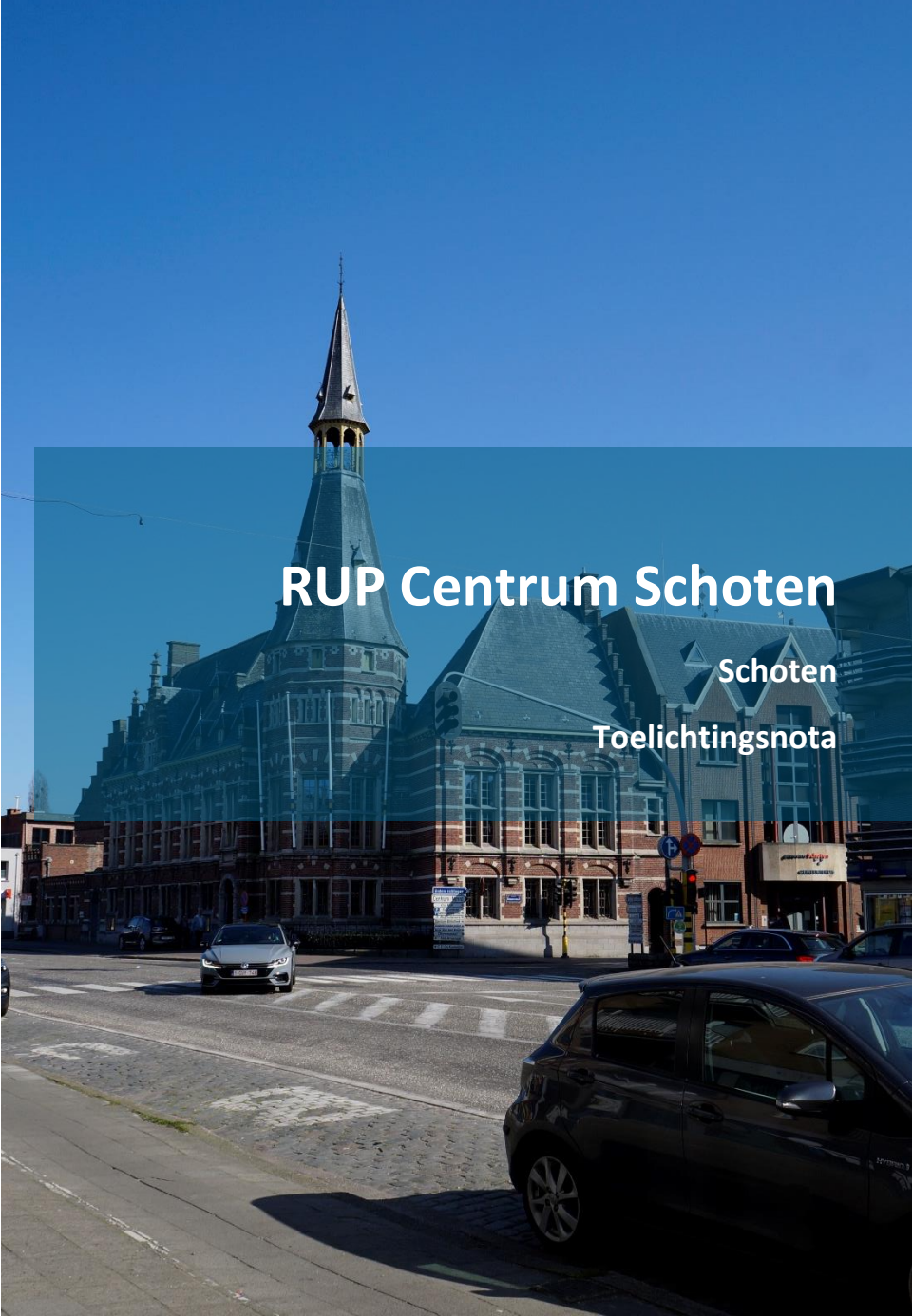




RUP Centrum Schoten

Schoten
Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP "Centrum Schoten"
Toelichtingsnota

Opdrachtgever

Gemeente Schoten
Verbertstraat 3
2900 Schoten

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4759363041_toelichtingsnota

Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé, projectleider
Eline Mulkens, projectmanager

Datum

12/03/25

Auteur

Pieter-Jan Gommé

Status/ revisie

Versie 3

Vrijgave

Pieter-Jan Gommé, projectleider

Inhoudsopgave

Blz

Colofon 0

Inhoudsopgave	Blz	0
----------------------	------------	----------

1	Inleiding	3
----------	------------------	----------

1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	3
1.2	Situering	4
1.3	Afbakening plangebied per deelzone	6
1.3.1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	6
1.3.2	Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen	6
1.3.3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	7
1.3.4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	7
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	8
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	8
1.6	Mogelijke alternatieven	8

2	Referentietoestand	9
----------	---------------------------	----------

2.1	Historische analyse	9
2.1.1	Ferrasiskaart (1777)	9
2.1.2	Vandermaelen (1854)	9
2.1.3	Popp (1860)	10
2.1.4	Luchtfoto's 1971 – 1990 – 2003 – 2021	11
2.2	Ruimtelijk voorkomen en functioneren	13
2.2.1	Centrumgebied (algemeen)	13
2.2.2	Deelzone 1: Zamenhoflaan	14
2.2.3	Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen	15
2.2.4	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	15
2.2.5	Deelzone 4: Verbertstraat 11	16
2.3	Bodem	17
2.4	Water	21
2.5	Biodiversiteit	25
2.6	Landschap en erfgoed	28
2.7	Functies	31
2.8	Mobiliteit	33
2.9	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	36

3	Beleidscontext	42
----------	-----------------------	-----------

3.1	Structuurplanning	42
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	42
3.1.2	Structuurplan provincie Antwerpen (RSPA)	44
3.1.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)	48
3.2	Beleidsplanning	55
3.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	55
3.2.2	Beleidsplan Ruimte – Provincie Antwerpen	55
3.3	Overige relevante documenten	56
3.3.1	Masterplan OMGEVING – plan kernvernieuwing	56
3.3.2	Mobiliteitsplan Schoten	58
3.3.3	Erfgoedbeheersplan 650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)	60

4	Juridische planologische toestand	63
----------	--	-----------

4.1	Bestemmingsplannen	65
4.1.1	Gewestplan	65
4.1.2	BPA's en RUP's	66

4.2	Verkavelingen	71
4.3	Vergunningsstatus	72
4.3.1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	72
4.3.2	Deelzone 2: Uitbreiding Marktgebouwen	72
4.3.3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	74
4.3.4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	74
4.4	Rooilijnplannen	75
4.4.1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	75
4.4.2	Deelzone 2: Uitbreiding Marktgebouwen	75
4.4.3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	75
4.4.4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	75
4.5	Atlas der buurt- en voetwegen (inclusief correcties)	76
4.6	Knelpunten	78
4.6.1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	78
4.6.2	Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen:	78
4.6.3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	78
4.6.4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	78
5	Visie voorgenomen plan	79
5.1	Algemene visie	79
5.2	Deelzone 1: Zamenhoflaan	80
5.3	Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen	82
5.4	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	84
5.5	Deelzone 4: Verbertstraat 11	85
6	Toelichting bij het RUP	86
6.1	Planopties en bestemmingen	86
6.1.1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	86
6.1.2	Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen	86
6.1.3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	87
6.1.4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	87
7	Op te heffen voorschriften	88
7.1	Gewestplan en BPA's	88
7.2	RUP's	89
7.3	Op te heffen verkavelingen	89
8	Ruimtebalans	90
8.1	Ruimteboekhouding	90
9	Register van potentiële planbaten en planschade	92
9.1	Planschade	93
9.2	Planbaten	94
9.3	Kapitaalschade en gebruikersschade	94
10	Bepalen van de plan-MER plicht	95
11	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	96
11.1	Bodem	96
11.2	Water	98
11.3	Biodiversiteit	100

11.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	105
11.5	Mens – mobiliteit	108
11.6	Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid	110
11.7	Klimaat	112
11.8	Leemten in de kennis	112
11.9	Grensoverschrijdende effecten	112
11.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	112
13	Bijlagen	113
13.1	Ortho en BJT	113
13.2	RVR-toets	114
13.3	Bespreking adviezen en inspraakreacties startnota	115
13.4	Verslag participatiemoment	116
13.5	Plan-MER-plicht-ontheffing	117

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

De gemeente Schoten wenst een herinrichting van het centrumgebied te realiseren. De reden is dat het centrum uitstraling en verblijfskwaliteit mist. Zo wordt het beeld enerzijds bepaald door geparkeerde en rijdende auto's. De pleinen zijn ingericht als parkeerzone en missen verblijfskwaliteit. Anderzijds is het winkelaanbod vrij monofunctioneel en zijn de onderlinge verbindingen tussen de pleinen en straten slecht leesbaar en visueel onderbroken. Daarnaast is er weinig samenhang voelbaar tussen de verschillende ruimtes.

Het doel is een revitalisering van het centrumgebied. Een totaalvisie op de winkelstraat, het marktplein, aanpalende straten en publieke ruimten binnen de kern van de gemeente werd reeds uitgewerkt door studiebureau OMGEVING. Het doel van de visie is het DNA kenbaar en voelbaar te maken in het hart van Schoten.

Het studiebureau OMGEVING werkt ook het verkeersplan 'ring rond Schoten' en de verschillende parkeerpockets verder uit in samenwerking met verkeerskundig bureau Tridée. Uit de totaalvisie blijkt dat er opties worden genomen die niet stroken met de juridische planologische context uit de bestaande bestemmingsplannen (zie 4.1.2).

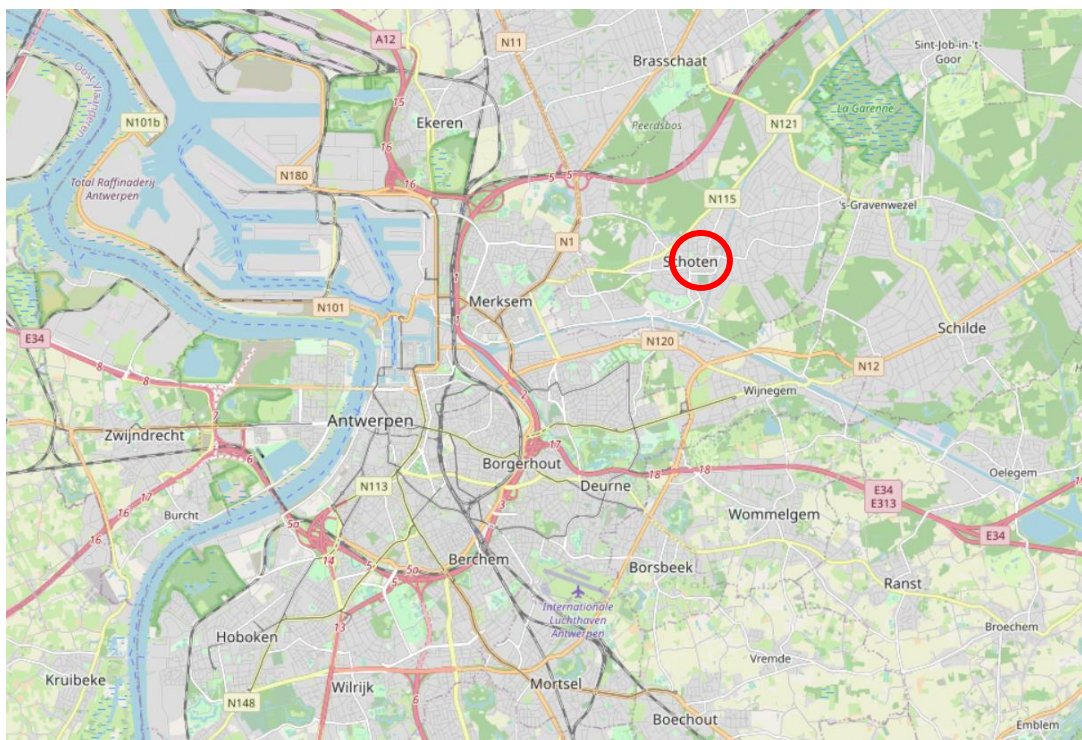
Voorliggend "RUP Centrum Schoten" spitst zich toe op vier specifieke locaties of deelzones in het centrum waar de huidige voorschriften het niet toelaten de totaalvisie uit te voeren (m.u.v. deelzone 3). Deze vier deelzones worden hieronder kort benoemd. Voor een uitgebreidere toelichting van de bestaande toestand en de planopties wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 2.2 en 4.1.

- Deelzone 1: "Zamenhoflaan": binnen deze deelzone voorziet de toekomstvisie in extra parkeergelegenheid aan de Zamenhoflaan. Dit is echter in strijd met Art. 4 'Openbaar Park' uit het bestaande BPA Centrum.
- Deelzone 2: "Herontwikkeling Marktgebouwen": Uit de plannen voor de renovatie van de Marktgebouwen blijkt dat deze worden uitgebreid, waardoor de footprint gedeeltelijk binnen de bestemmingszone openbare wegenis volgens het BPA Centrum komt te liggen.
- Deelzone 3: "Verbertstraat Rondpunt": Hier voorziet de toekomstvisie in een nieuw fietspad aan het rondpunt (zijde van de Jozef Hendrickxstraat). Een herbestemming is hier in principe niet nodig gezien de huidige bestemming als "zone voor openbaar nut" (BPA Kasteeldreef en omgeving), maar het openbaar domein dient beperkt verbreed te worden.
- Deelzone 4: "Verbertstraat 11": deze woning, gelegen in "zone voor aaneengesloten bebouwing" (BPA Centrum), werd verworven door de gemeente met als doel hier een uitbreiding van de kantoren van het gemeentehuis te voorzien.

1.2 Situering

Macroniveau

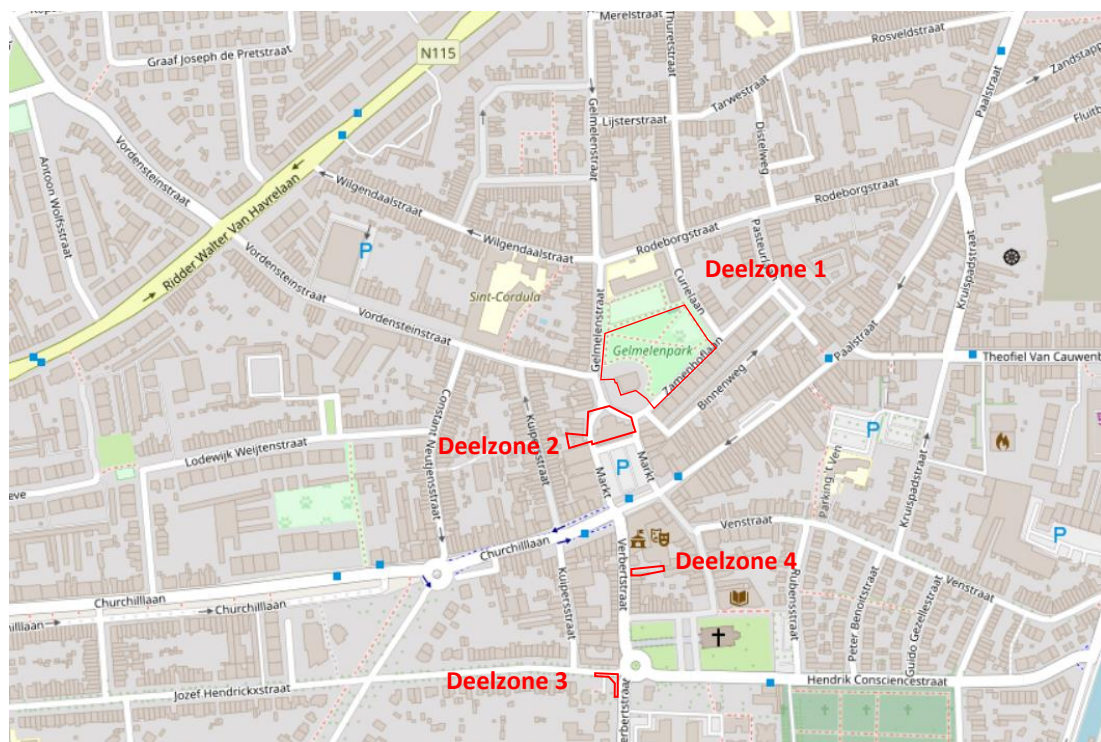
De gemeente Schoten behoort tot de provincie Antwerpen. De grensgemeenten zijn Antwerpen (oost), Brasschaat (noord), Brecht (noordoosten), Schilde (oost), Wijnegem (zuid). Het RUP 'centrum Schoten' doet uitspraken over het centrum gelegen ten zuiden van de N115 en ten westen van het Kanaal Dessel-Schoten.



Figuur 1 Macroniveau – Schoten (zwarte contour) in zijn omgeving (bron: openstreetmap).

Microniveau

De verschillende deelzones liggen allemaal in het centrum van Schoten in de directe nabijheid van de Markt en de winkelstraat, nl. De Paalstraat.



Figuur 2 Microniveau – Contour deelzones (bron: openstreetmap).

1.3 Afbakening plangebied per deelzone

1.3.1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

De eerste deelzone betreft het gebied dat gevormd wordt door de Zamenhoflaan, de Gelmelenstraat en de Curielaan. Dit gebied is grotendeels in gebruik als park, maar bevat eveneens het Kasteel Gelmelenhof en een parkeerstrook langsheen de Zamenhoflaan. Na de openbare raadplegingsronde van de startnota werd beslist om de percelen gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen (basisschool Sint-Cordula, speeltuin, gebouw speeltheek) niet langer op te nemen in het plangebied.



Figuur 3 Afbakening deelzone 1 (bron: Geopunt.be)

1.3.2 Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen

De tweede deelzone betreft de gebouwen aan de noordzijde van de Markt, alsook een bijkomend perceel en een deel openbare wegnis aan de achterzijde (noordzijde aan de Gelmelenstraat).



Figuur 4 Afbakening deelzone 2 (bron: Geopunt.be)

1.3.3

Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

De derde deelzone betreft een driehoekig gebied ten zuidwesten van het rondpunt op de kruising van de Verbertstraat, de Jozef Hendrickxstraat en de Hendrik Consciencestraat.



Figuur 5 Afbakening deelzone 3 (bron: Geopunt.be)

1.3.4

Deelzone 4: Verbertstraat 11

De vierde deelzone betreft het perceel ter hoogte van Verbertstraat 11.



Figuur 6 Afbakening deelzone 4 (bron: Geopunt.be)

1.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het RUP beoogt de ordening van lokale gebieden op gemeentelijk niveau. De bedoeling van dit planningsinstrument is een nieuw juridisch kader van voorschriften en bestemmingen te bepalen voor elk van de deelzones om zo de doelstelling van het RUP te kunnen realiseren. De oppervlaktes van de desbetreffende deelzones zijn:

- Deelzone 1: ca. 10.101m²
- Deelzone 2: ca. 2.771m²
- Deelzone 3: ca. 64m²
- Deelzone 4: ca. 259m²

Dit geeft een totale oppervlakte van ca. 13.195m² of ca. 1,31 ha.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

De gemeente wenst een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken dat louter ingezet wordt voor het herbestemmen en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende grafische plannen. Dit RUP vormt een visie voor de verschillende deelzones in het kerngebied, dat gebaseerd is op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en analoog is aan de insteek van de inrichtingsvisie voor het centrum van Schoten.

1.6 Mogelijke alternatieven

Voor dit planvoornemen zijn er slechts in beperkte mate inrichtings- en programma-alternatieven, mogelijk. Uit het planningsproces kunnen inzichten voortvloeien die ertoe kunnen leiden bijkomende voorstellen te formuleren ter verfijning van de voorschriften of de planperimeter.

- **Nulalternatief:** het RUP wordt niet uitgevoerd:

De beperkende voorschriften blijven behouden waardoor de toekomstvisie niet in zijn volledigheid kan uitgevoerd worden.
- **Locatiealternatief:** een andere locatie/afbakening voor de ontwikkeling wordt onderzocht:

De toekomstvisie is opgemaakt voor het centrum van Schoten en de beperkende situaties doen zich voor op de benoemde locaties. Een locatiealternatief is als gevolg niet aan de orde.
- **Inrichtingsalternatief:** een andere inrichting/programma voor de ontwikkeling wordt onderzocht:

Het RUP betreft slechts de herbestemming van bepaalde locaties om de overkoepelende totaalvisie uit te kunnen voeren. Een inrichtingsalternatief is niet aan de orde aangezien de voorgestelde veranderingen zeer specifiek gericht zijn op het mogelijk maken van specifieke inrichtingen uit de totaalvisie.

2 Referentietoestand

2.1 Historische analyse

2.1.1 Ferrariskaart (1777)

Het centrum zou ontstaan zijn uit een kouter, een hoger gelegen stuk land dat omringd wordt door bos en moeras. Hierop ontwikkelde zich afgetekende veldcomplexen. De eerste ontwikkeling vestigen zich langs een hoofdstraat (nu de Paalstraat, Venstraat en wijk Borgeind). Ter hoogte van deelzones 1 t.e.m. 3 is reeds bebouwing aanwezig, de rest van de deelzones betreffen percelen die toen nog in landbouwgebruik waren of gebruikt werden als groentetuin (deelzone 4). Vanaf de tweede helft van de 15^{de} eeuw komt er ook een woonkern op de Horst. De rest van de gemeente blijft vrijwel onbebouwd en dus onbewoond.



Figuur 7 Ferrariskaart, 1771-1778 (bron: Geopunt).

2.1.2 Vandermaelen (1854)

Tussen 1777 en 1854 blijft Schoten een erg landelijke gemeente. Verschillende kastelen, zoals het hof van Schoten en Kasteel Vordenstein bepalen het uitzicht. De structuur van kasteeldomeinen is duidelijk zichtbaar op de kaart. Daarnaast komt er enkel bebouwing bij langs de huidige Vordensteinstraat en ter hoogte van het huidige rondpunt aan de Verbertstraat (deelzone 3). Verder wijzigt er niet veel in het landschap.



Figuur 8 Vandermaelen, 1846-1854 (bron: Geopunt).

2.1.3

Popp (1860)

Vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw zorgt de bevolkingsexplosie voor het uitbreiden van de bestaande woonkern en een opkomst van nieuwe woonkernen.

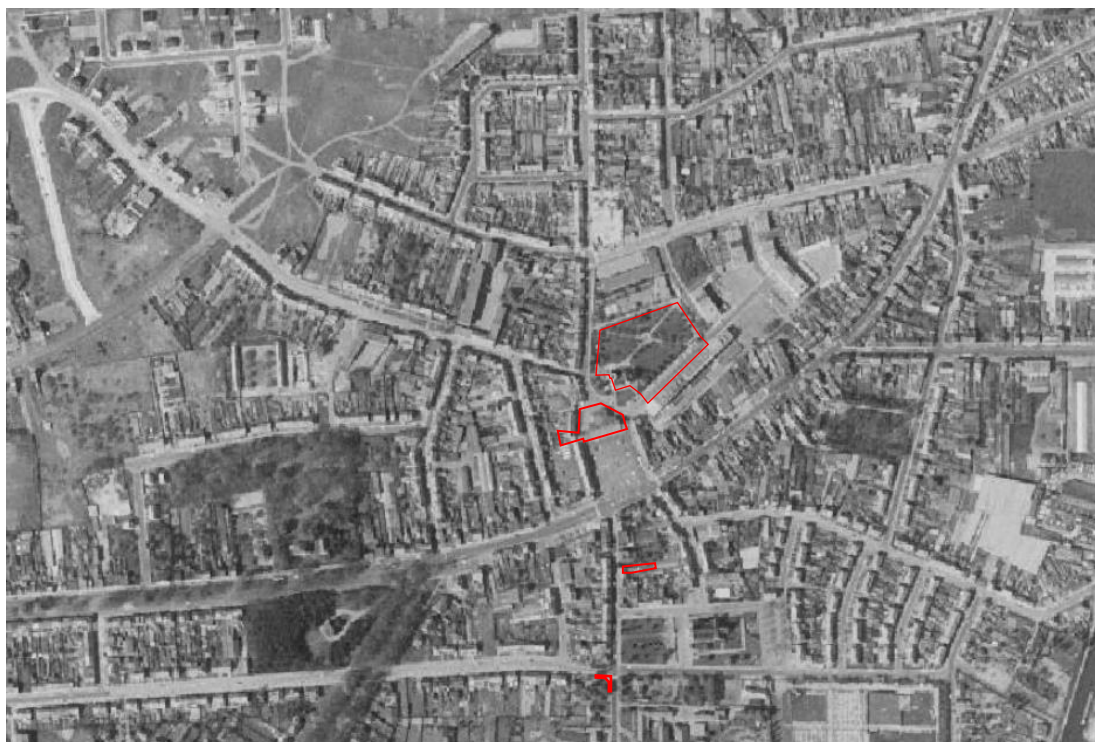


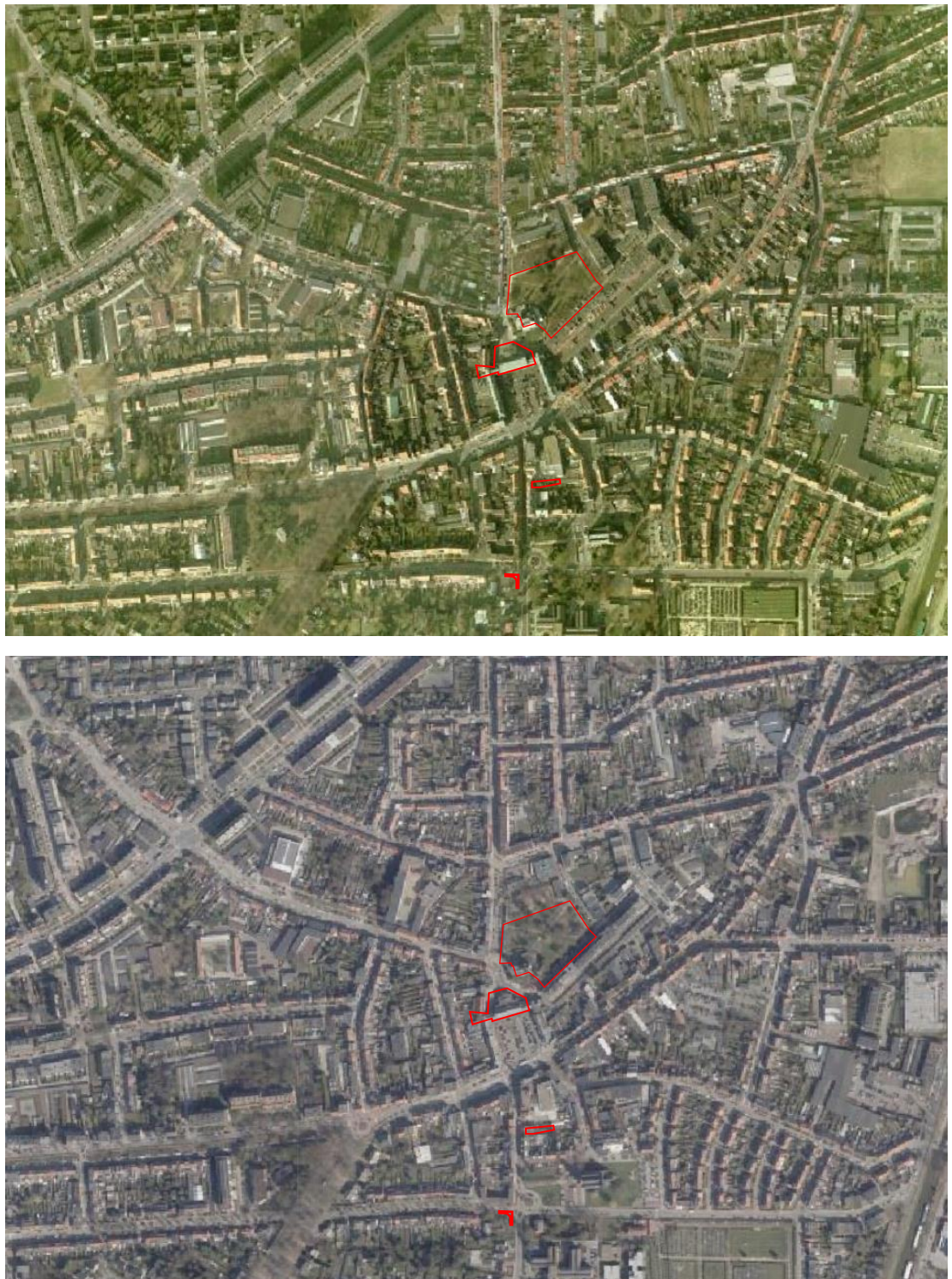
Figuur 9 Popp-kaart, 1842- 1879 (bron: Geopunt, z.d.).

