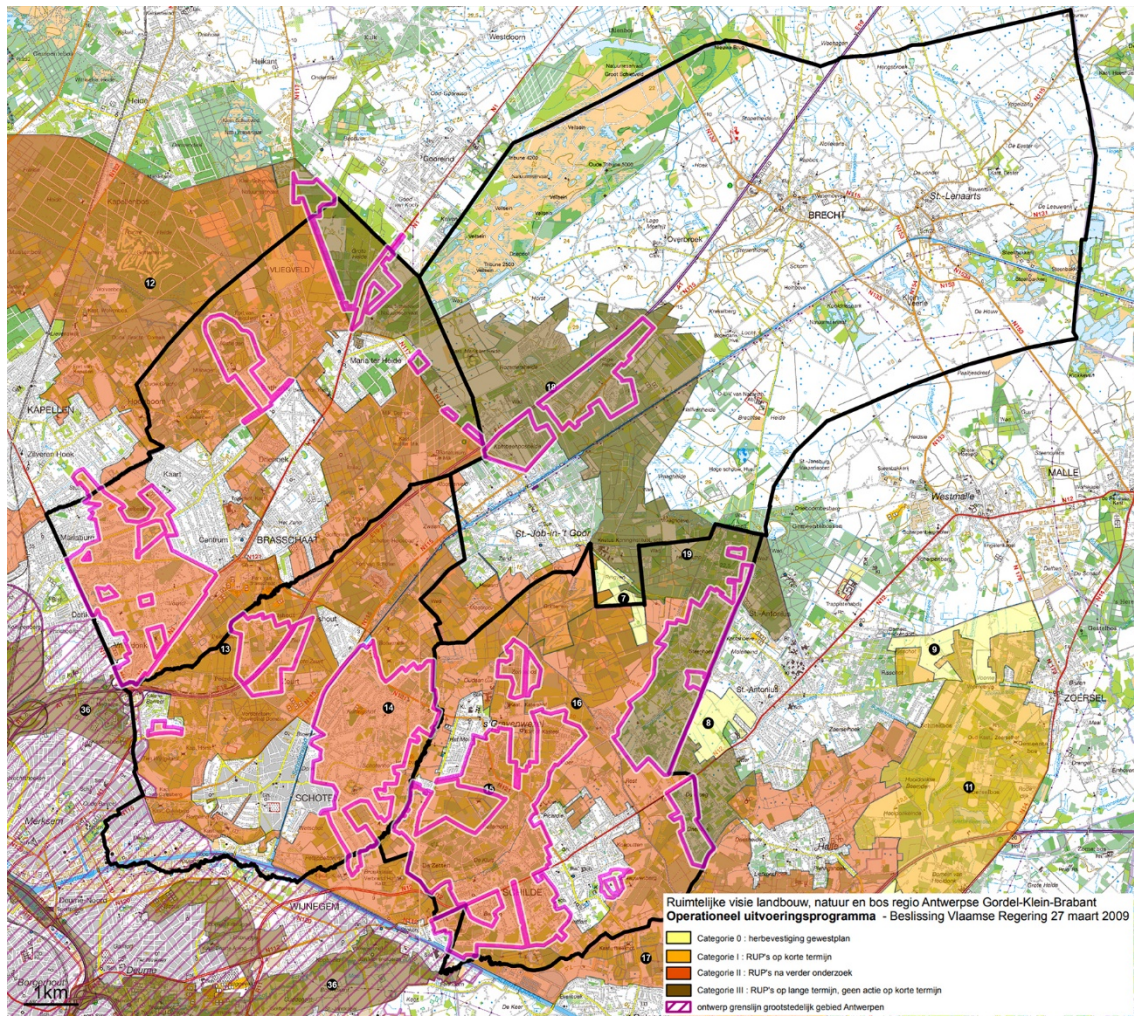
En formuleert ook enkele ruimtelijke ontwikkelingsprincipes:

- Meer doen met minder ruimte (ruimtelijk rendement verhogen, multifunctioneel ruimtegebruik en verweving);
- Ontwikkelen vanuit samenhang (samenhangende steden en dorpen, samenhang vanuit energie, samenhangende veerkrachtige open ruimte);
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid;
- Samen aan de slag.

9.3 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. In 2001 besliste de Vlaamse regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke RUP's. Het plangebied van voorliggend gemeentelijk RUP wordt ingedeeld bij de deelzone Antwerpse Gordel-Klein-Brabant van het AGNAS.

rup WOONPARKEN



Detail van de kaart met weergave van de actiegebieden van het AGNAS, met eigen toevoeging van de contouren van de woonparken.

Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse Regering een besluit omtrent het operationeel uitvoeringsprogramma voor de regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant. De gewestelijke heeft de intentie om in de komende jaren deze actiepunten tot uitvoering te brengen. In het uitvoeringsprogramma vinden we de hierna volgende voor het plangebied relevante actiepunten terug. Het op te maken gemeentelijk RUP dient minstens afgestemd te worden op en in lijn te liggen met de doelstellingen van het AGNAS.

Actiegebied 13. Vallei van de Laarse en Kaartse Beek + Kasteel Calesberg – Kasteel van Schoten

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Differentiatie van het bosgebied als natuurverwevingsgebied

rup WOONPARKEN

- Differentiatie van het gebied Park van Brasschaat – Peerdsbos en Peerdsbos als natuurverwevingsgebied bos – natuur – recreatie in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied.
- Het versterken van de bosstructuur en versterken van de verbindingen voor diverse bosgebieden, het differentiëren van de bossen als multifunctioneel bosgebied in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied met plaatselijk een rol voor landbouw en het behouden van het Kasteel van Schoten met zijn kasteelpark en dreef als waardevol stedelijk groengebied

Uitwerken van de visie rond het bebouwd perifeer landschap.

Actiegebied 14. Vallei Klein Schijn

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur, bos en waterberging voor de vallei van het Klein Schijn en de omliggende gebieden (Pulhof en Cornixloo).
- Het beter integreren van de kasteelparken Pulhof en Cornixloo met de omliggende bosgebieden
- Het behouden en versterken van de bossen La Garenne en Botermelk met mogelijkheid tot bosuitbreiding

Belangrijk is het 'uitwerken van de visie rond het bebouwd perifeer landschap'. Dit is intussen gebeurd en betreft het strategisch project waarvan de Toolkit Woonparken het resultaat was, dewelke in voorliggend gemeentelijk RUP haar uitwerking krijgt.

9.4 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (PRS-A)

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen is op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd. De partiële herziening van het RSPA is in 2011 afgerond. Deze herziening heeft grotendeels tot doel om de planperiode te verlengen van 2007 tot 2012.

Deelruimtes

Voor de vier hoofdruimten zijn ontwikkelingsperspectieven opgemaakt. De vier gemeenten behoren tot de hoofdruimte 'de Antwerpse fragmenten, hoeksteen van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit'. Deze hoofdruimte is uitgewerkt in verschillende deelruimten waarvan de deelruimten 'Bebouwd perifeer landschap' en 'Antwerpse gordel als grootstedelijke groenstructuur' van toepassing zijn voor Schoten, Schilde en Brasschaat.

De deelruimte '**Bebouwd perifeer landschap**' wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in de relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. In het bebouwd perifeer landschap vormen de kernen beperkte verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen en bedrijventerreinen. Grootschalige uitbreidingen zijn niet gewenst.

Volgende ruimtelijke principes maken deel uit van het ruimtelijk concept vanuit de invalshoek van de provincie:

rup WOONPARKEN

- De nog mogelijke en gewenste (beperkte) ontwikkelingen worden, gebaseerd op de steenwegen, lijnvormig uitgebouwd. Dit creëert ook mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
- De bovenlokale groenstructuur bestaat uit de te verbinden open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen. Deze onderdelen vormen een netwerk van min of meer natuurlijke elementen. De samenhang daarvan moet worden bevorderd.
- Binnen en tussen de kernen onderling functioneert een netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer.
- Het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie. Duidelijke toegangen en randparkings voor recreanten helpen de druk hiervan te organiseren.
- De steenwegen door het gebied dienen als assen voor snelle openbaar vervoerverbindingen naar het grootstedelijk gebied.

In 2012 werd door de gemeenten van het 'Bebouwd perifeer landschap', onder begeleiding van de provincie Antwerpen, een strategisch project i.k.v. het RSV uitgewerkt, 'Ambities voor het bebouwd perifeer landschap'.

De '**Antwerpse gordel**' is een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met de Antwerpse fragmenten. Hij verbindt verschillende soorten natuurlijke landschappen en open ruimte elementen. De gordel biedt 'ademruimte' aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod van niet bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. De gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatiedruk af. Het gebied is gemengd natuurlijk en cultureel met openheid als belangrijkste karakteristiek.

Een doelstelling voor deze ruimte is het tegengaan van bebouwing. Om de rol van grootstedelijke groenstructuur waar te maken, wordt uitbreiding van bebouwing in het gebied tegengegaan. De kernen worden maximaal landschappelijk geïntegreerd. De Antwerpse gordel is meer dan de som van de onderdelen. Binnen de Antwerpse fragmenten realiseert hij een nieuwe samenhang. Voor de hoofdruimte vervult de gordel de functie van recreatieve long:

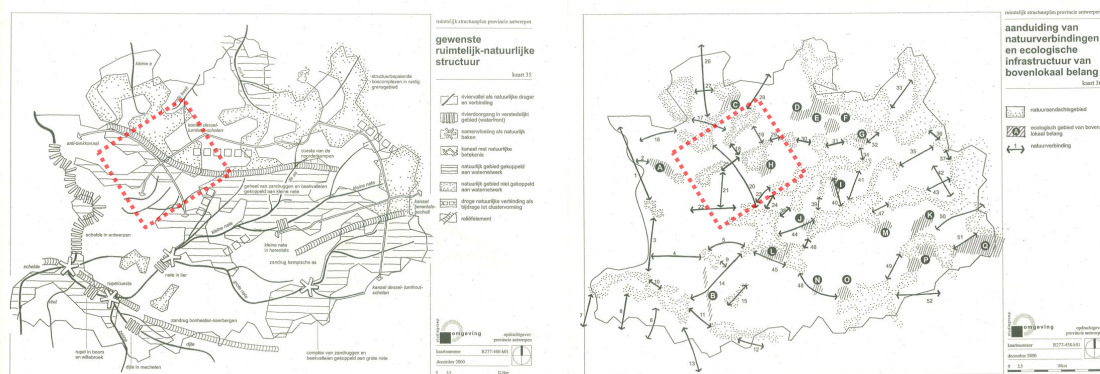
- Bestaande elementen van de gordel worden beschermd en zo mogelijk vergroot. Dit geldt bijvoorbeeld voor groene vingers tot in grootstedelijk Antwerpen, ingesloten landschapskamers, kasteeldomeinen, forten, bossen of gebieden rond samenvloeiingen.
- Tussen de verspreide onderdelen van de gordel worden langzame verkeersverbindingen gerealiseerd. Het fietspadennet wordt daartoe verder verdicht waarbij relaties worden gelegd met de gemeentelijke netwerken en de woon-werkfietsroutes. Bebouwing wordt sterk gestimuleerd. Zij draagt bij tot meer samenhang in het gebied en ondersteunt recreatie en natuur.

De deelruimte '**Open Kempen**' wordt omschreven als zijnde een opengebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. De overwegende landbouwfunctie is voor een belangrijk deel grondgebonden. Deze heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie en is verbonden met het grootstedelijk gebied Antwerpen.

rup WOONPARKEN

Enkele heidegebieden en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. Dit netwerk stelt externe en interne grenzen aan de open landbouwgebieden. Externe grenzen zijn voornamelijk de heidegebieden op de grens met het bebouwd perifeer landschap. De nederzettingen in het gebied zijn geconcentreerde kernen. De geselecteerde hoofddorpen, waaronder Brecht, versterken de Open Kempen als verzorgingspolen in een open gebied zonder tussenliggende linten.

Natuurverbindingen



Kaart 35 en 36 uit het PRS-A, met grove aanduiding van het gebied 'De Groene Zes'

Natuurverbindingsgebieden zijn de ruimten waar de rol en inrichting grotendeels bepaald wordt door de natuurverbindingfunctie. Het gaat om ruimten die groter zijn dan enkel de elementen die voor die natuurverbinding zullen zorgen. Volgende natuurverbindingsgebieden zijn geselecteerd:

- het Antitankgracht tussen de bos- en heidegebieden Kapellen-Kalmthout, Sint-Job-in-'t-Goor, het natuurlijk complex rond Oelegem, Massenhoven en de samenvloeiing van de Kleine en Grote Nete;
- het Klein Schijn tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden tussen Sint-Job-in-'t-Goor en 's-Gravenwezel;
- de natuurverbinding tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden ten zuiden van Sint-Job-in-'t-Goor (met inbegrip van de vallei van de Laarse Beek).

Selectie van kernen

De provincie heeft volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de opdracht en de bevoegdheid om de woonkernen en de hoofddorpen te selecteren. In het kader van de herziening en actualisatie van het RSPA werd de selectie van kernen hernomen en de onderverdeling van de hoofddorpen in types opgeheven. De geselecteerde kernen in het buitengebied met meer dan 500 huishoudens kunnen onderverdeeld worden in hoofddorp, woonkern en kern in het bebouwd perifeer landschap.

Schoten: De kernen Schoten en Elshout zijn als kern in het bebouwd perifeer landschap aangeduid.

Hoofddorp in het buitengebied zijn kernen waarvan de som van het huidig aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 1.500 huishoudens. Hoofddorpen hebben een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen.

rup WOONPARKEN

Het is aangewezen dat bijkomende woningen in de hoofddorpen worden voorzien; hierbij wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd. Dit impliceert een efficiënt ruimtegebruik waarbij wordt gestreefd naar onder meer alternatieve woonvormen (bv. kleinere percelen) en kwaliteitsvolle open en/of groene ruimten. Indien de woonbehoefte niet in de woongebieden kan worden opgevangen, kunnen ook de woonuitbreidingsgebieden of gebieden met een andere bestemming worden vooropgesteld.

Woonkernen zijn kernen waar een beperkte uitrusting voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak aanwezig is om deze voorziening in stand te houden. Het zijn buitengebiedkernen waarvan de som van het huidige aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 500 huishoudens en kleiner dan 1.500 huishoudens.

In de woonkernen gebeurt de opvang van de bijkomende woningen in principe binnen het bestaande aanbod van gronden gelegen langs uitgeruste weg in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's of RUP's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste weg (binnengebieden). Woonuitbreidingsgebieden komen hier in principe niet voor in aanmerking. Dit betekent dat, indien het aanbod de vraag naar bijkomende woningen niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in het hoofddorp, met uitzondering voor gemeenten zonder hoofddorp.

De **kernen in bebouwd perifeer landschap** zijn de hoofddorpen en woonkernen die gelegen zijn in het bebouwd perifeer landschap.

Ze vormen verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen. Bijkomende woningen dienen aansluitend aan deze kernen te worden ingeplant. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

9.5 Provinciaal Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (PBRA)



De provincie Antwerpen werkt momenteel aan een beleidsplan ruimte, als opvolger voor het huidige ruimtelijk structuurplan: het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen of PBRA. In dit beleidsplan wordt de nieuwe provinciale ruimtelijke visie uitgewerkt. Zo speelt de provincie Antwerpen in op de wijzigende trends en maatschappelijke uitdagingen. Het PBRA bestaat uit een strategische visie (lange termijnvisie) en een set van beleidskaders (middellange termijnvisie, operationeel van aard). De strategische visie op het ruimtelijk beleid is gebaseerd op een aantal ruimtelijke principes en strategieën zoals 'samenhangend ecologisch netwerk' waarbij o.a. wordt gestreefd naar een onafgebroken ecologisch netwerk doorheen open en bebouwde ruimte en 'levendige kernen' waarbij o.a. wordt gestreefd naar het verhogen van de levenskwaliteit van de bewoners en gebruikers in onze kernen. De provinciale beleidskaders zullen op een meer concrete wijze invulling geven aan de strategische visie.

rup WOONPARKEN

De provincieraad keurde op 23 mei 2019 een eerste versie van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Hierover werd een publieke raadpleging en een adviesronde georganiseerd. Momenteel verwerkt de Provincie Antwerpen de reacties op de conceptnota, voeren ze verder onderzoek en schrijven ze aan het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte. Het PBRA vervangt, eens het definitief is goedgekeurd, de provinciale ruimtelijke visie uit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA).

Ruimtekompassen

Een aparte oefening die de provincie uitvoerde, als onderdeel van het voorbereidende traject voor het PBRA, was de opmaak van 400 ruimtekompassen. Een ruimtekompas is in essentie een instrument die de gebruiksintensiteit van een plek in beeld brengt, in relatie tot zijn knoop- en plaatswaarde, tegen de achtergrond van de ruimtelijke context van die plek. Het ruimtekompas kan als basis fungeren voor het bovenlokaal ruimtelijk beleid. De provincie Antwerpen gebruikt dit instrument om op een locatiebeleid te kunnen inzetten dat uitgaat van een synergie tussen de uitbouw van multimodale assen en ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen (verdichting) wordt opgevangen in strategische locaties: “te versterken levendige kernen” en “locaties met (hoog-)dynamische functies”, die (potentieel) goed bediend worden door (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Het Ruimtekompas plaatst vier elementen op een cirkel: de knoopwaarde, zijnde de bereikbaarheid met openbaar vervoer, auto en fiets; de plaatswaarde, die een indicatie geeft van het soort en aantal voorzieningen (bijvoorbeeld een school of een ziekenhuis); de gebruiksintensiteit op basis van het inwoners-, tewerkstellings- en bezoekersaantal; de ruimtelijke context volgens de bebouwingsdichtheid, de nabijheid en de verhouding tot omliggende kernen, en de voorwaarden uit de sectorale wetgeving (bijvoorbeeld erfgoed of natuur).

De kompassen zijn opgemaakt voor stads- en dorpskernen, attractiepolen en bedrijventerreinen. Het ruimtekompas hanteert een gehele woonkern of activiteitencluster als object. Het bovenlokaal ruimtelijk beleid is er immers op gericht om de ontwikkelingsperspectieven van kernen en clusters te differentiëren binnen een regionale context. De selectie van deze clusters gebeurde op basis van de afbakening uit de cultuurlandschapskaart uit de strategische visie van het PBRA. Per kompas is er een fiche opgemaakt die ook de afbakening van die stads- of dorpskern, attractiepool of bedrijventerrein weergeeft.



rup WOONPARKEN

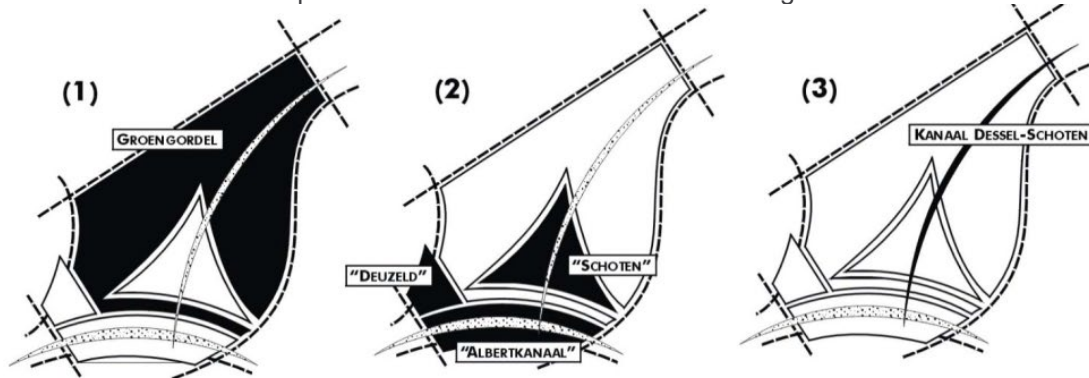
Rev A
Startnota

9.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Schoten is goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 21 september 2006. Op 26 januari 2017 is een beperkte herziening van dit structuurplan door de gemeenteraad goedgekeurd.

Het GRS Schoten van 2006 blijft het algemeen ruimtelijk kader bieden voor Schoten. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling en de doelstellingen zijn voor de planperiode tot 2022 niet wezenlijk gewijzigd. De beleidsplanning is ondertussen wel gewijzigd. Zo is een deel van de gemeente binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen opgenomen. En van groter belang voor de opmaak van huidig RUP Woonparken, de provincie Antwerpen heeft in 2015 de Toolkit Woonparken opgemaakt.

Schoten is een gemeente bestaande uit drie hoofdruimtes: 'Groene Ruimte', 'Bebouwde Ruimte' en 'Binding Groene – Bebouwde Ruimte'. De bestaande ruimtelijke potenties in de gemeente situeren zich vooral op vlak van een stevige groenstructuur. De uitdaging is om dit groen op een kwalitatieve manier ten opzichte van de bestaande functies te integreren en te versterken.



De concepten met betrekking tot de 'Groene ruimte' zijn een verdere verfijning van de groengordel rondom de kern van Schoten.

- Het versterken van de groengordel rondom de kern van Schoten: de groengordel wordt ingezet om de verschillende delen van de gemeente als een samenhangend geheel te binden.
- De beekvalleien als dragers van de ecologische en natuurlijke structuur binnen de groengordel: de Laarse Beek en het Klein Schijn worden als ecologische corridors bewaard en versterkt.
- Het herstructureren van de woonparken: de woonfunctie binnen de woonparken blijft behouden maar het groenelement moet blijven overheersen.

De belangrijkste visies tot de realisatie van de bovenstaande concepten zijn onder meer:

- Aanduiden van overstromingsgebieden langs de beekvalleien (dragere)
- Open houden van de huidige landbouwgebiedjes
- Het behouden en versterken van de lokale groenelementen

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- Een algemene ontsnippering waardoor de doortocht van fauna en flora doorheen de gemeente wordt gemaximaliseerd. Bvb.: geen omheining achteraan percelen zodat de doorwaadbaarheid van planten en dieren wordt gegarandeerd.
- De landschappelijk inpassen van (nieuwe) grote lijninfrastructuren (noodzaak ervan bekijken): minimaal onderbreken van groengordel.
- Groene dooraderingen aanduiden binnen de woonparken, maximaal behoud van bestaande grote percelen.
- Bij de inrichting van de sportvoorzieningen, binnen de groengordel, er voor zorgen dat er een duidelijke link is met het groene karakter.
- Het behouden van de eenheid van de kasteeldomeinen en uitbouwen volgens de eigenheid van het domein. Groene nabestemming voor het militair domein (Fort van Schoten).

De concepten met betrekking tot de '**Bebouwde ruimte**' zijn een verdere verfijning van de kern(woon)gebieden en de elementen voor de afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen.

- Schoten met één absoluut centrum: Schoten is in het addendum PRS Antwerpen 2011 enerzijds aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp en anderzijds is de kern van Schoten geselecteerd als een woonkern in het bebouwd perifeer landschap. Wil de kern van Schoten haar rol als hoofddorp waarmaken, zal de kern (verder) moeten versterken.
- De herstructurering van de industrie langsheen het Albertkanaal: de industrie langsheen het Albertkanaal strekt zich uit vanaf het grootstedelijk gebied Antwerpen. De gemeente ondersteunt het initiatief van de provincie voor de inbreiding en herstructurering van het bestaande bedrijventerrein via het zgn. 'Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem'. Er wordt evenwel geen uitbreiding van het bedrijventerrein beoogd.

