

II. Stedenbouwkundige voorschriften

I. Beschermingsbesluiten

Artikel 3: Beschermingszones : waardevol groen

NIET VERORDENEND

Ruimtelijke opties

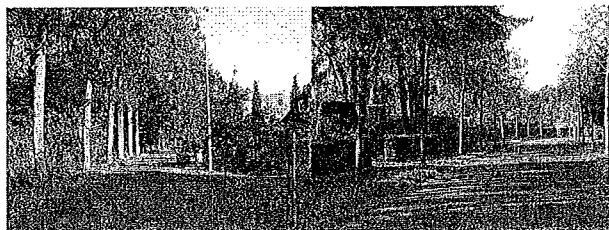
Het aanwezige waardevolle groen binnen het plangebied dient maximaal geïntegreerd en behouden te blijven bij de ontwikkelingen gesteld binnen het voorliggend BPA. Het waardevolle groen kan zowel vrijstaande bomen als al of niet gestructureerde boomgehelen als lijnvormige groenelementen omvatten. Dit groen dient bij de opmaak van elk bouw- of inrichtingsplan juist ingemeten worden en aangegeven op het inplantings- en inrichtingsplan.

Het waardevol groen, binnen het plangebied, omvat:

- Structuur Kasteeldreef



- Groenstructuur woonstraten



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften.

§ 3.1: Bestemmingsvoorschriften

Deze bomen en/of groenstructuren dienen optimaal behouden te blijven. Voor het kappen van één op het terrein aanwezige hoogstamboom dient voorafgaandelijk een kapvergunning te worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en schepenen en dient er in het eerst volgend plantseizoen een nieuwe boom aangeplant te worden.

Het waardevolle groen is op het bestemmingsplan aangeduid met een aslijn. Indien er beschermde bomen en/of bomengroepen aanwezig zijn, zijn deze op het bestemmingsplan aangeduid.

Algemeen dienen de volgende beschermingsmaatregelen toegepast te worden:

- Geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie van de bomen om verdichting van de bodem te voorkomen.
- Onder de kruinprojectie worden geen werken toegelaten tenzij er geen technisch en economisch verantwoorde alternatieven zijn.
- Tijdens de uitvoering van werken binnen de kruinprojectie dienen de nodige maatregelen genomen te worden zodat noch bovengrondse, noch ondergrondse beschadigingen kunnen gebeuren.

2. Wonen

Artikel 4: Zone voor wonen in open verband

NIET-VERORDENEND

Ruimtelijke opties

Binnen het plangebied zijn woningen hoofdzakelijk ingekaderd in de groene omgeving. Nevenbestemmingen, zijn op beperkte wijze, mogelijk.

Binnen het plangebied is het de intentie om het groenkader maximaal te behouden en daar waar mogelijk te versterken, dit zowel op het openbaar als op het privé domein. De intentie van dit BPA is het creëren, bestendigen van een woonpark.

Binnen het bestemmingsvoorschrift is er voor de aanwezige economische activiteiten aan de Verbertstraat een verzwaring van de arceringszone voorzien. De huidige activiteiten kunnen behouden blijven, maar zullen bij stopzetting van de activiteit aangepast dienen te worden naar de onderliggende bestemmingsvoorschriften. Het is de intentie om op lange termijn de zone enkel te voorzien met woonfunctie.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

§ 4.1. Bestemming

- Hoofdbestemming: wonen in open of haflopen verband. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- Nevenstemming: vrije beroepen, diensten, kantoren. De nevenbestemmingen kunnen maximaal 50% van het vloeroppervlakte innemen.
- Nevenstemming: (verzwaarde arceringszone) ^{4B} beperkte bestaande economische activiteiten, instandhouding. Na stopzetting der activiteiten zal de onderliggende bestemming van toepassing worden.

§ 4.2. Inplanting

De gebouwen kunnen vrij ingeplant worden binnen de op het bestemmingsplan ingetekende zone.

De minimale afstand tot de rooijlijn bedraagt 10.00 meter

Binnen de betrokken bestemmingszone wordt er op een aantal plaatsen een verplichte voorbouwlijn ingetekend. Ter hoogte van de verplichte bouwlijn, aangeduid via een as-lijn, zullen al de voorgevels opgetrokken worden op de ingetekende voorbouwlijn. Er worden in- of uitsprongen toegelaten voor maximaal 20% van de breedte der voorgevel.

Indien er op een aanpalend perceel een wachtgevel is opgetrokken dient men verplicht tegen deze wachtgevel, in half-open verband aan te bouwen. Het bouwprofiel zal zich richten naar het profiel van de eerst bouwende.