2.1.4

Luchtfoto's 1971 – 1990 – 2003 – 2021

Opvallend is, in vergelijking met de Popp-kaart, de komst van de Markt en het Gelmelenhof op de luchtfoto van 1971. Tussen 1971 en 1990 zijn er geen opvallende verschillen zichtbaar. Op de luchtfoto van 2003 is het rondpunt aan de Verberstraat zichtbaar. Wezenlijke verschillen zijn er niet meer tussen 2003 en 2021 in de deelzones.





Figuur 10 Luchtfoto's – van boven naar onder: 1971, 1990, 2003, 2021 (bron: Geopunt).

2.2 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

2.2.1 Centrumgebied (algemeen)

Het plangebied omvat enkele deelzones in het centrum van Schoten, rondom de Markt en de Paalstraat. Het hart van de gemeente waar de verdichting het hoogst is. De omgeving wordt gekenmerkt door een 19^{de} -eeuws patrimonium in de vorm van rijwoningen en enkele statige gebouwen, zoals het gemeentehuis, de marktgebouwen en het Gelmelenhof. De rijwoningen in de directe omgeving bestaan vnl. uit twee of drie woonlagen en één bouwlaag onder het dak.

Het publiek domein is voornamelijk verhard. Het aanwezige groen in de straten bestaat uit loofbomen die her en der geplaatst zijn. Publiek groen ontbreekt. Betonnen bloembakken zijn in het straatbeeld aanwezig.



Figuur 11 Links (westen Paalstraat) – rijwoningen met commerciële functie op het gelijkvloers, rechts (oosten Paalstraat) – rijwoningen met voortuin (eigen beeld Antea Group, 2022).



Figuur 12 Links – gemeentehuis Schoten, rechts – links Cultuurcentrum De Kaekelaar (eigen beeld Antea Group, 2022).

2.2.2

Deelzone 1: Zamenhoflaan

De eerste deelzone omvat het gebied dat gevormd wordt door de Zamenhoflaan, de Gelmelenstraat en de Curielaan. Het grootste deel van deze zone wordt ingenomen door het Gelmelenpark. Dit park met verschillende hoogstambomen bevat twee hondenloopzones en een speeltuin.

Het park grenst in het noorden aan de kleuterafdeling van de basisschool Sint-Cordula en de Speelothek (een uitleenservice voor speelgoed). Beiden zijn gelegen buiten de plancontour. In het zuiden ligt het kasteel Gelmelenhof. Deze vormt de zuidelijke toegangspoort tot het Gelmelenpark. Het gebouw ligt op de bocht waarin de Gelmelenstraat en de Zamenhoflaan in elkaar overgaan. De voorzijde van het gebouw wordt gekenmerkt door een groene strook met beplanting en enkele bomen. Hoewel het gebouw op heden geen functie meer heeft, deed het in het verleden dienst als gevangenis, politiekantoor, kraamkliniek, gemeentelijke bibliotheek en postkantoor. De laatste jaren werd er voornamelijk gemeentelijk papierwerk opgeslagen. Recent werd er een omgevingsvergunning verleend voor het omvormen (incl. gedeeltelijk uitbreiding) van het gebouw naar een academie voor beeldende kunst (zie 4.3.1).

De parkeerstrook aan de Zamenhoflaan bevat op heden ongeveer 29 parkeerplaatsen, waarvan drie voor personen met een handicap. De parkeerstrook is afgewerkt met klinkers en wordt gescheiden van het Gelmelenpark door een halfhoge haag. Daarnaast bevindt er zich in het noorden van de strook, naast de ingang tot het Gelmelenpark, ook een kleine fietsenstalling en twee ondergrondse vuilcontainers.

De overzijde van de straat (niet binnen de contour) wordt gekenmerkt door een strook van appartementenresidenties van gelijke hoogte (4 verdiepingen). Deze werden gebouwd in de jaren '60 en '70 van de 20^{ste} eeuw.



Figuur 13 Deelzone 1: Links – Gelmelenhof (bron: mms-partners.eu), rechts – Gelmelenpark en parkeerstrook Zamenhoflaan in 2022 (bron: Google Maps).

2.2.3 Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen

Rondom de Markt, die vandaag dienst doet als parking, staat een U-vormig complex van gebouwen, die vormelijk een geheel vormen. Qua hoogte betreft het een schakering van twee bouwlagen met een hellend dak, afgewisseld door enkele plaatsen waar er drie bouwlagen met een hellend dak aanwezig zijn. Het gelijkvloers wordt gekenmerkt door een galerij met zuilengang. In deze galerij liggen de meeste toegangen tot de verschillende diensten, kantoren en handelszaken die gelegen zijn in de gebouwen (bijv. verzekeringsmakelaar, bank, keukenwinkel, cafés, makelaar, kruidenierszaak, optiker...). Het centrale gebouw bevat eveneens de zaal "Forum". Verder bevat deze deelzone nog een woning gelegen tussen de Markt en de Gelmelenstraat. Recent werd er een vergunning verleend voor het uitbreiden van de marktgebouwen enerzijds en de sloop en wederopbouw met volume-uitbreiding (voor publieke functie) van de aanliggende woning anderzijds. Hierbij worden een theaterzaal voor 300 personen en polyvalente ruimtes met o.a. een repetitielokaal en danszaal voor Schotense verenigingen ontwikkeld. Daarnaast wordt er ook een nieuwe functie ondergebracht, nl. een foyer annex congres- en conferentieruimte voor bedrijven en ondernemingen. De publieke functie in de nieuwbouw (t.h.v. te slopen woning) betreft enkele leslokalen voor de academie (o.a. een schilder- en tekenatelier, een audio- en animatielokaal).



Figuur 14 Deelzone 2: Links – Markt met parkeermogelijkheden, rechts – Galerij met zuilen aan voorzijde marktgebouwen (eigen beeld Antea Group, 2022).

2.2.4 Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

Het rondpunt connecteert de Verbertstraat met de Jozef Hendrickxstraat in het westen en de Hendrik Consciencestraat in het oosten. De directe omgeving van het rondpunt valt op door haar groene karakter. Slechts aan één zijde (op de hoek van de Jozef Hendrickxstraat en de Verbertstraat) staat een appartementsgebouw rechtstreeks aan het rondpunt. De andere zichtassen kijken uit op het groen ingekleed plein aan de voorzijde van de Sint-Cordulakerk, de voortuin van de voormalige pastorie (vandaag in gebruik als Centrum Maatschappelijk Werk) en de voortuin van het Rozenkransheem. Het binnenste gedeelte van het rondpunt wordt gekenmerkt door beplanting.



Figuur 15 Deelzone 3: Links – rondpunt Verbertstraat in 2022 (zicht vanuit J. Hendrickxstraat op kerk en pastorie), rechts – rondpunt Verbertstraat in 2022 (zicht vanuit H. Consciencestraat) (bron: Google Maps).

2.2.5

Deelzone 4: Verbertstraat 11

Deelzone 4 omvat een oude stadswoning (twee bovengrondse bouwlagen met hellend dak) die aan de rechterzijde grenst aan een andere woning en aan de linkerzijde grenst aan de loskade voor Cultuurcentrum de Kaekelaar en het gemeentehuis van Schoten. De woning beschikt eveneens over een achtertuin.



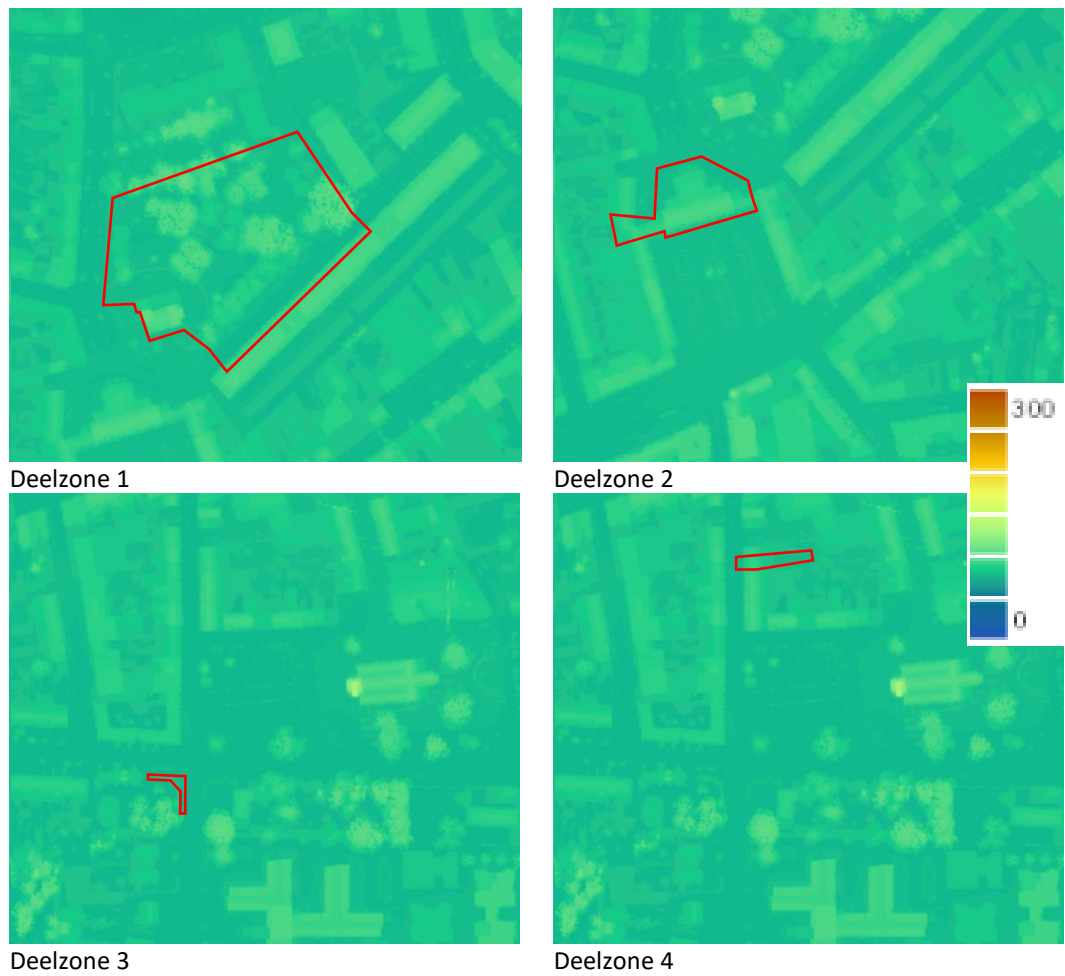
Figuur 16 Deelzone 4: Links – zicht op woning nr. 11 in 2022, rechts – zicht op woning huisnr. 11 en gebouwen gemeentebestuur in 2022 (bron: Google Maps).

2.3 Bodem

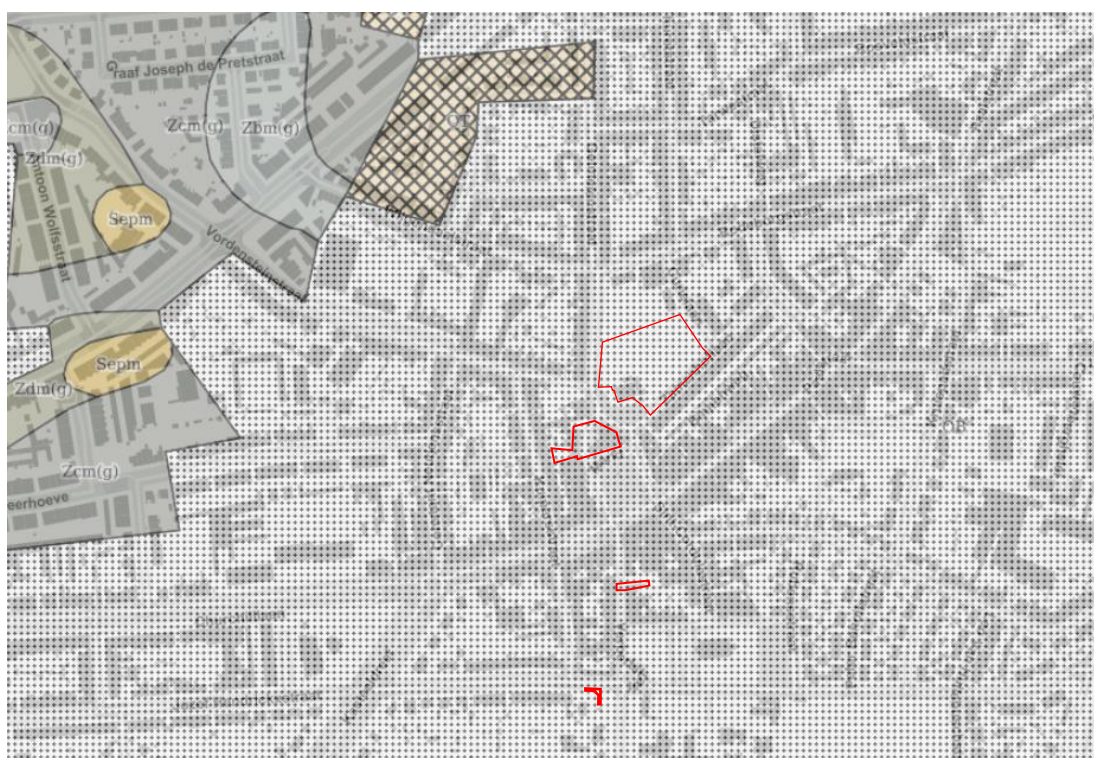
Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	De kern van Schoten kent amper reliëf. De deelzones liggen dan ook quasi allemaal op gelijke hoogte, voornamelijk tussen de 10m en 11m hoogte t.o.v. de zeespiegel.
Bodemkaart	Alle deelzones liggen op bodems met bodemtype OB. Dit zijn antropogene bodems.
Ontginningen	Geen.
Bodemonderzoeken	- Deelzone 1: ten noorden van het plangebied werd een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd (nr. 20933, d.d. 06/10/2009). - Deelzone 2: geen. - Deelzone 3: grenst in het zuiden aan een oriënterend bodemonderzoek (nr. 23259, d.d. 07/05/2007). - Deelzone 4: geen.
Erosiegevoelig	Geen van de deelzones zijn gelegen in erosiegevoelig gebied.
Infiltratiegevoelig	Alle deelzone zijn infiltratiegevoelig.
Gevoelig voor grondverschuivingen	Geen van de deelzones zijn gelegen gevoelig voor grondverschuivingen.
Waardevol bodemkundig erfgoed	In geen van de deelzones is er een aanduiding van waardevol bodemkundig erfgoed aanwezig.

Beeldmateriaal bodem



Figuur 17 Digitaal hoogtemodel Vlaanderen II (1m), 2015 (bron: Geopunt)



Figuur 19 Bodemtype (bron: Geopunt).



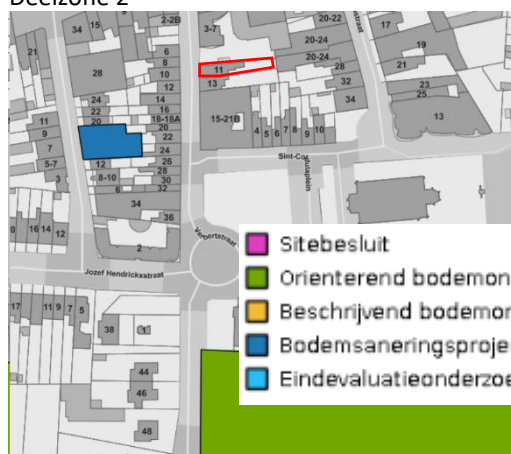
Deelzone 1



Deelzone 2



Deelzone 3



Deelzone 4

Figuur 18 Bodemonderzoeken (bron: Geopunt, 21/11/2022).

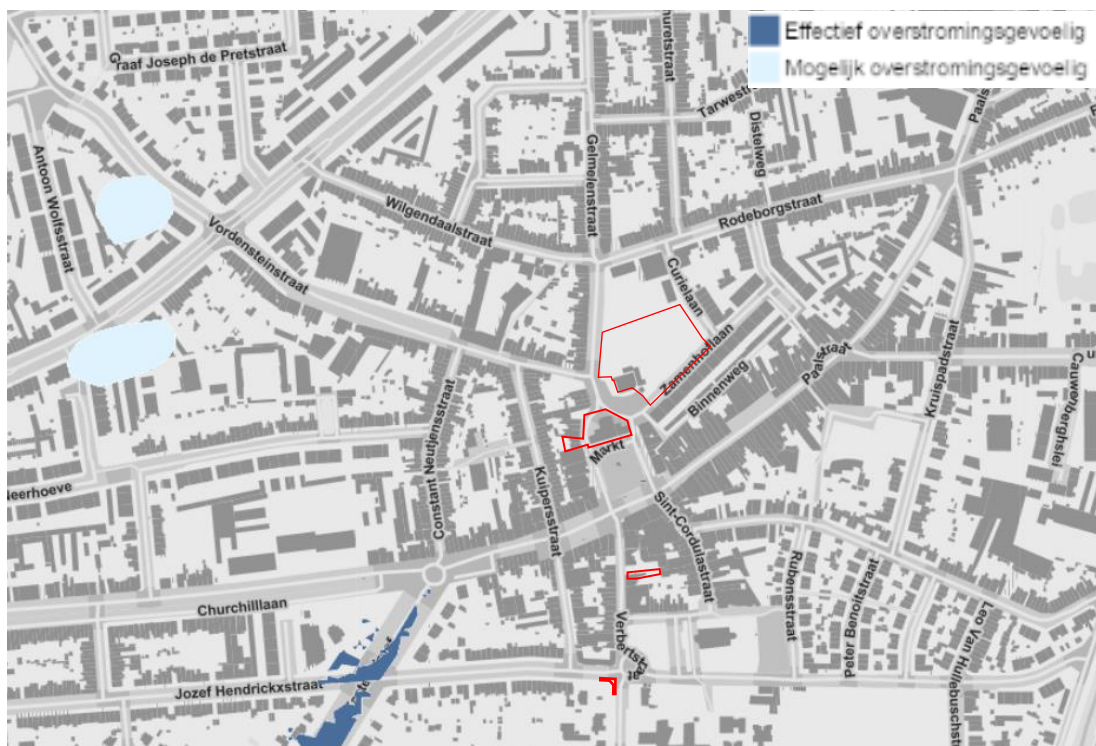
4759363041_toelichtingsnota | 20

2.4 Water

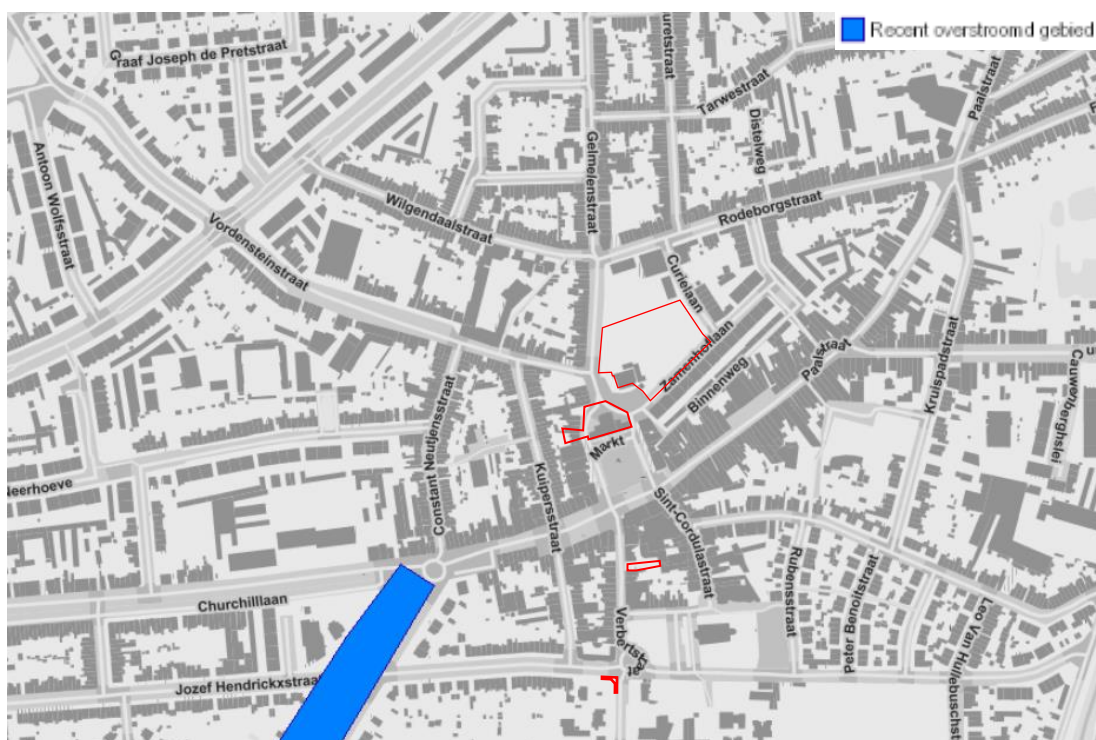
Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schoten ligt in het stroomgebied Schelde, binnen het bekken Beneden-Scheldebekken. (de deelbekken: Benedenschijn en Scheldehaven).
Waterlopen	Niet aanwezig. Ten oosten van het centrumgebied bevindt zich de waterloop Kanaal Dessel-Schoten.
Polder/Watering	Geen.
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Geen van de deelzones is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
Signaalgebied	Geen.
Overstroombaar gebied (waterinfo.be) Pluviale kaarten.	- Deelzone 1: Het grootste gedeelte van de deelzone is niet aangeduid als overstroombaar gebied. De Gelmelenstraat en Zamenhoflaan zijn aangeduid als kleine kans. - Deelzone 2: n.v.t. - Deelzone 3: Het noordelijke deel van de Verbertstraat is niet aangeduid als overstroombaar gebied. De andere straten die uitkomen op het rondpunt zijn aangeduid als kleine kans. Verder naar het oosten en het westen worden delen van deze straten aangeduid als grote- en middelgrote kans. - Deelzone 4: n.v.t.
Recent overstroomde gebieden	Binnen de deelzones komen geen recent overstroomde gebieden voor. Meer naar het westen is de Kasteeldreef aangeduid als recent overstroomd gebied.
Grondwaterstromingsgevoeligheid (kaart 2006)	Alle deelzones zijn matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
Beschermingszone grondwaterwinning	Geen.
Oppervlaktewaterwingebied	Geen. In de omgeving vormt het Kanaal Dessel-Schoten vormt wel een beschermd gebied i.f.v. de winning van drinkwater uit oppervlakte- en grondwater.
Actie stroomgebiedbeheerplan	Geen.
Zoneringsplan	Alle deelzones zijn gelegen in centraal gebied.
Zuiveringsgebied	Neen.

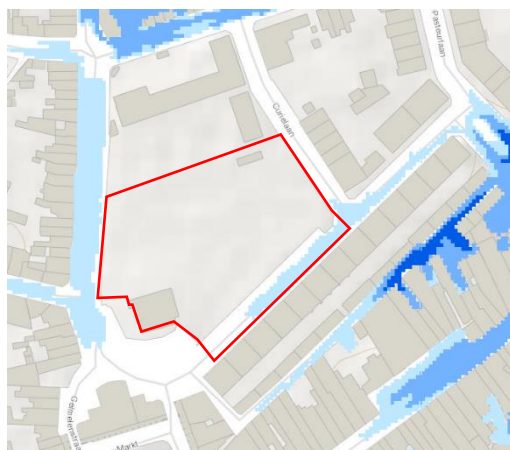
Beeldmateriaal water



Figuur 21 Overstromingsgevoelige gebieden – Watertoetskaart, 2017 (bron: Geopunt).



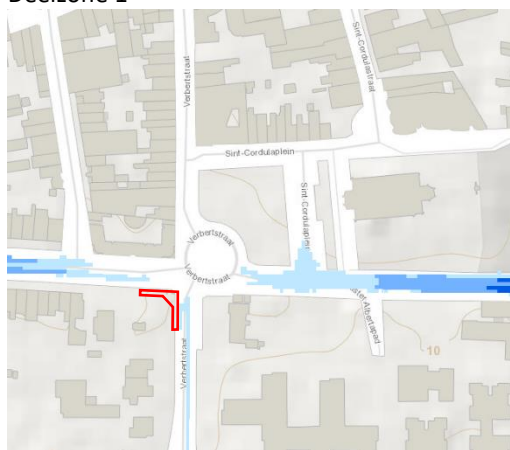
Figuur 22 Recent overstromde gebieden, 1988 - 2016 (bron: Geopunt).



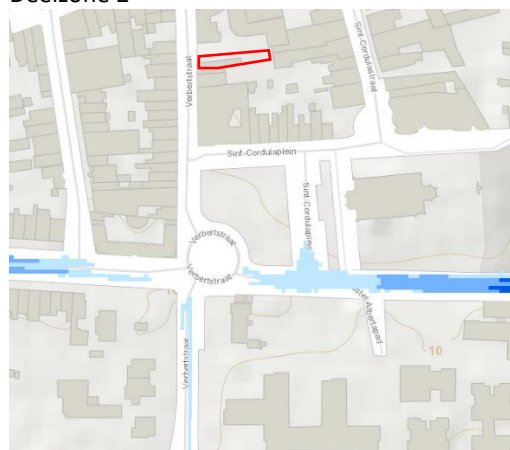
Deelzone 1



Deelzone 2

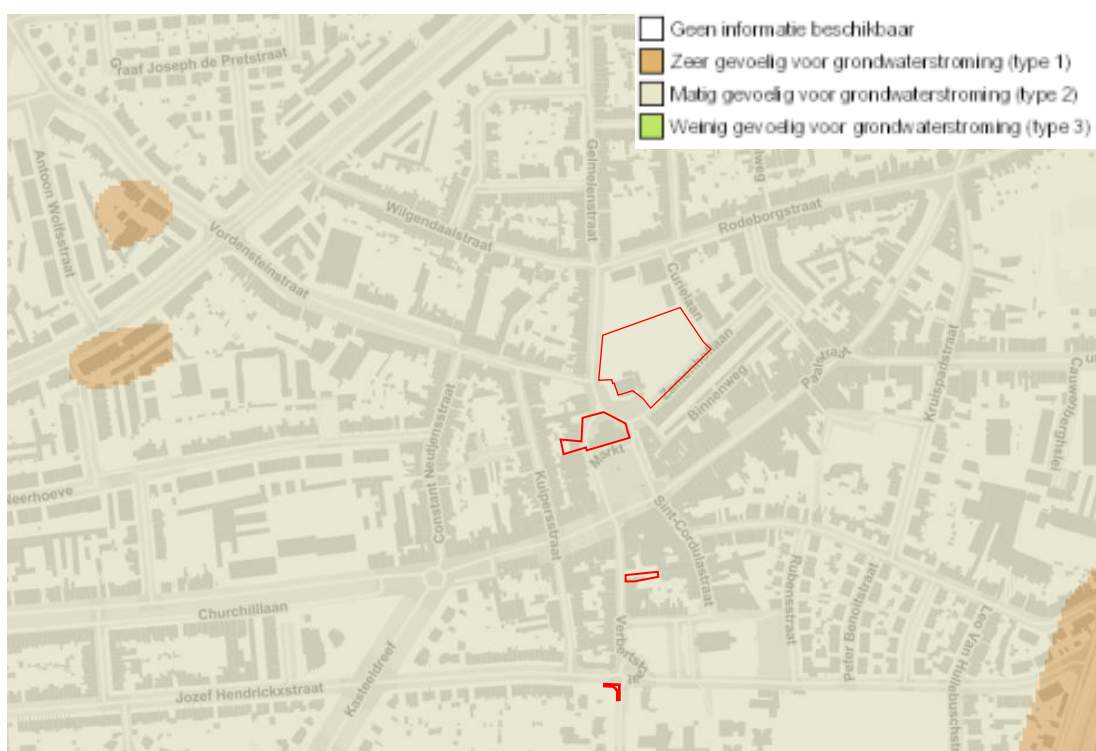


Deelzone 3



Deelzone 4

Figuur 23 Overstroombaar gebied – pluviaal, toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be, 21/11/22).