De concepten m.b.t. de basisoptie '**Binding groene – bebouwde ruimte**' zijn een verdere verfijning van de activiteiten ter hoogte van het Kanaal Dessel – Schoten.

- Het kanaal Dessel – Schoten als ruggengraat van verschillende deelstructuren: het kanaal zal in deze visie de verschillende deelstructuren enerzijds letterlijk met elkaar laten verbinden en anderzijds met elkaar laten verzoenen. Het is de bedoeling dat het Kanaal ten eerste aan de kruising met het Albertkanaal een poortfunctie (bedrijvigheid,...) krijgt, vervolgens via de bestaande lokale bedrijvigheid verschillende soorten woonvormen bereikt (dicht in kern, open in woonpark,...), waar het wonen aan het water optimaal moet uitgebouwd worden.

De gemeente beschikt over twee woonparken binnen de groene gordel: 'De Zeurt' en 'Schotenshof/Koningshof/Berkenrode'. Het concept wordt binnen de hoofdruimten en deelstructuren concreet uitgewerkt.

Het groene karakter van de woonparken is momenteel zeer groot, maar dit moet naar de toekomst toe ook verzekerd blijven. De huidige grote percelen mogen niet verder worden versnipperd. Ook het bosbestand van de percelen moet beschermd worden. Het behouden van het typische karakter van deze parken is absoluut noodzakelijk. Een voorwaarde voor de herstructurering van de beide woonparken is dat er binnen de beide woonparken groene dooraderingen behouden en/of gerealiseerd worden. Die groene dooradering houdt in dat er een aantal assen van 'buiten uit' naar het centrum van Schoten toe worden getrokken waar er geen nieuwe woongelegenheden mogen gerealiseerd worden (as langsheen tuinen, kasteeldomeinen,...). Een gevolg hiervan is

rup WOONPARKEN

dat er bijvoorbeeld bepaalde grote bestaande kavels niet opgedeeld mogen worden. Bovendien worden daarbij ook die unieke grote historisch gegroeide kavels behouden.

Woonpark Berkenrode/Koningshof/Schotenhof (in de toolkit benoemd als ‘woonpark Schotenhof – Schotenbos’)

Het woonpark heeft drie delen met een eigen karakter: Koningshof, Schotenhof en Berkenrode. Enkel de afbakeningslijn tegen de kern van Schoten aan en langsheen het Kanaal Dessel – Schoten wordt concreet vastgelegd maar elders kunnen er spelingen op perceelsniveau worden uitgevoerd (= verfijning van de grens). Dit betreft dan het niet uitbreiden qua oppervlakte van het huidige woonpark en een globale ruimtebalans in het voordeel van groen. Nieuwe woonegelegenheden in het valleigebied Klein Schijn zijn niet toegelaten.

Het GRS duidt de verschillende delen aan en somt ontwikkelingsperspectieven op die overeenkomen met wat er in de toolkit staat en elders in deze startnota al beschreven werden:

- **woonparken aan de rand van de kern:** gedeelten van het woonpark Berkenrode/ Koningshof / Schotenhof worden als groene woonomgeving geconsolideerd en geoptimaliseerd.
- **kernversterkende woonparken:** Gedeelten van het woonparkgebied Schotenhof en Berkenrode.
- **woonpark in het groen:** Gedeelten van het woonparkgebied Koningshof en Schotenhof krijgen volgende ontwikkelingsperspectieven.

De drie delen krijgen een duidelijke ruggengraat of centrumpunt: voor Berkenrode wordt het Kanaal Dessel – Schoten uitgewerkt, Schotenhof heeft het Domein Villers en Koningshof heeft de kerk van O.L.V. Koningin van Aller Heiligen.

De basis van de groene dooradering wordt gevormd door de snijlijnen van de drie delen. Ook het huidige bosgebied ter hoogte van het Schijndaal Kasteel vormt een duidelijke basis. De groene dooradering loopt door in de kern van Schoten. De groene dooradering geeft aan waar grote percelen intact moeten blijven. Buiten deze assen zijn grote percelen ook mogelijk maar hier kan er meer gedifferentieerd worden (mix van grote en kleine kavels mogelijk).

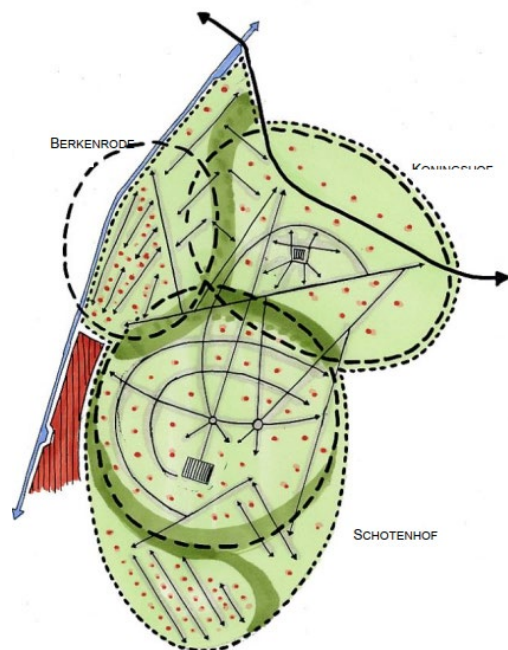
De verwevenheid met andere – met het wonen aanvaardbare – functies wordt vooropgesteld: het gaat hier over bestaande (lokale) scholen, tennisbanen, restaurants,.... Deze elementen worden beschouwd als verrijking voor de woonparken. De bestaande vergunde functies krijgen kansen met die beperking dat ze de draagkracht van de omgeving niet mogen overschrijden.

Voor de zone rond de Botermelkbaan moet bekeken worden of hier kleinschalige, woonondersteunende gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden toegelaten, gelet op de functie als verbindingsweg en gelet op de reeds aanwezige vergunde functies (scholen, sauna, RVT's, opvangtehuis voor jongeren). Het bestaande groen mag hierbij niet verder versnipperen. De juridische voorraad kan worden ingevuld, mits een toetsing aan de groene dooradering. Voor dit woonpark wordt een minimum kaveloppervlakte van 2.000m² voorgesteld. Elke vorm van meergezinswoningen wordt nu geweerd in de woonparken. Zorgwonen behoort wel tot de mogelijkheden. Samenwoningsvormen zijn eventueel ook geschikt voor deze omgevingen. Het mogelijk maken van dergelijke projecten dient onderzocht te worden. Deze transitie zal mogelijks

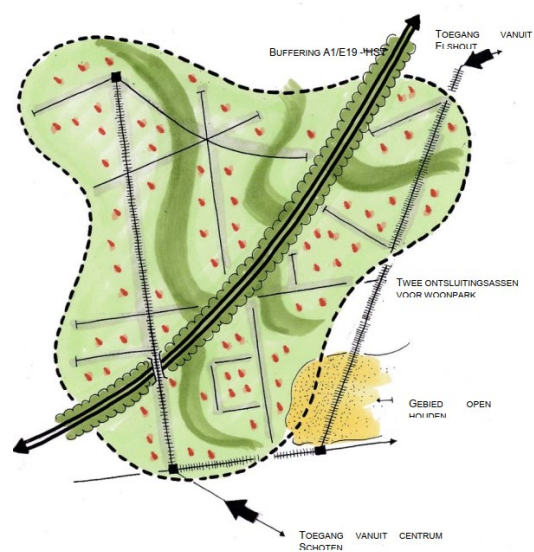
rup WOONPARKEN

juridische verankering vereisen, onder de vorm van een herziening van de bestaande ruimtelijk uitvoeringsplannen “Berkenrode”, “Koningshof” en het bijzonder plan van aanleg “Schotenhof”.

Bijkomend kan gestreefd worden naar een grotere bescherming van het bouwkundig erfgoed (art nouveau en cottagearchitectuur in Schotenhof) in de wijk via een erfgoedbeheersplan op basis van de gemeentelijke erfgoedinventaris.



woonpark Berkenrode/ Koningshof/ Schotenhof (ook woonpark Schotenhof-Schotenbaan genoemd)



Woonpark De Zeurt (ook woonpark Peerdsbos genoemd)

Woonpark De Zeurt (in de toolkit benoemd als ‘woonpark Peerdsbos’)

Geen enkele grens wordt binnen dit woonpark vastgelegd: overal kunnen er spelingen (niet uitbreiden qua oppervlakte huidige woonpark, globale ruimtebalans in het voordeel van het groen) op perceelsniveau worden uitgevoerd.

Het GRS duidt woonpark de Zeurt aan als categorie “**woonparken in het groen**” en somt ontwikkelingsperspectieven op die overeenkomen met wat er in de toolkit staat en elders in deze startnota al beschreven werd.

Er wordt een duidelijke toegang tot dit woonpark vastgelegd, namelijk langsheen de Eksterdreef. De Gagellaan is één van de laatste onverharde wegen in Schoten waarbij fietsers en wandelaars de verbinding maken. Deze “trage weg” moet in zijn hoedanigheid bewaard blijven.

De basis van de groene dooradering ligt langsheen de autoweg A1/E19 – HSL-lijn. Van daaruit vertrekken er groene dooraderingen door de verschillende tuinen.

rup WOONPARKEN

Er moet een verwevenheid zijn met andere – met het wonen aanvaardbare – functies. Deze elementen worden beschouwd als verrijking voor de woonparken. Het betreft hier enkel de bestaande vergunde functies, nieuwe activiteiten worden niet toegelaten. De bestaande vergunde functies krijgen kansen met die beperking dat ze de draagkracht van de omgeving niet mogen overschrijden.

Voor de Zeurt wordt een minimum kaveloppervlakte van 5.000 m² voorgesteld.

De juridische voorraad wordt beperkt tot de onbebouwde loten van niet-vervallen verkavelingen. Voor bestaande onbebouwde kavels, niet gelegen in een verkaveling, maar die omgeven worden door bebouwde percelen en die minstens met een breedte van 30 meter grenzen aan een openbare, uitgeruste weg, wordt een uitzondering toegelaten; het verder afbouwen van de straat wordt hier mogelijk gemaakt. Elke vorm van meergezinswoningen in de woonparken is nu onmogelijk. Zorgwonen behoort wel tot de mogelijkheden. Samenhuizen vormt echter wel een te onderzoeken alternatieve woonvorm die geschikt is voor het woonpark.

De Habitatrichtlijngebiedsgrens dient beschermd te worden.

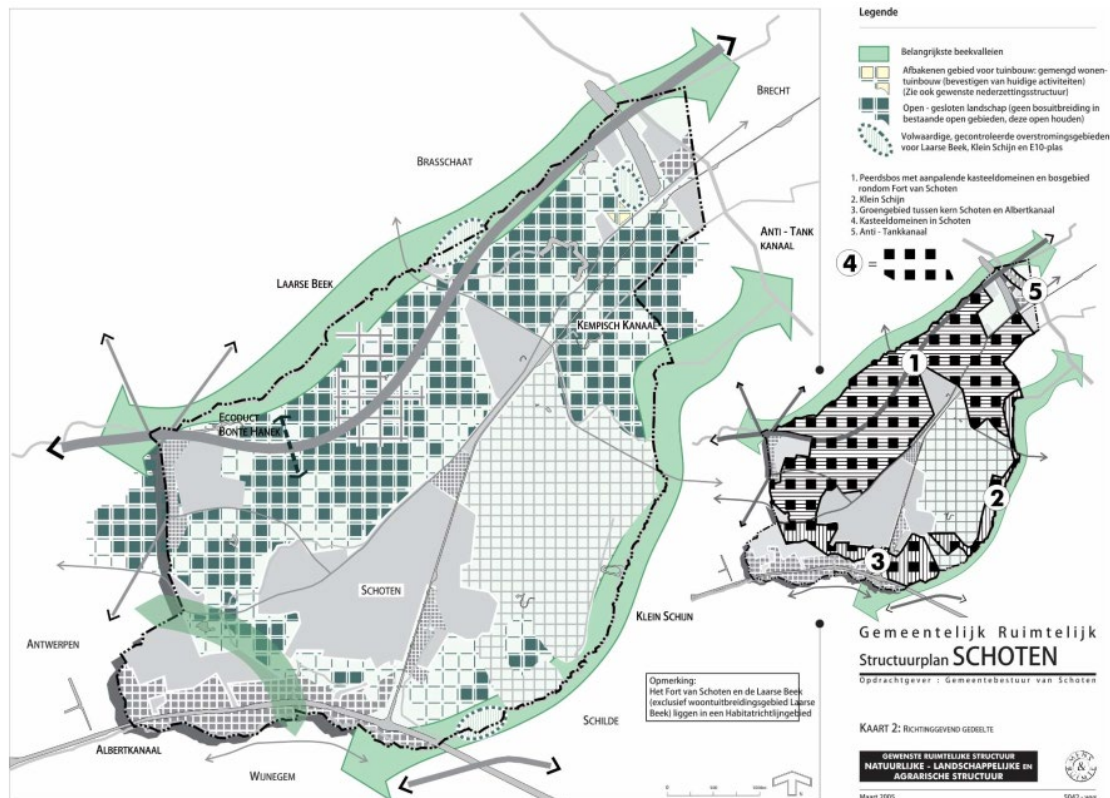
Het woonpark De Zeurt dient verder onderzocht te worden via de provinciale toolkit in functie van een maximale vrijwaring van de overstromingsgebieden en van de open groene ruimte. De gemeente wenst na te gaan of het inzetten van grondruil hier uitkomsten kan bieden. Ook verhandelbare bouwrechten (cfr. regeerakkoord 23 juli 2014) vormt een mogelijke onderzoekspiste.

De gewenste natuurlijke en landschappelijk structuur

Omdat de openruimte structuur wordt besproken in de hoofdruimte 'groene ruimte' wordt er onder dit hoofdstuk enkel het beleid aangehaald. Gezien de agrarische activiteiten binnen de gemeente zo beperkt zijn, worden ze geïntegreerd in de natuurlijke – landschappelijk structuur van de gemeente.

Het creëren van een kwalitatief hoogwaardig landschap wordt als ontwikkelingsoptie opgenomen. Op basis van de ontwikkelingsopties werden de volgende ruimtelijke beleidselementen voorgesteld:

- Peerdsbos met aanpalende (kasteel)domeinen en bosgebied rondom Fort van Schoten
- Klein Schijn als nat natuurverbindingsgebied
- Groengebied tussen kern Schoten en Albertkanaal als gemeentelijk natuurverwevingsgebied
- Kasteeldomeinen in Schoten (zie ook toolkit Kasteeldomeinen)
- Anti – Tankkanaal als bakengroep (bij buitenste fortengordel)
- Lokale groenelementen



De gewenste nederzettingsstructuur

De volgende ontwikkelingsopties m.b.t. de nederzettingsstructuur worden onder meer voorgesteld voor de gemeente Schoten:

- De woonparken worden verder afgewerkt, hetzij volgens opgelegde dichtheden, hetzij volgens het principe van groene dooradering. Hierbij wordt er wel gestreefd naar een behoud van de nog groene ruimte.
- De beschikbare binnengebieden kunnen enkel ingevuld worden indien dit ruimtelijk verantwoord is. Ze moeten hiervoor getoetst worden aan de randvoorwaarden vanuit de natuurlijke, landschappelijke en de agrarische structuur. In de geschikte binnengebieden moet er voorrang gegeven worden aan sociale huisvestingsprojecten.
- De zonevreemde woongelegenheden krijgen rechtszekerheid. Toch moet er per woning afgewogen worden wat de beste toekomstmogelijkheden zijn, met dan hoofdzakelijk aandacht voor woongelegenheden gelegen in recreatiegebieden en ruimtelijk kwetsbare gebieden. Meer nieuwe zonevreemde woongelegenheden zijn uit den boze (zie ook verderop).

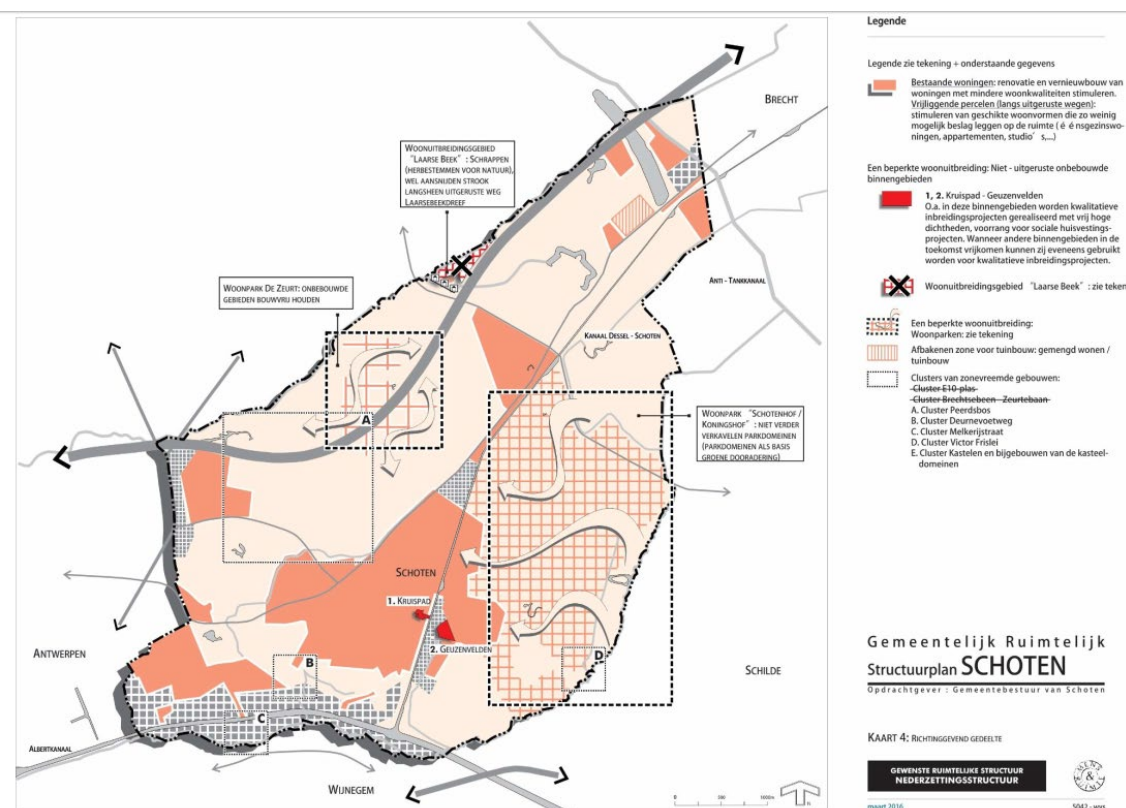
Het ruimtelijke beleid m.b.t. het wonen wordt aan enerzijds de ruimtelijke beleidscategorieën en anderzijds aan het theoretisch aanbod aan bouw mogelijkheden gekoppeld (inclusief confrontatie aanbod – behoefte).

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

De kernen in 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. Grootchalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

Uit de woonbehoefte studie 2012-2022 blijkt dat er nog voldoende onbebouwde percelen in Schoten aanwezig zijn om de vraag naar bijkomende woningen op te vangen. Omdat de beschikbare ruimte voor woningbouw in Schoten beperkt is, wordt er geen fasering van het aansnijden van de gebieden vooropgesteld.



Voor de Woonparken betekent dit concreet het niet verloren gaan van het typische karakter van de woonparken. Binnen "De Zeurt" weegt het aanwezige groen zwaarder door t.o.v. de woongelegenheden dan in het woonpark "Schotenhof / Koningshof / Berkenrode": door bijvoorbeeld de minimum kaveloppervlakte voor nieuwe bouwgronden in de "De Zeurt" groter maken dan de nieuwe kavels in het woonpark "Schotenhof / Koningshof": in het woonpark "Schotenhof / Koningshof" kunnen de nog beschikbare bouwgronden aangesneden worden met het maximum behoud van de nog aanwezige groene ruimte. Concreet wordt een minimum

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

kaveloppervlakte van 2.000 m² voorgesteld. In het woonpark “De Zeurt” mogen enkel nog de onbebouwde loten in niet-vervallen verkavelingen worden bebouwd. Onbebouwde percelen van meer 5.000 m² blijven bouwvrij via het instrument van grondruil en verhandelbare bouwrechten.

Rechtszekerheid voor de zonevreemde woongelegenheden

De gemeente gaat er van uit dat er geen nieuwe zonevreemde woongelegenheden mogen gebouwd worden. Wel moet er voor elke zonevreemde woning een menselijke oplossing gevonden worden die zowel de bewoners, de gemeente als de ruimtelijke structuur zo gunstig mogelijk moeten kunnen beïnvloeden. Omdat er op Vlaams niveau een onderscheid gemaakt wordt voor woongelegenheden die enerzijds gesitueerd zijn binnen recreatiegebieden en ruimtelijke kwetsbare gebieden en anderzijds in de andere niet-woongebieden moeten er specifieke oplossingen gevonden worden aangezien in Schoten de zonevreemde woningen hoofdzakelijk in kwetsbare gebieden gesitueerd zijn.

Als oplossing stelt het GRS de opmaak van gebiedsgerichte RUP's voor. Deze gebiedsgerichte RUP's geven een veel gedetailleerdere visie / inrichting. Duidelijk moet zijn dat bij de opmaak van de RUP's de gebiedsgerichte afweging de ontwikkelingsperspectieven per cluster kan nuanceren. Deze clusters van zonevreemde woningen werden in het informatief gedeelte van het GRS benoemd. De 3 zonevreemde woningen opgenomen in het plangebied van dit RUP Woonparken, bevinden zich niet in dergelijke cluster. Benadrukt wordt dat in een RUP zonevreemde woongelegenheden geen herbestemmingen kunnen gebeuren waarbij nieuwe woongelegenheden worden toegelaten en vrijliggende kavels worden herbestemd (dit wordt beschouwd als bijkomend woongebied). In deze RUP's kan er per woning bekeken worden wat de beste oplossing is. M.a.w. is het mogelijk om binnen een zelfde cluster verschillende, individuele, randvoorwaarden op te leggen.

Ondanks dat de 3 zonevreemde woningen die deel uitmaken van het plangebied van dit RUP niet binnen dergelijke cluster vallen, heeft het zin te kijken naar de oplossingsrichtingen die het GRS voorstelt voor enkele andere clusters die ook deel uitmaken van de hoofdruimte 'Groene ruimte', net als de beschouwde 3 woningen. Dit geeft op een zicht op de ruimtelijke principes die het GRS valabel acht om tot een oplossing voor zonevreemde woningen te geraken, aangepast aan de ruimtelijke situatie waarbinnen ze zich bevinden. Deze beschouwing werd opgenomen onder deel 5.2.2.3.