§ 4.3. bouwkader

- Bouwlagen: maximaal toegelaten bouwlagen: 2. Het dakverdiep kan niet als

volwaardige bouwlaag gebruikt worden.

- Bouwhoogte: maximale dakrandhoogte/kroonlijsthoogte 7,00m. De bouwhoogte wordt gemeten van op het referentieniveau tot bovenzijde dakrand of kroonlijst.
- Bouwdiepte : volgens aanduiding op bestemmingsplan.
- Dakvorm: de volumes zullen afgewerkt worden met hellende daken of afgeleide ervan. De maximale hellingsgraad is 60°. De afgeleide dakvormen moeten zich bevinden binnen de voorziene maximale daklijnen. Platte daken zijn toegelaten voor zover zij zich harmonieus integreren binnen de bestaande omgeving.
- Uitsprongen en terrassen: uitsprongen en terrassen zijn toegelaten. Deze worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. Met uitzondering van de beperking opgelegd op de gevels dewelke gelegen zijn op een verplichte voorbouwlijn.
- Materialen: de materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame materialen.

§ 4.4. Niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht in relatie tot de aanpalende zone nl. art. 08 zone voor tuinen.

Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient er binnen het inplantingsplan, in het bijzonder voor de woningen grenzend aan de zone voor dreefstructuren, een duidelijke relatie, wisselwerking tussen het privé en het openbaar gebied duidelijk weergegeven worden.

De eenheid tussen de landschappelijke inrichting van de tuinen en deze van het openbaar domein dient zo sterk mogelijk te zijn. Beide kennen een maximaal groen karakter.

Artikel 5: Zone voor wonen in gegroepeerd verband

NIET-VERORDENEND	VERORDENEND
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het wonen in gegroepeerd verband maakt de overgang tussen het open, park wonen van het gebied en het centrum bebouwing van Schoten.</p> <p>Bij het bepalen en de verantwoording van de bouwhoogte dient er een duidelijke relatie gelegd te worden naar de aanpalende bebouwing. Het straatbeeld dient als eindresultaat, ondanks eventuele verspringende bouwhoogtes, een éénduidig wandgeheel te krijgen.</p>	<p>§ 5.1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdbestemming: wonen in gegroepeerd verband: minimaal 2 en maximaal 6 percelen kunnen gebündeld worden. • Nevenstemming: vrije beroepen, diensten, kantoren. De nevenbestemming kan maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in beslag nemen. <p>§ 5.2. Inplanting</p> <p>De gebouwen kunnen vrij ingeplant worden binnen de op het bestemmingsplan ingetekende zone. De eerst bouwende bepaald de voorbouwlijn. Er kunnen de nodige verspringen ten opzichte van de bouwlijn opgericht worden. Deze insprongen kunnen maximaal 20% van de gevelbreedte per woning bedragen.</p> <p>§ 5.3. bouwkader</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwlagen: maximaal toegelaten bouwlagen: 3. De ruimte onderdak kan ingericht worden als een 4^e bouwlaag. Hier zijn enkel functies toegelaten in het kader van slaapruimten, natte cellen, hobbyruimten. • Bouwhoogte: minimale 6,00m en maximaal 9,00m gemeten vanaf het referentieniveau tot bovenzijde kroonlijst/dakrand. De toegestane marge binnen de bouwhoogte mag echter niet leiden tot een sterk verspringende kroonlijst/dakrand binnen de bebouwingsgroep. Indien er niet aangesloten wordt op de aanpalende kroonlijst/dakrand zal er een duidelijke overgang van kroonlijst- en/of dakrandhoogte gecreëerd worden zodanig dat er een éénduidig en samenhangend gevelbeeld ontstaat. • Bouwdiepte : maximale bouwdiepte gelijkvloers volgens aanduiding op het bestemmingsplan. Maximale bebouwingsdiepte op verdiep 12,00m. • Dakvorm: De daken zullen afgewerkt worden met zadeldak waarvan de maximale hellingsgraad vast ligt op 45°. Afgeleide dakvormen hierop zijn toegelaten maar moeten zich bevinden binnen de voorziene maximale daklijnen. Indien er niet wordt gewerkt met gelijkaardige dakvorm en/of gelijke bouwhoogte zal er een duidelijke, harmonieuze overgang gecreëerd worden.