Figuur 24 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt).



Figuur 25 Zoneringsplan water (bron: Geoloket vmm, 21/11/2022).

2.5 Biodiversiteit

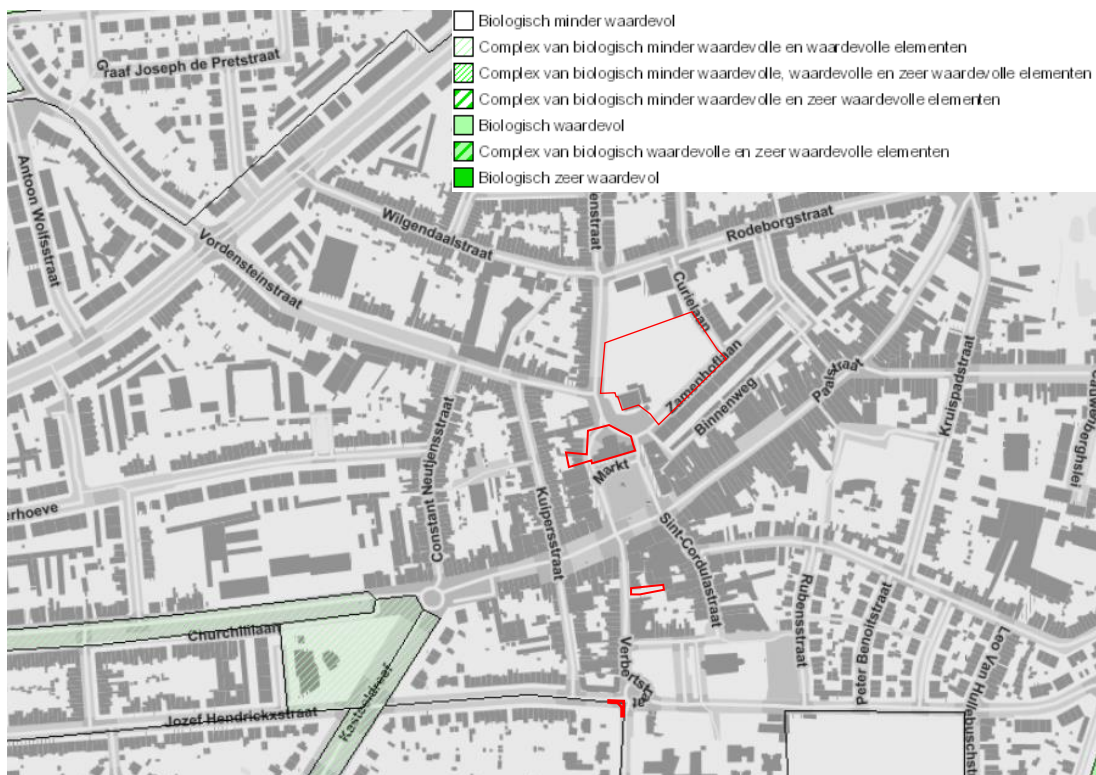
Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Geen, het dichtstbijzijnde ligt op +/- 8,7 km van de Markt.
Habitatrichtlijngebied	Geen, het dichtstbijzijnde ligt op +/- 2,4 km van De Markt.
Ramsargebied	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen, het dichtstbijzijnde ligt op +/- 5 km van De Markt.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen, het dichtstbijzijnde natuurreservaat ligt op +/- 1,3 km van De Markt.
Bosreservaten	Geen.
Bos	Geen, de dichtstbijzijnde bossen bevinden zich volgens de bosreferentielaag (2000) aan de randen van het bebouwd gebied van het centrum van Schoten, op minstens ca. 600m van De Markt.
IHD-zoekzones	Geen.
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Geen. De dichtstbijzijnde zone is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen en ligt verder naar het westen rond de Churchilllaan en de Kasteeldreef.
Bestaande en potentiële migratiecorridors	Geen.
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlassen vogels en vleermuizen m.b.t. windturbines - versie 2015 (Instituut voor natuur- en bosonderzoek, INBO)	Vogels: alle deelzones zijn aangeduid als mogelijk risicogebied voor vogels. Vleermuizen: Deelzones 1 en 2 zijn aangeduid als risicogebied voor vleermuizen. Deelzones 3 en 4 zijn deels aangeduid als mogelijk risicogebied en deels als gebied met onvoldoende informatie.

Beeldmateriaal biodiversiteit



Figuur 26 Bosreferentietlaag 2000 (bron: Geopunt)



Figuur 27 Biologische Waarderingskaart, 2020 (bron: Geopunt)



Figuur 28 Risicoatlas vogels, 2015 (bron: Instituut natuur- en bosonderzoek).



Figuur 29 Risicoatlas vleermuizen, 2015 (bron: Instituut natuur- en bosonderzoek, 2015).

2.6 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermd erfgoed (beschermd cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	Volgend beschermd erfgoed ligt in of in de directe nabijheid van de deelzones: Deelzone 1: - Stads- en dorpsgezichten: - o "Gemelenhof en omgeving", id: 5678 (d.d. 30/07/1998). Hiervoor is het beheersplan "Schoten-Gelmelenhof" opgemaakt (zie 3.3.3) Deelzone 2: Geen beschermd erfgoed. Deelzone 3: - Monumenten: - o "Pastorie Sint-Cordulaparochie", id: 5672 (d.d. 30/07/1998). - o "Parochiekerk Sint-Cordula", id: 5644 (d.d. 16/12/1991). - Stads- en dorpsgezichten: - o "Pastorie Sint-Cordulaparochie met tuin, bibliotheek en woningen", id: 5693 (d.d. 30/07/1998) Deelzone 4: Geen beschermd erfgoed.
Vastgestelde inventarissen	Volgende vastgestelde inventarissen liggen in of in de directe nabijheid van de deelzones: Deelzone 1: - Bouwkundig erfgoed: - o "Gelmelenhof", id: 111890 (d.d. 29/03/2019). - o "Hoekhuis", id: 111891 (d.d. 29/03/2019). Deelzone 2: - Bouwkundig erfgoed: - o "Markt", id: 111880 (d.d. 29/03/2019) Deelzone 3: - Bouwkundig erfgoed: - o "Pastorie Sint-Cordulaparochie", id: 111923 (d.d. 29/03/2019). - o "Parochiekerk Sint-Cordula en omgeving", id: 113305 (d.d. 29/03/2019). - o "Parochiekerk Sint-Cordula", id: 111919 (d.d. 29/03/2019). Deelzone 4: - Bouwkundig erfgoed: - o "Eclectisch burgerhuis", id: 111925 (d.d. 29/03/2019)
Erfgoedlandschappen	Geen.
Unesco werelderfgoed	Geen.
Beheersplannen	Geen.

	Plangebied en omgeving
Gebieden geen archeologie	Geen.
Centrale Archeologische Inventaris (CAI)	Geen van de deelzones bevat elementen uit het CAI. Er zijn twee elementen aanwezig in de omgeving van deelzone 3 en 4, nl. een (privaat) element in Zaatstraat 5 'aan de vaart' & en (privaat) element Pastorie van St. Cordula. Bij deze laatste behoort ook de kerk en het Sint-Cordulaplein.
Historische kaarten	Zie hoofdstuk 2.1
(Wetenschappelijke inventarissen)	Alle eerder genoemde vastgestelde inventarissen (zie boven) zijn ook wetenschappelijke inventarissen.
(provinciale landschapskenmerkenkaart)	Het gebied rond de Markt en de omgeving van Sint-Cordula is een nederzetting (479) (deelzones 2, 3 en 4). De Churchillaan, Verbertstraat en de Theofiel van Cauwenberghslei die overloopt in de Paalstraat zijn verbindingswegen (nr. 196, 198, 205, 193). De kasteeldreef vormt een ontsluitingspatroon nr. 284.

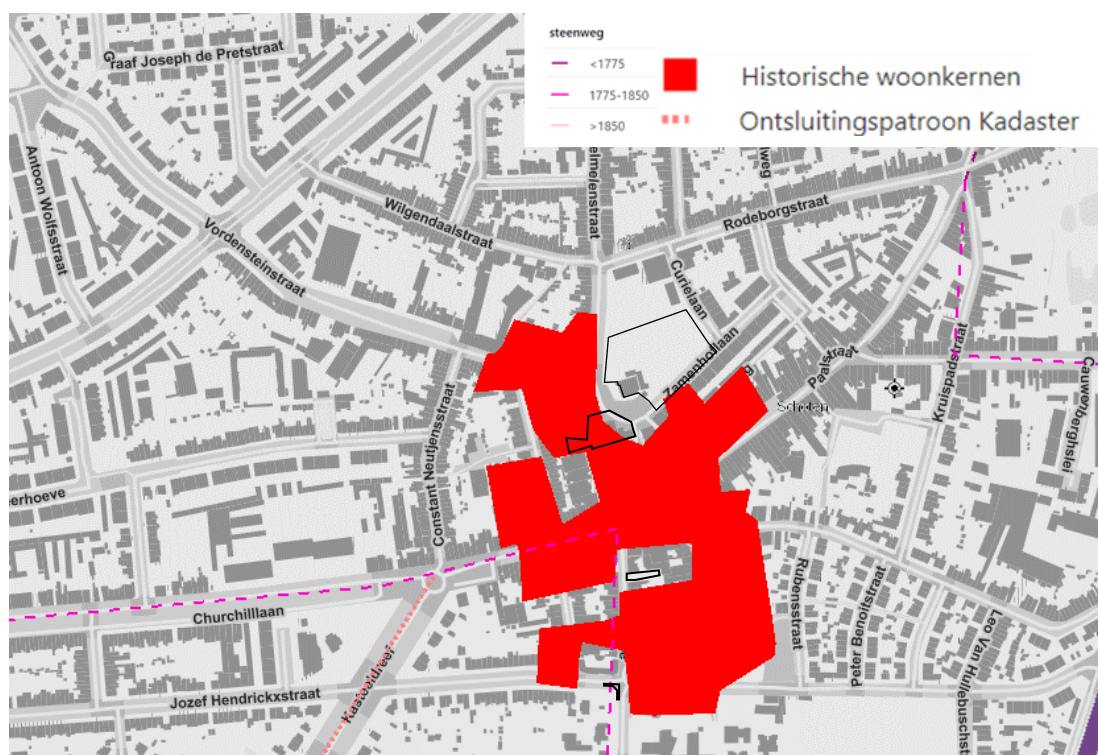
Beeldmateriaal Erfgoed



Figuur 30 erfgoed in de buurt van de deelzones (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 21/11/2022).



Figuur 31 CAI-waarnemingen (bron: geopunt.be, 15/11/22).



Figuur 32 Provinciale landschapkenmerkenkaart (bron: geoloket.provincieantwerpen.be, 21/11/22).

2.7 Functies

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand functies

	Plangebied en omgeving
Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	Geen.
Landbouwgebruikspcelen	Geen.
Bedrijvigheid	- Deelzone 1: geen. - Deelzone 2: twee cafés (De Gilde en Breughel) - Deelzone 3: geen. - Deelzone 4: geen.
Wonen	- Deelzone 1: geen woningen aanwezig. - Deelzone 2: er bevindt zich één woning, het is echter onduidelijk of deze op heden bewoond wordt en of deze opgedeeld is in meerdere wooneenheden. - Deelzone 3: geen. - Deelzone 4: bestaat uit één woning, het is echter onduidelijk of deze op heden bewoond wordt en of deze opgedeeld is in meerdere wooneenheden.
Recreatie	- Deelzone 1: speeltuin net ten noorden van plangebied. - Deelzone 2: geen. - Deelzone 3: geen. - Deelzone 4: geen.
Kwetsbare functies (zoals scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)	Scholen: - Deelzone 1: net ten noorden van deze deelzone ligt de basisschool Sint-Cordula. Momenteel wordt het Gelmelenhof eveneens omgebouwd naar het hoofdkantoor voor de kunstacademie - Deelzone 2: geen. - Deelzone 3: geen. - Deelzone 4: geen. Andere kwetsbare functies: - Deelzone 1: geen. - Deelzone 2: geen. - Deelzone 3: in het zuiden grenst deze deelzone aan het complex Verbert-Verrijdt (centrum voor kortverblijf, woonzorgcentrum, OCMW Schoten, assistentiewoningen, dagverzorgingscentrum en lokaal dienstencentrum) - Deelzone 4: geen.

Beeldmateriaal Functies



Figuur 33 Aanwezige ondernemingen (bron: Geopunt, 21/11/2022).



Figuur 34 Aanwezige kwetsbare functies (bron: Geopunt, 22/11/2022).

2.8 Mobiliteit

Tabel 6 Synthese bestaande feitelijke toestand mobiliteit-bereikbaarheid

	Plangebied en omgeving
Zachte weggebruiker	
Recreatieve wandelknooppunten	Deelzones 1 en 2 liggen aan een recreatiefwandelknooppunt (nr. 9) en worden beide doorkruist door trajecten.
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	Alle deelzones liggen aan éénzelfde functionele fietsroute (oranje) die de deelzones van noord naar zuid met elkaar verbindt. Via de Paalstraat kan men de fietssnelweg F15 langs het kanaal Dessel-Schoten bereiken.
Recreatief fietsroutenetwerk	Geen van de deelzones grenst aan het recreatief fietsroutenetwerk. Het dichtstbijzijnde traject ligt aan het kanaal Dessel-Schoten.
Openbaar vervoer	
Treinverkeer	Schoten wordt in het noorden doorkruist door de (hogesnelheids)lijn Schiphol-Antwerpen. Er is echter geen stopplaats in de gemeente Schoten. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt is Antwerpen-Luchtbal op ongeveer 5,1 km.
Busverkeer	Busverkeer doorkruist het centrum van Schoten via de Churchilllaan en de Paalstraat. De busverbinding takt af richting de Verbertstraat in zuidelijke richting. De dichtstbijzijnde bushaltes per deelzone zijn: - Deelzone 1: halte 'Schoten Gemeentehuis'* (lijn 610, 620, 621, 629, 780 en F22) op 70m. - Deelzone 2: halte 'Schoten Gemeentehuis' (lijn 610, 620, 621, 629, 780 en F22) op 100m. - Deelzone 3: halte 'Schoten kerkhof' (lijn 610, 620, 621, 629, 780 en F22) en halte 'Schoten Rusthuis' (lijn 780) beide op 80m. - Deelzone 4: halte 'Schoten Gemeentehuis' (lijn 610, 620, 621, 629, 780 en F22) op 80m. *halte 'Schoten Gemeentehuis' betreft drie haltes in de directe nabijheid van de Markt die elk bepaalde lijnen bedienen.
Gemotoriseerd verkeer	
Wegencategorisering	De volgende wegcategorisering volgt uit het mobiliteitsplan van Schoten. Binnen het plangebied hebben al de wegen één rijbaan. • Lokale wegen type 2: Verbertstraat, Venstraat, Theofiel van Cauwenberghslei, Rodeborgstraat, Gelmelenstraat, Kruispadstraat, Churchilllaan. • Lokale weg type 3: Kuipersstraat, Constant Neutjensstraat.

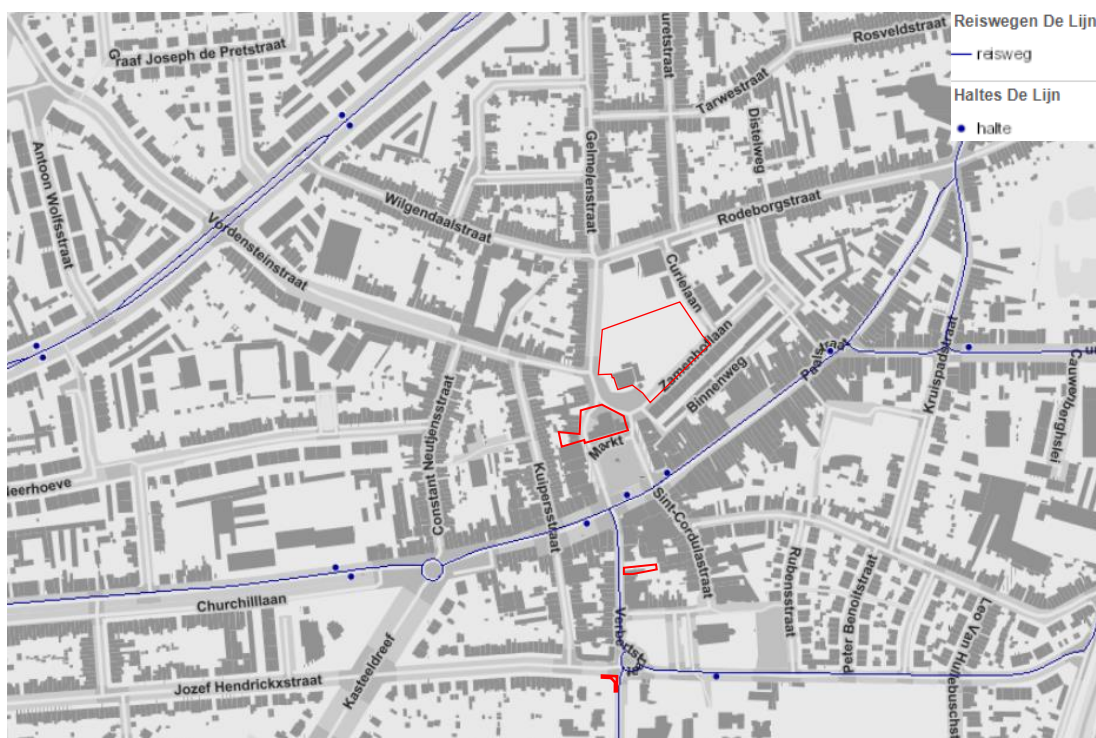
Beeldmateriaal Mobiliteit



Figuur 35 Recreatief wandelnetwerk (bruin) en recreatief fietsnetwerk (groen) (bron: Geopunt.be, 21/11/22).



Figuur 36 Bovenlokaal functionele fietsroutes (BFF) (bron: Geopunt.be, 22/11/2022).



Figuur 37 Busnetwerk De Lijn (bron: Geopunt, 22/11/22).

2.9 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

Tabel 7 Synthese bestaande feitelijke toestand geluid en gezondheid

	Plangebied en omgeving
Strategische geluidsbelastingskaart - 2021 - belangrijke en aanvullende wegen - Lden - contouren	Er is geen geluidsbelasting afkomstig van wegen binnen de deelzones en in de directe omgeving. Geluidsbelasting is pas te merken in de buurt van de N115, ca. 500m ten noordwesten van De Markt.
Strategische geluidsbelastingskaart - 2021 - belangrijke en aanvullende wegen - Lnight - contouren	Er is geen geluidsbelasting afkomstig van wegen binnen de deelzones en in de directe omgeving. Geluidsbelasting is pas te merken in de buurt van de N115, ca. 500m ten noordwesten van De Markt.
Strategische geluidsbelastingskaart - 2021 - spoorwegen – Lden/Lnight - contouren	Geen.

	Plangebied en omgeving
Ultrafijn stof PM _{2,5} (2022)	Alle deelzones hebben een concentratie van 10,6 - 12,5 microgram/m ³ .
Fijn stof PM ₁₀ (2022)	Deelzone 1 en 2 hebben een concentratie van 16-20 microgram/m ³ . Deelzones 3 en 4 hebben deels een concentratie van 16 - 20 microgram/m ³ en deels een concentratie van 21 – 25 microgram/m ³ .
Stikstofdioxide, NO ₂ (2022)	Deelzone 2 en 3 hebben een concentratie van 16-20 microgram/m ³ . Deelzone 4 heeft deels een concentratie van 16 – 20 microgram/m ³ en deels een concentratie van 21 - 25 microgram/m ³ . Deelzone 1 heeft deels een concentratie van 11-15 microgram/m ³ en deels een concentratie van 16-20 microgram/m ³ .
Black Carbon – Elementair Koolstof EC (2022)	Deelzones 1, 2 en 3 hebben een concentratie van 0,61 – 0,80 microgram/m ³ . Deelzone 4 heeft deels een concentratie van 0,61 – 0,80 microgram/m ³ en deels een concentratie van 0,81 – 1,00 microgram/m ³ .

Tabel 8 Synthese bestaande feitelijke toestand veiligheid

	Plangebied en omgeving
Veiligheid	Dichtstbijzijnde SEVESO-bedrijf 'Nippon Gases Schoten' ligt op +/- 2 km van De Markt en is laagdrempelig.
Hoogspanningslijnen (2021)	Er ligt een hoogspanningskabel van 246-362 kV van noordoost naar zuidwest (bruine lijn) langs de N115. Dit is op ca. 500m ten noordwesten van De Markt.
Pijpleidingen	Ten westen van het plangebied lopen er van Antwerpen richting Gent pijplijnen die Ethyleen, Propyleen, industriële gassen en Naphta vervoeren.

Beeldmateriaal lucht en gezondheid



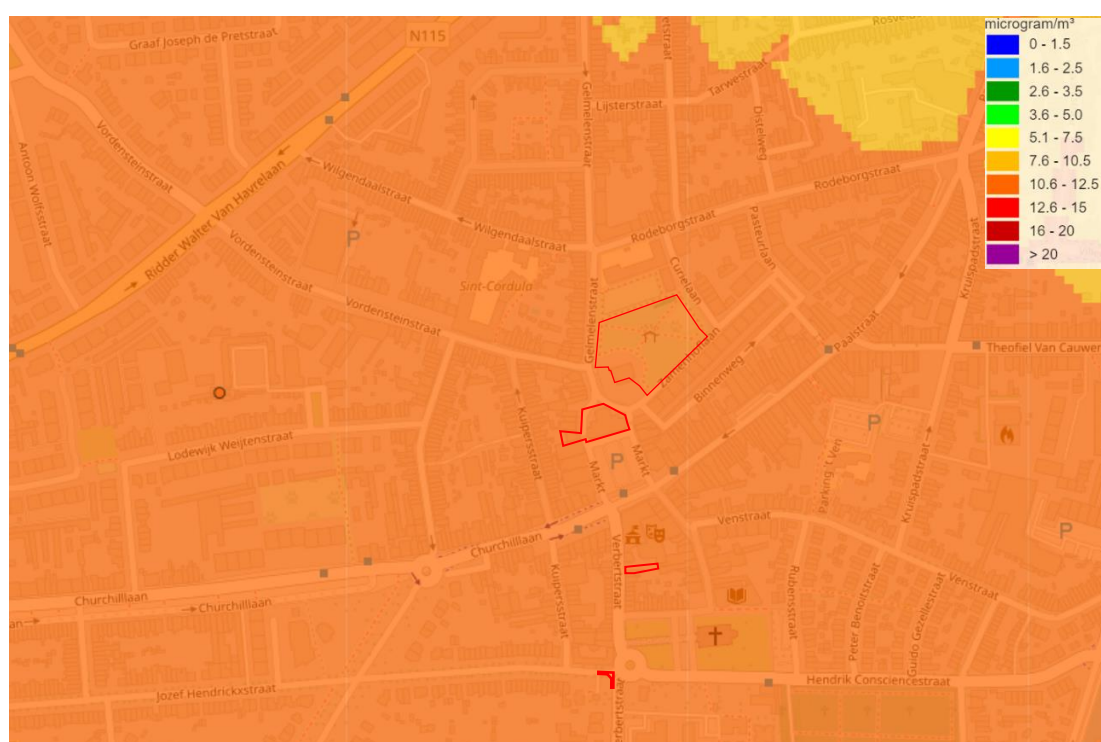
Figuur 38 Strategische geluidsbelastingskaart wegen (dag), 2021 (bron: geopunt.be).



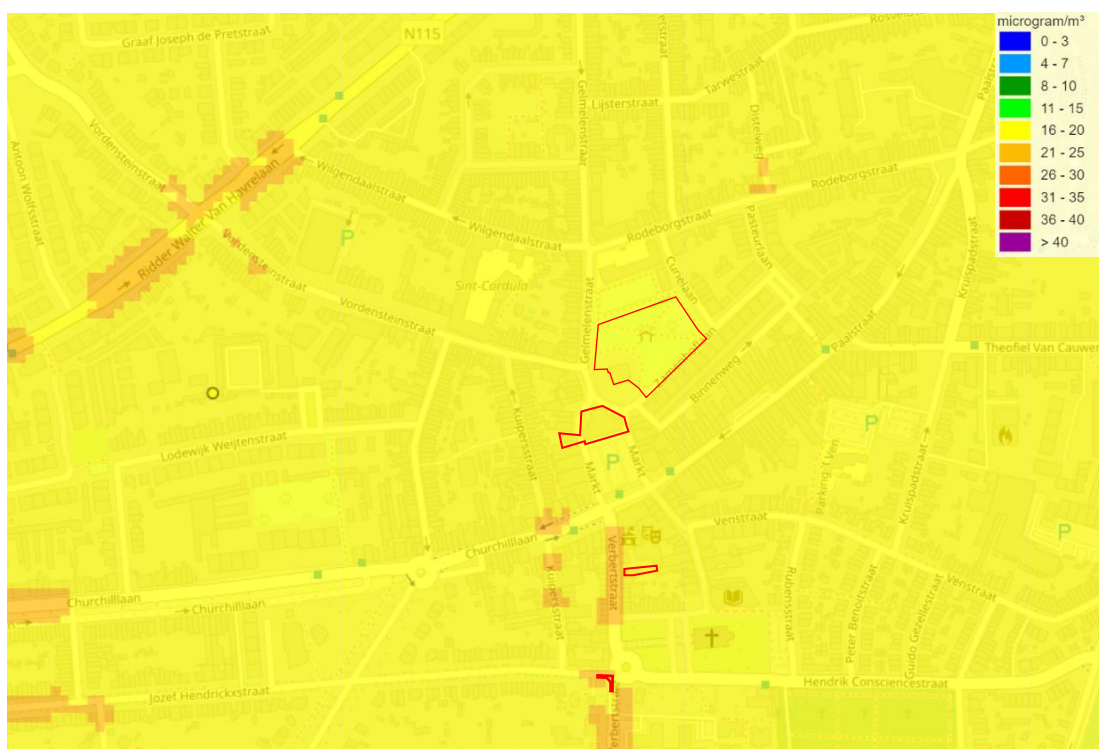
Figuur 39 Strategische geluidsbelastingskaart wegen (nacht), 2021 (bron: geopunt.be).