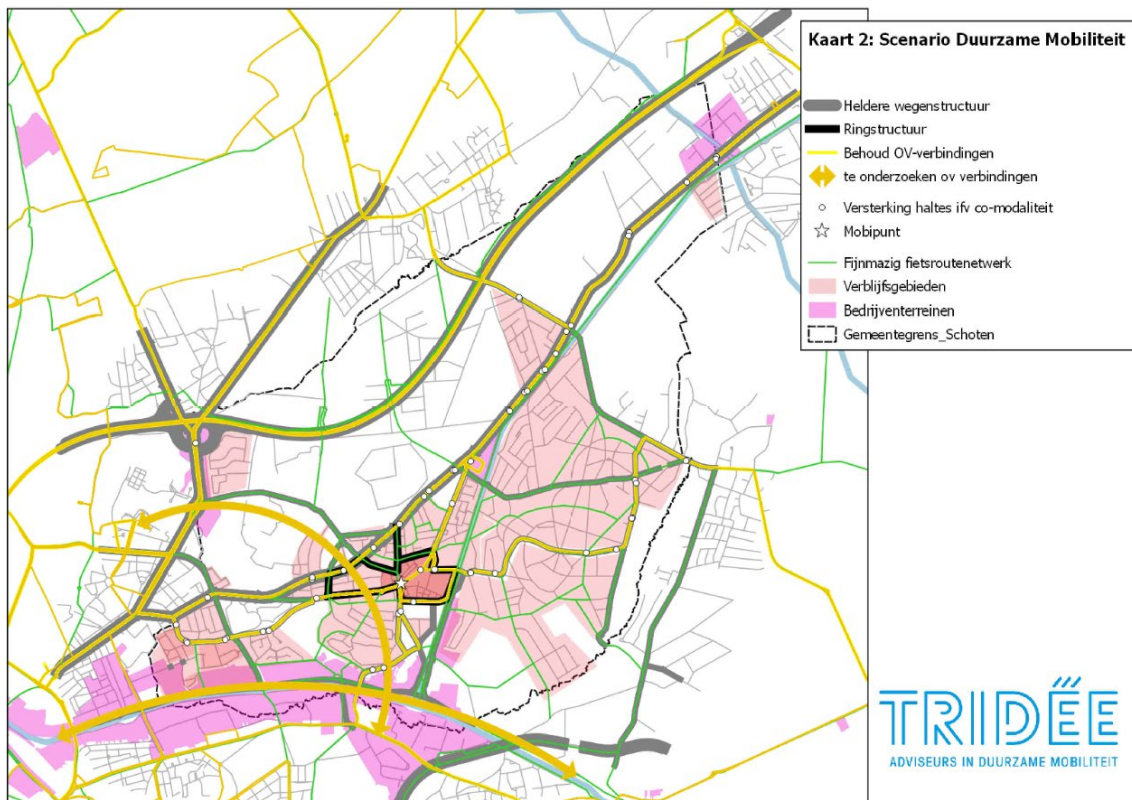
9.7 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van Schoten dateert van 9 november 2004, in 2014 werd dit via een sneltoets geëvalueerd, waarbij werd gekozen voor een verbreding en verdieping van het bestaande plan. Het mobiliteitsplan van 2004 was gebaseerd op een duurzaam scenario dat echter achterhaald is. Het nieuwe beleidsplan is in 2018 aangenomen en heeft een tijdshorizon tot 2025.

In de knelpuntanalyse wordt specifiek melding gemaakt van doorgaand sluijverkeer, voornamelijk in de woonparkgebieden ten oosten van het kanaal, maar ook in enkele straten ten westen van het kanaal.

Uitgangspunt vormen de 5 strategische doelstellingen die ook spelen op Vlaams niveau: bereikbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid, leefbaarheid en milieu. Deze worden op een rup WOONPARKEN

innovatieve wijze ingevuld. Zo stelt het plan dat bereikbaarheid o.m. wordt ingevuld als inzetten op co-modaliteit; een heldere en leesbare ontsluitingsstructuur of een fietsparkeerbeleid dat inspeelt op de behoeften. Wordt in verband met leefbaarheid specifiek aangehaald dat dit doet op het verbeteren van de verblijfskwaliteit in o.a. de woonparkgebieden (het verminderen van de verkeersintensiteit van het gemotoriseerd verkeer en de effectief gereden snelheid omlaag halen waar nodig. Onder de milieudoelstelling wordt naast het nastreven van een duurzame modal split ook het uitbouwen van een kwalitatief hoogwaardig netwerk voor voetgangers en fietsers en deelmobiliteit bedoeld.

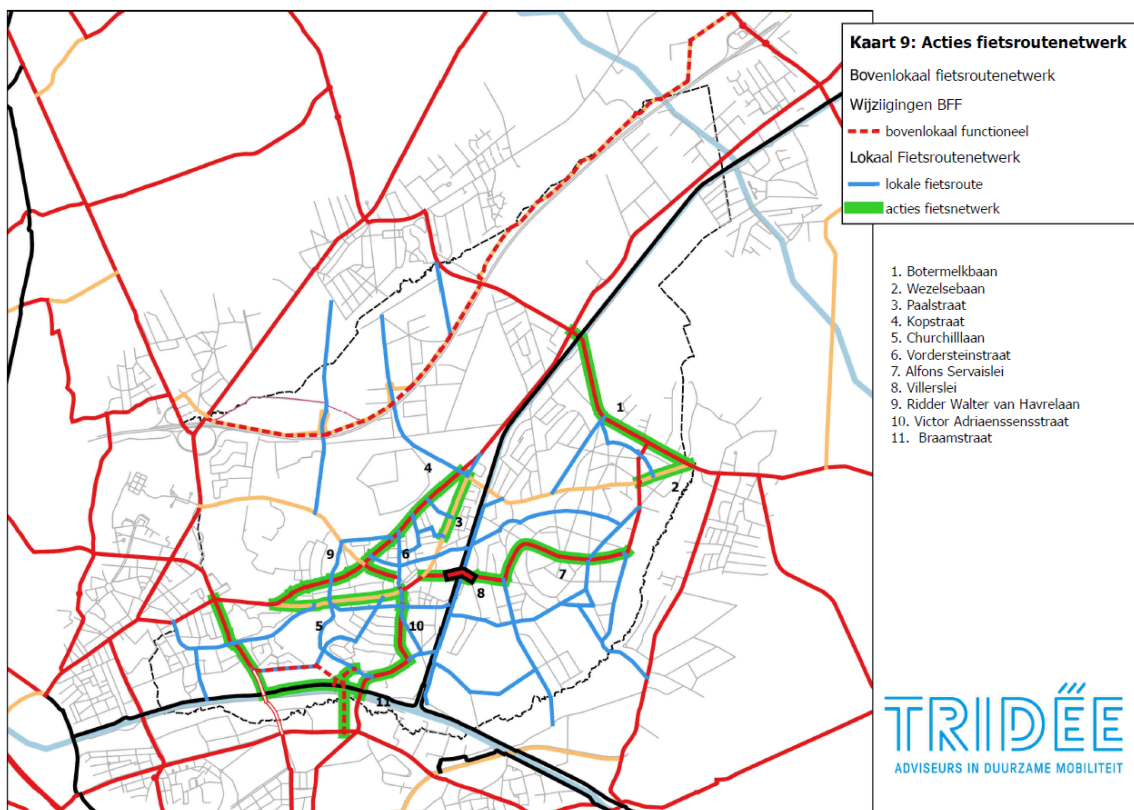


Er wordt volop ingezet op een vernieuwd beleidsscenario. Dit is onder meer gebaseerd op het GRS dat sinds het vorige mobiliteitsplan werd vernieuwd. Binnen het werkdomein verkeersnetwerken zijn volgende intenties vanwege het plan belangrijk voor de woonparken. De gemeente wil haar fietsroutenetwerk verder uitbouwen. Alle wegen, behoudens de autosnelwegen, worden als onderdeel van het fietsroutenetwerk beschouwd. Alle wegen in het netwerk moeten een minimum aan veiligheid en comfort garanderen. Het netwerk zelf vertrekt van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk met fietsostrades, schakelroutes, functionele fietsroutes en alternatieve functionele fietsroutes. Dit bovenlokaal netwerk wordt aangevuld met lokale fietsroutes. Dit zijn routes die op gemeentelijk niveau het bovenlokaal netwerk verfijnen.

rup WOONPARKEN

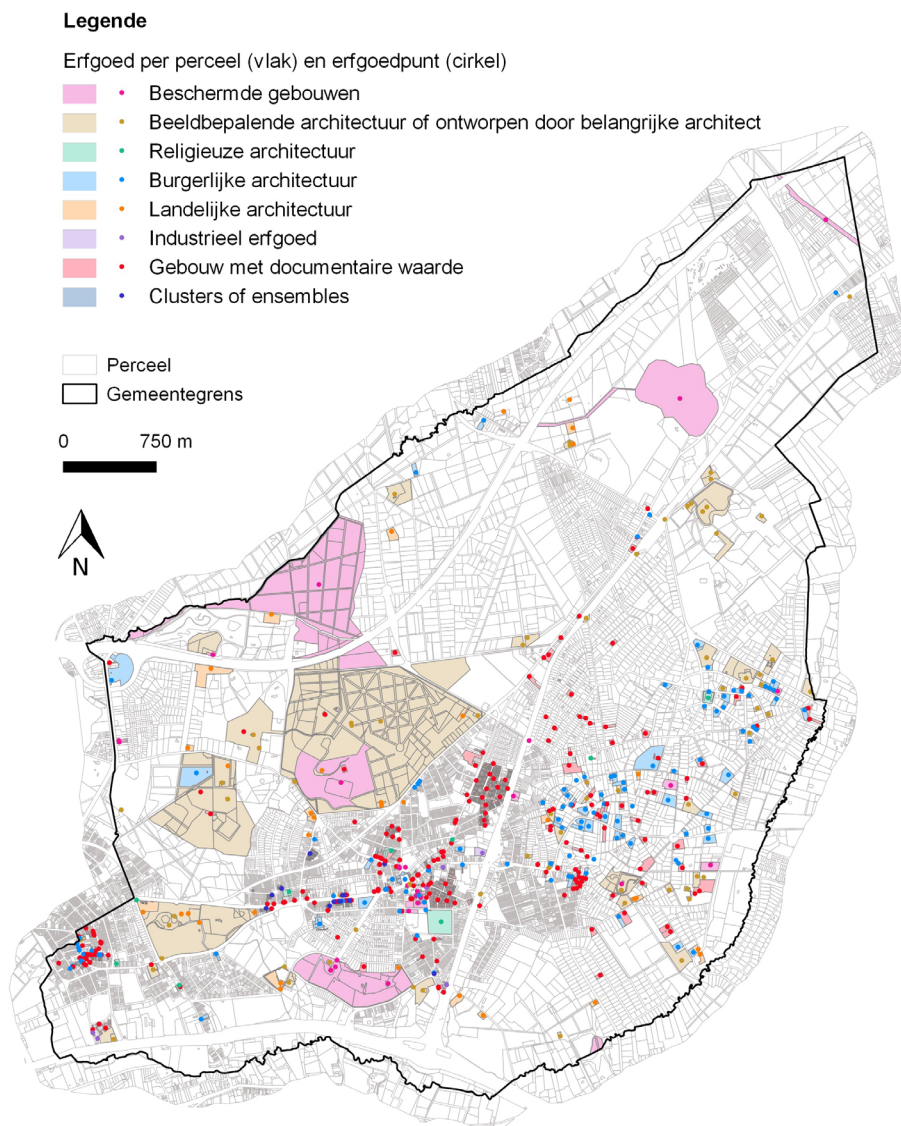
Rev A
Startnota

In tegenstelling tot het gewenste wegennet, heeft het fietsroutenetwerk de structuur van een fijnmazig raster. Onder andere de Alfons Servaislei in woonpark Schotenhof maakt als functionele fietsroute deel uit van dit netwerk. Het mobiliteitsplan stelt over deze lei dat het comfort voor de fietser te verbeteren is, m.n. door het aanleggen van een monoliete verharding (in functie van trillinghinder), deze lei wordt overigens eveneens als OV-as aangeduid. Verder worden in het plan niet onmiddellijk acties aangeduid voor de routes binnen de woonparken die deel uitmaken van het netwerk.



9.8 Gemeentelijke erfgoedinventaris

Schoten beschikt over een door de gemeente zelf opgestelde erfgoedinventaris. Deze lijst heeft tot op heden nooit een juridisch bindend karakter gekregen. Indien er werken voor de panden op deze lijst worden aangevraagd, wordt er wel een (niet bindend) advies gevraagd aan de lokale erfgoedraad. De gemeente tracht, binnen de grenzen van wat decretaal mogelijk is, verkommerde panden op de erfgoedlijst bredere ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, mits het erfgoedkarakter wordt behouden.



Planweergave van de panden op de gemeentelijke erfgoedinventaris.

9.9 Routeplan 2030



De Vervoerregioraad Antwerpen, waarin de steden en gemeenten van de vervoerregio, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn, het Agentschap Wegen en Verkeer, NMBS en Infrabel samenkomen, heeft op 27 juni 2018 de visienota van het Routeplan 2030 goedgekeurd. Dit is een langetermijnvisie voor het mobiliteitssysteem binnen de 33 gemeenten van de Antwerpse vervoerregio.

ROUTEPLAN 2030

>SAMEN VOORUIT>

Deze visie bevat maatregelen en projecten voor een (multimodale) bereikbaarheid van de gehele regio om het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets verder te bevorderen tot een modal split van 50/50 (maximum 50% van de verplaatsingen per wagen, 50% te voet, per fiets of met openbaar vervoer). In de volgende stappen worden de maatregelen concreter uitgewerkt.

9.10 Toolkit Kasteeldomeinen

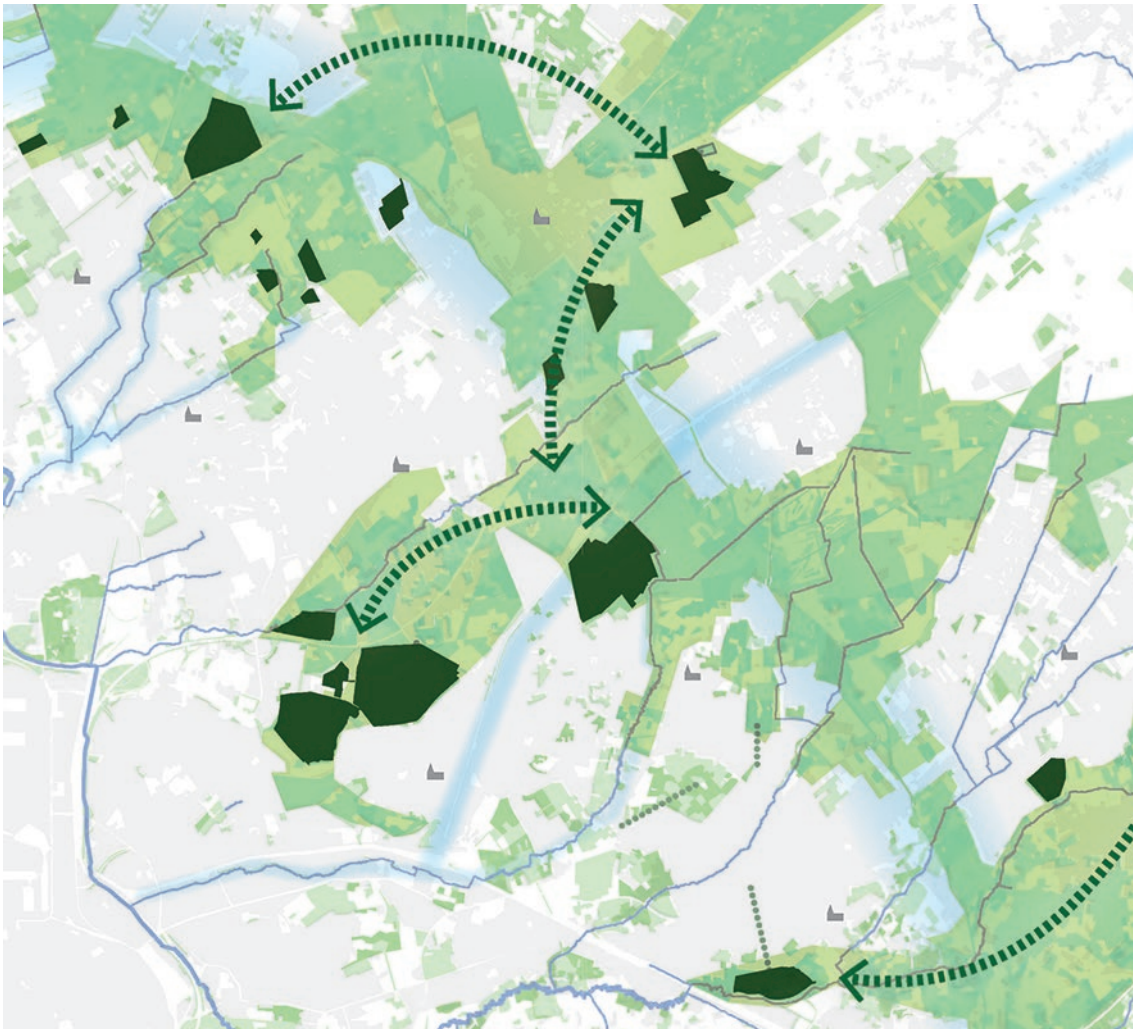
De Toolkit Kasteeldomeinen (2015, Stramien, i.s.m. Origin en Driekwart Groen) is een document dat als een toepasbare leidraad werd opgesteld voor eenieder die een project wil opstarten omtrent een kasteeldomein binnen De Groene Zes. Specifiek zoekt de toolkit naar een manier om veranderingen in kasteeldomeinen te combineren met een grotere maatschappelijke meerwaarde van dergelijk domein.

De toolkit beschrijft een praktische werkwijze voor een projectaanpak: contact (eigenaar met gemeente en andere mogelijke partners), inventarisatie, onderhandeling en uitvoering. Ze legt de aandachtspunten per fase vast. Zo wordt er voorgesteld om tijdens de inventarisatiefase met 4 scans te werken: financieel, erfgoed, landschap en stedenbouw.

Een conceptuele onderlegger waar de toolkit van uitgaat wordt 'het kasteellandschap' genoemd. Er wordt gesteld dat de kasteeldomeinen een belangrijke rol spelen in de totstandkoming én instandhouding een 'hybride' landschap. In de originele focusnota wordt dit omschreven als: *'een gebied met enerzijds randstedelijke kenmerken: het behoort tot de Antwerpse agglomeratie en heeft daarin een ondersteunende rol, het ondervindt een belangrijke invloed van de Antwerpse haven en telt een aantal zelfvoorzienende woonkernen en bovenlokale voorzieningen. Anderzijds zijn de open-ruimte-kenmerken en -waarden onmiskenbaar. Brongebieden en beken, heidegebieden, bos- en natuurgebieden en onroerend erfgoedelementen zoals de Antitankgracht, forten en kasteeldomeinen, maken het gebied essentieel voor de waterhuishouding, de temperatuurregeling, luchtkwaliteit, biodiversiteit en groen-recreatieve structuur in en rondom Antwerpen.'* De kasteeldomeinen worden binnen die context omschreven als belangrijke, identiteitsbepalende dragers van de open ruimte. Ze zijn belangrijke attractiepunten voor toerisme en recreatie. Dichter bij de woonkernen kunnen kasteeldomeinen potentieel functioneren als publiek toegankelijke groengebieden. Deze vraag naar publiek toegankelijke recreatie en ontspanningsplekken hangt vaak samen met een specifieke vraag naar overzichtelijke en beheersbare groenstructuren die meer gemeen hebben met parkconcepten dan met natuurlijke en spontane landschapsontwikkelingen. Kasteeldomeinen kunnen hierop een antwoord bieden. Toch vertaalt het behoud van een parkconcept zich in een grotere behoefte inzake landschapszorg, waardoor een gecontroleerde ontwikkeling vaak hoge kosten met zich meebrengt. Om de maatschappelijke meerwaarde van de kasteeldomein en bijhorende toekomstperspectieven zo specifiek mogelijk te definiëren, definieert de toolkit drie categorieën rup WOONPARKEN

van kasteeldomeinen: dragers van de open ruimte, grote kasteeldomeinen in woongebied en kleinschalige relictten.

De kasteeldomeinen die als 'dragere van de open ruimte' worden beschouwd zijn structuurbepalende gebieden. Meestal zijn het grote landgoederen die met bijhorende akkers of bossen een groot deel van de groenstructuur bepalen. Deze kasteeldomeinen zijn schakels in het openhouden van de open ruimte en moeten als bouwstenen worden beschouwd van de toekomstige landschappelijke structuur van het bebouwd perifeer landschap. De toolkit bakt 19 van dergelijke domeinen af. 21 kasteeldomeinen worden als 'grote domeinen in woongebied' bestempeld, zij hebben het potentieel een groene meerwaarde aan het omliggende woonweefsel te bieden. De fragmenten (15 domeinen) liggen vaak ook binnen een woonweefsel, maar hebben veel minder de mogelijkheid een landschappelijke functie te vervullen.



Toolkit woonparken: kaart met kasteeldomeinen, type 'dragere van de open ruimte'.

rup WOONPARKEN

De ontwikkelingsprincipes die de toolkit voorstelt als algemene principes of specifiek voor de gebouwen of het landschap zijn toegespitst op deze 3 categorieën. Voor alle categorieën geldt dat het uitgangspunt behoud en versterking van de bestaande historische landschappelijke structuur dient te zijn.

De toolkit omvat verder voornamelijk heel wat praktische richtlijnen, voor deze startnota beperken we ons vooral tot een weergave van de conceptuele uitgangspunten. Wel is het ook zinvol mee te geven dat de provincie ook een brochure omtrent de kasteeldomeinen en de toolkit heeft uitgewerkt. Deze vertaalt de visie van de toolkit praktisch naar eigenaars, projectontwikkelaars, notarissen en immomakelaars toe.

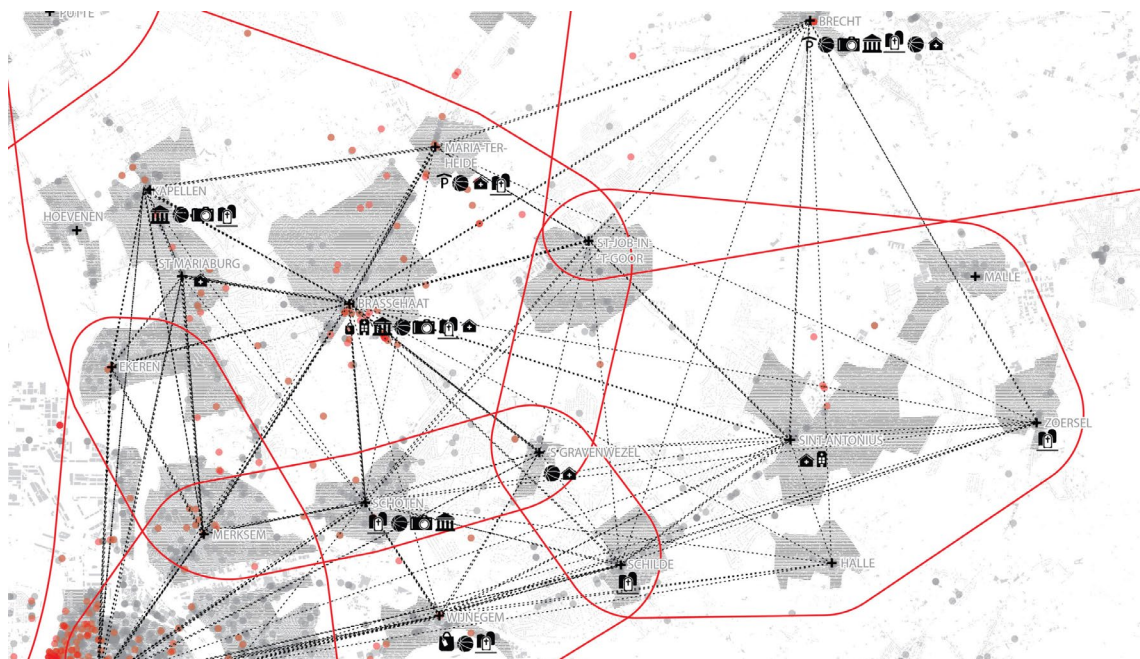
9.11 Toolkit Woonkernen

In kader van het startegisch project 'De Groene Zes' werkte de Provincie Antwerpen een toolkit uit voor kernversterking (BUUR, 2016). Deze formuleert strategieën en instrumenten om deze kernen duurzaam te versterken en verder te ontwikkelen.