De afgeleide dakvormen zijn oa, gebogen daken, mansarde daken, ... Er kan geopteerd worden voor deze dakvormen. Zij dienen naar volume inname binnen de contouren van een zadeldak te blijven. Indien er afgeweken wordt van het zadeldak dient er een duidelijke motivatie gegeven worden waarom er voor geopteerd werd en dient er een duidelijk ruimtelijk harmonisch beeld naar voor kunnen gebracht kunnen worden.

- Onderdoorgangen/overbouwingen: deze zijn ten allen tijde toegelaten. Er dient echter opgelet te worden dat de ruimtelijke ervaring van de wand of groep van bebouwing niet doorbroken wordt.
- Materialen: de materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame materialen.

§ 5.4. niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht in relatie tot de aanpalende zone nl. art. 08 zone voor tuinen.

De groene ruimte, privé en openbaar zorgt ook binnen de gegroepeerde bebouwing voor de eenheid van zowel de betrokken bestemming als voor het globale plangebied.

Artikel 06: Zone voor wonen in gesloten verband

NIET VERORDENEND

Ruimtelijke opties

Bouwworm: Doel van het verplichten van de afzonderlijke toegang is het leegstaan van woonverdiepingen boven handelszaken tegen te gaan. Het is niet noodzakelijk om de toegang in eerste fase mee uit te voeren (indien het gebouw gebruikt zal worden voor het wonen in relatie met de gelijkvloerse activiteit). Wanneer de afzonderlijke toegang niet onmiddellijk voorzien wordt dient men binnen de plannen (BA nota) de nodige voorzieningen treffen voor het ruimtelijk en structureel integreren van de toegang binnen het gebouw.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

§ 6.1. Bestemming

- Hoofdbestemming: wonen, meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- Nevenbestemming: handel, diensten, vrije beroepen, kantoren en functies van openbaar nut, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte.

§ 6.2. Inplanting

De gebouwen worden ingeplant op de verplichte voorbouwlijn, deze is via een aslijn ingetekend op het bestemmingsplan.

§ 6.3. bouwkader

- Bouwworm: Bij het oprichten van gebouwen in gesloten verband dient ten allen tijde de toegankelijkheid naar de bovenliggende (woon)functies gegarandeerd te zijn. Dit houdt in dat er steeds een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende functies dienen te zijn of deze met een minimum aan ingrepen kan gerealiseerd worden. In functie van het afsluiten van de toegangen naar (ondergrondse) garages of het binnengebied wordt er bij voorkeur gewerkt met een open poortstructuur. Het inpassen van een garagepoort in de voorgevel kan enkel toegelaten worden indien er een kwalitatieve integratie van het poortgeheel is binnen het gevelbeeld, dit naar materiaal, kleur en vorm. De poort kan eventueel terugliggend ten opzichte van de voorgevel ingeplant worden.
- Bouwlagen: De ruimte onderdak kan ingericht worden als een 4^e bouwlaag. Hier zijn enkel functies toegelaten in het kader van slaapruimten, natte cellen, hobbyruimten.
- Bouwhoogte: dakrandhoogte/kroonlijst hoogte 9,00m gemeten vanaf het referentieniveau tot bovenzijde dakrand of kroonlijst.
- Bouwdiepte : maximale bouwdiepte 17,00m op de gelijkvloerse verdieping, maximale bouwdiepte op verdiep 12,00m.
- Bouwbreedte: minimale bouwbreedte 6,00m, bestaande percelen
- Dakvorm: maximale dakhelling 45°. Afgeleide dakvormen zijn toegelaten zolang zij binnen het maximale gabarit vallen. Platte daken zijn toegelaten voor zover zij zich harmonieus integreren binnen de bestaande ruimtelijke omgeving of wanneer de

aanpalende dakconstructie afgewerkt is als een plat dak. Indien er niet wordt gewerkt met een gelijkaardige dakvorm en/of gelijke bouwhoogte zal er een duidelijke, harmonieuze overgang gecreëerd worden.

- Technische ruimten: de inrichting van de technische ruimten kan op het dakniveau gebeuren. Deze dienen zich maximaal uit het zicht van op het openbaar domein onttrokken worden. Al de technische voorzieningen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze afgeschermd te worden.
- Onderdoorgangen: deze zijn ten allen tijde toegelaten. Er dient echter opgelet te worden dat de ruimtelijke ervaring van de wand of groep van bebouwing niet doorbroken wordt. De afsluitbaarheid van de doorgangen zal op gelijkaardige wijze benaderd worden zoals de inplanting van garagepoorten (zie bouwvorm).
- Materialen: deze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame materialen.

§ 6.4. niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht in relatie tot de aanpalende zone nl. art. 08 zone voor tuinen.