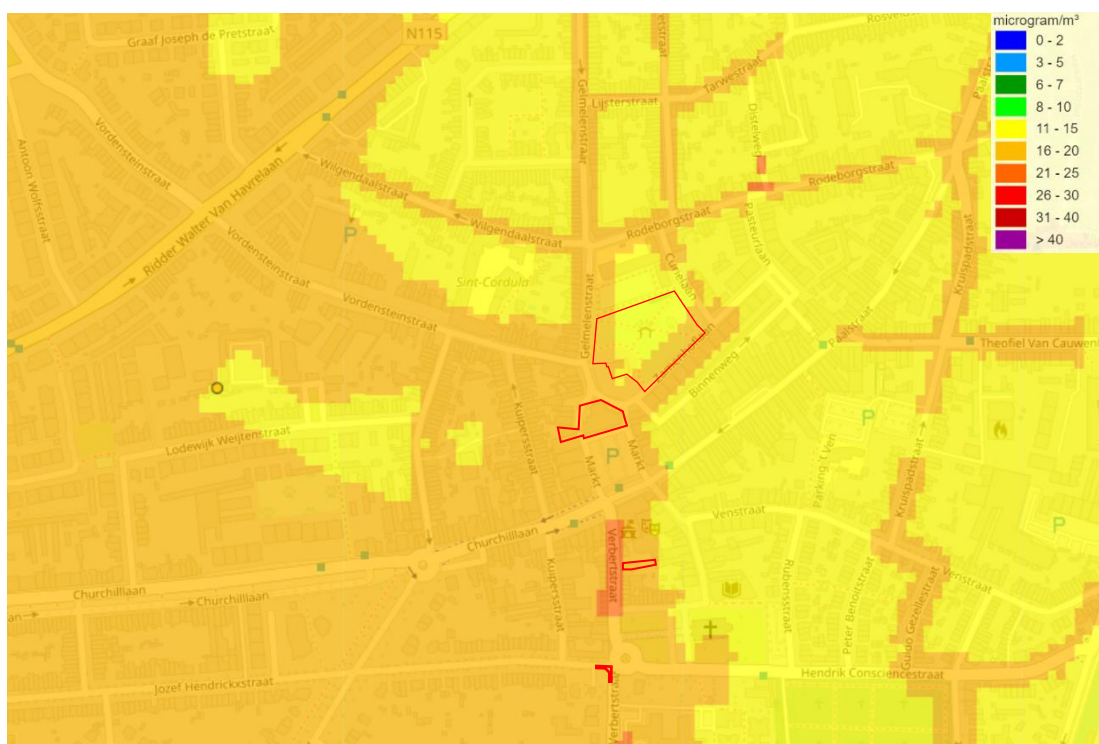
Figuur 40 Strategische geluidsbelastingskaart spoorwegen (dag), 2021 (bron: geopunt.be).



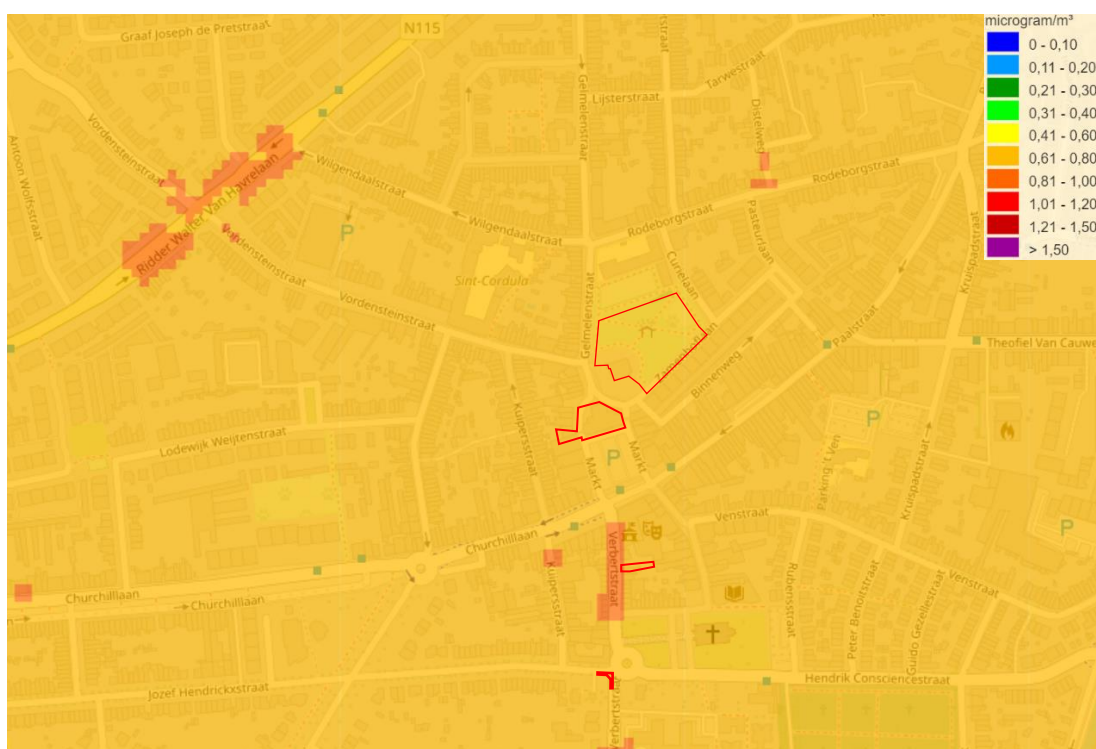
Figuur 41 Luchtkwaliteit – PM_{2,5}, 2022 (bron: vmm.be).



Figuur 42 Luchtkwaliteit – PM_{10} , 2022 (bron: vmm.be).

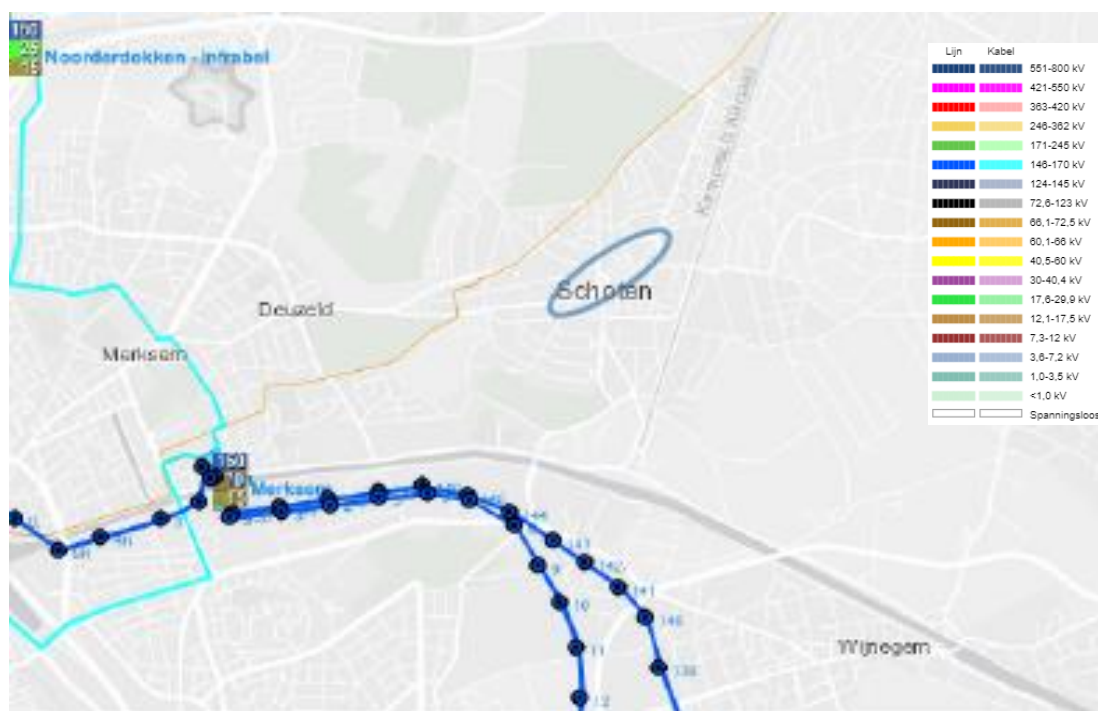


Figuur 43 Luchtkwaliteit – NO_2 , 2022 (bron: vmm.be).

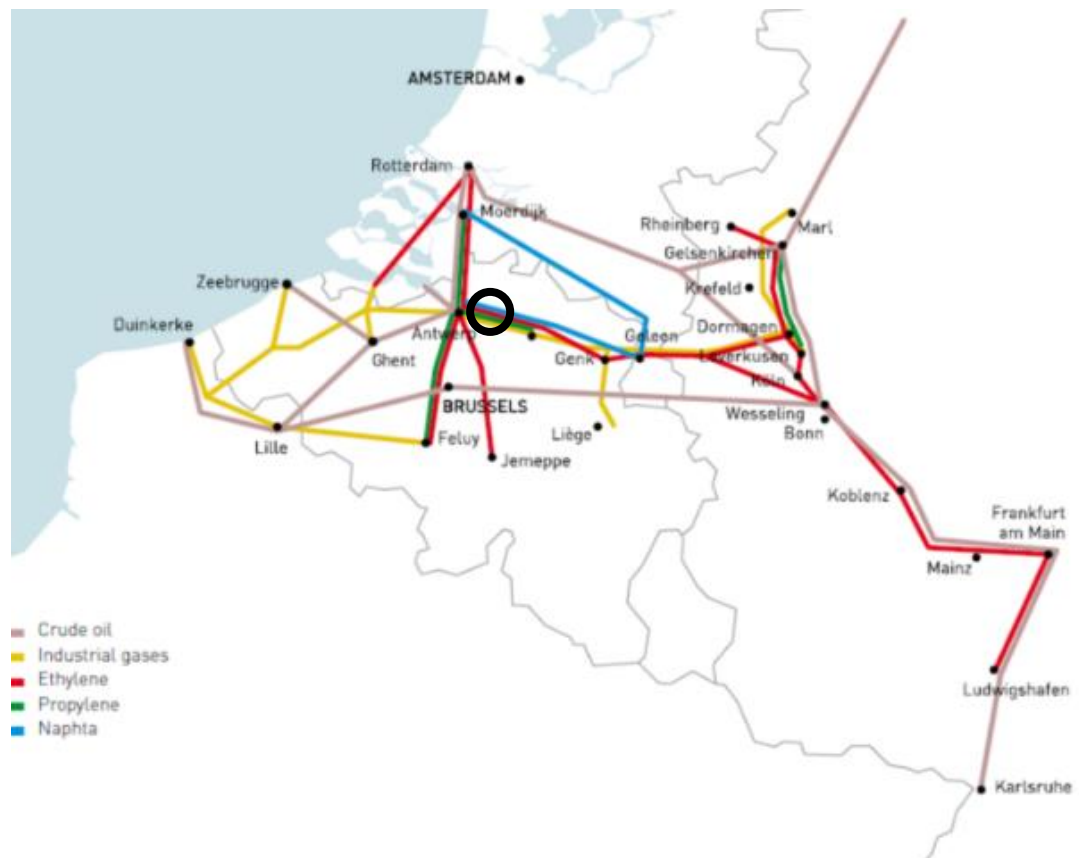


Figuur 44 Luchtkwaliteit – Black Carbon, 2022 (bron: vmm.be).

Beeldmateriaal veiligheid



Figuur 45 Hoogspanningslijnen- kabels, 2021 (bron: Elia).



Figuur 46 Pijpleidingen in de buurt van Schoten (bron: Fetrafi).

3 Beleidscontext

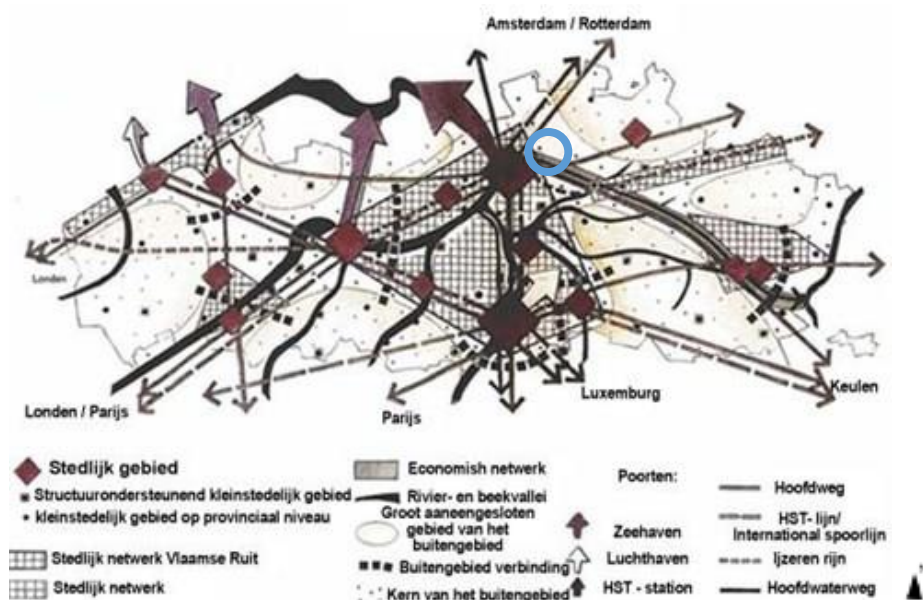
3.1 Structuurplanning

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De gecoördineerde versie van het RSV werd goedgekeurd conform het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het RSV en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004. De Vlaamse Regering heeft op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden op 16 februari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. Beide bepalingen verschenen op 18 april 2011 in het Belgisch Staatsblad. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening trad de herziening 14 dagen nadien in werking, op 2 mei 2011.

Het RSV vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in het Vlaamse Gewest. Het plan geeft een visie weer hoe we in Vlaanderen best omgaan met ruimte. Het investeren in steden als aangename woonplaatsen en het behouden van groen en open ruimte, zijn de krachtlijnen van dit plan. De uitgangshouding is het realiseren van duurzame ruimtelijke ontwikkelingen, die een langetermijnvisie beogen.

Het RSV is een structurerend element dat uitspraken doet over grond- en ruimtegebruik. Het geeft ruimtelijke potenties, richtlijnen en organisatieprincipes weer. Daarbij legt het plan geen bodembestemmingen vast. Zo worden er geen rechten of plichten voor burgers vastgelegd en is dit plan enkel richtinggevend voor de gemeenten en provincies (Departement Omgeving, 2022) (RSV, 2011).



Figuur 47 RSV - gewenst ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (bron: RSV, 2011).

Schoten behorend tot het stedelijk netwerk de Vlaamse Ruit

Schoten ligt in het stedelijk netwerk de Vlaamse Ruit. Het Vlaams stedelijk kerngebied tussen Gent, Brussel, Leuven en Antwerpen wordt in Noordwest-Europa gezien als één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's van internationaal niveau. De ontwikkelingsperspectieven voor

de Vlaamse Ruit mogen er niet toe leiden dat het stedelijk netwerk wordt gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied. Binnen de Vlaamse Ruit moet gekomen worden tot ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebied gemeenten. De inplanting van nieuwe activiteiten moet – conform het principe van gedeconcentreerde bundeling – de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. De ruimtelijke visie opgebouwd bij de uitwerking van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit, moet worden opgevat als een gebiedsgerichte invulling van de inhoudelijke opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarbij staan de volgende doelstellingen voor de ontwikkeling van de Vlaamse Ruit voorop:

- Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden (inter-) nationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze (inter-)nationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling.
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied.
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire, ...) door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen (o.a. met telematica-infrastructuur), hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...).

Schoten behorend tot het buitengebied

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) maakt een onderscheid tussen stedelijke gebieden en buitengebieden, waarbij voor elk gebied een ander ruimtelijk beleid wordt gevoerd. Binnen stedelijke gebieden moet een beleid worden gevoerd van concentratie en stimulering van diverse functies en ontwikkelingen. In de buitengebieden daarentegen staat het behoud van de open ruimte en het landelijke karakter centraal. Schoten behoort tot het buitengebied, meer specifiek is het een nederzettingsstructuur.

Nederzettingsstructuur

De provincie staat in voor de selectie van de stedelijke netwerken op provinciaal niveau op haar grondgebied waarvan zij de potenties optimaal wil benutten. Dit zijn gebieden die bij voorkeur op provinciaal niveau de gewenste groei opvangen. Deze groei wordt zoveel mogelijk gebundeld in de best uitgeruste en meest omvangrijke kernen, met name in de hoofddorpen en in de woonkernen.

De centrumfunctie van de kernen dient te worden versterkt. De behoefte aan bijkomende woningen wordt in de bestaande kernen opgevangen. Net zoals in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en een voldoende woondichtheid worden gecreëerd. Wonen en werken dient geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied waardoor een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan.

Schoten behoort tot het bebouwde perifere landschap ten Noordoosten van Antwerpen. In een perifeer landschap komt de bebouwing fragmentarisch voor in een ongedefinieerd patroon van allerlei types van bebouwing en infrastructuren. Bepaalde fragmenten functioneren daarbij op eenzelfde wijze als kernen van de historische nederzettingsstructuur door aanwezigheid van een hoge

concentratie aan kleinhandel en diensten. De onbebouwde ruimte is er nog in belangrijke mate aanwezig maar heeft een versnipperd voorkomen als gevolg van een uitwaaiing van allerlei functies en activiteiten.

Bij de ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde perifere landschappen wordt er uitgegaan van het nog fragmentarisch voorkomend onbebouwde ruimte te beschermen, het beheren en beheersten van de aanwezige dorpen en het bundelen van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen op geselecteerde plaatsen. Voor woonlinten en verspreide bebouwing wordt er geen verdere groei gewenst.

3.1.2 Structuurplan provincie Antwerpen (RSPA)

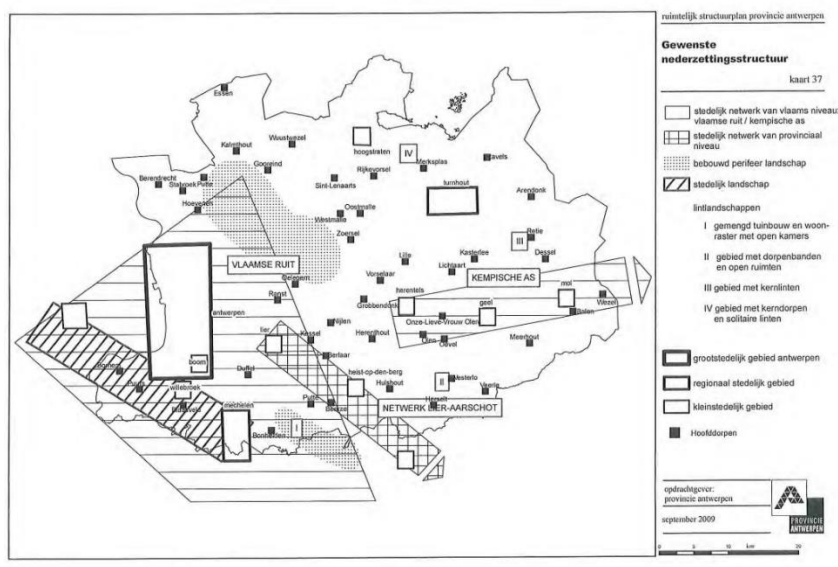
In 2001 vormt het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen het referentiekader voor het provinciaal ruimtelijk beleid en de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. In 2011 vond een gedeeltelijke herziening plaats: het addendum. Echter komt het RSPA niet meer overeen met de toekomstige verwachtingen. Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) vormt daarom de nieuwe visie voor de provincie Antwerpen tot 2050. Dit beleidskader is in opmaak. De huidige strategische visie van het RSPA voor Schoten wordt nader bekeken.

Bebouwd perifeer landschap

Schoten wordt in het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen geselecteerd als 'kern in bebouwd perifeer landschap'. Deze kernen vormen verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen. Bijkomende woningen dienen aansluitend aan deze kernen ingeplant te worden. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

Het 'Bebouwd perifeer landschap' wordt beschouwd als een gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Beide elementen maken van het gebied een stedelijk park in de Antwerpse fragmenten. De rol van het gebied beperkt zich niet tot een groen woongebied boven de stad Antwerpen. Het is daarbij niet de bedoeling een nieuw stedelijk gebied te creëren dat de bestaande functies van de stad overneemt. De bereikbaarheid blijft lager, de interne verkeersdruk is hoog door het uiteenleggen van functies, bijkomende kavels zijn van grote omvang.

Het is niet aangewezen om grootschalige economische activiteiten in het gebied te stimuleren. Dit stemt niet overeen met de rol van stedelijk park. Ook de ontwikkeling van culturele functies wordt beperkt tot het lokaal niveau.



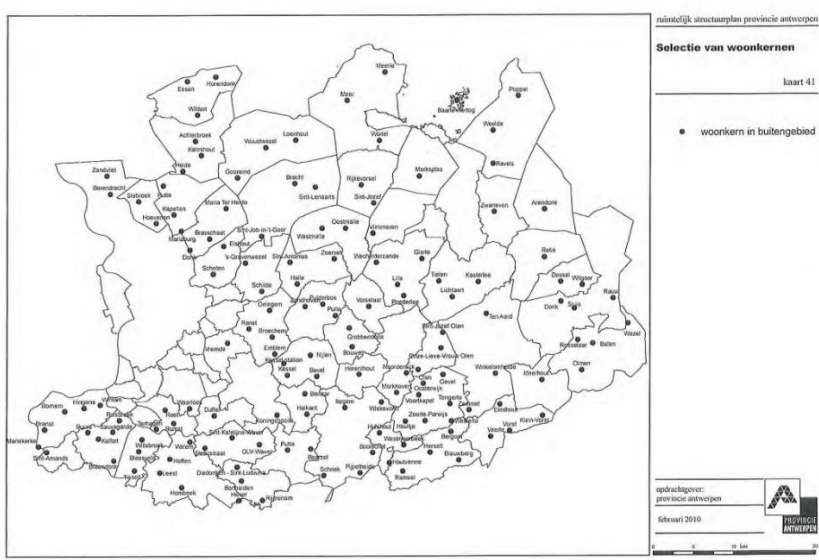
Figuur 48 Schoten gelegen in het bebouwd perifeer landschap (RSPA, 2011).

Schoten is onderdeel van de Antwerpse gordel

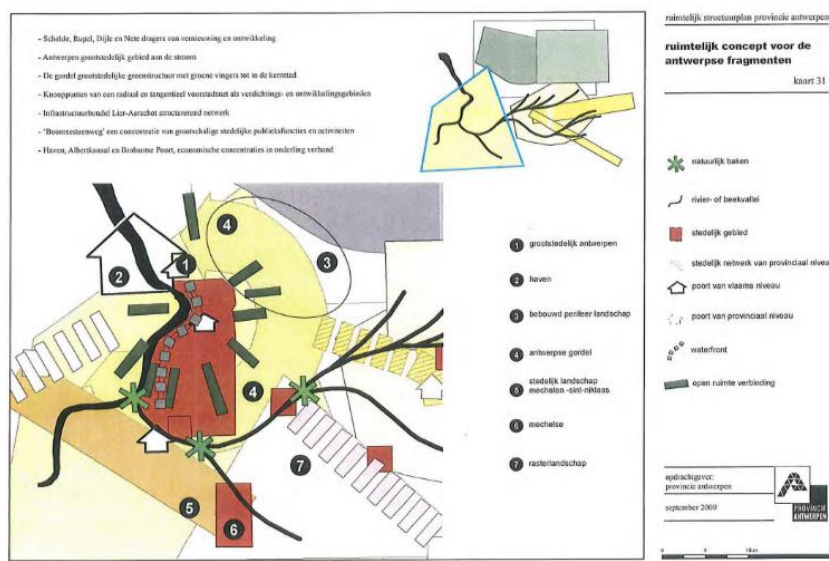
Schoten maakt deel uit van de Antwerpse gordel als deelruimte van de Antwerpse fragmenten. De Antwerpse gordel is een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met de Antwerpse fragmenten en met een bijzondere functie voor het grootstedelijk gebied. Hij geeft hieraan ademruimte en heeft in het bijzonder een recreatieve betekenis. Openheid is hier een belangrijke karakteristiek. Voornamelijk allerlei openruimtefuncties kunnen zich hier ontwikkelen.

3.1.2.1 Richtinggevend deel

Schoten behoort tot de hoofdruimte Antwerpse fragmenten. Het richtinggevend gedeelte selecteert Schoten als een gemeenten met een gewoon hoofddorp type III. Het addendum benoemt Schoten als woonkern in/nederzettingscategorie van het buitengebied. De gemeente wordt gesitueerd in het bebouwd perifeer landschap, binnen de Vlaamse Ruit.



Figuur 49 Schoten als woonkern in buitengebied (RSPA, 2011).



Figuur 50 Gewenste ruimtelijke structuur Antwerpse fragmenten – overzichtskartaal (RSPA, 2011).

Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau. Enkele ruimtelijke principes van toepassing op Schoten, maken deel uit van het ruimtelijk concept vanuit de invalshoek van de provincie:

- Schoten wordt beschouwd als verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.
- De samenhang van bovenlokale groenstructuren moet worden bevorderd. Open ruimte, ossen, natuurgebieden, beekvalleien, etc. vormen een netwerk van natuurlijke elementen.
- Tussen de kernen, die behoren tot het perifeer landschap, functioneert onderling een netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer.
- De steenweg N1 door Schoten dient als as voor snelle openbaar vervoersverbindingen naar het grootstedelijk gebied. Binnen het bebouwd perifeer landschap worden zelf geen bijzondere inspanningen gedaan voor openbaar vervoer.

Het RSPA stelt enkele doelstellingen voorop voor de gewenste inrichting van het bebouwd perifeer landschap. Dit zijn de volgende:

1. Aanduiden van beperkte verdichtingspunten buiten de kernen van de gemeente

Een functie als stedelijk park behoeft voldoende onbebouwde ruimte. Elke gemeente behorende tot het gebied duidt aan in hun GRSP waar een mogelijke (beperkte) opvang van functies als wonen, actieve recreatie en verzorging kunnen plaatsvinden.

2. Selecteren van functies

Niet elke functie kan in het bebouwd perifeer landschap een plaats krijgen. Het stimuleren van grootschalige economische activiteiten wordt niet aangewezen. Het stemt niet overeen met de rol van stedelijk park. Culturele functies worden beperkt tot lokaal niveau. Dit beperkt de druk op lokale besturen om grootschalige bovenlokale voorzieningen aan te bieden en de concurrentie met het grootstedelijk gebied aan te gaan. Daarnaast vormt recreatie een functie die thuishoort in dit gebied. Deze moet gericht zijn op de beperkte draagkracht van het gebied en mag geen bijkomende verkeersdruk creëren.

3. Opmaken van een verkavelings- en dichthedenbeleid

Een maximale open ruimte wordt nagestreefd. In een samenwerkingsverband kunnen de gemeente een verkavelingsbeleid opmaken dat maximum dichtheden oplegt in de juridisch bebouwbare gebieden. Zo ook kunnen voorschriften zaken opleggen zoals de soort aanplanting, de maximale dichtheden en kavelgroottes, de verhouding tussen publiek t.o.v. private ruimte, etc.