De toolkit vertrekt van een systeembeschrijving van de woonkern waarin de mens centraal staat. Het functioneren van woonkernen wordt verder bepaald door drie dimensies: de ruimte, de activiteiten en de identiteit van de kern. Omringende systemen, zoals mobiliteit, economie of ecologie, die een bepalende impact hebben op de kwaliteit van een kern, worden ook meegenomen. Deze systeembeschrijving vormt de rode draad doorheen de toolkit. Op basis van de relaties tussen alle onderdelen worden de uitdagingen voor de kernen van 'de groene zes' samengevat: vergrijzing, vervlakking van de identiteit, mobiliteitsdruk, gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte,...

De hoofdmoot van de toolkit bestaat uit strategieën die een oplossing bieden voor elk van die uitdagingen. Die strategieën helpen om een woonkern te ontwikkelen tot een duurzame en kwalitatieve leefomgeving. Zo'n leefomgeving combineert vier toekomstbeelden: ruimte op mensenmaat, levenslang wonen en groene veerkracht in een verzorgende en bedrijvige kern.

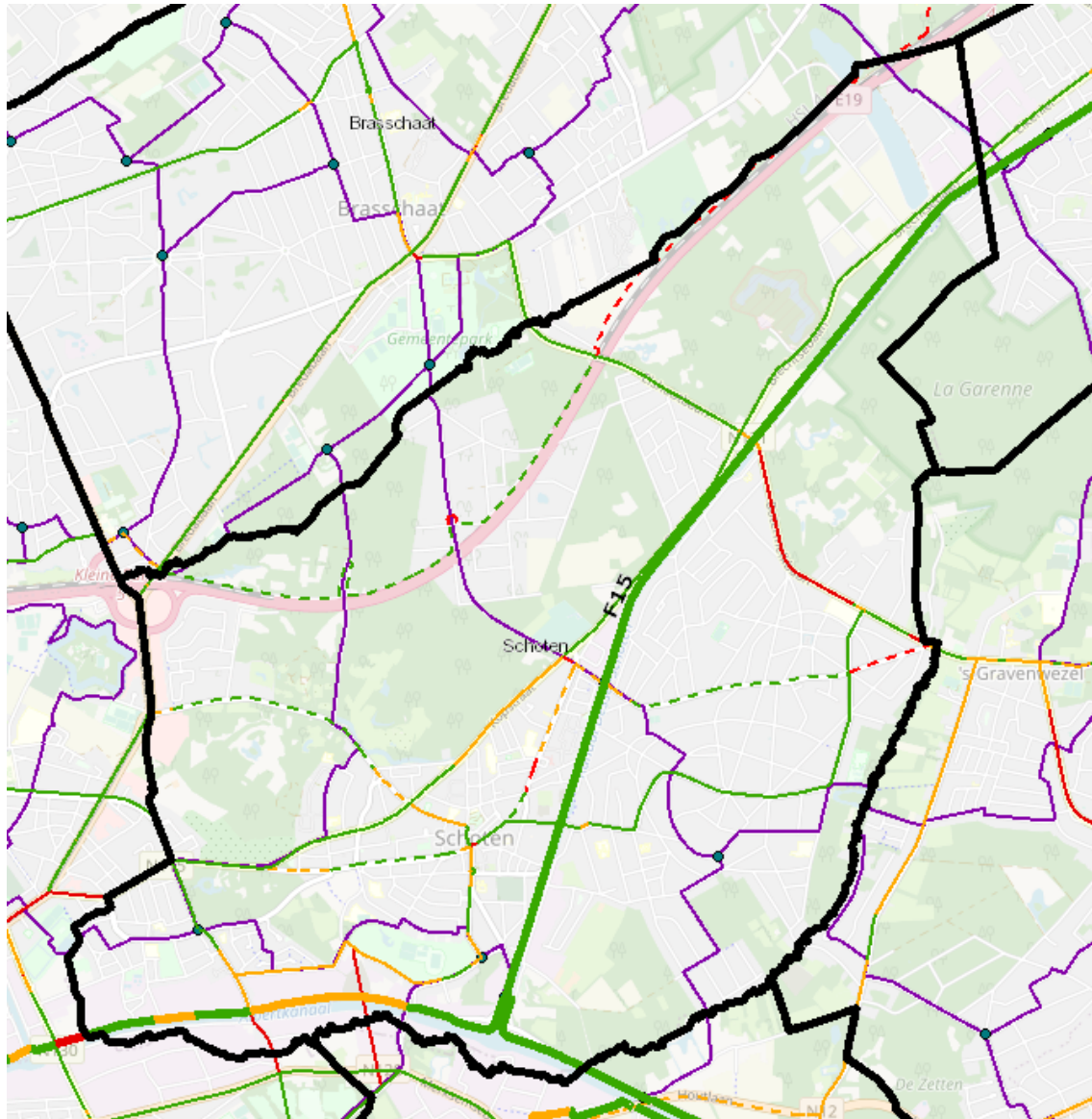
De strategieën in de toolkit ondersteunen deze toekomstbeelden en vallen samen in 15 clusters: van gevarieerd woonaanbod en verdichting op maat van de kern tot duurzame mobiliteit en architecturale kwaliteit. De toolkit biedt voor elke cluster verdere uitleg en een overzicht van de instrumenten die erbij ingezet kunnen worden. Daarbij komen zowel planningsinstrumenten als procesgerelateerde instrumenten aan bod.



Toolkit Woonkernen – Kernen van 'De Groene Zes' in het bebouwd perifeer landschap van Antwerpen

rup WOONPARKEN

9.12 Relevante fietsroutenetwerken



Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

- fietsinfrastructuur conform
- fietsinfrastructuur niet conform
- geen fietsinfrastructuur aanwezig

Bron: geoloket provincie Antwerpen
rup WOONPARKEN

Recreatief fietsknooppuntennetwerk



10 Bijlage III: RVR-toets

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR.

De toets, die werd uitgevoerd voor de gebieden aangeduid als woonpark binnen Schoten, aangezien de afbakening van het RUP nog niet in detail bekend is, geeft aan dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Vanuit de gemeente wordt gesteld dat de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten.

Bijgevolg stelt de toepassing dat er geen RVR moet worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

11 Bijlage IV – deel I: beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten

De overheid kan geen plan en/of programma dat kadervormend is voor het afleveren van vergunningen voor projecten - zoals het voorliggende RUP Woonparken - goedkeuren als er geen onderzoek is gebeurd naar de significante milieueffecten. De vergunningverlenende overheid moet steeds kennis hebben genomen van de te verwachten milieueffecten en de mogelijke milderende maatregelen. Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke en significante milieueffecten met zich kunnen meebrengen.

Het RUP Woonparken is niet van 'rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende drie redenen:

- Binnen het RUP worden geen projecten mogelijk gemaakt die behoren tot de in bijlage I en II van het BVR 10/12/04 opgesomde projecten. Er wordt geen bebossing voorzien van meer dan 10ha, noch een stadsontwikkelingsproject van 1.000 of meer woningen, 5.000 m² handelsruimte of een verkeersgenererende werking van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.
- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP wordt aanzien als screeningsgerechtigd gezien het ruimtelijk uitvoeringsplan:
 - slechts het gebruik van een kleine gebieden op uitgesproken lokaal niveau regelt zonder bovenlokale uitstraling;
 - slechts een kleine wijziging omvat van het huidige planningskader, gezien het voornamelijk een verfijning van de bestaande voorschriften betreft, waarbij het niet de bedoeling is verdere verdichting toe te laten, behoudens sporadisch enkele kleine zones in de nabijheid van bestaande kernen.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering kan er besloten worden dat het RUP Woonparken van 'rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Er moet met andere woorden een screening naar de mogelijke aanzienlijke milieueffecten worden gevoerd. Naargelang het resultaat van deze screening wordt besloten of voor het RUP al dan niet een planMER dient te worden opgemaakt.

De criteria voor het opmaken van de m.e.r.-screening worden weergegeven in bijlage I van het DABM (Decreet Algemeen Milieubeleid).

11.1 Implicaties op de discipline bodem en grondwater

11.1.1 Referentiesituatie

11.1.1.1 Bodemtypologie

Volgens de bodemkaart (zie bijlage V, kaart 6: Bodemkaart) kunnen er heel wat verschillende bodemtypes binnen de woonparken onderscheiden worden. De meest voorkomende zijn:

Natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont ("nat zand"): De humeuze bovengrond van deze beide series grondwater Podzolen (Zef, Zeg) wisselt van dun (< 20 cm) tot dik (> 40 cm). De kleur is veelal grijs, een bruine bovengrond wijst op recente overstuiving. Roestverschijnselen beginnen in de beneden bouwlaag en de reductiehorizont tussen 100 en 120 cm. Een variërend substraat kan voorkomen in deze natte depressiegronden. De gronden zijn waterverzadigd in de winter. Zef en Zeg worden in de Kempen beschouwd als goede weidegronden; ze moeten rationeel gedraineerd worden voor akker- en tuinbouw. De dikte van het humeuze dek bepaalt het opbrengstvermogen. Maïs en andere zomergranen, alsook raigras, geven goede opbrengsten. Wintergranen leveren moeilijkheden op bij de overwintering ten gevolge van de hoge grondwaterstand.

Matig natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont ("vochtig zand"): De Zdf, ZdF en Zdg Podzolprofielen hebben de bovengrond gemeen. In zijn verscheidenheid onder bos is de humeuze bovengrond dun en heterogeen zonder Ap; onder landbouuitbating is de bouwvoor gemiddeld 20-40 cm dik, maar er komen ook meer humeuze profielen voor. In alle gevallen beginnen roestverschijnselen tussen 40 en 60 cm. In de glauconiethoudende varianten zijn de roestverschijnselen minder duidelijk; ze vormen bruinachtige diffuse vlekken op de olijfgroenachtige basiskleur. Bij Zdf is de Podzol B niet verkit, bruin en rijkt tot 40-50 cm diepte. Bij Zdg is de Podzol B duidelijk ontwikkeld met donkergrijze tot zwarte humusaanrijking en daaronder veelal een bruinere aanrijking. De bodems hebben een gunstige waterhuishouding in de zomer, maar zijn iets te nat in de winter. Indien een goed humeus dek aanwezig is, zijn het goede zandgronden, geschikt voor aardappelen, maïs en raigras; ook geschikt voor weide.

Matig natte zandbodem met dikke antropogene humus A horizont ("vochtig zand antr"): De matige natte plaggenbodems, uitzonderlijk geassocieerd met matig droge plaggenbodems in ZDm, hebben een homogeen humeuze bruinachtig of grijsachtige bovengrond van minstens 60 cm dik. De onderkant van het plaggendek is dikwijls zwartachtig en zeer humusrijk; het betreft de bouwlaag van een begraven profiel in het plaggendek verwerkt. Indien het begraven profiel een verbrokkelde textuur B is of een gesolifluëerde afzetting komen duidelijke roestverschijnselen voor. Is de ondergrond gevormd door een hydromorfe Podzol dan worden roestverschijnselen moeilijk te herkennen. In het plaggendek vindt men roestverschijnselen tussen 40 en 60 cm. De waterhuishouding is gekenmerkt door natte bodems in de winter met hoge voorjaarswaterstand. De zomerwaterstand van Zdm is optimaal. Zdm is geschikt voor de meeste landbouwteelten. Voor tuinbouw is hij doorgaans zeer geschikt, behalve voor asperge. Bonen kunnen slechts laat geplant worden. Aardbeien gedijen goed wanneer enige aandacht besteed wordt aan de ontwatering.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

11.1.1.2 Bodemkwaliteit

In het oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van de grond. In de eerste plaats neemt de bodemsaneringsdeskundige de nodige grond- en grondwaterstalen ter hoogte van de 'risicozones'. Een oriënterend bodemonderzoek wordt opgelegd voor risicogronden in geval van o.a. sluiting van een risico-inrichting, overdracht van dergelijke inrichting, periodieke onderzoeksplicht, e.a.

OVAM maakt melding van een aantal (hoofdzakelijk kleinschalige) bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 16986)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 18779)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 9373)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 36858)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 7878)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 75003)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 28123)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 77547)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 9287)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 77547)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 12054)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 34416)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 16679)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 17096)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 31625)
- Bodemsaneringsprojecten (dossiernr. 22003)
- Evaluatierapport schadegeval (dossiernr. 803086)
- Evaluatierapport schadegeval (dossiernr. 802763)
- Evaluatierapport schadegeval (dossiernr. 801331)

11.1.2 Effecten

De natte bodems in het plangebied zijn gevoelig voor verdichting en betreding. Het RUP voorziet echter geen ingrepen die de bodem structureel wijzigen, noch activiteiten die aanleiding geven tot zeer veel bijkomende verharding, bebouwing of bodemverontreiniging. Al zeker niet t.o.v. de planologische referentiesituatie. Toch zal rekening gehouden worden met deze natte bodems bij de opmaak van de voorschriften van het RUP.

11.2 Implicaties op de discipline oppervlaktewater

11.2.1 Referentiesituatie

Er bevinden zich verscheidene VHA-waterlopen binnen en/of grenzend aan het plangebied, namelijk:

- Gracht Pelikaandreef (cat.: Gracht van algemeen belang);
- Gracht Spechtendreef (cat.: Gracht van algemeen belang);
- VHA Waterloop, gewestcode 41377 (cat.: Gracht van algemeen belang);
- VHA Waterloop, gewestcode 41375 (cat.: Gracht van algemeen belang);
- Bloemendaelbeek (2e cat.);
- VHA Waterloop, gewestcode 41360 (cat.: Gracht van algemeen belang);
- Botermelkbeek (2e cat.);
- Klein Schijn (2e cat.);
- Gracht Bosschaert de Bouwellei (cat.: Gracht van algemeen belang).

De List:

- Collectief geoptimaliseerd buitengebied (hoofdzakelijk)
- Centraal gebied

Schotenhof/Schotenbos:

- Centraal gebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied

Peerdsbos:

- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA – gepland (hoofdzakelijk)
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA - aanwezig

Volgens de zoneringkaart van de Vlaamse Milieumaatschappij wordt het plangebied ongeveer gelijkmatig gecategoriseerd als 'centraal gebied', 'collectief te optimaliseren buitengebied', 'collectief geoptimaliseerd buitengebied' of 'individueel te optimaliseren buitengebied' (zie bijlage V, kaart 10: VMM – Zoneringskaarten).

Binnen centraal gebied is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met één of meerdere operationele waterzuiveringsgebieden. Binnen collectief te optimaliseren buitengebied is riolering gepland of aanwezig, maar nog niet aangesloten op een waterzuivering. Collectief geoptimaliseerd buitengebied houdt in dat er recent riolering is aangelegd en deze aangesloten is op een waterzuivering. Binnen individueel te optimaliseren buitengebied tenslotte is er geen riolering voorzien en dient het afvalwater individueel gezuiverd te worden met een IBA.

11.2.2 Effecten

Na evaluatie van de watertoets mag worden geoordeeld dat m.b.t. de discipline oppervlaktewater het RUP geen significante negatieve effecten zal hebben. De stedenbouwkundige voorschriften verplichten dat het hemelwater van de bebouwing binnen de contouren van het RUP wordt

rup WOONPARKEN

opgevangen, passend gebufferd en verplicht hergebruikt wordt. Voor nieuwe ontwikkelingen is aansluiting op het rioleringsstelsel verplicht, als dat aanwezig is.

Ten gevolge van het RUP worden er dus geen effecten verwacht t.o.v. de referentiesituatie. Het RUP zal zelfs eerder gunstige effecten met zich meebrengen, aangezien er ook gekeken wordt naar het verbeteren en beschermen van natuurverbindingen, waarvan sommigen zich langsheen waterlopen bevinden. Verder zullen de voorschriften met een zo gering mogelijke verhardingsgraad in gedachte worden opgesteld. Ook heeft het RUP de intentie om de startbeslissing omtrent het aanwezige watergevoelige openruimtegebied in uitvoering te brengen, hetgeen op lange termijn een gunstig effect op de waterhuishouding betekend.

11.3 Implicaties op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

11.3.1 Referentiesituatie

11.3.1.1 Atlas der buurtwegen

In het plangebied zijn een aantal buurtwegen aanwezig, deze worden weergegeven op een uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen. Deze kaart is terug te vinden in bijlage V.

11.3.1.2 Traditionele landschappen

Het woonpark Schotenhof-Schotenbos behoort tot het traditioneel landschap 'Land van Zoersel-Wijnegem' in de streek Centrale Kempen. De overige twee woonparken, Peerdsbos en De List, behoren tot het traditioneel landschap 'Heide- en bosgebied van Kalmthout', gelegen in de streek Noorderkempen.

11.3.1.3 Beschermd landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten en archeologische sites

In bijlage V worden de volgende kaarten getoond:

- Kaart 13: Onroerend erfgoed – Landschapsatlas
- Kaart 14: Onroerend erfgoed – Beschermingen
- Kaart 15: Onroerend erfgoed – Inventarissen
- Kaart 16: Archeologie

11.3.1.3.1 Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Naam	ID	Datum	Ligging
Klooster De Villers	111929		
Burgerhuis	112914	29-03-2019	Broekstraat 17
Sluis- en brugwachterswoningen	111864	29-03-2019	Botermelkdijk 232, 362, 402, Sluizenstraat 54, Vaartdreef 1, Wezelsebaan 2
Villa Hof Ter Beuken	111914	29-03-2019	Priorijlaan 31
Villa des Pinsons	111931	29-03-2019	Vinkenlei 31
Kasteeldomein Amerloo	111899	29-03-2019	Horstebaan 201-209
Villa Les Prairies	111857	29-03-2019	Alice Nahonlei 19
Landhuis Ravenhof	111894	29-03-2019	Hazendreef 16
Herenhoeve De List	111905	29-03-2019	Listdreef 2, Paul Gilsonlaan 1, Peerdsbosbaan 29
Villa 't Wit Kruis	111863	29-03-2019	Botermelkbaan 91
Sint-Lutgardis Openluchtschool	111922	29-03-2019	Sint-Maria-ten-Boslei 10
Deel kanaal Dessel-Schoten met aanhorigheden en aanpalende hotels	97779	29-03-2019	Heikantstraat, Wezelsebaan
Villa Sunny Home	111892	29-03-2019	Grote Singel 11
Restaurant De Linde	111860	29-03-2019	Alice Nahonlei 92
Villa La Chanterelle	111930	29-03-2019	Villerslei 224
Domein Vordenstein	111898	29-03-2019	Schoten (onbepaald)

rup WOONPARKEN

Villa	111907	29-03-2019	Lusthofdreef 39
Villa in nieuwe zakelijkheid	111932	29-03-2019	Vlinderlei 14
Eclectische villa	111856	29-03-2019	Alfons Servaislei 86
Villa	111913	29-03-2019	Priorijlaan 20
Grenspaal	111928	29-03-2019	Villerslei 109
Villa Cleibs	111906	29-03-2019	Lusthofdreef 33
Villa Castellamare	111889	29-03-2019	Frans Reinemundlei 17
Modernistische villa	111858	29-03-2019	Alice Nahonlei 47
Eclectisch landhuis	111909	29-03-2019	Nachtegalenlei 43
Hof Servais & Collin met chauffeurswoning	111854	29-03-2019	Alfons Servaislei 19
Villa Le Rubis	111855	29-03-2019	Alfons Servaislei 72
Woonhuis met atelier Lode Vleeshouwers en Angèle Simonart	111887	29-03-2019	Distelvinklei 9
Belhoeve	111910	29-03-2019	Ooievaarsdreef 1
Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw, Koningin van Alle Heiligen – Koningshof	111915	29-03-2019	Ruusbroeckplein 5
Villa	111893	29-03-2019	Grote Singel 64
School Zusters Kindsheid Jesu	111859	29-03-2019	Alice Nahonlei 65
Villa Suenito	111853	29-03-2019	Albert Dineurlaan 6
Kasteel Kijckuit	112913	29-03-2019	Broekstraat 11-15, 15A
Landhuis Petappeltoren	111916	29-03-2019	Schijnparklaan 36

11.3.1.3.2 Beschermde monumenten

Naam	ID	Datum	Ligging
Kunstenarswoning met atelier Lode Vleeshouwers en Angèle Simonart	5658	03-04-1995	Distelvinklei 9
Villa Castellamare	5654	16-12-1991	Frans Reinemundlei 17
Villa Hof ter Beuken met park en aanhorigheden	5746	17-10-2005	Priorijlaan 31
Klooster de Villers: oude delen	5655	16-12-1991	Villerslei 135

11.3.1.3.3 Beschermde stads- en dorpsgezichten

Naam	ID	Datum	Ligging
Hotels Wenduine en Westende en deel van kanaal Dessel-Schoten met brug en brugwachterswoning	5731	30-07-1998	Heikantstraat, Wezelsebaan
Kasteel Kijckuit met omgeving	5064	07-03-1994	Broekstraat 13-15, 15A

11.3.1.3.4 Beschermde cultuurhistorische landschappen

Naam	ID	Datum	Ligging
------	----	-------	---------

rup WOONPARKEN

Peerdsbos	5319	31-07-1936	Bredabaan, Plataandreef (Brasschaat), Brendonckdreef, Peerdsbosbaan (Schoten)
-----------	------	------------	---

11.3.1.3.5 Vastgestelde inventaris – Landschapsatlas

Er bevinden zich geen landschapsatlasrelicten binnen het plangebied. Grenzend aan het plangebied bevindt zich het Peerdsbos en Park van Brasschaat.

Naam	ID	Datum	Ligging
Peerdsbos en Park van Brasschaat	10268	29-07-2008	Brasschaat, Schoten

11.3.1.3.6 Wetenschappelijke inventaris – Landschappelijk erfgoed

Er bevinden zich geen landschappelijke gehelen binnen het plangebied. Grenzend aan het plangebied bevinden zich het Peerdsbos en Park van Brasschaat en het Domein Vordenstein.