4. Uitbouwen van een bovenlokale groenstructuur

Met de rol als park vraagt de provincie om het vrijwaren van een bovengemeentelijke groenstructuur. De huidige versnippering van de open ruimte dient te worden gestopt. Een gezamenlijk plan kan ook hier worden uitgewerkt a.d.h.v. een samenwerkingsverband. Het grootste deel van dit 'park' dient toegankelijk te zijn voor publiek en ingezet te worden voor recreatief medegebruik. Een relatie wordt gelegd met de grootstedelijke groenstructuur binnen de Antwerpse gordel.

Met dit RUP wil de gemeente de overkoepelende visie mogelijk maken, nl. reeds aanwezige groen in de gemeente doortrekken tot in de kern. Dit door aanplanting van meer bomen en planten.

5. Opmaken van een mobiliteitsbeleid

De verspreiding van functies binnen het gebied, maakt dat de druk van het autoverkeer erg hoog is. Openbaar vervoer is daardoor moeilijk efficiënt te organiseren. Autoverkeer dient gekanaliseerd te worden naar geselecteerde toegangen en randparkings voor het gebied. Openbaar vervoer wordt geconcentreerd rond de N1 en N115 in Schoten. Deze laatste ligt nabij het plangebied (ten noorden). Tot slot dient er specifieke aandacht te gaan naar verbindingen voor fietsers en wandelaars. Samenwerking tussen de verschillende gemeente binnen het gebied is nodig.

Het centrum van Schoten kenmerkt zich door de aanwezigheid van de (geparkeerde) auto. Binnen het kader van de overkoepelende visie wijzigt de gemeente de huidige verkeerssituaties. Doorgaand autoverkeer wordt gekanaliseerd en omgeleid via de ringstructuur. Binnen het centrum worden wijzigingen voor plaatselijk verkeer doorgevoerd. Deze omvatten het autoluw maken van de Paalstraat en de verbinding Gelmelenhof-gemeentehuis, het vrijwaren van autoverkeer aan de zuidelijke zijde van de markt, het herinrichten van het kruispunt Churchilllaan, het oplossen van de verkeersknoop ter hoogte van het gemeentehuis, etc. Verder selecteert de gemeente enkele zones die fungeren als randparkings voor het gebied. Zo blijft parkeren mogelijk aan t' Ven, de Markt, de Churchilllaan en de Zamenhoflaan. Ze worden alle herschikt en enkele ook uitgebreid. Parkeermogelijkheden elders maken plaats voor een nieuwe invulling. Voorliggend RUP draagt mee aan deze overkoepelende visie.

6. Creëren van nieuwe samenhang door inrichting en strategische ingrepen

Er is meer samenhang nodig tussen de elementen (bv. kleinere kernen, bovenlokale functies, woonparken, etc.) in het bebouwd perifeer landschap. Er wordt gezocht naar nieuwe verbindende elementen. Bovengemeentelijk landschapsontwerp of de aanpak van infrastructuur speelt hierbij een belangrijke rol.

7. Uitwerken van een ontwikkelingsperspectief door de provincie in plaats van het Vlaams gewest

Aan het Vlaams gewest wordt gesuggereerd de bevoegdheden inzake dit type gebied aan de provincies over te dragen. De nodige maatregelen (de voorgaande doelstellingen) sluiten beter aan bij de mogelijkheden van de provincie dan bij deze van het gewest. Een belangrijke opdracht voor de provincie is het opzetten en coördineren van een samenwerkingsverband met thema's op vlak van huisvesting, verkavelingsbeleid, groenbeleid en mobiliteitsbeheersing.

3.1.2.2 *Bindend deel*

Het provinciaals ruimtelijk structuurplan vormt een kader voor beslissingen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt bij het beoordelen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het bindend gedeelte selecteert Schoten als woonkern en hoofddorp type III. Daarnaast selecteert de provincie enkele bakens, waarvan er twee in de nabije omgeving van het plangebied. In de buitenste fortengordel kasteel van Schoten, kasteel Calesberg, kasteel Withof en de samenvloeiing van kanaal Dessel – Turnhout – Schoten en het Albertkanaal. Voor deze bakens wordt een uitvoeringsplan opgesteld.

Er worden enkele acties en prioriteiten opgesteld. Deze van toepassing op Schoten en bijhorend plangebied worden besproken. Zo bakt de provincie in uitvoeringsplannen de kleinhandelsconcentraties type III en type IV af. Dit gebeurt in overleg met de betrokken gemeentebesturen.

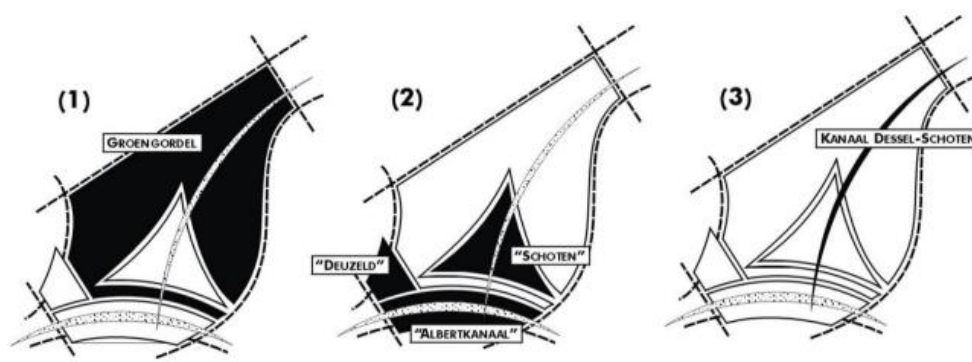
Daarnaast coördineert ze een op te richten samenwerkingsverband met de betrokken actoren en met de gemeenten die gelegen zijn aan het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten. Dit zijn gemeenten die behoren tot het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van de stad Antwerpen. Het gebiedsgericht overleg werkt nog te bepalen thema's uit en resulteert in de opmaak van een of meerder uitvoeringsplannen. De provincie vraagt hiervoor het akkoord van het Vlaams Gewest.

3.1.3 **Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)**

Het doel van structuurplanning is een antwoord te bieden op de ruimtelijke probleemstellingen en de tekorten van het huidige planningsinstrumentarium. Het biedt de mogelijkheid actiegericht en samenhangend ruimtelijk beleid uit te werken. Structuurplanning is een dynamisch en continu proces, waarbij een langetermijnvisie wordt ontwikkeld. Het bevat een ruimtelijke visie, een gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en maatregelen om deze te kunnen verwezenlijken. Het biedt kansen om in het heden kwalitatief in te grijpen op terrein en in de toekomst een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te verwezenlijken. De gemeenteraad van Schoten beschikt sinds 29 juni 2006 over een GRS. Een gedeeltelijke herziening en actualisatie van het document werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in 2017. Het onderdeel dat focust op het bindend gedeelte en de gewenste ruimtelijke structuur van Schoten wordt in deze startnota verder toegelicht, indien van toepassing op dit RUP.

3.1.3.1 *Richtinggevend deel*

Het richtinggevend gedeelte van het GRS maakt een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor Schoten. Het structuurplan onderscheidt drie hoofdruimten: Groene Ruimte (1), Bebouwde Ruimte (2) en Binding Groene - Bebouwde Ruimte (3). De drie hoofdruimten hebben geen vaste omliggende grenzen en kennen een grote interne samenhang. Het centrum behoort tot de Bebouwde Ruimte onder de naam kern(woon)gebied.



Figuur 51 Drie hoofdruimten, Schoten behorende tot de tweede hoofdruimte (GRS, 2011).

Uit de vertaling naar het ruimtelijk concept zijn de volgende elementen van bijzonder belang in het kader van dit RUP.

Samengevat wil het GRS voor de hoofdruimte Bebouwde Ruimte:

- Inzetten op verdere kernversterking zodanig het Schoten fungeert als hoofddorp (zoals het PRS voorschrijft). Hierbij de verschillende functies verweven.
- Inzetten op een duidelijke bereikbaarheid en zo het handelsgebied (Paalstraat) meer betrekken bij het centrum.
- Het typische karakter van de gemeente vrijwaren.

Het GRS geeft een algemene visie die de basis vormt voor een Masterplan van heel de kern. Leefbaarheid is hier de hoogste prioriteit en de voornaamste factor die bij o.a. inbreidingsprojecten moet worden afgewogen. Verder vormt de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein een belangrijk aandachtspunt. De visie van toepassing op dit RUP wordt beschreven in enkele ruimtelijke principes:

Ruimtelijke principes

1. *De markt als hart van Schoten:* De markt is het centrale en belangrijkste plein van de gemeente en dient ook hiernaar ingericht te worden. Deze ruimte is imagobepalend en dient te fungeren als ontmoetingsplaats, niet als parking.
2. *Ruimte voor cultuur:* Het gedeeltelijk renoveren van de belangrijkste gebouwen (o.a. het Forum en Gelmelenhof). Dit om het Cultureel centrum, de Gemeentelijke Academie voor Beeldende Kunsten en gedeelten van de Gemeentelijke Academie voor Muziek en Woord hier in onder te brengen.
3. *De markt als kruising van belangrijke verkeersassen:* Belangrijke assen zijn het kruispunt Kasteeldreef/Churchillaan, het kruispunt Paalstraat/Kruispadstraat, as markt-Cordulaplein, as Paalstraat-Kanaal Dessel – Schoten. Onder voorgaande assen wordt een grote centrumas gevormd, die Het Kanaal Dessel – Schoten verbindt met het Kasteel van Schoten.
4. *Kwaliteitsvolle open en/of groene publieke ruimte:* Wijken aan de rand van de kern vormen een overgangszone tussen de dorpskern en de groengordel. Het aandeel groen dient hier hoger te zijn dan in de kern. In de kern zelf kan dit in de vorm van bomen, geveltuinen, eventuele voortuinen, etc. Groendaken zijn te promoten. Verder is er ook aandacht en ruimte voor recreatie.

5. *Betrekken Kanaal Dessel – Schoten bij het centrumgebeuren:* Dit door het wonen in de kern meer te richten naar het kanaal, zo ook de toeristische-recreatieve aspecten.
6. *Kwalitatief inrichten van de bebouwde ruimte:* De aanwezige binnengebieden invullen met kwalitatieve inbreidingsprojecten, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving en met aandacht voor open ruimte en groen. Groene binnentuinen mogen bv. niet ingenomen worden door garages of kleine opslagruimtes (rol parkeerbeleid). De gemeente wil daarnaast ook de eigenheid en leefbaarheid van de wijken behouden en versterken. Zo dient er zeker aandacht te gaan naar waardevol bouwkundig erfgoed.

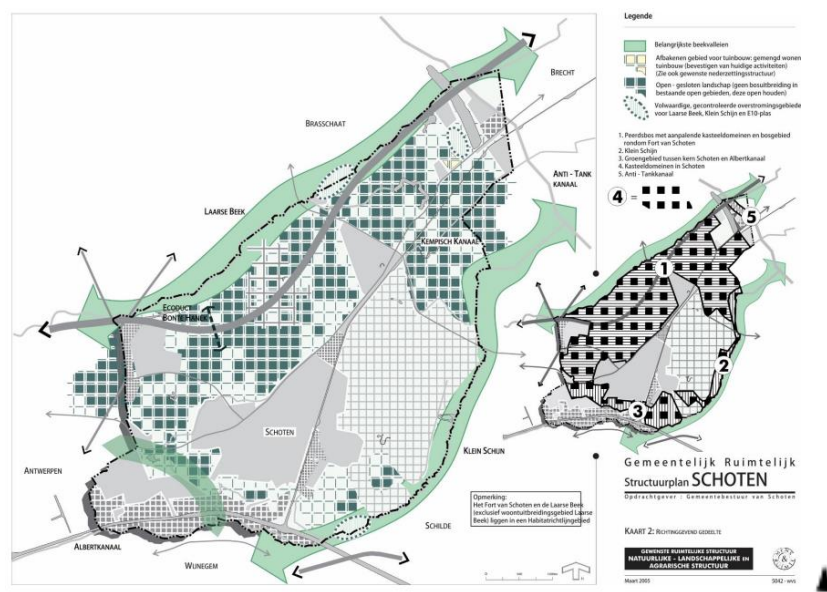
Appartementsbouw betekent daarbij niet a-priori hoogbouw. Deze wordt doordacht ingepast in het stedenbouwkundig weefsel. Wel kan er gewerkt worden met hoogbouw als accentbebouwing. In het algemeen worden materialen, dakvormen en hoogtes van nieuwe bouwprojecten afgestemd op de woongelegenheden in de onmiddellijke omgeving. Tot slot dient er ook meer aandacht te gaan naar de te nemen acties om veroudering en mindere woonkwaliteit tegen te gaan.

7. *Opstellen van een verkeersplan:* Het opstellen van een plan dat dynamisch genoeg is voor veranderende verkeerssituaties. Het masterplan dient een afweging te maken tussen groen, handel en parkeren voor de Paalstraat.

Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste structuur wordt uitgewerkt a.d.h.v. de deelstructuren: natuurlijke- landschappelijke en agrarische structuur, verkeers- en vervoersstructuur, nederzettingsstructuur, ruimtelijke-economische structuur en toeristische- recreatieve structuur. Enkel de elementen van toepassing op dit RUP en dus het kerngebied worden aangehaald.

- **Natuurlijke- landschappelijke en agrarische structuur:** de ontwikkeling bestaat uit het creëren van een kwalitatief hoogwaardig landschap, door o.a. lokale groenelementen en het groengebied tussen kern Schoten en het Albertkanaal. Lokale groenelementen: inwoners opteren om het publiek domein te verfraaien. Dit door alle toegangswegen van eenvoudige ingrepen zoals bloembakken en kleine bomen. Het groengebied tussen kern Schoten en Albertkanaal: de gemeente stelt voor dit gebied te selecteren als gemeentelijk natuurverwervingsgebied. Functies zoals landbouw, bos en natuur zijn nevensgeschikt, andere functies zijn ondergeschikt. Het kasteeldomein Wetschot fungeert als buffer tussen de kern van Schoten en de industrie langs het Albertkanaal. Het doel is het gebied te versterken en te bevestigen. Het zal bestaan uit open en gesloten zones, waar zowel natuur als recreatie zich kunnen ontwikkelen. Voor de realisatie van voorgaande ontwikkelingen, kan er beroep gedaan worden op het Regionaal Landschap in de Voorkempen.



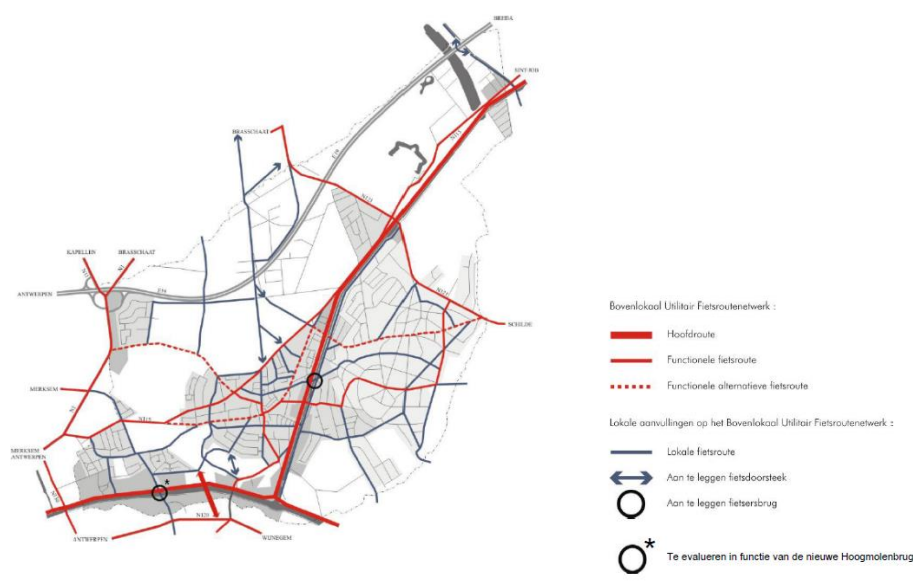
Figuur 52 Gewenste ruimtelijke structuur natuur (bron: GRS, 2001).

- **Verkeers- en vervoersstructuur:** de ontwikkeling bestaat enerzijds uit het verbeteren van het bestaand wegennet, om knelpunten met een hoog onveiligheidsgevoel af te zwakken. Dit gebeurt o.a. door het ontwarren van de verkeersknoop ter hoogte van het gemeentehuis. Anderzijds uit het weren van doorgaand verkeer uit de kern, door het afleiden naar de ringstructuur. Verder wenst de gemeente in te zetten op bereikbaarheid, verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid voor vnl. zwakke weggebruikers. Het bevorderen van veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes gaat hier mee gepaard. Voorgaande ontwikkelingsopties kan de gemeente tegemoet komen door een aantal ruimtelijke beleidselementen, zoals o.a. het inrichten van verblijfsgebieden. Hiervoor wordt het centrum ingericht in functie van leefbaarheid. Dit wordt verwezenlijkt door:
 - Enkel richting invoeren vooraan het gemeentehuis, om het verkeersarme karakter van de Markt te benadrukken. Daarnaast ook het gedeeltelijk herinrichten van de Churchillaan, om het verkeerskarakter te verminderen, de oversteekbaarheid te verbeteren en een ruimtelijke opwaardering te bekomen.
 - Het heraanleggen van de St- Cordulastraat als woonerf en deze as zo in te zetten als voetgangersverbinding met de Markt en de Paalstraat. Op de Markt zelf kan het aantal parkeerplaatsen gereduceerd worden en ruimte maken voor een ontmoetingsfunctie. Door het toenemend aantal woningen in de kern, moet parkeergelegenheid elders worden gecompenseerd.
 - Het winkelgebied in de Paalstraat kan occasioneel of permanent autovrij gehouden worden.
 - Doorgaand verkeer via de Venstraat beperken door eenrichtingsverkeer in te voeren in de Kruispadstraat, ter hoogte van Parking 't Ven.
 - De Vordensteunstraat en Kuipersstraat functioneren niet meer als invalsweg tot het centrum. Ze worden samen met de Constant Neutjensstraat heringericht.
 - Voor het op te maken verkeerscirculatieplan van het centrum geldt dat verkeer niet doorheen de woonerven wordt gestuurd.

Op vlak van openbaar vervoer vormt de as Deuzeldlaan – Borgeindstraat – Churchilllaan de hoofdas voor busverkeer. Een interne busdienst biedt ter hoogte van de Markt een aansluiting op verschillende aslijnen.

Voor het uitwerken van een gewenst fietsroutenetwerk schrijft het GRS voor een lokale fietsroute te integreren voor schoolfietsverkeer, tussen de Braamstraat en het centrum. Een functionele alternatieve fietsroute loopt in het gewenste beeld, reeds door het plangebied via de Paalstraat.

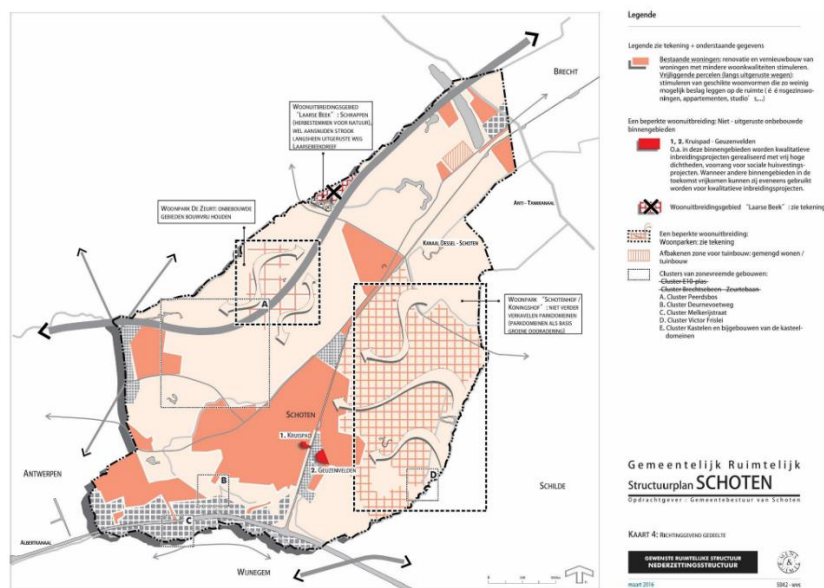
Naast een gewenst fietsroutenetwerk is er ook een gewenst wandelroutenetwerk. Enkele trage wegen zijn spontaan gegroeid en verbinden de officiële buurtwegen met elkaar. In het centrum zijn dit de doorsteek tussen de Paalstraat en Parking 't Ven en tussen de Paalstraat en het Edisonplein. De gemeente stelt voor om een verder uitwerken van en het in kaart brengen van de trage wegen verder op te nemen in het actieplan.



Figuur 53 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur (GRS, 2011).

- **Nederzettingsstructuur:** beschikbaar binnengebied kan enkel worden ingevuld, indien ruimtelijk verantwoord t.o.v. natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur. De resterende, in te vullen binnengebieden in het centrum van Schoten zijn o.a. de omgeving Kruispad, Geuzenvelden en Costant Neutjensstraat, etc.

Er moet aandacht gaan naar de sociale huisvestingsmaatschappij bij onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg en binnen goedgekeurde verkavelingen. Bijkomende woningen dienen ingepland te worden aansluitend aan de woonkern. In de kern kunnen meergezinswoningen vorm krijgen aan de hand van hoogbouw (+4 bouwlagen).



Figuur 54 Gewenste nederzettingsstructuur (GRS, 2011).

- **Ruimtelijke- economische structuur:** de instrumenten, opgenomen in de provinciale toolkit 'Economie', kunnen ingezet worden in de centrumstraat (Paalstraat) om de leefbaarheid en het concurrentieel vermogen te verhogen. Concreet kan er ingezet worden op een leegstandsbeleid en een duidelijke differentiatie in aanbod tussen het centrum en de kleinhandelsconcentratie Bredabaan.

Verder kan de gemeente het kernwinkelgebied afbakenen van het kernwoongebied. Met vervolgens een onderscheid in beleid tussen detailhandel binnen en buiten deze afbakening.

- **Toeristische- recreatieve structuur:** het GRS stelt het behoud en een kwaliteitsverhoging van attractiepunten als ontwikkelingsoptie voorop. De hiertoe behorende (semi) openbare gebouwen binnen het plangebied zijn: het gemeentehuis, de milieudienst en wijksschool Venstraat. Andere desbetreffende attractiepunten worden binnen het GRS opgelijst.

3.1.3.2 Bindend deel

De bindende bepaling is bindend voor de gemeentelijke overheden. Zij moeten deze nakomen en mogen hiervan niet afwijken, overeenkomstig de decretale bepalingen.

De haalbaarheid van de voorgestelde maatregelen en acties uit het richtinggevend deel dienen gekoppeld te worden aan de gemeentelijke begrotingen, om ze om te zetten naar een concreet werk- en investeringsprogramma. Dit rekening houdend met: de financiële mogelijkheden van de gemeente; mogelijkheden wat betreft personeel om nodige onderzoeken te doen of bepaalde taken uit te voeren; vastliggende of opgelegde timing en investeringsprogramma's van hogere overheden; de moeilijkheidsgraad van de te nemen acties en de gewenste of verplichte realisatiemogelijkheden van de verschillende acties.

De gemeente Schoten dient binnen de eerste vijf jaar (vanaf 2017) enkele maatregelen en acties te ondernemen. Zo dient de opmaak van het masterplan voor de kern van Schoten te gebeuren. Dit masterplan geeft een visie op de verkeerscirculatie in het centrum, het parkeerbeleid, groene voorzieningen, hoogbouw, het bouwkundig erfgoed en de inrichting van het openbaar domein met een daaraan gekoppeld beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast is er nog de opmaak van enkele verordeningen: kap-, (herziening) parkeer-, erfgoedverordening en een algemene stedenbouwkundige verordening met duurzaam bouwen als uitgangspunt.

Verder zijn er nog enkele acties die dienen te gebeuren, nl. de herziening van het mobiliteitsplan Schoten en een opvolging van de bijhorende actiepunten, de herziening van het RUP Centrum, een opvolging van de actiepunten van het woonbeleidsplan, de opmaak van een RUP Meergezinswoningen met afwegingskader, het behouden van de gemeentelijke activeringsheffing onbebouwde percelen en tot slot een onderzoek naar de invoering van gemeentelijke leegstandsheffing voor woningen. Deze laatste van toepassing op de nederzettingsstructuur zijn minder van toepassing voor het desbetreffend RUP.

3.2 Beleidsplanning

3.2.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering formuleert in het zogenaamde Witboek enkele doelstellingen, ontwikkelingsprincipes en activiteiten die de basis zullen vormen om de ruimte van Vlaanderen te transformeren. De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. In 2018 werd dit vertaald in een strategische visie. Het document vervangt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes worden geformuleerd, relevant voor dit plangebied:

- Terugdringen van het bijkomende ruimtebeslag door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en open ruimte maximaal te vrijwaren.

Het RUP centrum Schoten is relevant, omdat een aanpassing van de voorschriften (en bestemmingen) in de verschillende deelzones bijdraagt aan de overkoepelende visie die de gemeente Schoten wilt uitvoeren: meer groene ruimte implementeren in het reeds sterk verdicht en verhard centrum.

- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen. Ontwikkelen gebeurt op plaatsen die goed bereikbaar zijn met het collectief vervoer.
- ➔ Het koppelen van ontwikkelingen van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen. Dit door o.a. de kernen te versterken. Deze doelstelling is doorslaggevend in regio's met een meer landelijk karakter.

Dit RUP is van toepassing op verschillende deelzones in het centrum gebied, waar zowel voorzieningen, werkplekken als woongelegenheden geconcentreerd zijn. Schoten wil inzetten op duurzame mobiliteit. Dit RUP maakt een reorganisatie van de ruimte mogelijk door knelpunten aan te pakken op specifieke locaties.

3.2.2 Beleidsplan Ruimte – Provincie Antwerpen

De provincieraad keurde op 23 mei 2019 een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd, relevant voor dit plan:

- Versterkte vervoerscorridors: synergie tussen de uitbouw van multimodale assen en ruimtelijke ontwikkeling.
- Levendige kernen: kwalitatieve ruimtelijke clustering van woonomgevingen;
- Van versnippering naar bundeling: bundelen van voorzieningen in aansluiting bij de kern.

Het RUP speelt in op elk van bovenstaande strategische doelstellingen.

Momenteel wordt er verder gewerkt aan het Provinciaal Beleidsplan Ruimte. De provincieraad keurde op 27 oktober 2022 de ontwerpversie van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen goed. Het openbaar onderzoek zal plaatsvinden van 16 december 2022 tot en met 15 maart 2023.

3.3 Overige relevante documenten

3.3.1 Masterplan OMGEVING – plan kernvernieuwing

3.3.1.1 Algemeen

Studiebureau OMGEVING neemt voor de centrumvernieuwing 35000 m² onder handen, met als doel een verkeersluw en levendig dorpscentrum te bekomen.



Figuur 55 Masterplan OMGEVING – afbakening gebied (OMGEVING, 2021).

Er wordt ingezet op duidelijke wandelassen, fietsverbindingen en een verbeterde verkeerscirculatie. Schoten is een gemeente die enerzijds rust biedt door het vele groen. Anderzijds is ze niet ingedommeld door haar vele activiteiten. De bereikbaarheid en nabijheid van het winkelaanbod, de horeca en andere voorzieningen dragen bij aan de levenskwaliteit.

In 2020 werd d.m.v. een participatietraject gezocht achter het DNA van Schoten. Vier elementen kwamen naar voren:

- Schoonheid: de aanwezigheid van erfgoed, cultuur en natuur. Een veilige, propere en duurzame gemeente.
- Ontmoeten: er is ruimte om anderen te ontmoeten, zowel in de kern als in het groen.
- Geworteld: er is een mogelijkheid tot integratie en met de nodige ondersteuning kan een nieuwe of huidige inwoner iets opbouwen. Verschillende voorzieningen zijn ter beschikking in de omgeving.
- Ontspannen: er is een mogelijkheid om tot rust te komen in de natuur of om actief gebruik te maken van de sportfaciliteiten.

Het doel is dit DNA zichtbaar te maken op drie locaties: het Marktplaatsplein, de Paalstraat en de Churchillstraat. Om dit te verwezenlijken loopt er door de plannen voor de centrumvernieuwing een rode draad met vijf pijlers:

1. Uitnodigend: het centrum als bestemming en niet enkel als doorgangsruijmt. Een uitnodigende verblijfsruimte.
2. Groen: het reeds aanwezige groen doortrekken in de kern door de aanplanting van meer bomen en planten, wat ook de biodiversiteit ten goede komt.
3. Flexibel: het mogelijk maken van wijzigingen doorheen de tijd.
4. Bereikbaar: inzetten op bereikbaarheid en veiligheid voor zowel zacht als hard verkeer.
5. Uniform: inzetten op samenhang en eenheid in het straatbeeld d.m.v. één doordachte stijl met kwalitatieve materialen, straatmeubilair en verlichting.

3.3.1.2 De Markt & Paalstraat

De markt wordt ondanks zijn kwalitatief voorkomen als ontmoetingsplek, ingenomen als parkeerterruimte. Het inplanten van bomen, groenelementen, horeca en een waterpartij maken deze

plaats aantrekkelijker als verblijfplaats, zo ook voor de zaterdagmarkt. Enkel de westelijke zijde wordt nog open gesteld voor de wagen. Een visuele verbinding richting het gemeentehuis, zorgt voor een samenhangend geheel dat doorloopt tot aan het Gelmelenhof: een culturele as die autoluw is.

De Paalstraat wordt ook omgevormd tot een autoluwe, bruisende winkelzone. De aandacht gaat hier naar fiets- en voetgangers. Voor grotere evenementen zoals de braderij en opendeurdagen wordt de straat volledig autovrij gemaakt. Parkeren gebeurt vlakbij op parking t' Ven, de Markt, de Churchilllaan en de Zamenhoflaan. De aanwezige parkeerruimte ter hoogte van Kruidvat en Standaard Boekhandel maakt plaats voor een groene oase en een opvangbekken voor regenwater. Het groene karakter van de gemeente wordt verder naar het centrum getrokken door het aanmoedigen van geveltuinjes, plantvlakken en het willekeurig inplanten van bomen in de straat.

3.3.1.3 *Mobiliteit*

Het kruispunt Churchilllaan wordt volledig heringericht, waarbij de belangrijkste wijziging de rijrichting van het autoverkeer is. Zo wordt de lus Churchilllaan – Kuipersstraat (zuid) – Jozef Hendrickxstraat – Verbertstraat eenrichtingsverkeer. Daarnaast verdwijnt de drukke verkeersknoop voor het gemeentehuis en de verkeerslichten. De bushalte aan de zuidelijke kant wordt enkele meters verplaatst. Zo komt er hier ruimte vrij voor parkeerplaatsen en een Hoppinpunt met deelwagens, deelfietsen en laadpalen. De zware bussen doorkruisen niet meer de Paalstraat. Het openbaar vervoer wordt verplaatst naar de Theofiel van Cauwenberghslei. Er wordt ingezet op het verbrede en veiliger maken van de fiets- en voetpaden. Doorgaand autoverkeer wordt omgeleid via de ringstructuur. Doorrijden onder de bogen van het marktplein is dus niet meer mogelijk. De ruimte tussen de Marktgebouwen en het Gelmelenhof is enkel toegankelijk voor hulpdiensten en leveringen met betrekking tot de nieuwe theaterzaal in de Marktgebouwen.¹

Parkeren wordt georganiseerd op minder dan 100m van de Paalstraat. Een aantal bestaande parkeerzones worden herschikt en uitgebreid. Parking t' Ven wordt voorzien van een extra verdieping en omringt met bomen en groenwanden. Parkeerruimte Zamenhoflaan wordt uitgebreid aan beide zijde van de weg. De ruimte wordt voorzien van een waterdoorlatende verharding en enkele plantvlakken voor bomen. Het invoeren van parkeergeleiding beperkt het zoekverkeer.

3.3.1.4 *Groene ruimte*

Er wordt geopteerd voor een zeer diverse aanplanting zowel qua volumes als soorten. Naast forse bomen is er aandacht voor plantenvlakken met gepaste plantensoorten. Gevelbegroeiing wordt sterk aangemoedigd. Op deze manier is er extra biodiversiteit en wordt de afvoer van regenwater vertraagt, met het minder belasten van het rioleringsstelsel tot gevolg. Tot slot wordt het Gelmelenpark betrokken bij de centrumvernieuwing. De geplande opwaardering betekent een grote meerwaarde voor Schoten. Het park vormt een groene long in het hart van de gemeente.

3.3.1.5 *Timing en budget*

De centrumvernieuwing wordt opgesplitst in verschillende deelprojecten, om de hinder van de werken te beperken. Het streefdoel is een volledig nieuwe marktplein te bekomen tegen 2028. De gemeente Schoten reserveert 12,5 miljoen euro voor de realisatie van dit project.

¹ De eigenaars van de woningen in de Gelmelenstraat blijven steeds toegang hebben tot hun woning. Het is het doorgaand verkeer dat via de Gelmelenstraat naar de markt rijdt (onder de bogen) dat hier geweerd wordt door de onderdoorgang af te sluiten.

3.3.2 Mobiliteitsplan Schoten

In 2004 werd het gemeentelijk mobiliteitsplan van Schoten goedgekeurd. Dit mobiliteitsplan werd in 2018 geactualiseerd met de opmaak van het Beleidsplan 'Spoor 2: Verbreden en Verdiepen'.

3.3.2.1 *Informatief gedeelte*

In dit geactualiseerd mobiliteitsplan werden de vijf Vlaamse strategische doelstellingen vertaald en verfijnd naar het niveau van Schoten:

1. Bereikbaar: De verschillende wijken moeten met verschillende modi bereikbaar zijn voor bewoners en bezoekers. Daarnaast wordt er ingezet op een goede bereikbaarheid van het handelscentrum. Er wordt ingezet op de fiets en co-modaliteit. Het gebruik van deelvervoermiddelen wordt verder gestimuleerd.
2. Toegankelijk: In Schoten wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig voetgangers- en fietsnetwerk dat een alternatief biedt voor korte verplaatsingen met de auto en geschikt is voor verplaatsingen binnen de gemeente en naar Antwerpen.
3. Veilig: De gemeente zet in op het verbeteren van de verkeersveiligheid door ongevalslocaties en subjectief onveilige locaties aan te pakken. Daarbij ligt een focus op veilige fiets- en voetgangersroutes inclusief de oversteken. Schoolroutes krijgen extra aandacht.
4. Leefbaar: Schoten zet in op het versterken het winkelgebied en de kwaliteit van de woongebieden door het verhogen van de verkeersleefbaarheid. Het Beleidsplan 10 aandeel voet- en fietsverplaatsingen moet worden versterkt en (vracht)verkeer gerichter gestuurd. Doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt zonder de bereikbaarheid in het gedrang te brengen. De verkeersstructuur moet leesbaar zijn.
5. Milieu- en natuurvriendelijk: De gemeente zet in op het versterken van de kwaliteit van de landelijke omgeving en de verschillende natuurgebieden op haar grondgebied. Ook zet Schoten in op het terugdringen van versnippering daar waar het bij bestaande infrastructuur een knelpunt vormt en door zorgvuldige aanleg van nieuwe infrastructuur.

3.3.2.2 *Richtinggevend gedeelte:*

De eerder genoemde strategische doelstellingen werden vervolgens operationele doelstellingen gekoppeld:

1. Bereikbaarheid:
 - Voluit inzetten op co-modaliteit
 - Invullen van ontbrekende (rechtstreekse) verbindingen met het openbaar vervoer
 - Inschakelen van het water als 'weg' voor personen en goederen
 - Een heldere en leesbare ontsluitingsstructuur (weginrichting en bewegwijzering)
 - Verbeteren van de doorstroming op wegen met een verkeersfunctie
 - Een doordacht, sturend parkeerbeleid.
 - Een fietsparkeerbeleid dat inspelt op de behoeften.
2. Toegankelijkheid:
 - Het stelselmatig en consequent verbeteren van de toegankelijkheid van het openbaar domein:

- extra attentie bij ontwerp van openbaar domein
- Uitbouw van zorgroutes

3. Veiligheid:

- Het terugdringen van het aantal ongevallen:
 - de effectief gereden snelheid omlaag waar nodig
 - scheiden van fietsers op verkeerswegen
 - een leesbaar verkeerssysteem
 - veilige kruispunten met nadruk op fietsroutes
- Het verhogen van de (subjectieve) veiligheid op schoolroutes

4. Leefbaarheid:

- Het verbeteren van de verblijfskwaliteit in de dichtbebouwde wijken én in de woonparkgebieden:
 - het verminderen van de verkeersintensiteit gemotoriseerd verkeer
 - de effectief gereden snelheid omlaag waar nodig
- Een aantrekkelijk handelscentrum waar iedereen zich thuis voelt.

5. Milieu- en natuurvriendelijk:

- Nastreven van een duurzame modal split:
 - toename van het aantal verplaatsingen met de fiets
 - toename van het aantal verplaatsingen te voet
- Uitbouwen van een kwalitatief hoogwaardig netwerk voor voetgangers en fietsers
- Evolutie naar deeleconomie: deelfietsen, deelauto's.

Het is duidelijk dat het planvoornemen van voorliggend RUP, dat inzet op o.a. het stimuleren van andere vormen van mobiliteit, een betere doorwaadbaarheid van het centrum, een herlocalisatie van parkeerplaatsen enz., in lijn is met bovenstaande strategische en operationele doelstellingen.

De straten binnen het plangebied of aansluitend aan het plangebied worden als volgt gecategoriseerd:

- Lokale weg type II: Verbertstraat, H. Consciencestraat, Rodeborgstraat, Vordensteinstraat, Gelmelenstraat.
- Lokale weg type III: overige wegen in plangebied.

3.3.3 Erfgoedbeheersplan 650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)

Deelzone 1 van voorliggend RUP is deels opgenomen in een erfgoedbeheersplan. Dit erfgoedbeheersplan werd opgesteld in 2020 door ARAT architecten in opdracht van de gemeente Schoten. Hieronder worden de belangrijkste zaken opgenomen voor de zaken die vallen binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht, alsook voor de directe omgeving (Gelmelenpark, delen van openbaar domein...):

Voor het Gelmelenhof zelf staat een behoud van de erfgoedwaarde voorop (conservatie en restauratie). Het kasteel dient op korte termijn gerestaureerd te worden. Ter voorbereiding hiervan wordt aangeraden om ook voor het interieur de historische en esthetische waarde te onderzoeken. Voor de restauratie van het gebouw moet er speciale aandacht uitgaan naar de volgende zaken:

- Behoud van de waardevolle erfgoedelementen;
- Vervangen van de PCV vensters met houten schrijnwerk naar historisch model;
- Herstel van de natuurstenen onderdelen: vensteromlijstingen, balkon in Euvillesteen, dorpels en plinten in blauwe hardsteen ...;
- Herstel verankering topgevel;
- Herstel van het uitgespoeld voegwerk en de gedegradeerde knipvoegen (afkomstig van de uitbreidingen van 1913);
- Materiaaltechnisch vooronderzoek naar de knipvoegen van het hoofdvolume uit 1855.

Verder is de verwijdering nodig van een aantal beeldverstorende elementen:

- Afbraak achterliggende garages en hoekuitbreiding (aan garages) en herstel oorspronkelijke historische achter- en zijgevel;
- Herstel rechter dakkapel en het verwijderen van het verbindend muurvlak tussen de dakkapel en de donjon;
- Verwijderen van recente haag rondom het Gelmelenhof, deze heeft geen landschappelijke waarde;
- Vrijwaren van alle gevels van het Gelmelenhof zodat deze zichtbaar zijn vanuit alle zijdes.
- Behoud van de monumentale schaal van het voormalig “lusthof”. Hiervoor is het belangrijk dat de geplande nieuwbouw op voldoende afstand gebouwd wordt.

Ook op macroniveau is het verwijderen of herstellen van beeldverstorende elementen een belangrijke doelstelling:

- Parkeerplaatsen voor kasteel verwijderen voor herstel van het historisch groen karakter van het voorhof. Parkeerplaatsen aan Zamenhoflaan kunnen blijven mits groenbuffering t.o.v. Gelmelenpark.
- Het kasteel en het park dienen (visueel) meer op elkaar betrokken te worden: de strak geschoren haag dient verwijderd te worden en de padenaanleg in het park dient verweven te worden met een mogelijke halfverharding rondom het Gelmelenhof.
- Verder is de achtergevel van het foyergebouw bij de Markt een erg beeldbepalend element in het historische straatbeeld. De achtergevel vormt een weinig aantrekkelijke en levendige toevoeging aan de straat. Er moet worden nagedacht over groene buffers en een herwaardering van het openbaar domein als mogelijke verblijfsruimte.

Verder worden ook nog het opmaken van een bouwhistorische studie van het interieur van het kasteel, het onderzoeken van de mogelijkheid tot het herstellen van de oorspronkelijke gevelopeningen en het voorzien van regelmatig en aangepast onderhoud naar voren geschoven als doelstellingen voor het Gelmelenhof.

Hoewel het beschermd dorpsgezicht enkel het Gelmelenhof, een paar dorpswoningen en een deel van het tussenliggende openbaar domein bevat, neemt het erfgoedbeheersplan ook doelstellingen op voor de directe omgeving (openbaar domein in het algemeen en Gelmelenpark). Voor het openbaar domein staan volgende doelstellingen voorop:

- Vergroening van de verharding en het publiek groen in de straat (waterdoorlatende verharding).
- Herstel van de verwijzing naar de historische straatzichten en materialisatie: De oude noord-zuidas zou opnieuw leesbaarder kunnen gemaakt worden door middel van een onderscheid in bestrating;
- Behoud en bevordering van activiteiten en accommodaties op schaal van het dorp om de levendigheid van de openbare ruimte te bevorderen (bijv. indeling van straat als verblijfsruimte, het versterken van voorzieningen en functies, afremmen snelheid autoverkeer...);
- Herwaardering van Gelmelenstraat en aansluitende bebouwing ter hoogte van Foyergebouw: ruimte voor traag verkeer, doorlopende bestrating rondom kerk, mogelijkheid tot semipublieke functie in aanpalende bebouwing,...

Tenslotte worden ook voor het Gelmelenpark een aantal doelstellingen opgenomen:

- Degelijke aanleg park naar historisch voorbeeld: Naast het verwijderen van de scheidende haag en het doortrekken van paden, kan er ook nagedacht worden over een heraanleg van het park, waarbij wordt teruggegaan naar de organische 'Engelse tuin' zoals zichtbaar op de historische kaart uit 1873. Een meer uitgebreide analyse van de huidige bomen en (mogelijke sporen van oude) aanplanting kan beter uitsluitsel geven over bewaard waardevol groen. Gedurende de komende vierentwintig jaar moet gedeeltelijke heraanplant en kwalitatief beheer zorgen voor de uitbouw van de ecologische waarde, een verhoogde belevingswaarde én de uitbouw van de gebruikswaarde.
- Doelgericht beheer van de historische tuinen, met aandacht voor biodiversiteit en respect voor aanwezige cultuurhistorische structuren en landschappelijke elementen: hierbij zijn een aantal zaken belangrijk:
 - Gelmelenpark als park: extra aandacht nodig voor de ontsluiting en de doorstroming doorheen de tuin. Een aantrekkelijke groenaanleg en gepast meubilair nodigen uit om de tuin te doorwaden en erin te verblijven. De afboording van wandelpaden en gras- en plantvakken zorgt voor een betere leesbaarheid binnen de tuin. Uniformiteit op vlak van zitgelegenheid, vuilbakken, verlichting, enzovoort zorgt voor eenheid binnen de tuin.
 - Inzetten op verhoogde biodiversiteit: duurzame groene ruimte, met nadruk op inheemse boom- en plantensoorten. Storende of niet passende planten worden best verwijderd. De gestelde voorwaarden zoals het verbod op chemische bestrijdingsmiddelen, het onderhoudsvriendelijk houden met beperkte mantschappen, de beperking van groenafval, enzovoort, moeten een vertaling

krijgen in het ontwerp. Het is daarom belangrijk dat de beheerders van de verschillende zones bij het ontwerpproces betrokken worden.

- Contextueel materiaalgebruik: nieuw aangelegde paden worden bij voorkeur niet verhard, wel kan men kiezen voor een half-verharding.
- Zorg voor het huidige bomenbestand en behoud natuurwetenschappelijke elementen;
- Beschermen van waardevolle bomen en planten.

Verder worden er in het erfgoedbeheersplan ook een groot aantal specifieke maatregelen gekoppeld aan deze doelstellingen. Deze worden niet in deze behandeling opgenomen, maar kunnen eenvoudig geraadpleegd worden in het originele erfgoedbeheersplan.

4 Juridische planologische toestand

Tabel 1 Juridische toestand Schoten

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gemeentelijk RUP Centrum - herziening
Algemene plannen van aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	- BPA Centrum (gewijzigd) - BPA Kasteeldreef en omgeving
Verkavelingsvergunningen	Geen.
Rooilijnplannen	Er zijn rooilijnen (gemeentelijk) van kracht in deelzone 4.
Buurt- en voetwegen (volgens geoloket)	Deelzone 1: - Buurtweg nr. 5 - Buurtweg nr. 13 - Voetweg nr. 50 Deelzone 2: - Buurtweg nr. 1 - Buurtweg nr. 5 Deelzone 3: - Buurtweg nr. 25 - Voetweg nr. 30 - Voetweg nr. 29 - Voetweg nr. 31 Deelzone 4: - Buurtweg nr. 25 - Voetweg nr. 31 - Voetweg nr. 51
Habitatrichtlijngebieden	Geen, de dichtstbijzijnde is op +/- 2,4 km (afstand t.o.v. De Markt).
Vogelrichtlijngebieden	Geen, dichtstbijzijnde ligt op +/- 8,7 km (afstand t.o.v. De Markt).
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen, dichtstbijzijnde ligt op +/- 5 km van het plangebied.
Signaalgebieden	Geen.
Waterlopen	Geen.
Erkende natuurreservaten	Geen, het dichtstbijzijnde natuurreservaat ligt op +/- 1,3 km van De Markt.
Beschermde monumenten	- Deelzone 1: Geen. - Deelzone 2: Geen. - Deelzone 3: "Pastorie Sint-Cordulaparochie" en "Parochiekerk Sint-Cordula" - Deelzone 4: Geen.

Type plan	Kenmerken
Beschermde cultuurhistorische landschappen	Geen.
Herbevestigde agrarische gebieden	Geen.
Beschermde stads- en dorsgezichten	- Deelzone 1: "Gemelenhof en omgeving - Deelzone 2: Geen. - Deelzone 3: "Pastorie Sint-Cordulaparochie met tuin, bibliotheek en woningen" - Deelzone 4: geen.
Vastgestelde ankerplaatsen	Geen.
Polders en wateringen	Geen.
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen.

4.1 Bestemmingsplannen

4.1.1 Gewestplan

Op 7 oktober 1979 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Antwerpen goedgekeurd waartoe Schoten behoort. Hieronder wordt voor de verschillende deelzones de gewestplanbestemming weergegeven benoemd en weergegeven:

- Deelzone 1: groengebied.
- Deelzone 2: woongebied.
- Deelzone 3: woongebied.
- Deelzone 4: woongebied.



Deelzone 1



Deelzone 2



Deelzone 3



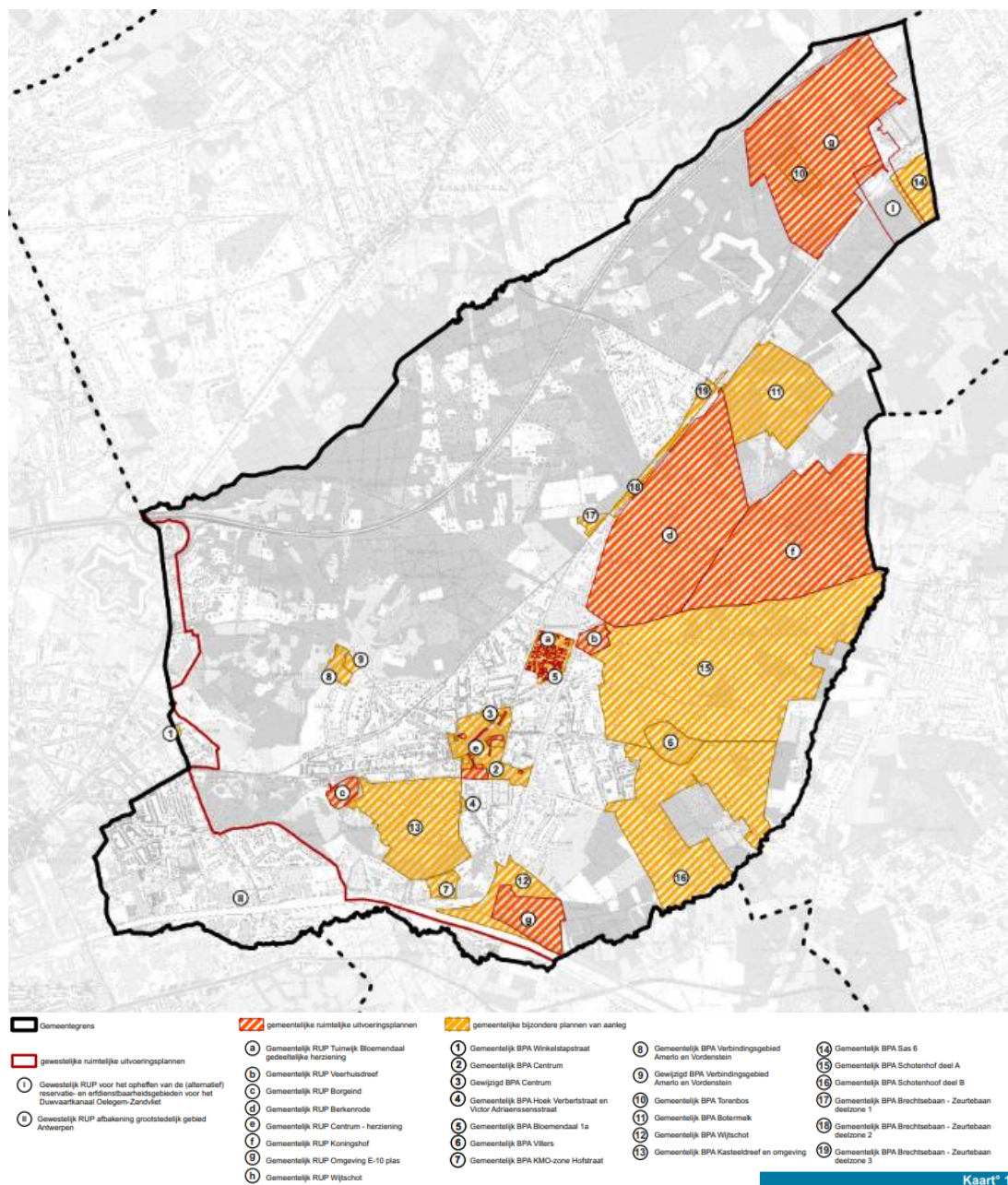
Deelzone 4

Figuur 56 Gewestplan Antwerpen – Schoten, 1972 (bron: Geopunt)

4.1.2

BPA's en RUP's

Bij de opmaak van het masterplan werd er reeds een overzicht gemaakt van de bestaande BPA's en RUP's in de omgeving van het plangebied.



Figuur 57 Overzicht aanwezige RUP's en BPA's binnen en rond het plangebied (OMGEVING, 2021).

4.1.2.1

BPA Centrum (gedeeltelijke herziening)

De eerste versie van dit BPA werd goedgekeurd op 07/04/1993. Een gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd op 29/05/2002. De aanpassingen die werden doorgevoerd in de herziening zijn niet van toepassing op het plangebied van voorliggend RUP. Een BPA verfijnt slechts het gewestplan en voert geen herbestemmingen door.

Het BPA Centrum deelt het centrumgebied in verschillende zones: zone voor aaneengesloten bebouwing, zone voor gegroepeerde bebouwing, zone voor openbare gebouwen en voor gebouwen

met openbare bestemming. Verder zijn er nog zones voor openbaar park, parking, autobergplaatsen, buffergroen, groene ruimte, parking en groene ruimte en tot slot voor het cultuurhistorisch en bouwkundig patrimonium.

Deelzone 1: de zone van het Gelmelenhof werd volledig verfijnd naar “zone voor openbare gebouwen en voor gebouwen met openbare bestemming”. De straten werden verfijnd naar “openbare wegenis”.

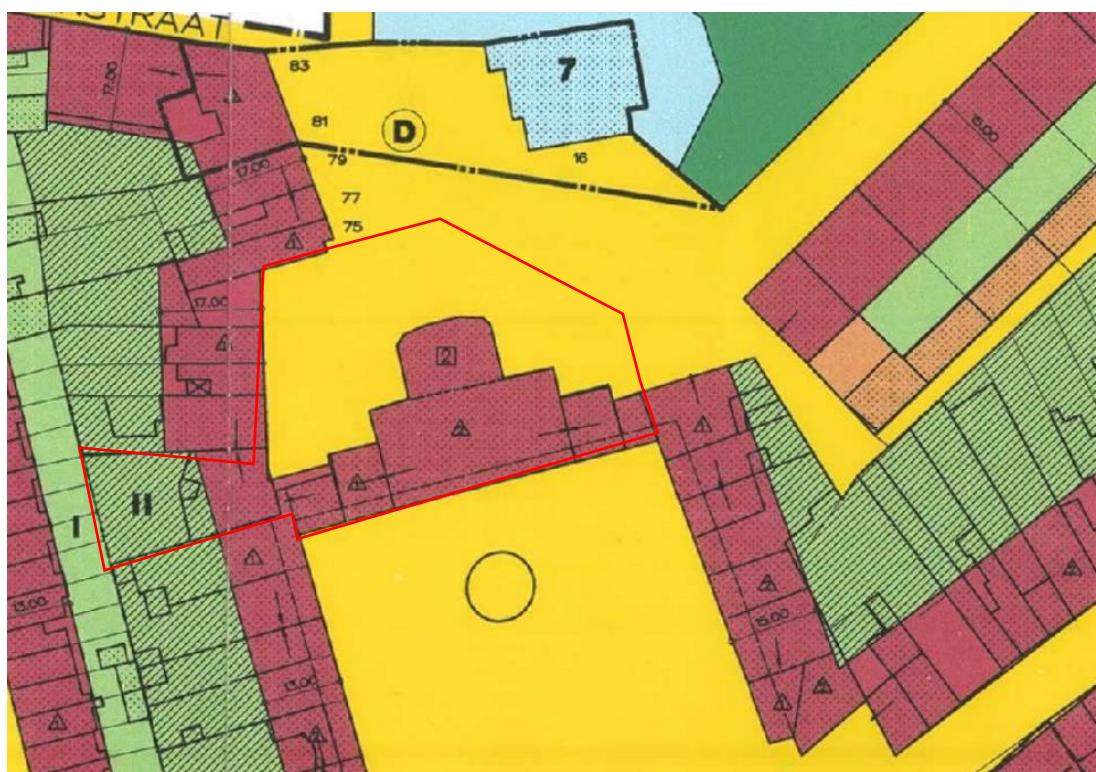
Deelzone 2: De Markt en de straten aan de achterzijde van de Markt werden verfijnd naar “openbare wegenis”. De marktgebouwen en de achtertuin van de woning in de Gelmelenstraat (die wordt meegenomen in de plancontour van Deelzone 2) werden verfijnd naar “Zone voor aaneengesloten bebouwing”.