Type	Naam	ID	Ligging
Landschappelijk geheel	Peerdsbos en Park van Brasschaat	135358	Brasschaat, Schoten
Landschappelijk geheel	Domein Vordenstein	135055	Schoten

11.3.1.3.7 Overige bestemmingen

Er bevinden zich geen beschermde archeologische sites of overgangszones in het plangebied.

11.3.1.3.8 Beheersplan

Grenzend aan het plangebied is het volgende beheersplan van kracht:

- Brasschaat – Park van Brasschaat (ID 43), goedgekeurd op 1 februari 2013

11.3.1.3.9 Landschapsatlas 2001 – ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en relictzones

Type	Naam	ID
Relictzone	Bosgebied St.-Job-in-'tGoor, 'sGravenwezel en St.-Antonius	R10025
Relictzone	Vallei van de Kleine Schijn en kasteeldomeinen	R10077
Relictzone	Kasteeldomeinen Schoten - Merksem - Deurne	R10076
Puntrelict	Kerk O.L.V. Koningin van Alle Heiligen	P10328
Puntrelict	Villa Castellamare	P10339
Puntrelict	Schotenhof of Hof van Villuss	P10338
Puntrelict	Grenspaal bezit Villers	P10337
Ankerplaats	Peerdsbos en Park van Brasschaat	A10084
Ankerplaats	Domein Vordenstein	A10083

rup WOONPARKEN

11.3.1.3.10 Centraal archeologische inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris met zekerheid uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder archeologisch onderzoek vastgesteld te worden.

Binnen het studiegebied zijn er een aantal archeologische onderzoeksgebieden aangeduid binnen of grenzend aan het plangebied (zie bijlage V, kaart 16: Archeologie).

11.3.2 Effecten

Er kan gemotiveerd worden dat de opmaak van het RUP geen significante negatieve effecten met zich mee zal brengen met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. De bestaande wetgevingen inzake beschermingen als monument en landschap en de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed blijven ongewijzigd van kracht ongeacht het voorliggende RUP.

In het RUP wordt een voorzorgmaatregel ingebouwd om het aanwezige bouwkundig erfgoed en beschermde landschappen te vrijwaren. Aanpassingen aan de huidige noden zijn mogelijk, echter zonder de karakteristieke elementen te verstoren.

Het RUP voorziet geen interventies (aanleggen, opheffen, wijzigen of verplaatsen) omtrent de gemeentewegen, dus ook niet omtrent de buurtwegen. Eventuele nieuwe wegenis wordt enkel indicatief aangeduid op het uiteindelijke grafische plan.

11.5 Implicaties op de discipline fauna en flora

11.5.1 Referentiesituatie

11.5.1.1 *Biologische waarderingskaart*

De biologische waarderingskaart duidt enkele zones binnen de woonparken (in verschillende graden van belang) als biologisch waardevol aan. Deze zones zijn terug te vinden op kaart 19: Biologische waarderingskaart in bijlage V.

11.5.1.2 *Gebieden van het VEN en IVON*

Er bevinden zich geen VEN of IVON gebieden binnen of grenzend aan het plangebied.

11.5.1.3 *Natura 2000-netwerk, habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden*

Het plangebied omvat geen habitat- of vogelrichtlijngebieden. Er bevindt zich wel één habitatrichtlijngebied, namelijk 'Bos en heidegebieden ten oosten van Antwerpen', grenzend aan het plangebied.

De Natura 2000-habitatkaart geeft een aantal zones binnen het plangebied weer als habitat (zie bijlage V, kaart 20: Natura 2000 – Habitat en Boswijzer).

11.5.1.4 *Erkende natuureservaten*

Er bevinden zich geen erkende natuureservaten binnen of grenzend aan het plangebied.

11.5.2 Effecten

Het plangebied omvat geen VEN, IVON, Natura 2000-gebieden of erkende natuureservaten, een directe impact is dus uitgesloten. Wel bevinden zich enkele van dergelijke gebieden in de nabijheid of zelfs onmiddellijk aangrenzend. Het RUP zal hierop geen significant negatieve impact hebben. Een verbeterde harmonie van deze gebieden met de woonparken is immers een uitgangspunt, waarbij uitgegaan wordt van het behoud en de versterking van de kwaliteiten van deze gebieden. Het RUP streeft dus eerder een gunstig effect na en zal de op te maken voorschriften als dusdanig opvatten.

Ter hoogte van de 3 zonevremde woningen in de Wouwersdreef beoogt het RUP een bestemmingswijziging van bos- en natuurgebied naar woonparkgebied. Hier verdwijnt dus planologisch voor fauna en flora voorzien gebied, ten gunste van woongebied. Echter zal bij deze omzetting strikt gevolg worden gegeven aan de richtlijnen uit het GRS van Schoten, die stellen dat dergelijke bestemmingswijziging i.f.v. een zonevremde woning in ruimtelijk kwetsbaar enkel kan als er strikte maatregelen omtrent een vrijwaring van de tuingedeeltes opgelegd worden. De betrokken percelen zijn nog vrij goed bebost, het RUP zal de bestemmingswijziging doorvoeren met als voorwaarde dat deze bebossing als dusdanig behouden blijft/versterkt wordt. Het effect vanwege deze beoogde bestemmingswijziging in de Wouwersdreef is dus verwaarloosbaar.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

11.6 Implicaties op de discipline mens en ruimte

11.6.1 Referentiesituatie

11.6.1.1 Seveso-inrichtingen

Een Seveso-bedrijf is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen of nabij het plangebied. Het voorontwerp RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen binnen het plangebied wordt uitgesloten.

11.6.1.2 Mobiliteit

Het plangebied wordt hoofzakelijk ontsloten via de Alfons Servaislei, de Brechtsebaan, de Botermelkbaan en de Hortsebaan. Het woonpark Peerdsbos is niet rechtstreeks aangesloten op het hoofdwegennetwerk en wordt ook niet rechtstreeks van openbaar vervoer bediend. Ook woonpark De List kent geen rechtstreeks bediening van openbaar vervoer. Woonpark Schotenhof/Schotenbos wordt enkel rechtstreeks van openbaar vervoer bediend via de Alfons Servaislei, welke frequent wordt bediend.

Voor een meer uitgebreide bespreking van de aansluiting van de woonparken op het wegennet en het openbaar vervoer verwijzen we naar het hoofdstuk '4.1.2.2. Een blik op de woonparken in Schoten'. Betreffende de recreatieve en functionele fietsroutes verwijzen we naar hoofdstuk '9.11 Fietsroutenetwerk'.

11.6.2 Effecten

De uitvoering van het RUP zal geen significante negatieve effecten teweegbrengen voor mens en ruimte. De bestaande ontsluiting voor wagens blijft behouden.

Het RUP zal geen impact hebben op de bestaande nabij gelegen Seveso-inrichtingen.

De ontsluiting voor fietser en voetgangers wordt minstens herbevestigd en waar mogelijk verbeterd dankzij een sterkere uitbouw van een fijnmazig netwerk van fiets- en voetwegen doorheen de woonparken.

11.7 Implicaties op de discipline geluid en trillingen

11.7.1 Referentiesituatie

Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake de discipline geluid en trillingen wordt er teruggegrepen naar de MIRA geluidsbelastingskaart van wegverkeer L-den (dag) en L-night (nacht).

De L-den en L-night is een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaai uit te drukken. Voor de bepaling van L-den wordt het etmaal in drie periodes verdeeld: dagperiode 07:00-19:00 uur; avondperiode 19:00-23:00 uur en nachtperiode 23:00-07:00 uur. De L-night handelt enkel over de nachtperiode.

Bij de avond en de nachtwarde wordt vervolgens een straffactor van respectievelijk 5 en 10 dB(A) opgeteld. De reden hiervan is dat een ander geluidsniveau in de avond en de nacht door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van overdag. Een andere reden is dat het voor eventuele slaapverstoring gedurende de nacht van belang is 's nachts strengere eisen te stellen. Geheel ter illustratie: 50 dB(A): rustig licht autoverkeer op 30 m afstand, 55 dB(A): koffiezetapparaat, elektrische tandenborstel; 60 dB(A): airconditioning (50-75 dB), wasmachine (50- 75 dB), vaatwasser (55-70 dB). Hoewel geluidsoverlast door iedereen anders aangevoeld wordt, bestaat er toch consensus dat maar weinig mensen gehinderd zullen worden zolang het Lden-niveau onder de 50dB blijft. Stijgt het Lden-niveau tot 60 dB, dan zal een significant deel van de omwonenden gehinderd worden. Bij nog hogere niveaus (als Lden groter is dan 70 dB) zal de hinder in ernst toenemen en wordt ook het risico op gezondheidseffecten groter. Verstoring in de slaap komt al voor vanaf Lnight-niveaus rond 50 dB en kan een ernstig probleem worden wanneer de Lnight toeneemt tot 55 of 60 dB (bron: 'Richtlijn omgevingslawaai', Vlaamse Overheid, dep. LNE, 2009).

De woonparken zijn gelegen aan verschillende lijninfrastructuren die impact op de geluidsbelasting binnen het plangebied veroorzaken, hoofdzakelijk de E19, de Bredabaan, de Brechtsebaan en de Botermelkbaan.

Wanneer we de L-den niveaus bekijken, zien we dat enkel delen van het woonpark Schotenhof/Schotenbos een geluidsbelasting van >50dB ondervinden. Het grootste deel van het plangebied ondervindt een geluidsbelasting tussen de 50dB en 65dB, waarbij de hoogste belasting zich langs de E19 situeert (zie bijlage V, kaart 21: Geluid – etmaal). Hier loopt de geluidsbelasting zelfs op tot 75dB.

De L-night niveaus tonen een zichtbare verbetering t.o.v. de L-den niveaus, waarbij het overgrote deel van woonpark Schotenhof/Schotenbos een geluidsbelasting van <50dB ondervindt. Woonparken Peerdsbos en De Lis blijven echter zo goed als volledig een geluidsbelasting ondervinden van >50dB, waarbij opnieuw de grootste belasting zich situeert in de zone langs de E19 (zie bijlage V, kaart 22: Geluid – nacht).

11.7.2 Effecten

De uitvoering van het RUP woonparken zal nagenoeg geen effect hebben t.o.v. de referentiesituatie gezien de impact van het RUP op het verkeer op (en dus de geluidsgeneratie) op WOONPARKEN

vanwege) de beschreven lijninfrastructuren verwaarloosbaar is. De woonparken worden in 4 categorieën ingedeeld. Categorie 1, de 'kernversterkende woonparken', is de enige categorie waar een beperkte verdichting wordt toegestaan. Volgens de huidige inschatting gaat slechts een relatief beperkt deel van de woonparken binnen deze categorie ingedeeld worden, bovendien blijven de verdichtingsopties sterk beperkt. Daartegenover staat dat er in categorie 4, de 'fragmenten in het groen' eerder' een afbouw van de dichtheden wordt nagestreefd. Het effect van enige verdichting is dus sowieso beperkt, maar wordt dus ook gecompenseerd door een afbouw in andere gebieden. Een hogere verkeersintensiteit richting gebieden waar verdichting wordt toegelaten wordt dus quasi uitgesloten, een ongunstig effect hiervan wordt geheel uitgesloten.

Aan de Wouwersdreef beoogt het RUP een bestemmingswijziging om 3 zonevreemde woningen zone-eigen te maken. Er wordt dus woongebied bij gecreëerd t.o.v. de planologische referentiesituatie. Echter gaat het om slechts 3 woningen en betreft dit uitvoering van de bepalingen van het GRS waarbij de planologische situatie afgestemd wordt op de feitelijke situatie. Ten opzichte van de huidige planologische situatie zal er dus een beperkt maar verwaarloosbaar effect zijn. Ten opzichte van de feitelijke situatie is dit effect nihil.

11.8 Implicatie op de discipline lucht

11.8.1 Referentiesituatie

Fijn stof wordt gemeten door de PM₁₀-waarde. Stikstofdioxide is een oxiderend gas dat irritatie van de luchtwegen kan veroorzaken. Verbrandingsprocessen t.g.v. onder andere gemotoriseerd verkeer stoten voornamelijk NO uit. In de lucht wordt NO omgezet tot NO₂. Er worden normoverschrijdingen t.h.v. de diverse lijninfrastructuren vastgesteld voor de parameter NO₂ volgens de gegevens op de ATMOSYS-kaarten van 2016.

Polluent	Grenswaarde µg/m ³	Plangebied
NO ₂	40	26-35 µg/m ³ hoofdzakelijk langsheen de E19, 11-25 µg/m ³ in de overige delen van het plangebied.
Fijn stof (PM ₁₀)	40	21-25 µg/m ³ hoofdzakelijk langsheen de Bredabaan en E19, 16-20 µg/m ³ in de overige delen van het plangebied.
Fijn stof (PM _{2,5})	20	11-12 µg/m ³ .

Bron: www.vmm.be/lucht, www.vmm.be/meetresultaten

11.8.2 Effecten

De uitvoering van het RUP woonparken zal geen tot een verwaarloosbaar effect hebben t.o.v. de referentiesituatie. De conclusie is gelijkaardig als bij de discipline 'geluid en trillingen' de beperkte extra verdichtingsopties binnen één categorie van woonparken zijn dermate beperkt dat een ongunstig effect ervan wordt uitgesloten.

11.9 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het projectgebied, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van significante milieu-effecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen met de inrichting van het voorliggende RUP.

In de – al dan niet directe – nabijheid van het voorliggende RUP zal de uitvoering ervan, naar alle waarschijnlijkheid, geen aantoonbare invloed hebben op bijzonder beschermde gebieden, zoals opgesomd in het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

11.10 Besluit waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de bestemmingen en inrichtingen die binnen het RUP Woonparken kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Tevens dient er, zoals aangegeven in de m.e.r.-screening, geoordeeld te worden dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

Er kan aangetoond worden dat de stedenbouwkundige interventies die in het RUP voorzien worden een uitgesproken lokaal karakter hebben en geen of slechts beperkte potentiële impact op de milieueffecten met zich mee zullen brengen.

Het RUP voorziet in een aantal milderende en/of flankerende maatregelen, deze worden onderstaand opgesomd.

11.11 Milderende en/of flankerende maatregelen

Tijdens het onderzoek naar de significante milieueffecten worden proactief aan aantal voorzorgsmaatregelen in het RUP ingebouwd. De milderende of flankerende maatregelen bestaan uit:

- Het hemelwater komende van bebouwing dient verplicht te worden opgevangen, passend gebufferd en verplicht hergebruikt (inrichting wateropvang) te worden. Hierbij geldt het principe van opvangen en vasthouden van het hemelwater, infiltreren en indien nodig geleidelijk vrijgeven aan het watersysteem. De benutting van een gescheiden rioleringsstelsel voor de afvoer van het grijs of zwart water en de aansluiting hierop is verplicht.
- Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij afwateringen opvang en infiltratie in de naastliggende zones mogelijk is.

12 Bijlage IV – deel II: watertoets

De watertoets geeft uitvoering aan de integratie van de principes van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. De watertoets vormt een onderdeel van het decreet op het integraal waterbeheer. De betrokken overheid moet het dossier aan een 'watertoets' onderwerpen vooraleer een beslissing te kunnen nemen over een plan of project. De overheden dienen bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering (20.07.2006, BS. 31.10.2006), regelt de methodiek voor de uitvoering van de watertoets. De richtlijnen voor de watertoets staan in relatie tot zeven watertoetskaarten. Uit het beschikbare kaartmateriaal (zie bijlage V, kaart 8: Watertoets) kan het volgende geconcludeerd worden.

12.1 Overstromingsgevoelige gebieden

In het kader van de watertoets is een recente kaart (2017) aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft voor het gehele Vlaamse Gewest. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

In het studiegebied en in de omgeving ervan bevinden zich zowel verscheidene effectief overstromingsgevoelige gebieden als mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

12.2 Waterbeheerders

Het plangebied en haar onmiddellijke omgeving omvatten verschillende geklasseerde waterlopen, met name:

VHA-waterloop	Beheerder
Kanaal Dessel-Schoten (bevaarbaar)	De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Albertkanaal
Gracht Pelikaandreef (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
Gracht Spechtendreef (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
VHA Waterloop, gewestcode 41377 (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
VHA Waterloop, gewestcode 41375 (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
Bloemendaelbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
VHA Waterloop, gewestcode 41360 (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
Kromvenbeek (niet geklasseerd)	Provincie Antwerpen - Schijn

rup WOONPARKEN

Botermelkbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Klein Schijn (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Gracht Bosschaert de Bouwellei (cat.: Gracht van algemeen belang)	Gemeente Schoten
Laarse Beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Zuytbeek – Zeurtbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn

Het plangebied maakt geen deel uit van een watering. De dichtstbij gelegen watering is de Watering van Wuustwezel op ca.9km van het plangebied

12.3 Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems geeft twee types gebieden aan: de gebieden met infiltratiegevoelige bodems en de gebieden met niet-infiltratiegevoelige bodems. Het plangebied wordt voor een groot deel als infiltratiegevoelig aangeduid.

12.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Voor de watertoets, die onder meer van belang is voor het evalueren van geplande bouwwerken, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies.

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden toont het plangebied voor grotendeels als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en de overige delen als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De voorschriften van het RUP zullen in principe geen bebouwing of infrastructuur voorzien die een invloed kan hebben op de grondwaterstroming (ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5,00m en een horizontale lengte van meer dan 100m).

12.5 Winterbedkaart

Doel van de winterbedkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied. Omdat dergelijke veranderingen in peilen en stroomsnelheden maar relevant zijn voor relatief omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot de gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Het plangebied en haar ruime omgeving maken geen deel uit van een winterbed.

rup WOONPARKEN

12.6 Hellingenkaart

De hellingenkaart van Vlaanderen ten behoeve van de watertoets geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven voor excess afvloeiend hemelwater, die de overstromingsgevoeligheid van een gebied kunnen beïnvloeden. De hellingenkaart toont aan dat het studiegebied een overwegend vlakke structuur heeft.

12.7 Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om de gevolgen van belangrijke wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Dergelijke wijzigingen kunnen immers mogelijk aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot de afspoeling van bodemdeeltjes.

Het plangebied is nagenoeg volledig niet erosiegevoelig.

12.8 Signaalgebieden en Watergevoelige OpenRuimteGebieden (WORG)

Hiervoor wordt verwezen naar eerder in deze startnota (deel 8.8).

12.9 Conclusie van de watertoets

Er dient geoordeeld te worden dat de watertoets voor het RUP geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Potentieel nadelige effecten aan het watersysteem zijn hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van verharde oppervlakten. Het hemelwater kan infiltreren in de niet verharde zones. In de andere zones kan het aandeel hemelwater dat niet infiltreert ter plaatse worden gebufferd en mogelijks langzaam afgevoerd worden naar de riolering, indien deze aanwezig is. Het dient steeds de bedoeling te zijn om het hemelwater zo lang mogelijk op de site zelf te beheren (infiltratie, buffering en dan gecontroleerde afvoer).

In de nabijheid van de verhardingen en de zones waar de infiltratie plaatselijk bemoeilijkt wordt, wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien. Hierbij gelden minstens de wettelijke bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (cfr. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening).

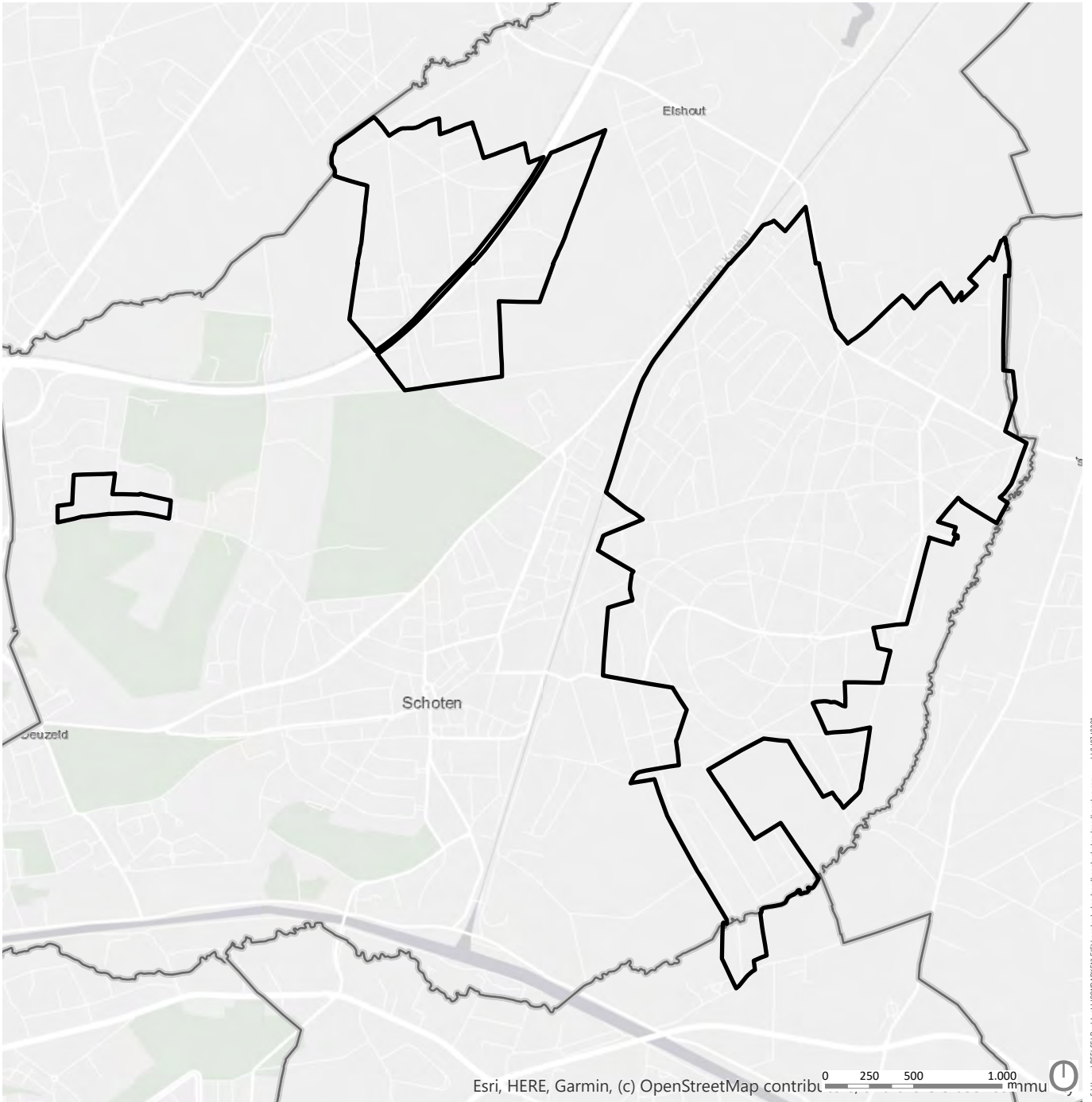
Het RUP zal de genomen startnota omtrent het aanwezige WORG tot uitvoering brengen, hetgeen een gunstig effect op de waterhuishouding betekent.

13 Bijlage V: kaartenbundel

Kaart n°	Omschrijving
01	Liggingsplan (GRB)
02	Stratenatlas
03	Topokaart
04	Orthofoto
05	Gewestplan
06	Bodemkaart
07	Bodemonderzoeken OVAM
08	Watertoets
09	VMM - Signaalgebieden
10	VMM - Zonerings
11	Natura 2000
12	Vlaams ecologisch netwerk
13	Onroerend erfgoed - Landschapsatlas
14	Onroerend erfgoed - Beschermingen
15	Onroerend erfgoed - Inventarissen
16	Archeologie
17	Atlas der buurtwegen
18	Ferrariskaart 1777
19	Biologische waarderingskaart
20	Natura 2000 – Habitat en Boswijzer
21	Geluid – etmaal
22	Geluid – nacht
23	Verkavelingen

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota



Bron: Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community 0 250 500 1.000 mmmu

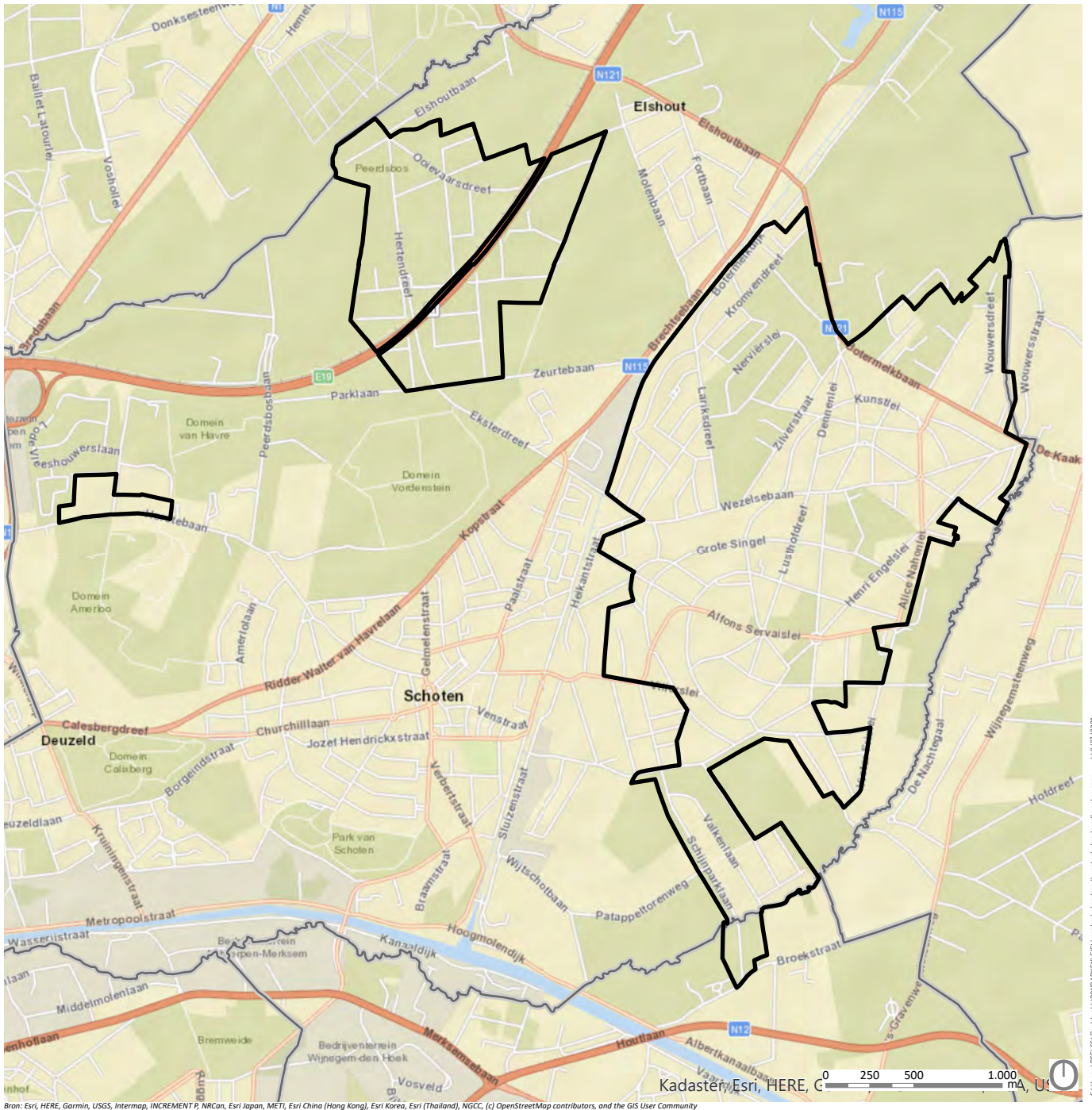
© User's BEELES, Overstap Woonp. ARDEN, GIS Naar een Nieuw Standaard Ruimteplan Schoten, april - 06/07/2020

- projectgebied
- gemeentegrens

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

LIGGINGSPAN



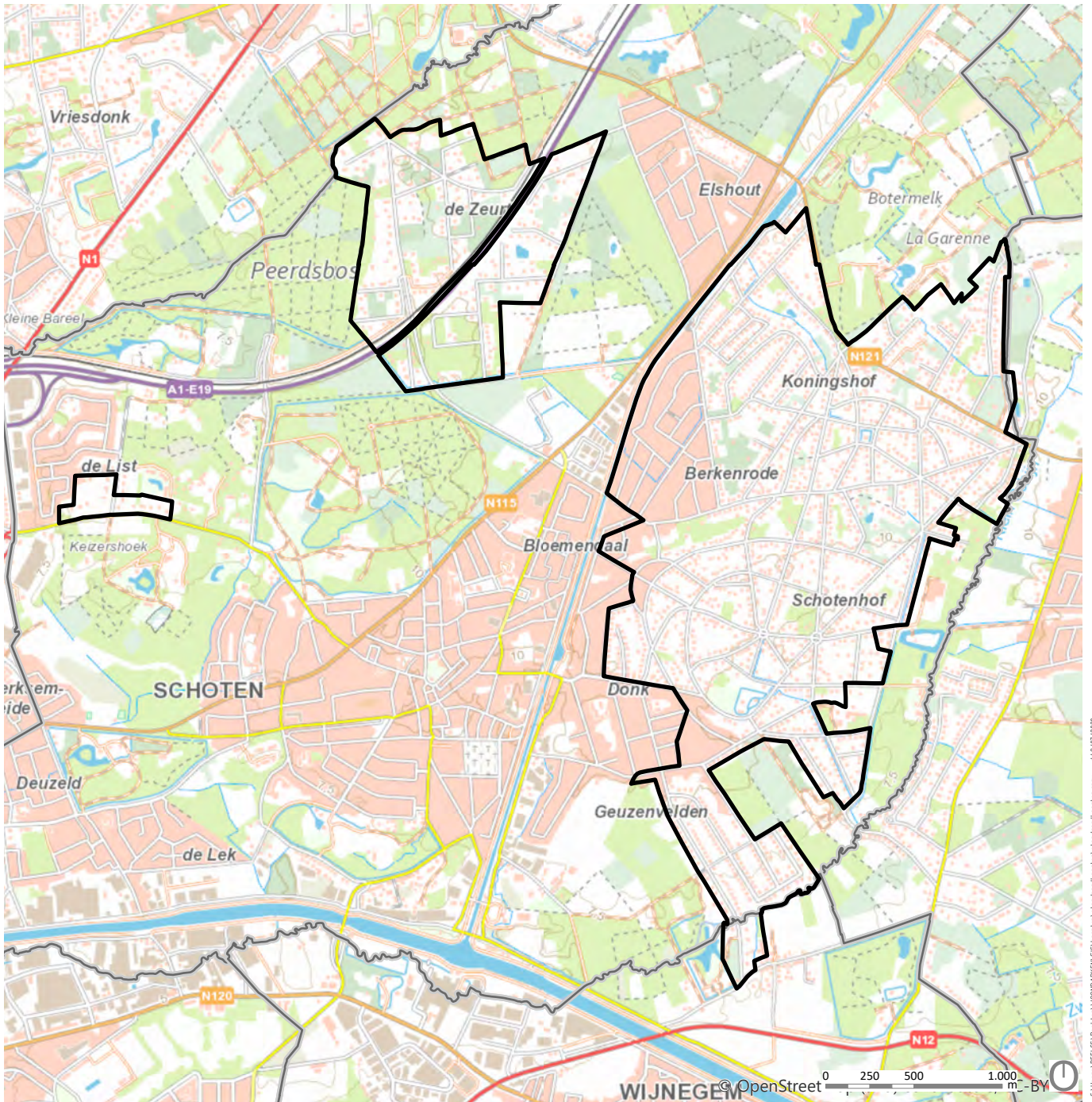
 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

STRATENATLAS





- projectgebied
- gemeentegrens

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten



TOPOKAART





Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

© Urban & BEELDES Overstap Woonpark Arenen/GES naar een nieuw standaard woonpark Arenen/eng. - 06/07/2020

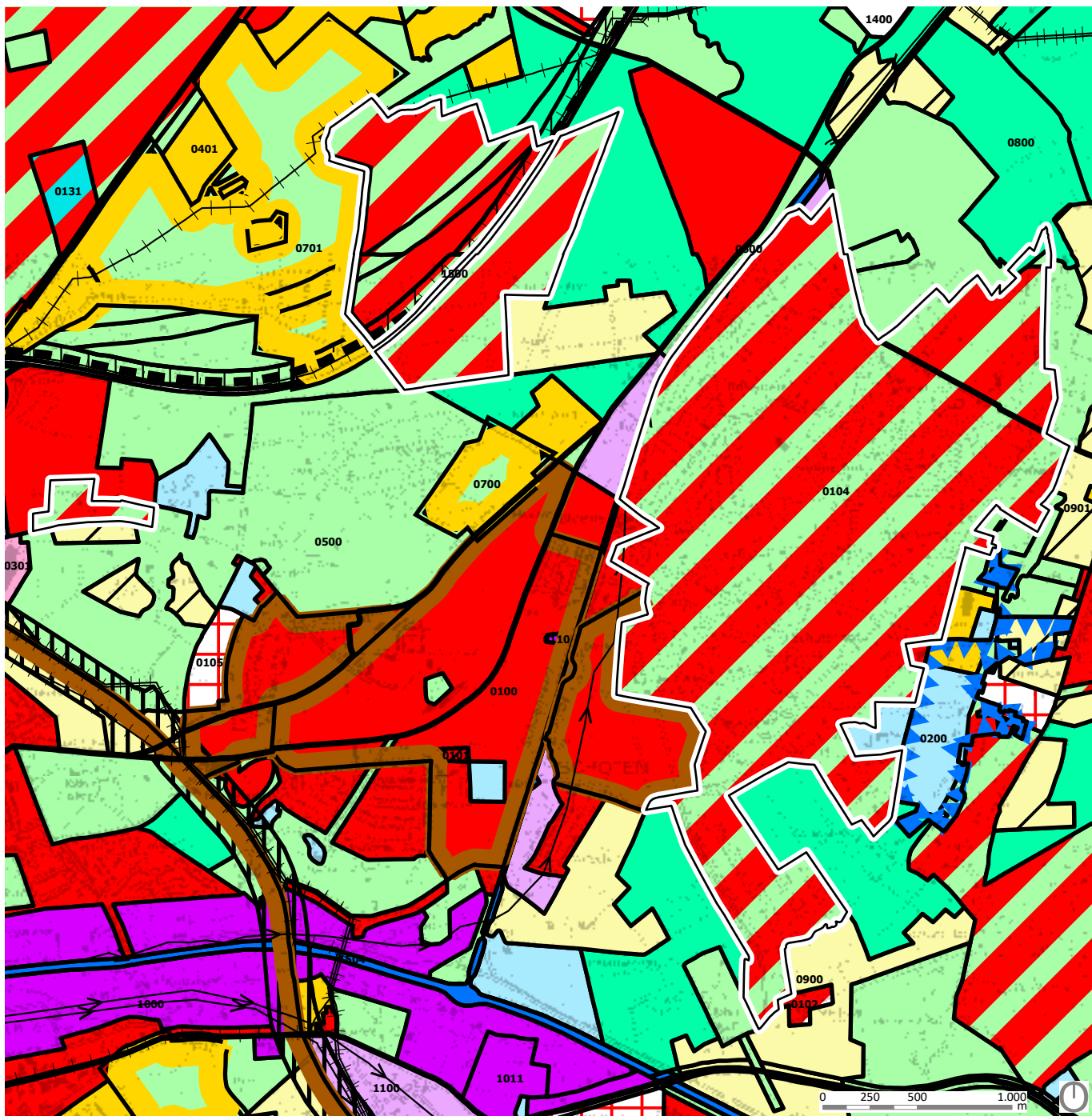
-  projectgebied
-  gemeentegrens

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

ORTHOFOTO

- | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> □ projectgebied gestwstplan: — 150c - bestaande hoofdverkeerswegen — 150g - transportleidingen: bestaande afzonderlijke leidingen — 150k - bestaande hoogspanningsleidingen — 150m - aan te leggen hogesnelheidslijn ■ 0111 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer III) ■ 0112 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer II) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 0115 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (stedelijke agglomeratie) ■ 0731 - omranding speelbossen of speelweiden — 1600 - omranding waterwinningsgebieden 0111 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer III) 0112 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer II) 0115 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (stedelijke agglomeratie) □ 0731 - speelbossen of speelweiden | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1506 - reservatiegebieden ■ 1533 - alternatief reservatiegebied 1600 - omranding waterwinningsgebieden ■ 0100 - woongebieden ■ 0101 - woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde ■ 0102 - woongebieden met landelijk karakter ■ 0104 - woonpark ■ 0105 - woonuitbreidingsgebieden ■ 0110 - gemengde woon- en industriegebieden | <ul style="list-style-type: none"> ■ 0131 - gebied voor service-residentie ■ 0200 - gebieden voor openbaar nut ■ 0301 - gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven ■ 0401 - gebieden voor dagrecreatie ■ 0500 - parkgebieden ■ 0600 - bufferzones (T) ■ 0700 - groengebieden ■ 0701 - natuurgebieden (N) ■ 0800 - bosgebieden |
|--|---|--|---|




Bron: NGI, Topografische kaart, 2008; AGIV, gewestplan, vector (toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018)

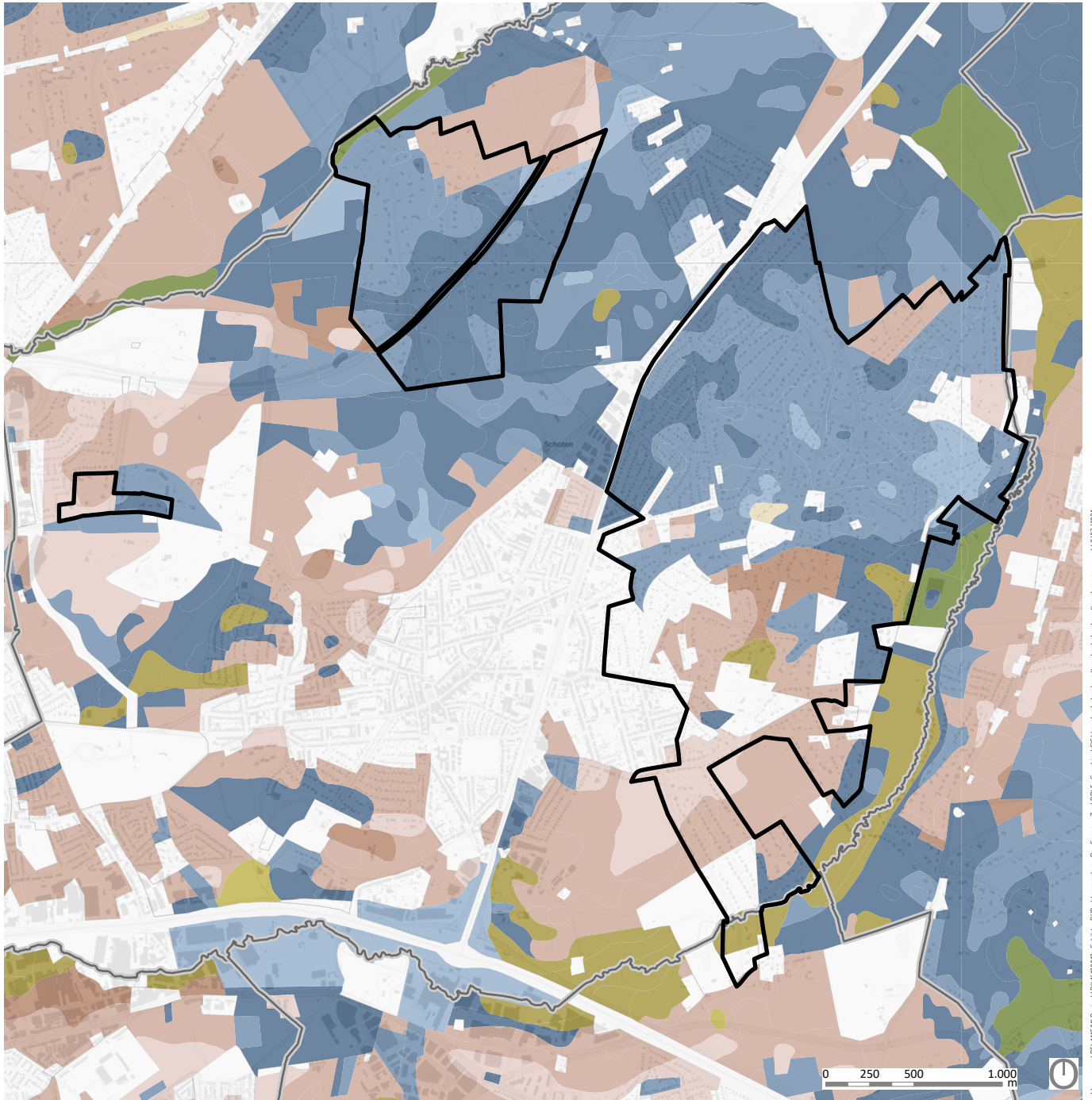
© Urban & VEELLES Urban & VEELLES ARBEIDERSWONINGEN Schoten - 06/16/03/2021

Omgevingsanalyse










RUP Woonparken
Schoten

GEWESTPLAN





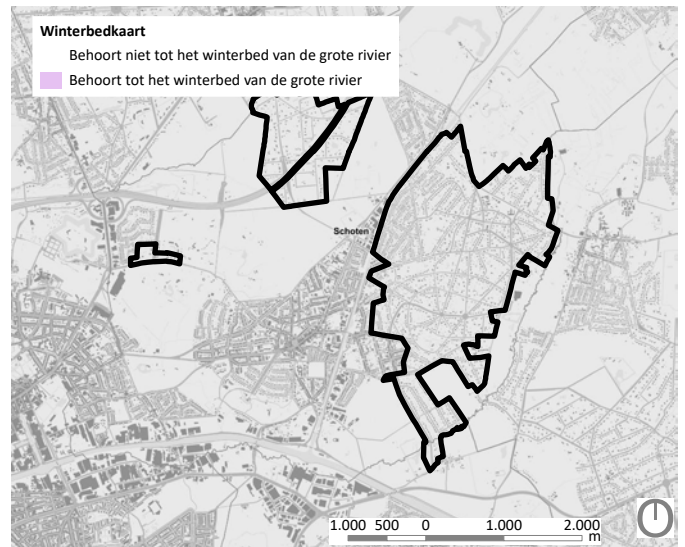
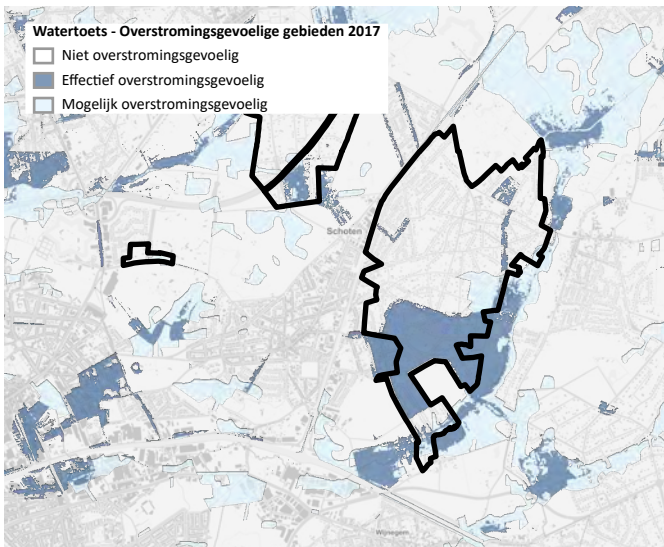
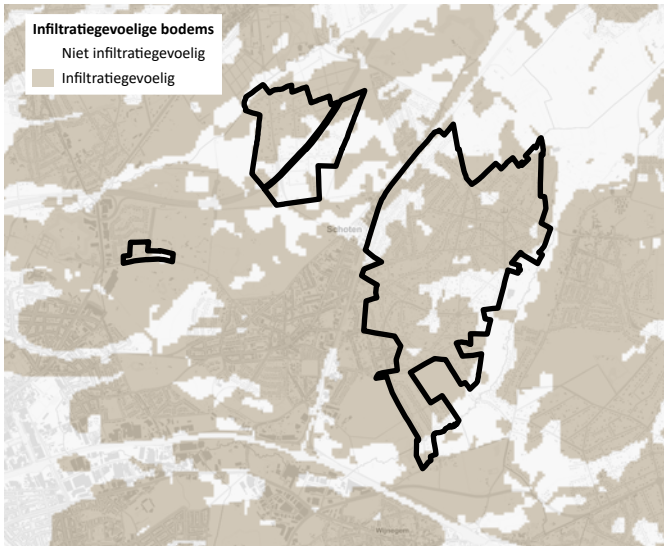
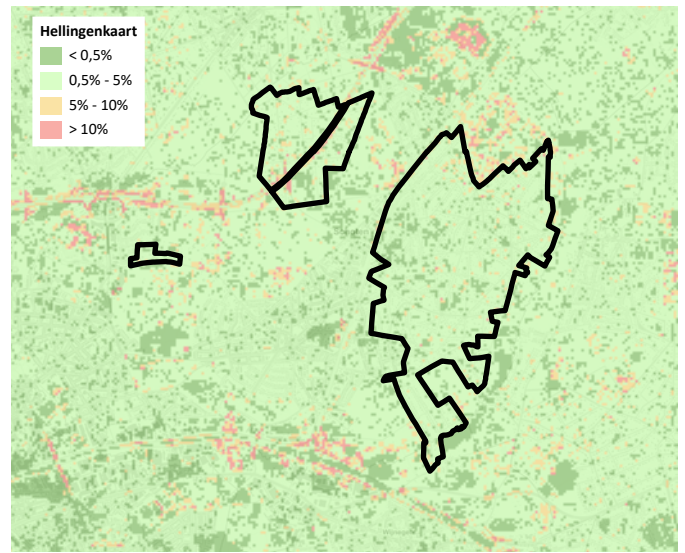
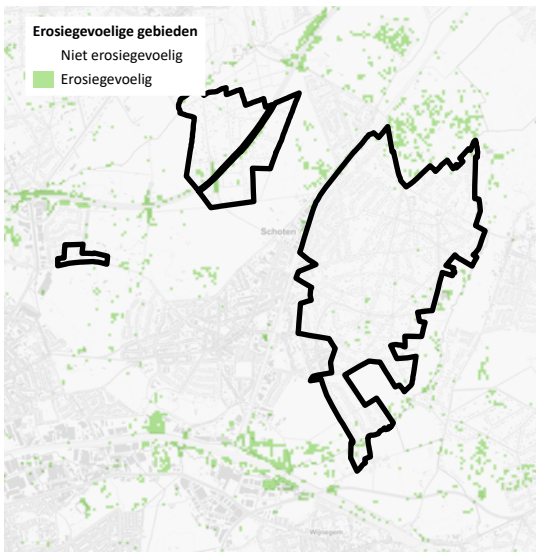
Bron: NGI, Topografische kaart, 2008; AGIV, Bodemkaart 2017