Deelzone 3: het deel van de zone dat in het gewestplan als groengebied bestemd werd en ter hoogte van het rondpunt ligt, werd in dit BPA verfijnd naar “openbare wegenis” (ligt buiten de contour van de deelzone).

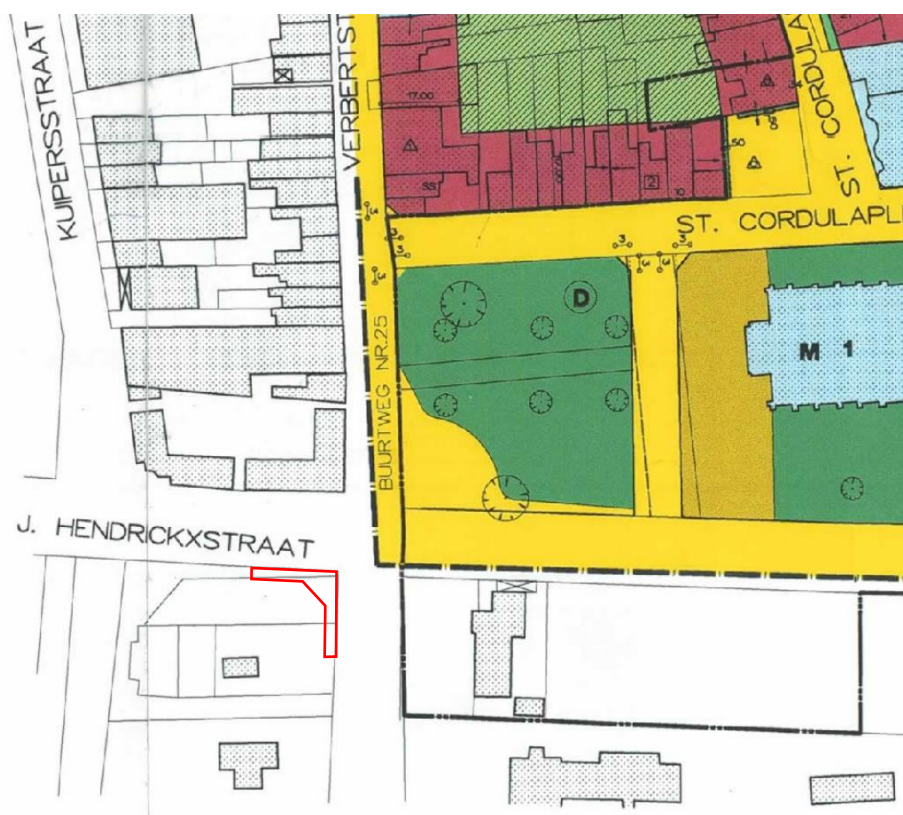
Deelzone 4: De woning en de achtertuinen werden verfijnd naar “Zone voor aaneengesloten bebouwing”.



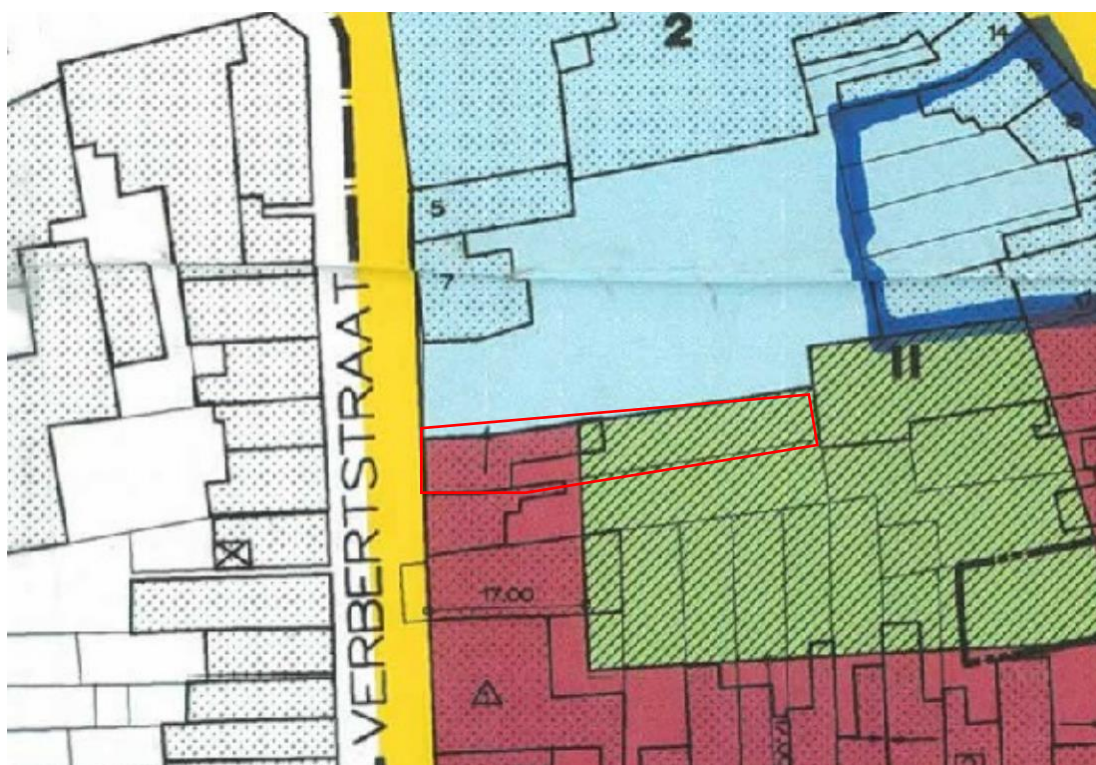
Figuur 58 BPA Centrum t.h.v. deelzone 1, 1999 (bron: gemeente Schoten)



Figuur 59 BPA Centrum t.h.v. deelzone 2, 1999 (bron: gemeente Schoten).



Figuur 60 BPA Centrum t.h.v. deelzone 3, 1999 (bron: gemeente Schoten).



Figuur 61 BPA Centrum t.h.v. deelzone 4, 1999 (bron: gemeente Schoten).

4.1.2.2

BPA Kasteeldreef en omgeving

Dit BPA, goedgekeurd op 3 mei 2007, is van belang voor deelzone 3, want de percelen ten zuidwesten van het rondpunt (t.h.v. het Rozenkransheem) werden verfijnd naar “zone voor openbaar nut”.



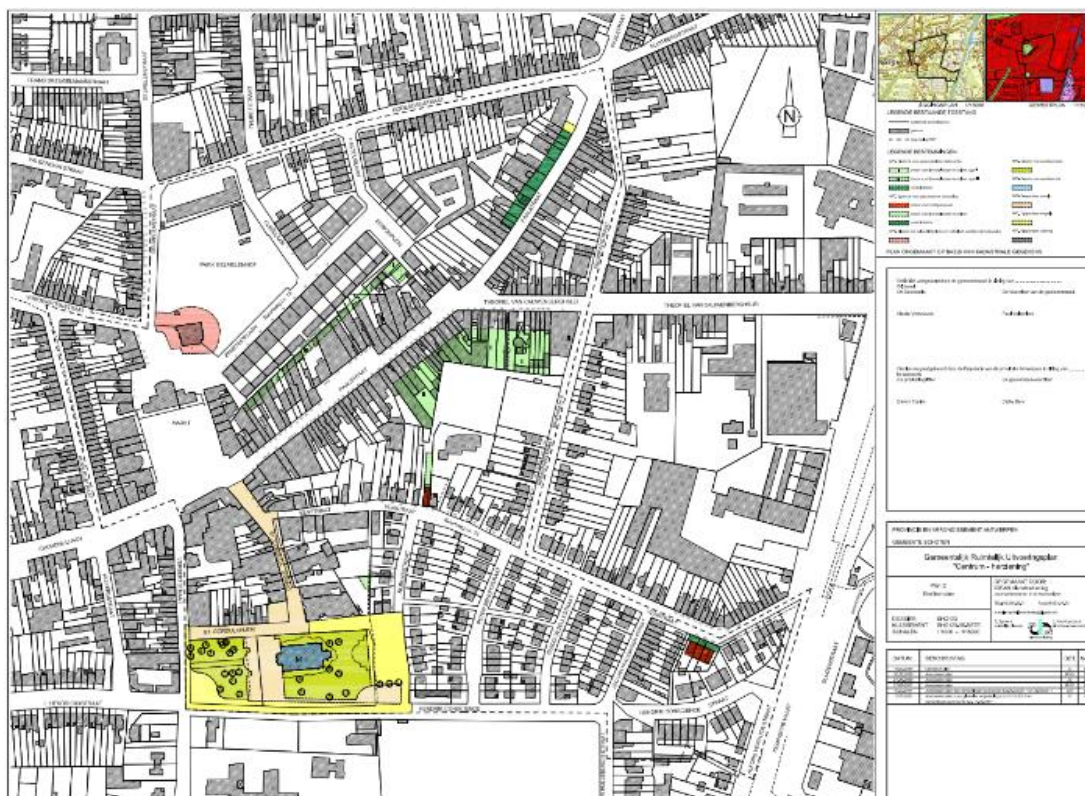
Figuur 62 BPA Kasteeldreef en omgeving, 2007 (bron: gemeente Schoten)

4.1.2.3 Gemeentelijk RUP Centrum - herziening

Het RUP, goedgekeurd op 12/05/2011, kent enkele nieuwe bestemmingen toe, die afwijken van het voordien geldende gewestplan Antwerpen (zie 2.6.1.1). De wijzigingen in de deelzones worden besproken:

Deelzone 1: Het Gelmelenhof werd in het RUP herbestemd als zone met cultuurhistorische en esthetisch waardevolle bebouwing.

Deelzones 2, 3 en 4 werden niet herbestemd in het RUP Centrum – herziening.



Figuur 63 Gemeentelijk RUP Centrum (herziening), 2011 (bron: gemeente Schoten).

4.2 Verkavelingen

In geen van de deelzones zijn er verkavelingen aanwezig.

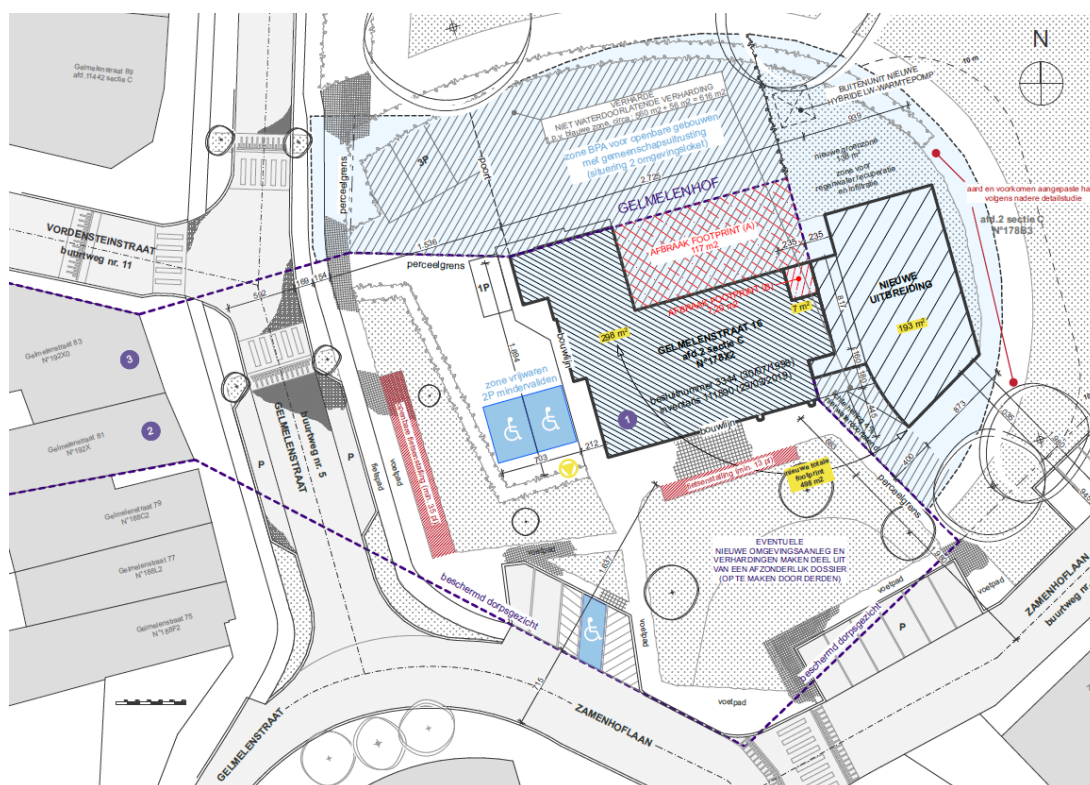
4.3 Vergunningsstatus

4.3.1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

De volgende vergunningen werden verleend binnen deelzone 1:

- Het bouwen van een politiegarage – 12/06/1970 – Vergunning
- Mast voor antennen – 21/05/1996 – Vergunning
- plaatsen van tijdelijke klasmodules – 12/09/2019 – Vergunning
- plaatsen van tijdelijke klasmodules – 9/707/2020 – Vergunning
- uitbreiden van de bestaande bebouwing Gelmelenhof - 14/08/2020 – (voorwaardelijke) vergunning. De uitvoerende werken zijn reeds gestart in april 2022.

Deze laatste vergunning is de reden voor het opnemen van deze deelzone in het RUP.

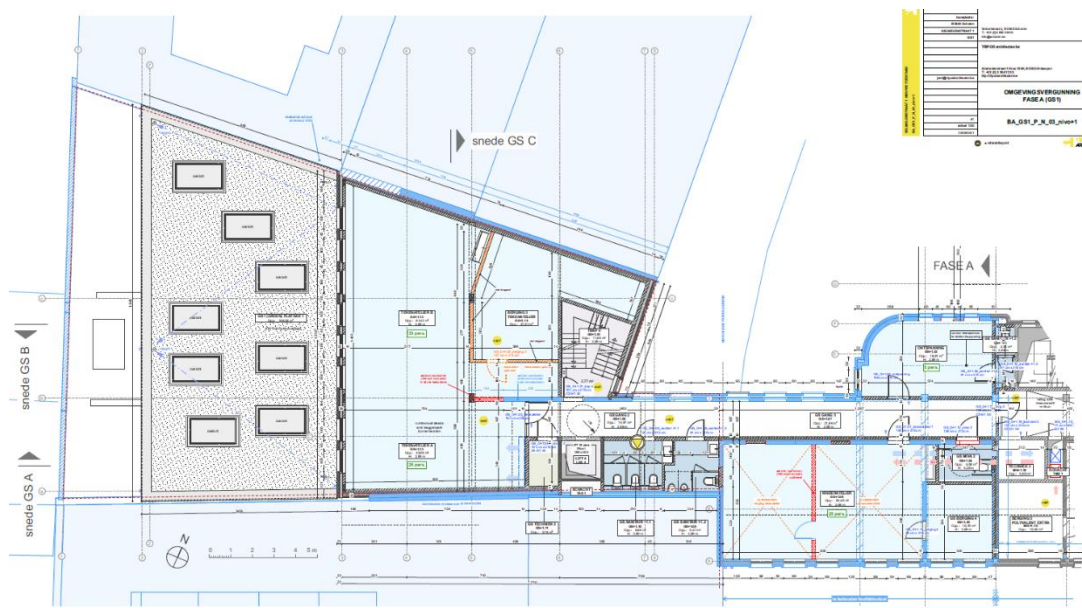


Figuur 64 Plan renovatie en uitbreiding Gelmelenhof, vergunning 14/08/20 (bron: gemeente Schoten).

4.3.2 Deelzone 2: Uitbreiding Marktgebouwen

- bouwen van de 2de vleugel van het marktplein - College: 19/03/1957 – Vergunning
- veranderingswerken - College: 9/04/1980 – Vergunning
- Aanvraag milieuvergunning – College: 18/02/1993 - vergunning
- het wijzigen van raam naar deur - College: 1/07/1998 – Vergunning
- het plaatsen van een lichtreclame op de voorgevel, op de achtergevel en 2 dwarse - College: 18/11/1998 – Vergunning

4759363041 toelichtingsnota | 73



Figuur 66 Sloop woning, vergunning 10/09/21 (bron: gemeente Schoten).

4.3.3

Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

- Kerkfabriek Sint-Cordula Schoten, Verbertstraat 40, Vernieuwen Rozenkransheem - College: 15/03/1995 - Vergunning
- Kerkfabriek St. Cordula, Verbertstraat 38, Bouw cathechismuslokaal – Stedenbouw: 13/12/1960 - Vergunning

4.3.4

Deelzone 4: Verberstraat 11

Geen vergunningen gekend.

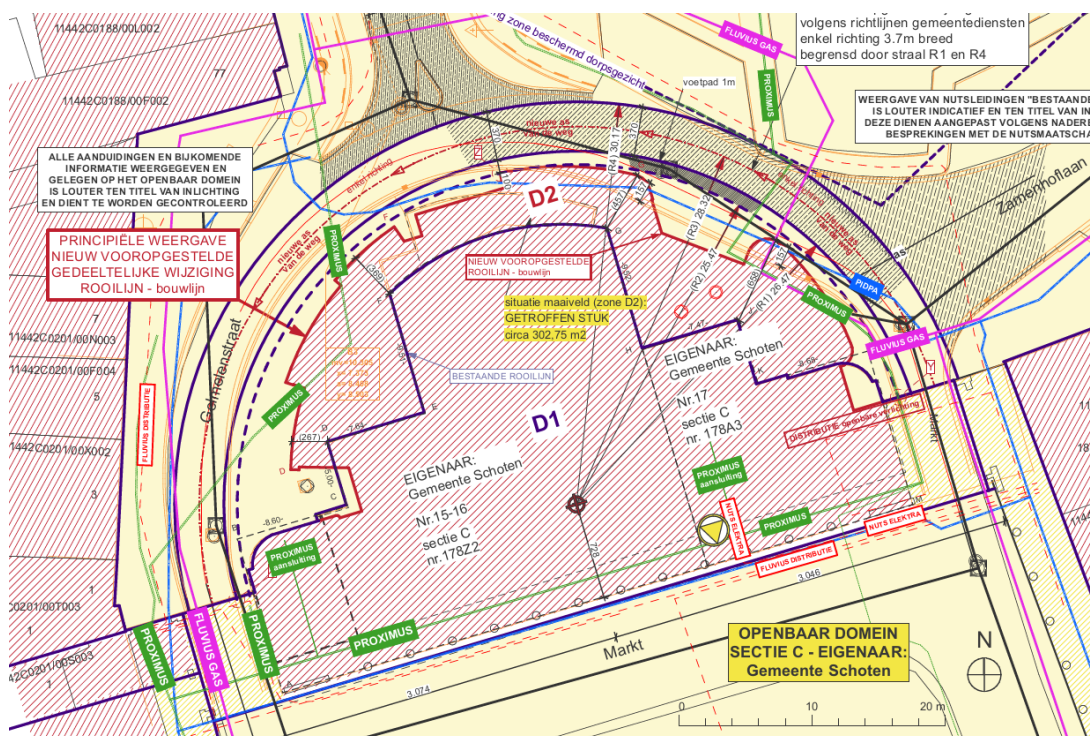
4.4 Rooilijnplannen²

4.4.1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

Er zijn geen rooilijnplannen van kracht binnen of grenzend aan deelzone 1.

4.4.2 Deelzone 2: Uitbreiding Marktgebouwen

Er is een rooilijnplan van kracht binnen deelzone 2. Deze rooilijn wordt niet aangepast.



Figuur 67 Rooilijnplan Marktgebouwen (bron: gemeente Schoten), goedgekeurd door GR in zitting van 22 juni 2021.

4.4.3 Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

Er zijn geen rooilijnplannen van kracht binnen of grenzend aan deelzone 3.

4.4.4 Deelzone 4: Verbertstraat 11

Binnen deelzone 4 is onderstaande rooilijn van kracht. Deze rooilijn wordt niet aangepast.

² Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen een rooilijnplan (vastgelegde rooilijn) en een rooilijn in de algemene zin van het woord. Volgens het decreet gemeentewegen is een rooilijn: “9° rooilijn: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen;”.



Figuur 68 Rooilijn Verbertstraat (bron: gemeente Schoten).

4.5 Atlas der buurt- en voetwegen (inclusief correcties)

Binnen en in de directe omgeving van de verschillende deelzones lagen de volgende buurt- en voetwegen:

Deelzone 1:

- Buurtweg nr. 5 (Rodeborgstraat en Gelmelenstraat)
- Buurtweg nr. 13 (Zamenhoflaan)
- Voetweg nr. 50 (dwars van noord naar zuid door het huidig Gelmelenpark)

Deelzone 2:

- Buurtweg nr. 1 (Churchillaan)
- Buurtweg nr. 5 (Gelmelenstraat)

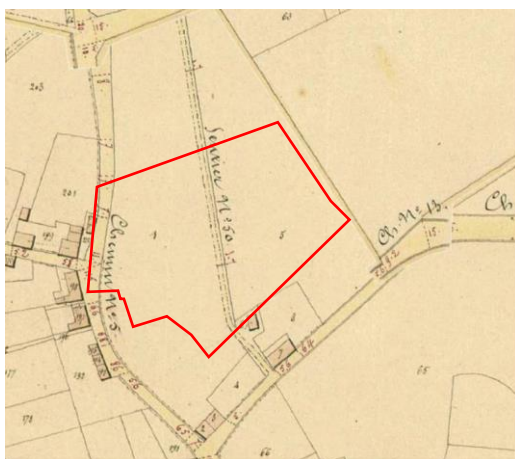
Deelzone 3:

- Buurtweg nr. 25 (Verbertstraat)
- Voetweg nr. 30 (H. Consciencestraat)
- Voetwegen 29 en 31 (niet langer aanwezig of herkenbaar)

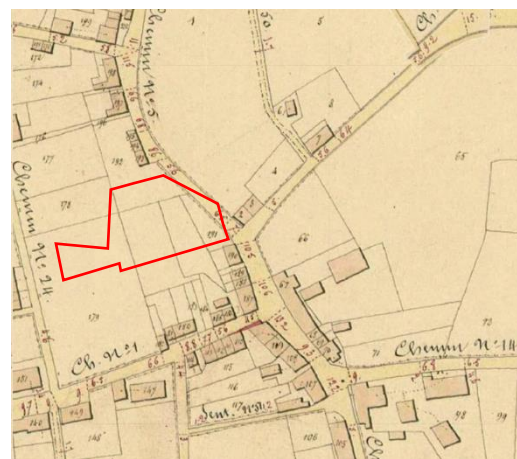
Deelzone 4:

- Buurtweg nr. 25 (Verbertstraat)
- Voetweg nr. 31 (Sint-Cordulaplein)
- Voetweg nr. 51.

De realisatie van het RUP gepaard gaat niet gepaard met de erkenning en/of opening, afschaffing, wijziging en verlegging van buurtwegen (in de zin van respectievelijk hoofdstuk I en hoofdstuk III van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841).



Deelzone 1



Deelzone 2



Deelzone 3



Deelzone 4

Figuur 69 Atlas der buurt- en voetwegen, 1841 (bron: geopunt).

4.6 Knelpunten

Het RUP wordt opgemaakt om enkele kleine knelpunten die voortkomen uit de bestaande voorschriften weg te werken. Hieronder wordt kort per deelzone toegelicht wat deze knelpunten zijn.

4.6.1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

De voorschriften van het BPA Centrum voor Art. 4 'Zone voor Openbaar Park' lijken tegenstrijdig:

Enerzijds wordt het volgende beschreven:

"[...] alle constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein; constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig is voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen."

Hierbij lijkt een herstructurering van een parking beschouwd te kunnen worden als een constructie die nodig is voor goed functioneren van het verkeersgebeuren.

Anderzijds vermeldt Art. 4.2.2.:

"De aanleg van het park moet bestaan uit hoog- en laagstammige heesters en bomen en grasvelden. Verhardingen zijn toegestaan voor paden en toegangen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen, zoals klinkers, straatstenen, dolomiet..."

Dit wijst er op dat verhardingen voor andere elementen dan paden niet toegelaten zijn. Doch onverharde parkeerplaatsen zouden eventueel wel toegelaten zijn. Om eventuele procedurele conflicten te vermijden in de omgevingsvergunningsfase is de opmaak van een RUP aangewezen voor dit gebied.

4.6.2 Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen:

Gezien de voorschriften van het BPA Centrum is de opmaak van een RUP aangewezen, immers de uitbreiding van de Marktgebouwen een deel openbare weg in neemt en omdat er wordt afgeweken van de opgelegde en ingetekende gabarieten voor de gebouwen.

Er werd echter reeds een omgevingsvergunning afgeleverd op basis van de argumentatie dat voorwerp van de aanvraag valt onder afwijkmogelijkheid 4.4.7 VCRO. Meer specifiek geldt een afwijking voor volgende handeling 'de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan.' Bovendien verleende de gemeenteraad op 22/06/2021 (voorafgaand aan aflevering omgevingsvergunning) goedkeuring voor wijziging rooilijn, het wegtracé, de verkeersafwikkeling en de inrichting van het openbaar domein in het kader van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

4.6.3 Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

Hier wordt voorzien in een nieuw fietspad aan het rondpunt (zijde van de Jozef Hendrickxstraat). Een herbestemming is hier in principe niet nodig gezien de huidige bestemming als "zone voor openbaar nut" (BPA Kasteeldreef en omgeving). De gemeente wenst echter wel het openbaar domein te verbreden, waardoor een RUP aangewezen is.