- | | |
|---|---|
|  gemeentegrens |  Nat zand antr |
|  projectgebied |  Vochtig zand antr |
|  Antropogeen |  Droog zand antr |
|  Nat zand |  Nat zandleem |
|  Vochtig zand |  Vochtig zandleem |
|  Droog zand |  Natte klei |
| |  Landduin |

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

BODEMKAART



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

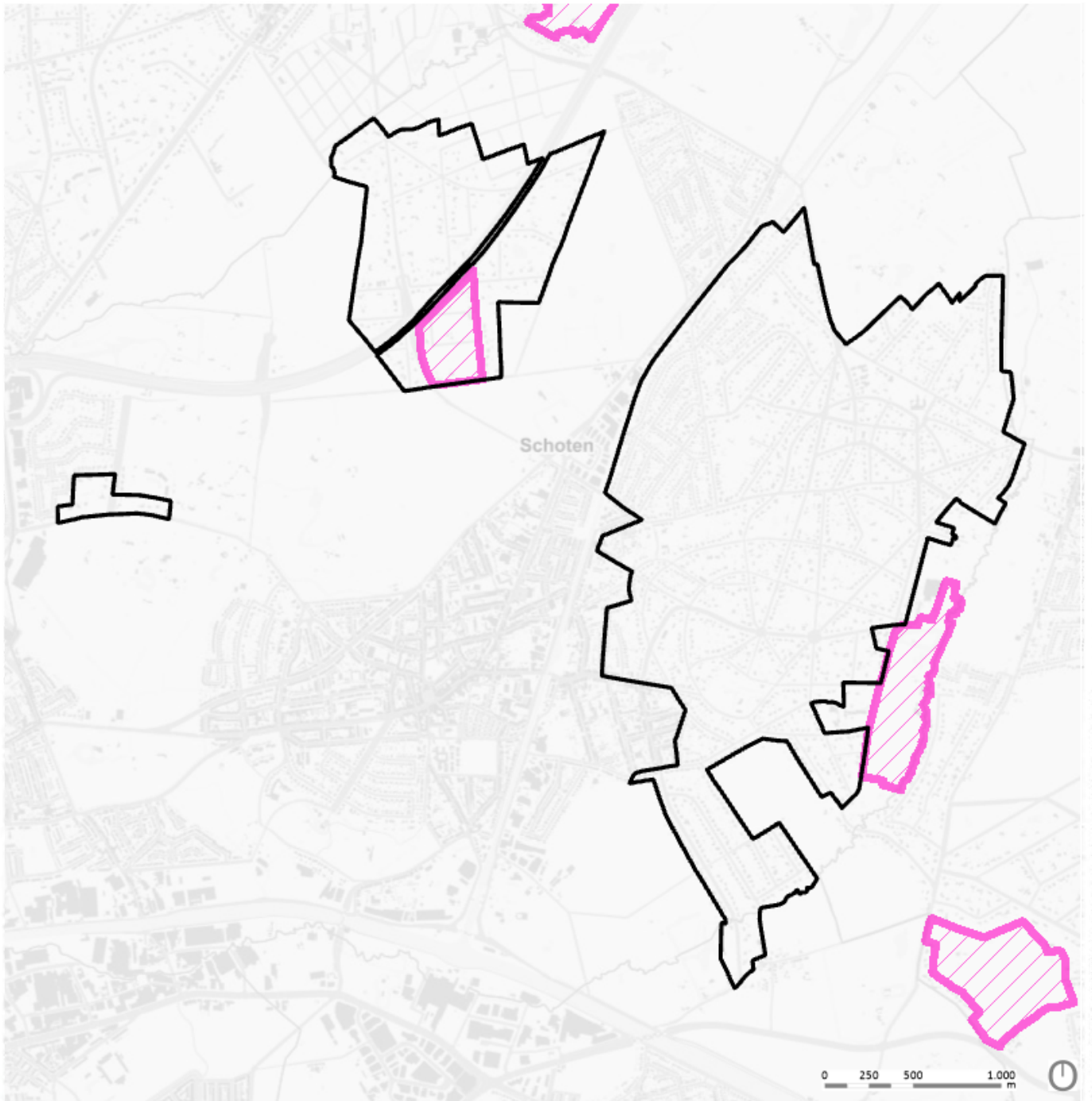
© Vlaams BEELDES Overstroomingsgevoeligheidskaart van het Vlaanderen - 06/16/2017

projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

WATERTOETS



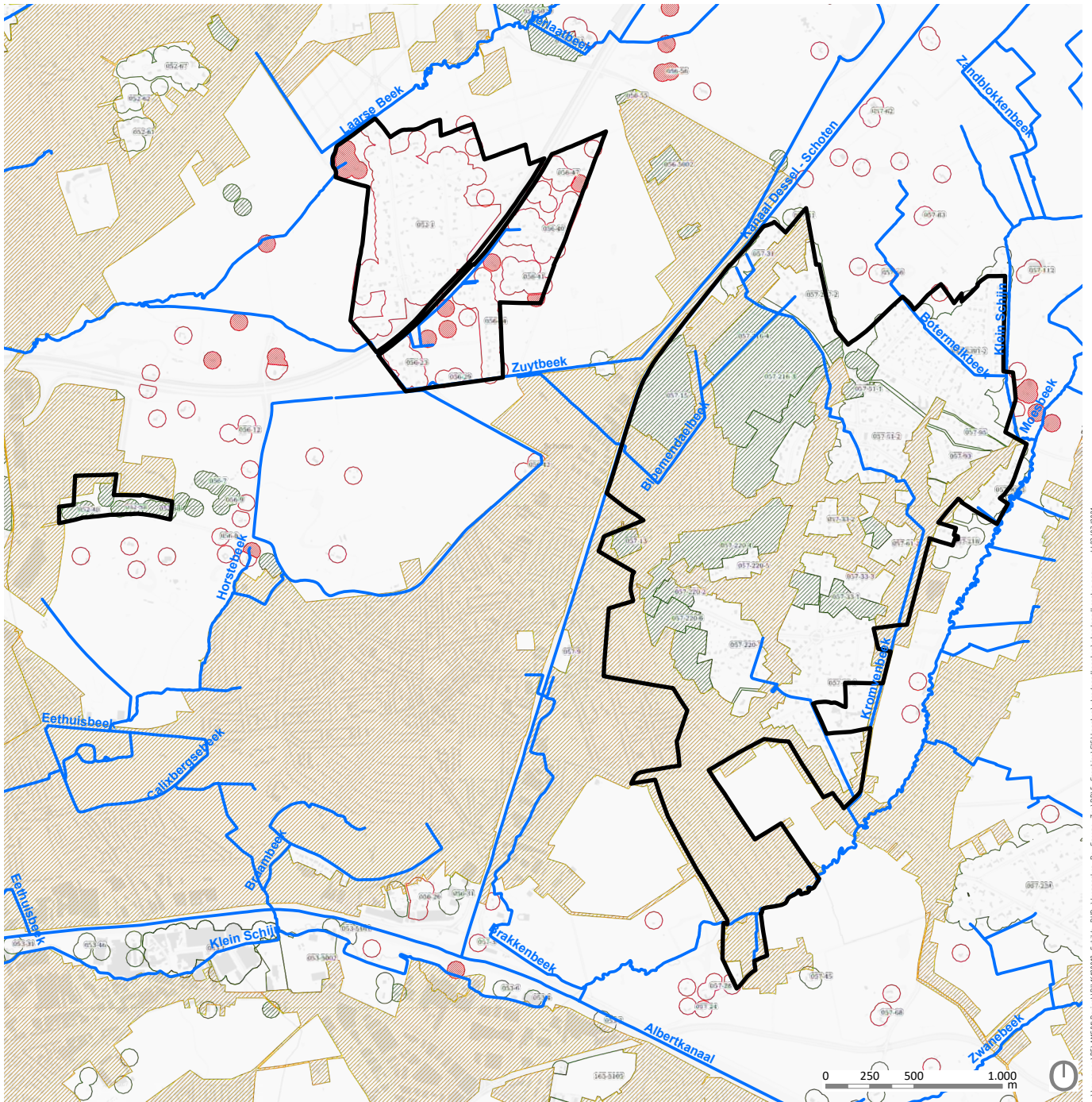
Bron: WMS GRB, AGIV, gewestplan 2002; VMM Signaalgebieden - goedgekeurde WMS - dd.<dyn type="date" format="short"/>

- projectgebied
- Bouwvrije opgave
- Verscherpte watertoets

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

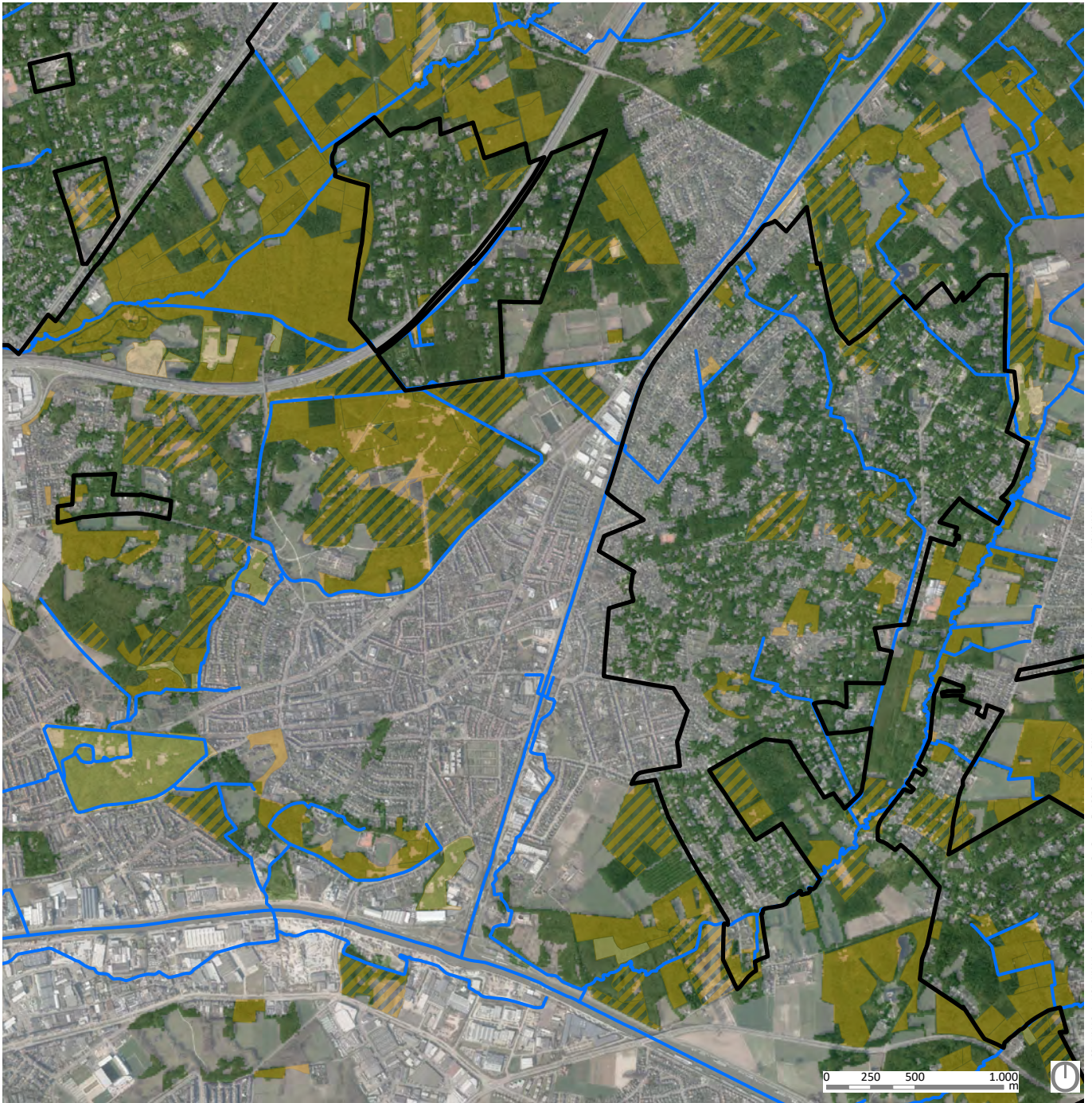
VMM Signaalgebieden









Bron: WMS GR8, VMM, VHA 05/04/2019, WMS Stroomgebiedbeheerplannen- Zonerings - dd.<dyn type="date" format="short"/>

- projectgebied
- VHA-waterlopen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

Omgevingsanalyse
 RUP Woonparken
 Schoten
VMM Zonerings



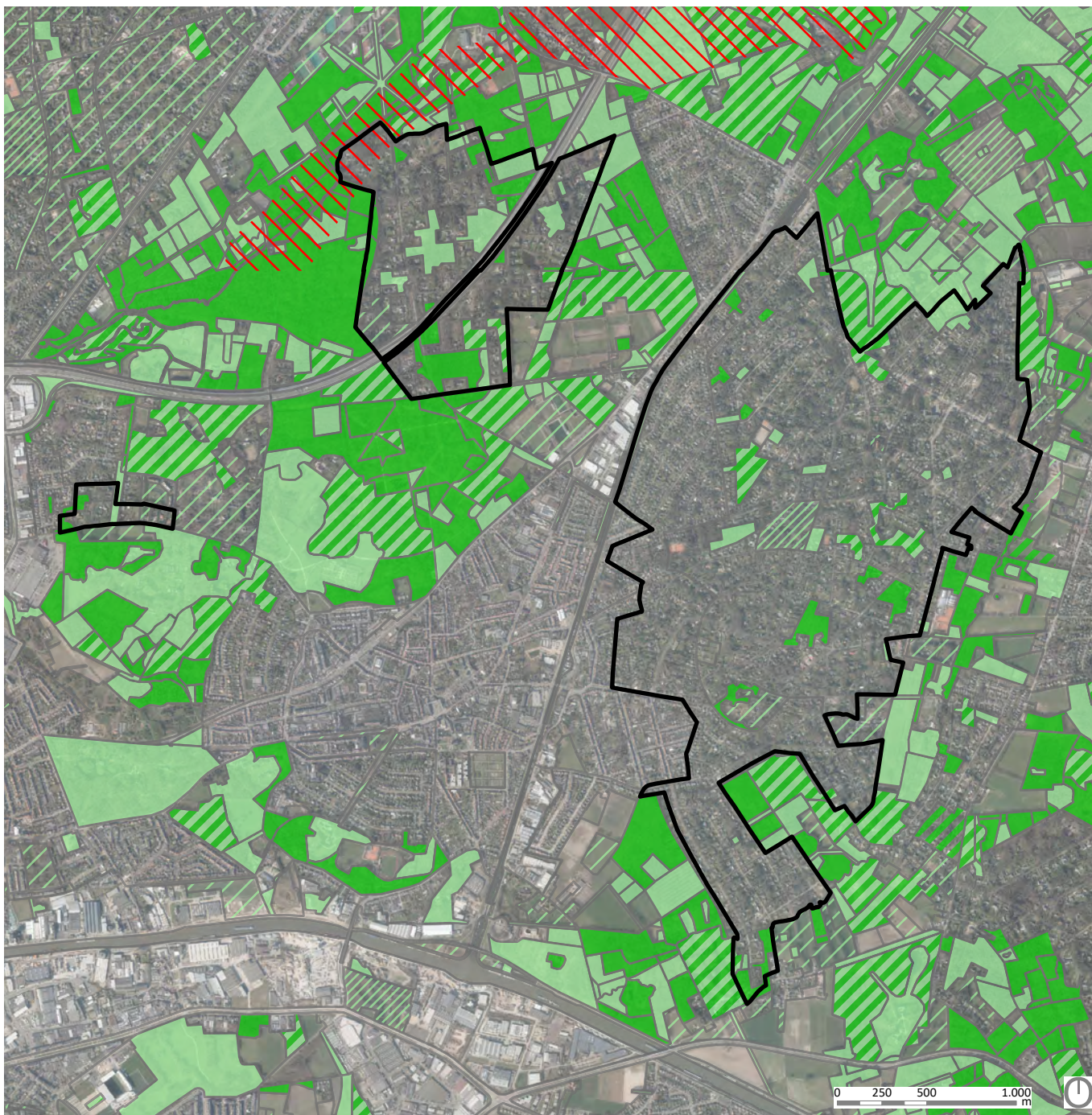
Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, dd.<dyn type="date" format="short"/>, Vlaanderen; INBO, BWK versie 2, aug 2016, Boswijzer 2012, VHA 05/04/2019

- | | |
|---|---|
|  projectgebied |  Habitat |
|  VHA-waterlopen |  Onzeker habitat |
|  Bos |  Deels habitat |

Omgevingsanalyse










RUP Woonparken
Schoten

NATURA 2000 Habitat en BOSWIJZER



Bron: Orthofotomosaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, dd.<dyn type= "date" format= "short"/>, Vlaanderen, INBO, BWK versie 2, 2018

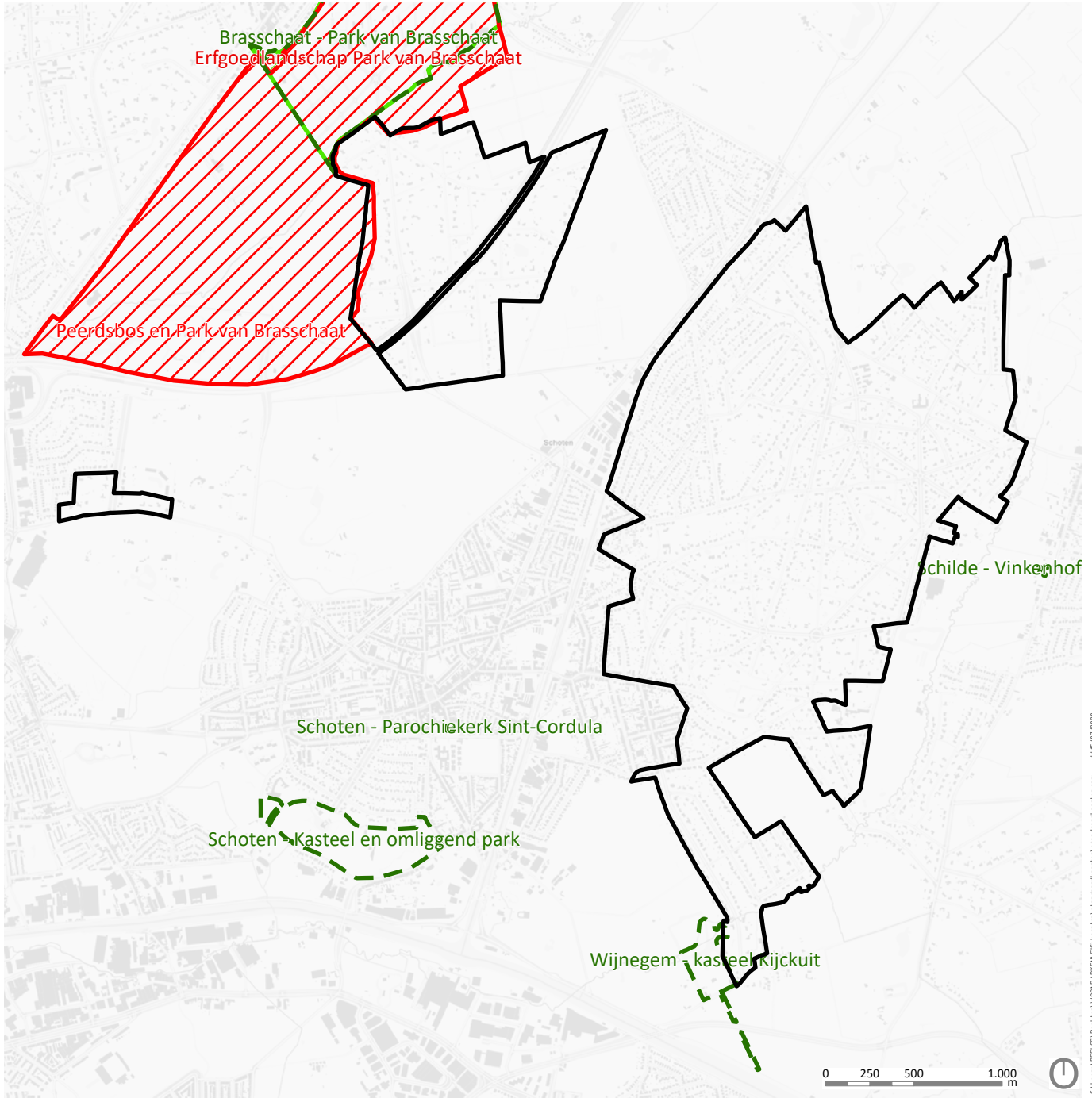
\\sweco\GIS\MSO\Project\WV18\3007_Schilde_RUP_Woonparken\02_Gemmet_Zen\WP15_Graphics\GIS\kaart\in\standaard\kaart\maprx - 04.2.03.2021

-  projectgebied
-  belangrijke faunistische waarde
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

BWK



Bron: WMS GRB, Onroerend erfgoed 12/2019

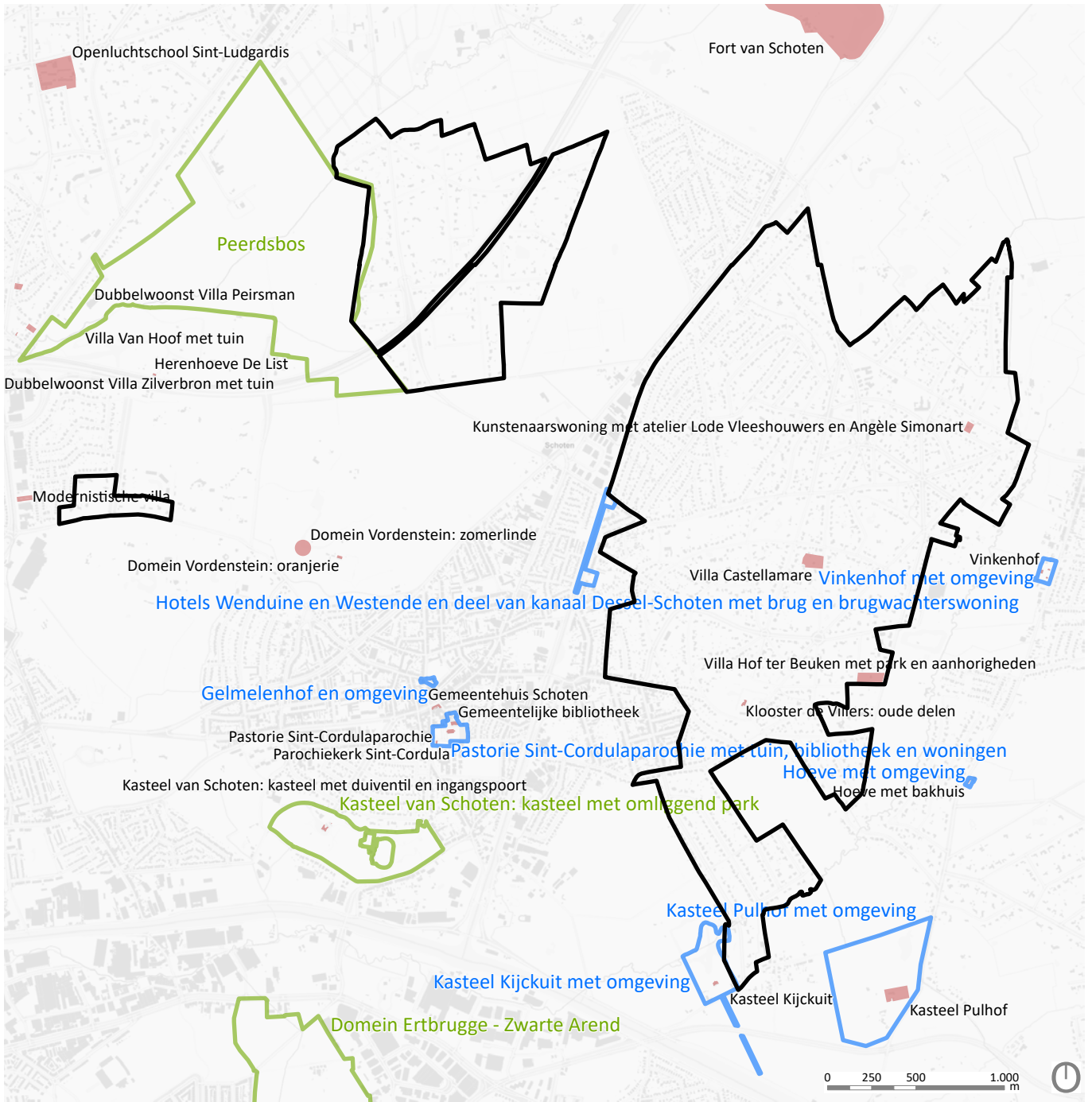
© Vlaamse BEELDES - Dienst voor Erfgoed en Monumenten - 04/05/2020

- projectgebied
- beheersplannen
- landschapsatlas vastgestelde inventaris
- erfgoedlandschappen (indicatief)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

ONROEREND ERFGOED landschapsatlas



Bron: WMS GRB; Onroerend erfgoed 12/2019

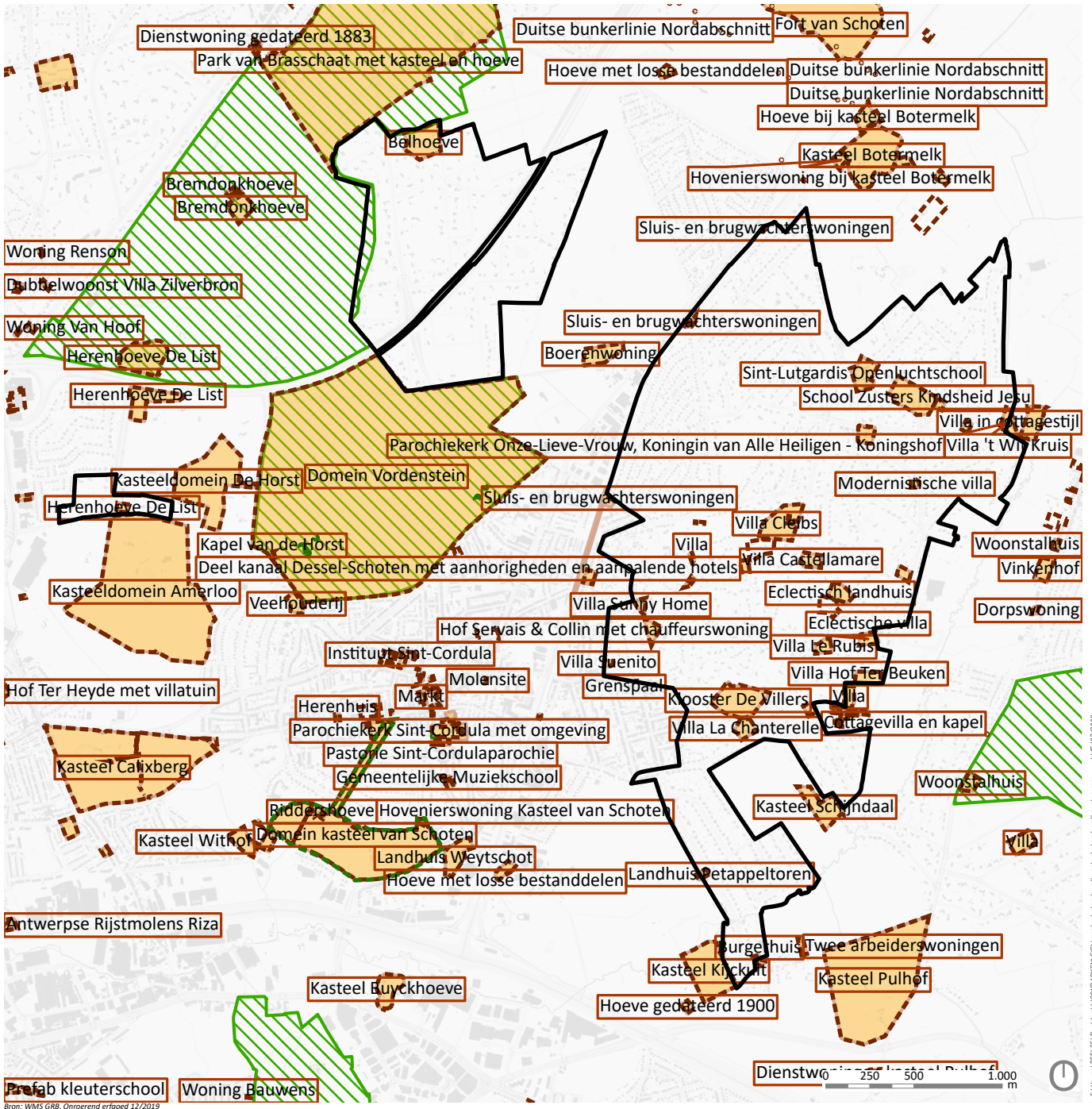
C:\Users\BEELES\Desktop\WOP\ARENEN\GIS\Kaart\erfgoed\standaard\KaartErfgoed - dd:15/07/2020

- projectgebied
- Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
- cultuurhistorische landschappen
- stads-en dorpsgezichten
- monumenten

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

ONROEREND ERFGOED beschermingen

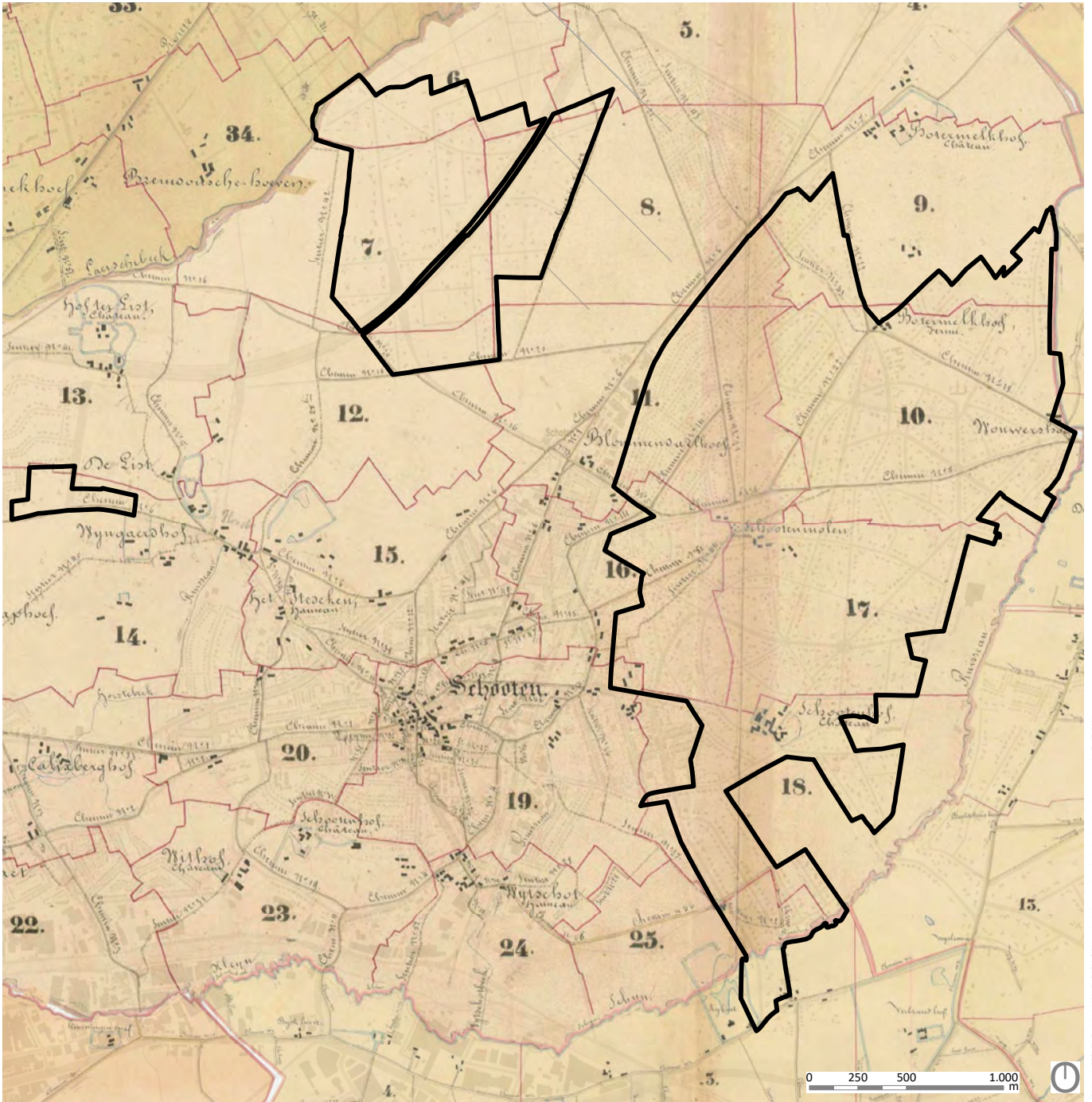


- projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten-2018)
- landschappelijk erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten-2018)
- bouwkundig erfgoed
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten-2018)
- landschappelijk erfgoed - gehelen

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

ONROEREND ERFGOED inventarissen



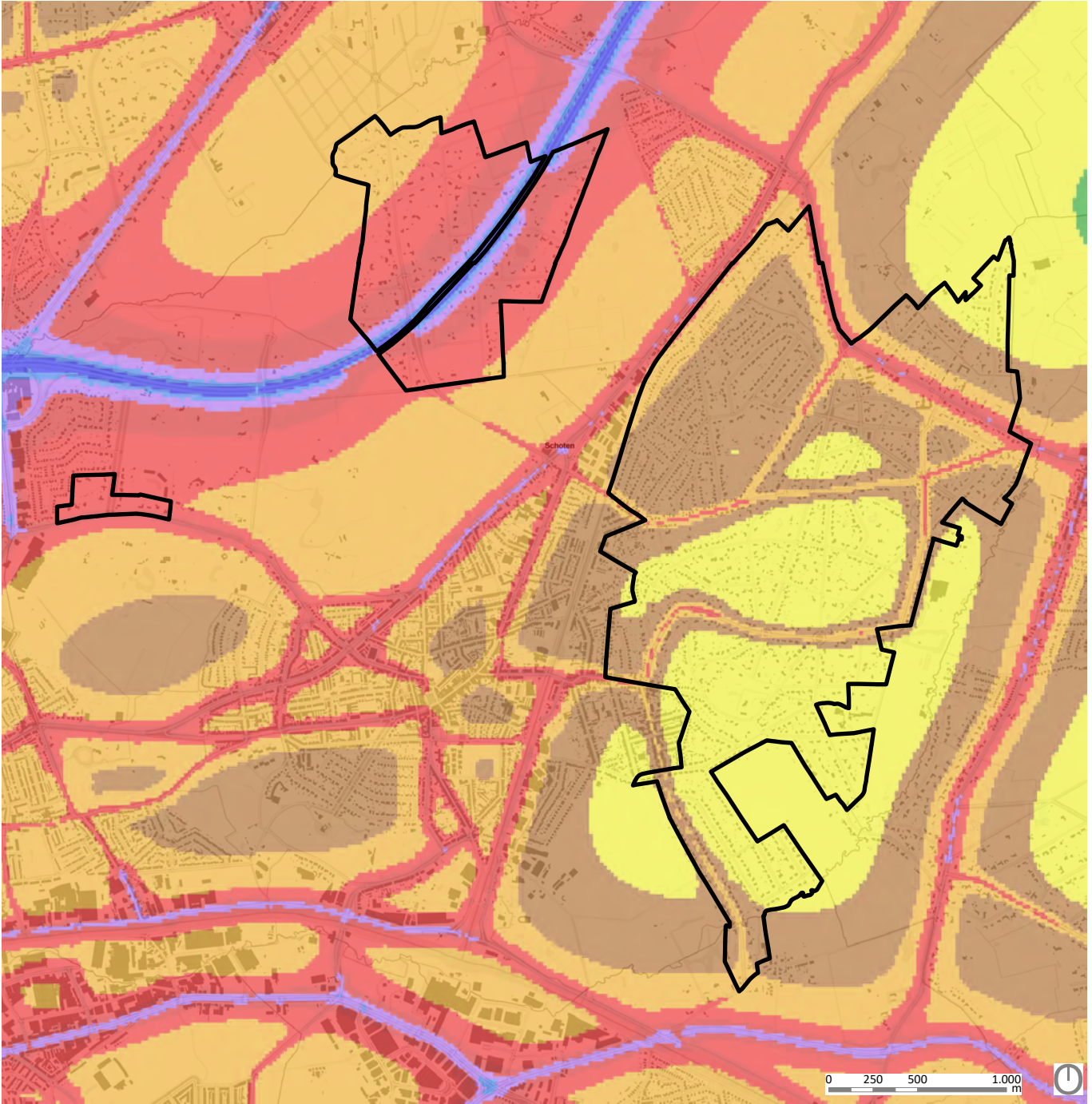
Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Roadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

Atlas der Buurtwegen



Bron: WMS GRB; MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018

\\sweco\GIS\MSB\Project\WV18\81001_Schoten_RUP_01\Graphics\GIS\kwaliteit\standaard\carta\mapx - 4/2/2021

 projectgebied

<VALUE
0 - 25
25 - 35
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80+

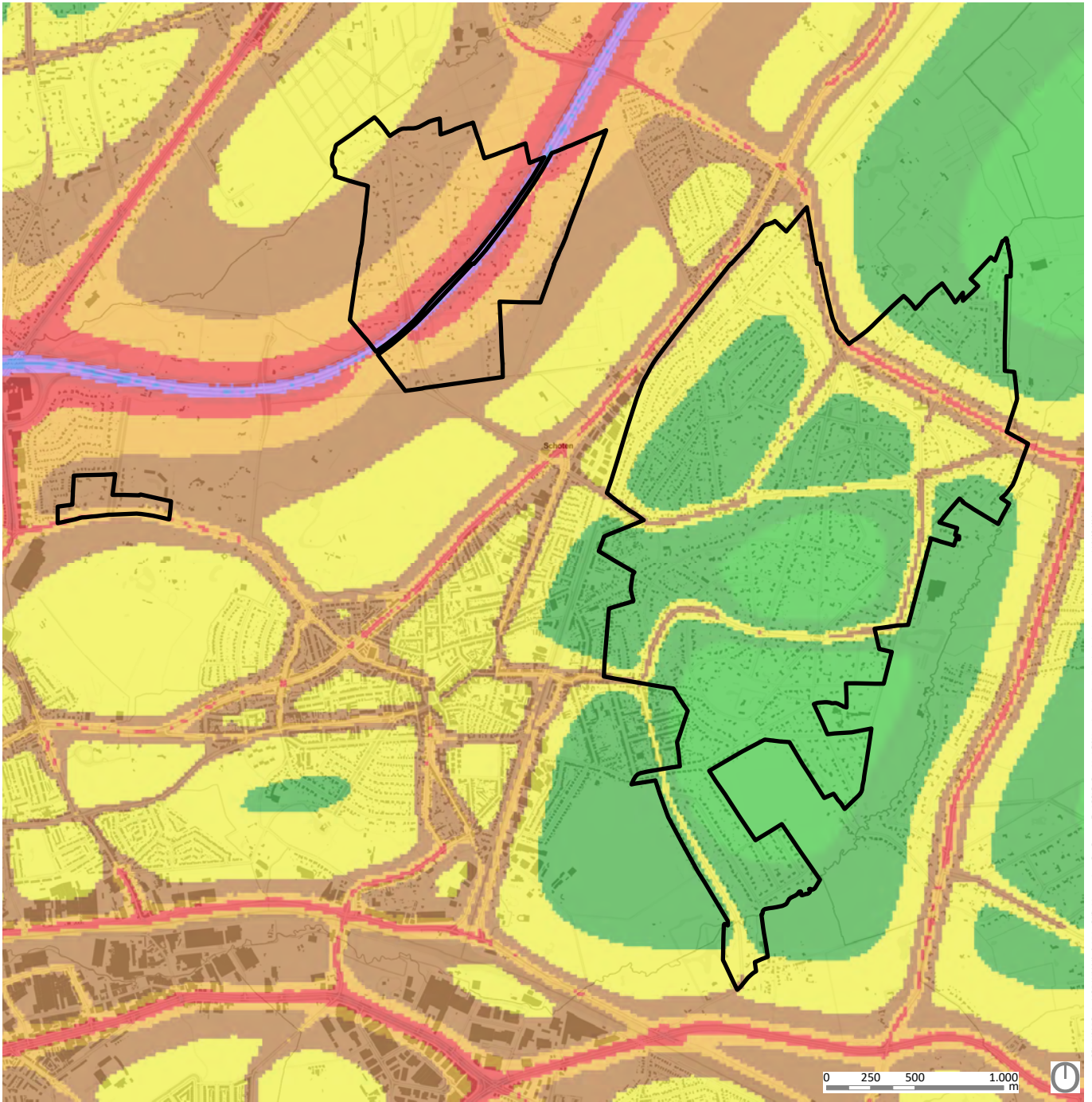
MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018, etmaal (Lden)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

GELUID - etmaal

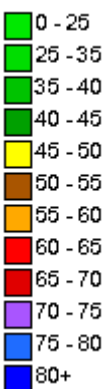




Bron: WMS GRB; MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018

projectgebied

<VALUE

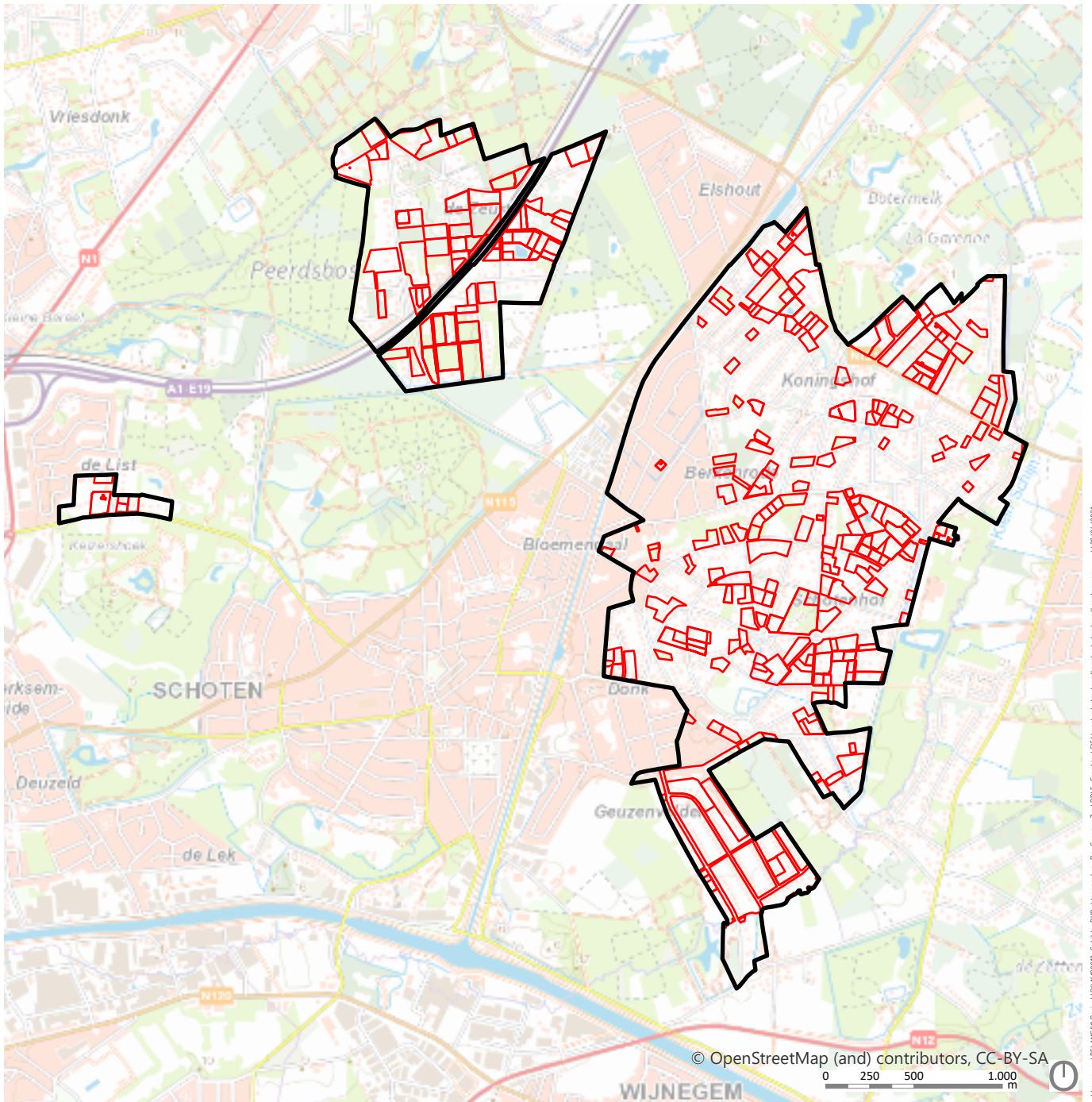


MIRA Geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018, nachtperiode (Lnight)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

GELUID - nacht



Bron: NGI, Cartoweb

- projectgebied
- verkavelingen

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Schoten

VERKAVELINGEN