4.6.4 Deelzone 4: Verbertstraat 11

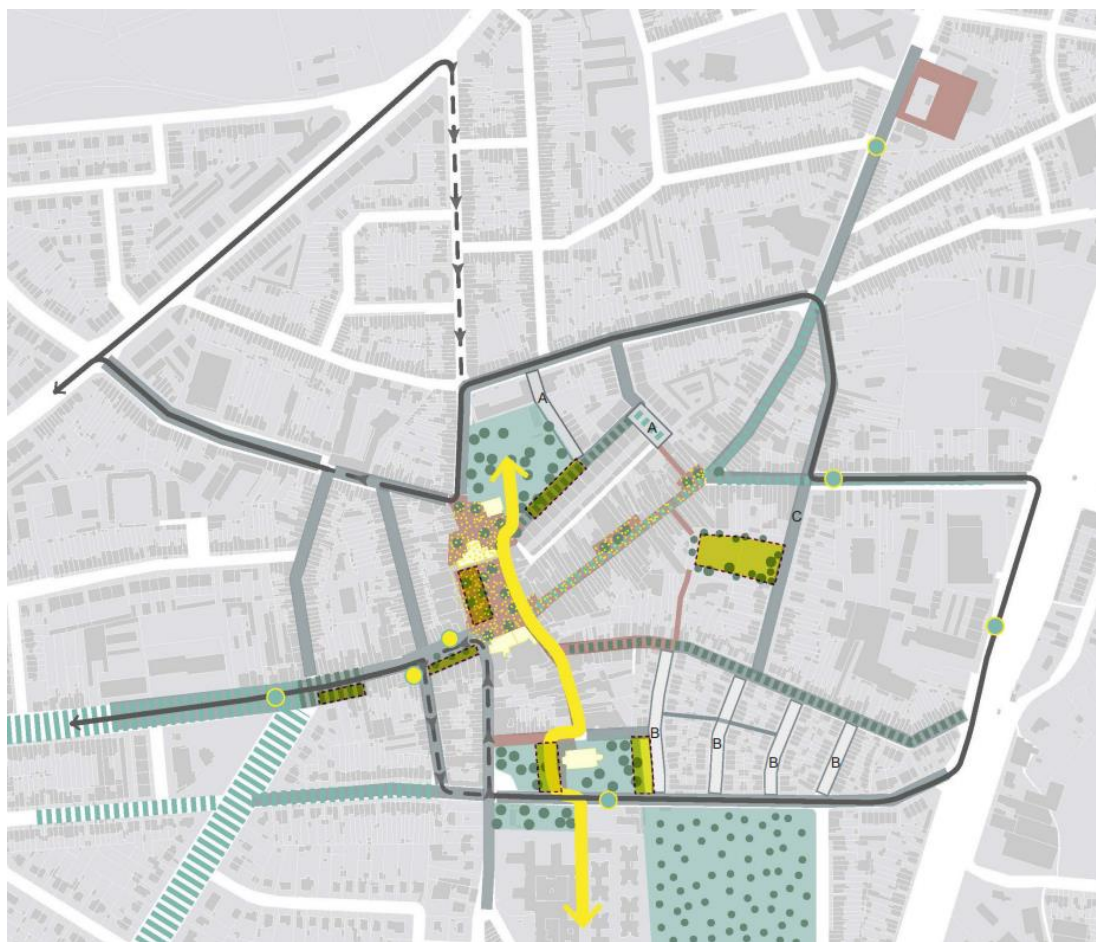
De gemeente wilt in deze woning een uitbreiding van de kantoren van het stadhuis voorzien. Dit is in strijd met de bestaande voorschriften van Art. 1 "zone voor aaneengesloten bebouwing". Binnen deze bestemming zijn echter enkel woonhuizen en handelsinrichtingen toegestaan en dus geen kantoren.

5 Visie voorgenomen plan

5.1 Algemene visie

Voorliggend RUP kadert binnen de overkoepelende visie die werd vastgelegd in het masterplan dat werd opgemaakt door OMGEVING. Het doel van deze centrumvernieuwing is een verkeersluw en levendig dorpscentrum te bekomen. De overkoepelende visie uit het masterplan wordt in onderstaande figuur weergegeven.

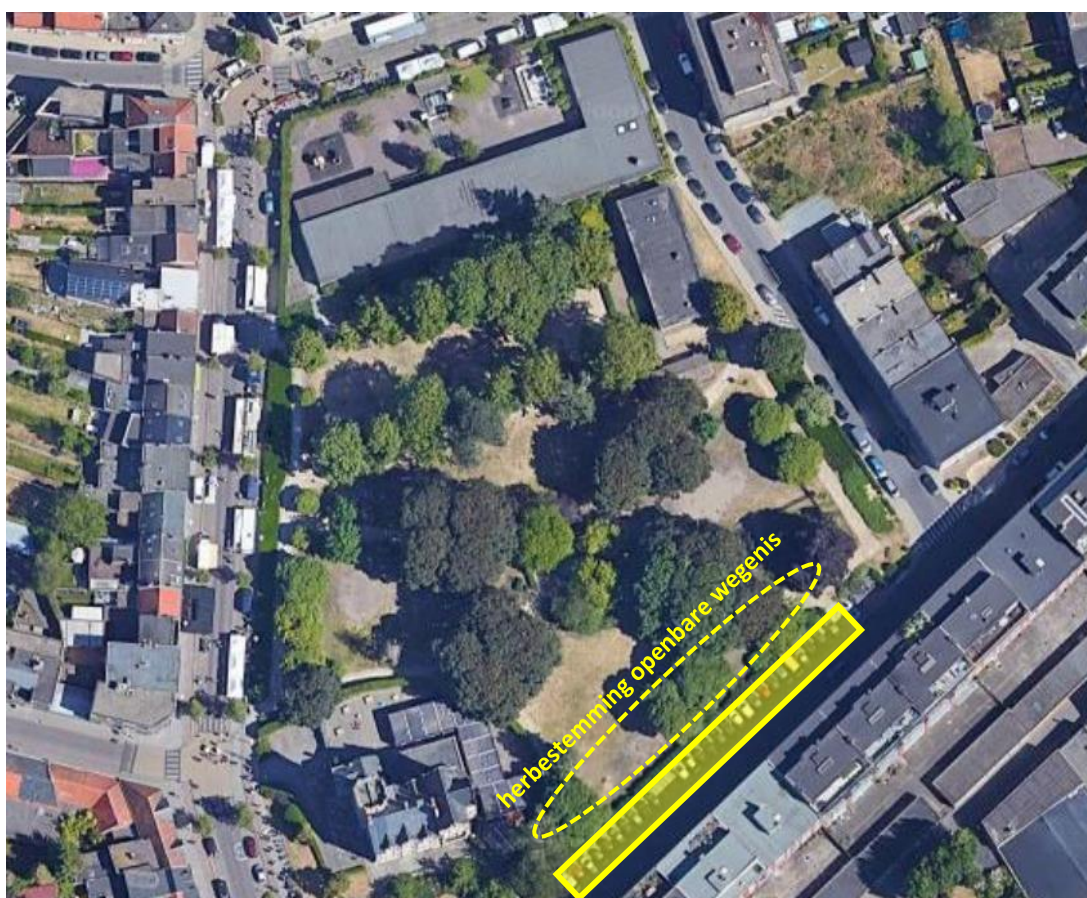
De visie van voorliggend RUP zelf is in se slechts beperkte herbestemmingen doorvoeren opdat de overkoepelende visie uitgevoerd kan worden. Voor de verschillende deelzones worden de visies in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.



Figuur 70 Visie centrumgebied Schoten (bron: OMGEVING).

5.2 Deelzone 1: Zamenhoflaan

In deelzone 1 is het de bedoeling dat de parking gelegen op de grens van het Gelmelenpark en de Zamenhoflaan wordt vergroot, met het oog op de uitbreiding van de Marktgebouwen en het Gelmelenhof. Dit dient te gebeuren in de richting van het park. Gezien de huidige voorschriften een dergelijke inrichting in parkgebied niet toelaten (zie 4.1.2), is een herbestemming naar zone voor weginfrastructuur nodig. De bestaande parkeerstrook (gele rechthoek) is gelegen in zone voor openbare wegenis (BPA Centrum). De gele ovaal geeft de uitbreidingszone weer die herbestemd dient te worden van parkgebied naar zone voor openbare wegenis. De bestaande bomen in het Gelmelenpark bevinden zich op voldoende afstand van de straatkant en blijven behouden. De parkeerzone zelf wordt geïntegreerd in zijn omgeving en er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding. Een voorontwerp voor de Zamenhoflaan werd uitgewerkt door Antea Group (zie fig. 70). Hierin wordt het openbaar domein verbreed tot ca. 20m. Dit zorgt ervoor dat de grens van het park ongeveer 5,6m dient opgeschoven te worden in noordelijke richting.



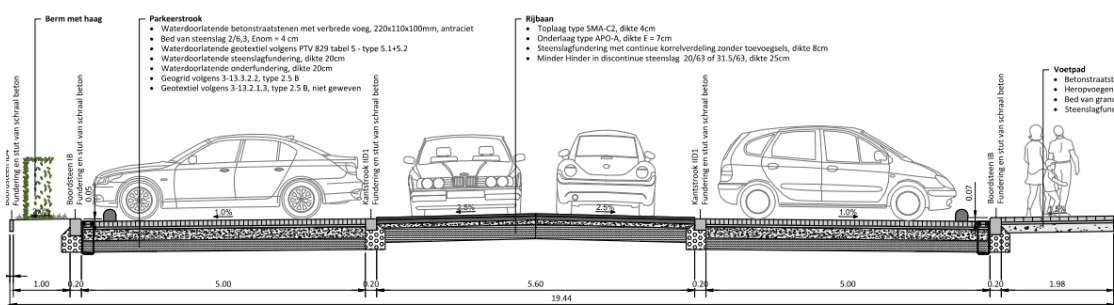
Figuur 71 deelzone 1: gewilde uitbreiding parkeerzone (bron: google maps)



Figuur 72: Ontwerp omgeving Zamenhoflaan (bron: OMGEVING)

TYPEDWARSPROFIEL 2: Zamenhoflaan

Schaal: 1/50

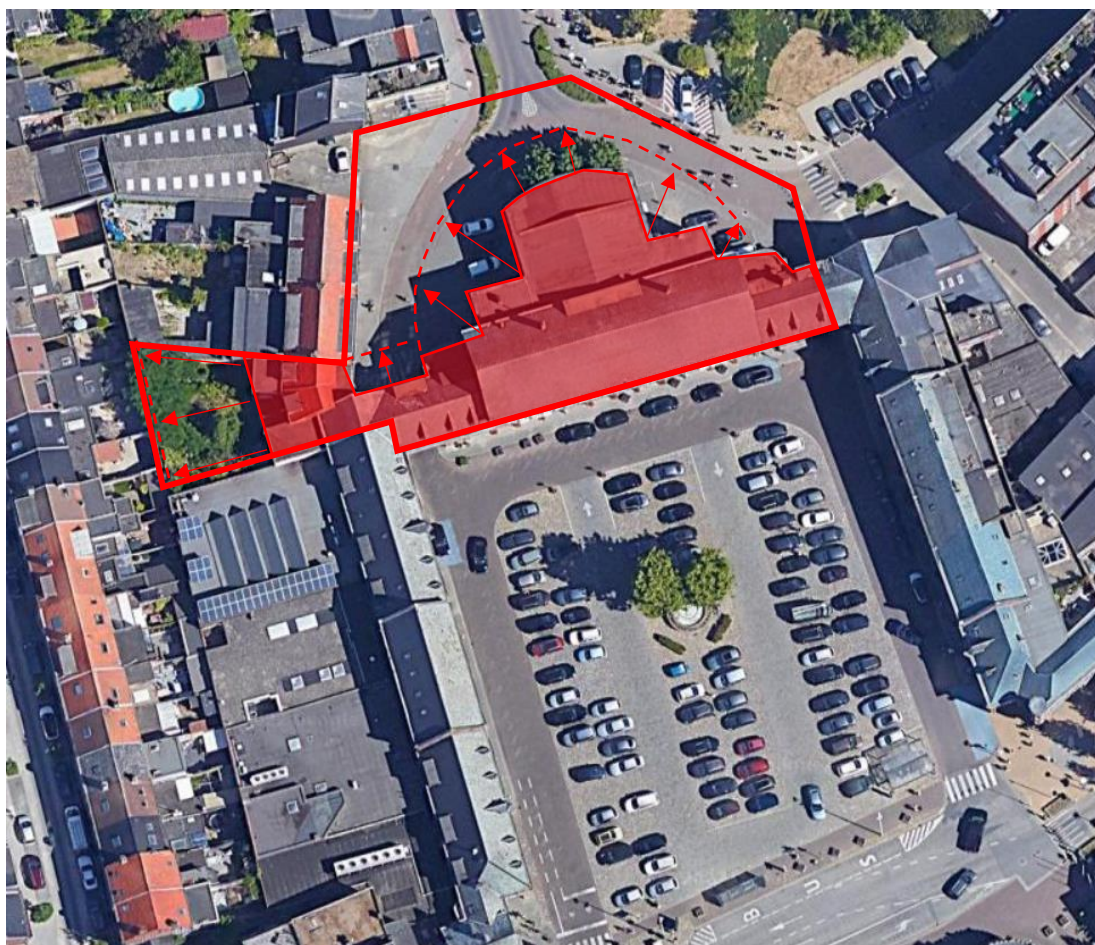


Figuur 73: Voorontwerp openbaar domein Zamenhoflaan (bron: Antea Group).

5.3 Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen

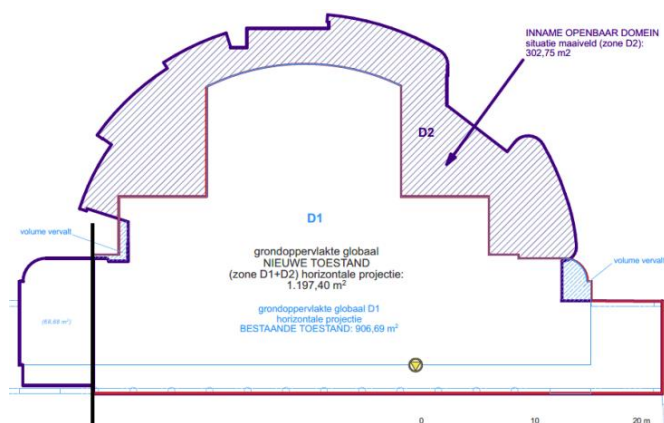
De marktgebouwen dienen volledig gerenoveerd en uitgebreid te worden zodat er voorzien kan worden in bijkomende ruimte voor ateliers, een nieuwe theaterzaal en ruimte voor verenigingen. Deze uitbreiding dient te gebeuren aan de noord- en noordwestelijke zijde van de bestaande gebouwen. Bijkomend dient de woning op Gelmelenstraat 1 afgebroken te worden voor deze uitbreiding.

Voor deze uitbreiding is het nodig om de bestemming woongebied beperkt uit te breiden in noordelijke richting. Dit is met rode stippellijn en pijlen indicatief aangegeven op onderstaande figuur. Dit gebied is op heden bestemd als 'zone voor openbare wegenis' (BPA Centrum). Daarnaast dient het woongebied ook in westelijke richting uitgebreid te worden achter de huidige woning met adres Gelmelenstraat 1. De achtertuinzone van deze woning werd in het BPA centrum herbestemd naar 'strook voor binnenplaatsen en tuinen', maar dient herbestemd te worden naar woongebied om de uitbreiding van de marktgebouwen mogelijk te maken.



Figuur 74 deelzone 2: gewenste uitbreiding woongebied t.h.v. marktgebouwen (bron: google maps)

De huidige openbare wegenis ter hoogte van de Gelmelenstraat is gelegen op de perceelsgrens zoals dat het geval is in het bestaande bestemmingsplan (BPA Centrum). Het deel dat wordt herbestemd van weginfrastructuur tot woongebied is gelegen tussen de bouwlijn van de huidige marktgebouwen en de nieuw vergunde marktgebouwen. Voor de aanpalende woningen in de Gelmelenstraat verandert er in weze niets. De huidige openbare wegenis die de aansluiting voorziet naar de weg wordt behouden voor wat betreft de woningen met huisnummer 1, 3, 5, 7 en 9, dus ook de toegankelijkheid hiervan wordt geregeld volgens het kader dat vandaag van toepassing is. Het RUP verandert niets aan de toegankelijkheid van deze woningen en blijven grenzen aan openbare wegenis.



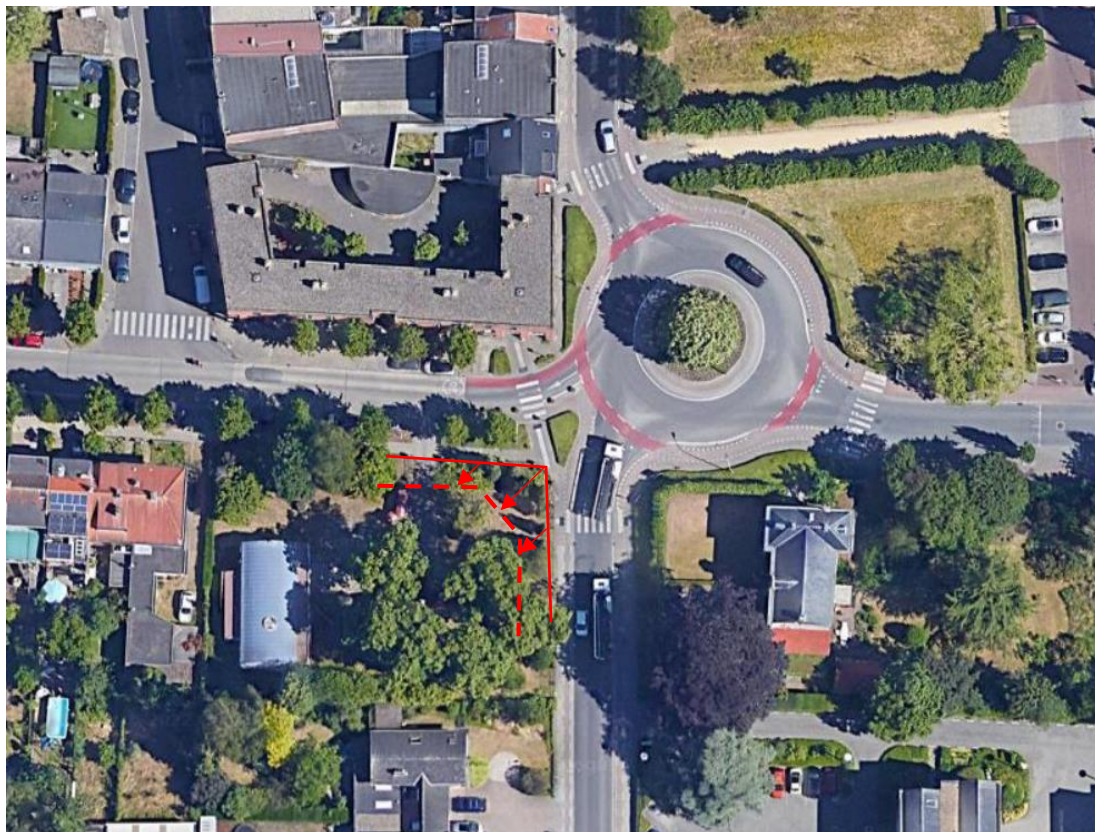
Figuur 75 inname openbaar domein voor uitbreiding Marktgebouwen (bron: Gemeente Schoten)



Figuur 76: 3D-render uitbreiding Marktgebouw noordzijde (bron: tripodarchitecten.be)

5.4 Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

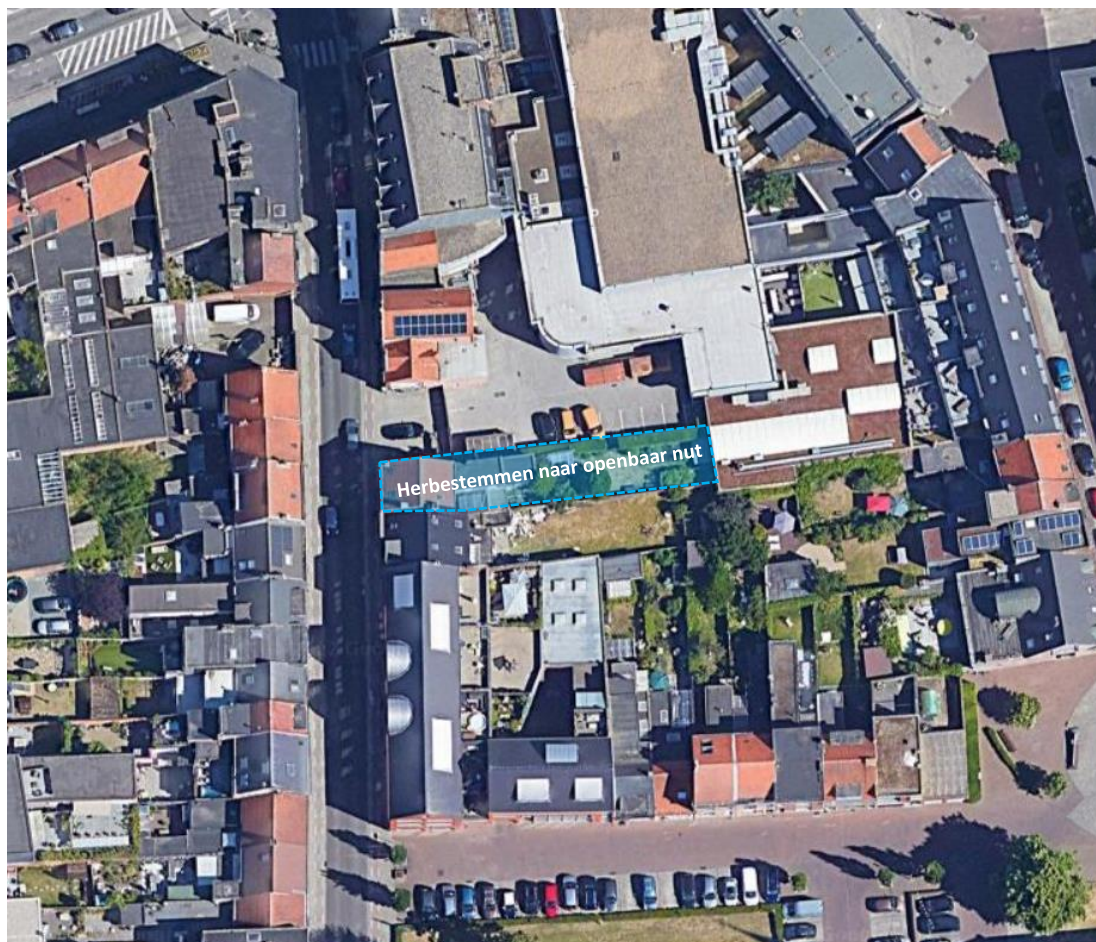
Het doel is om aan de zuidzijde van de Jozef Hendrickxstraat een fietspad aan te leggen dat de aansluiting maakt op de rotonde. De voorschriften van de huidige bestemming 'Zone voor Openbaar Nut' (BPA Kasteeldreef) laten dit reeds toe, maar de gemeente wenst wel een verbreding van het openbaar domein uit te voeren. Hiervoor wordt een herbestemming overwogen naar een zone voor weginfrastructuur.



Figuur 77 deelzone 3: gewilde uitbreiding fietsinfrastructuur (bron: google maps)

5.5 Deelzone 4: Verbertstraat 11

Het doel voor deelzone 4 is eenduidig. Het betreft de herbestemming van woongebied (strook voor hoofdgebouw) en strook voor binnenplaatsen en tuinen II (BPA centrum) naar zone voor openbaar nut. Dit is nodig omdat de gemeente een uitbreiding van kantoren van het gemeentehuis wil voorzien in deze zone. Het betreft een logische ontwikkeling gezien de ligging net ten zuiden van het gemeentehuis.



Figuur 78 deelzone 4 (bron: google maps)

6 Toelichting bij het RUP

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordenend deel.

6.1 Planopties en bestemmingen

6.1.1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

Art 1.1 Parkgebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengegeschikte functies. Voor de specifieke inrichting van het gebied wordt verwezen naar het goedgekeurd erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)”. De zone is bouwvrij, behoudens kleinschalige constructies in functie van het beheer van het gebied (bijv. berging) of voor laagdynamische recreatie (bijv. parkpaviljoen), voor zover ze worden opgetrokken in natuurlijke materialen en ze geïntegreerd worden in hun omgeving. Inrichtingen in functie van het bereikbaar maken van de site (bijv. fietsenstalling) zijn ook toegelaten.

Art 1.2 Zone voor wegenis

De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.

Art 1.3 Zone voor Gelmelenhof

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Het kasteel is een beschermd dorpsgezicht en wordt omwille van zijn belangrijke erfgoedwaarde in stand gehouden. Voor beschermde dorpsgezichten is het erfgoeddecreet van toepassing. Voor de specifieke inrichting van het gebied wordt verwezen naar het goedgekeurd erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)”.

Opmerking: de nieuwe bijbouw aan het Gelmelenhof is voor een klein gedeelte gelegen in parkgebied. Om die reden wordt de zone voor Gelmelenhof beperkt uitgebreid zodat het volledige gebouw zone-eigen gelegen kan zijn. Verder zal er ook 1,18m² openbare wegenis herbestemd worden naar zone voor Gelmelenhof. De reden hiervoor is een sliver (beperkte spatie) nabij de perceelsgrens ten gevolge van een kleine onnauwkeurigheid bij het opstellen van het nu geldende RUP Centrum - herziening (2012).

6.1.2 Deelzone 2: Herontwikkeling Marktgebouwen

Art 2.1 Woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Gebouwen mogen maximaal 3 bouwlagen hebben (4^{de} bouwlaag kan enkel ondergebracht worden in

het dakvolume). De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,5m, de maximale nokhoogte bedraagt 16m. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren.

De herbestemming van de zone voor marktgebouwen (woongebied) werd iets ruimer genomen dan de strikte afbakening van de gebouwen zelf. Dit om een marge te hebben in de toekomst bij mogelijke vergunningsaanvragen. De zone die dus niet wordt ingenomen door bebouwing (na realisatie van de marktgebouwen) kan ingericht worden als openbaar domein/wegenis.

Art 2.2 Zone voor wegenis

De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.

6.1.3 **Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt**

Art 3.1 Zone voor wegenis

De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.

6.1.4 **Deelzone 4: Verbertstraat 11**

Art 4.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

7 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.³

7.1 Gewestplan en BPA's

De op het gewestplan Antwerpen (K.B. 07/10/1979) voorziene bestemmingen, alsook de geldende verfijningen uit "BPA Centrum - gedeeltelijke herziening" (29/05/2002) en "BPA Kasteeldreef en omgeving" (03/05/2007), worden allen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van voorliggend RUP.

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- Woongebieden (cf. art. 5 KB 28/12/1972)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De bijhorende verfijningen uit de BPA's die opgeheven worden zijn de volgende:

- Deelzone 1: BPA Centrum 2002 (parkgebied + openbare wegenis);
- Deelzone 2: BPA Centrum 2002 (openbare wegenis, zone voor aaneengesloten bebouwing, zone voor tuinen)
- Deelzone 3: BPA Kasteeldreef (zone voor openbaar nut)
- Deelzone 4: BPA Centrum 2002 (zone voor aaneengesloten bebouwing)

- Groengebied (cf. art. 13 KB 28/12/1978)

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

De bijhorende verfijningen uit de BPA's die opgeheven worden zijn de volgende:

- Art. 4 Openbaar park (BPA Centrum – gedeeltelijke herziening).

³ De op te heffen voorschriften en bestemmingszones van de gewestplanbestemming en/of BPA's/RUP's hebben enkel betrekking tot de plancontouren van de deelzones en worden dus niet in hun geheel opgeheven. Het opheffen van de gewestplanbestemming volgt op de verfijning door het BPA. We kunnen er dus van uitgaan dat beide bestemmingsplannen worden opgeheven door het nieuwe RUP.

7.2 RUP's

De in het RUP "Centrum – herziening" (12/05/2011) voorziene bestemmingen worden allen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van voorliggend RUP.

Volgende bestemmingen uit het RUP "Centrum – herziening" worden opgeheven:

- Deelzone 1: RUP Centrum (zone met cultuurhistorische en esthetisch waardevolle bebouwing)

7.3 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen gelegen.

8 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat het GRB en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

8.1 Ruimteboekhouding

De volgende tabellen geven per deelgebied de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen.

Tabel 9: Ruimteboekhouding Deelzone 1

Categorie bestaande bestemming	Gewestplan /BPA/RUP (m ²)	Categorie bestemming RUP Centrum Schoten	RUP Centrum Schoten (m ²)
Parkgebied (GRO)	697,85	Art. 1.2 Zone voor wegenis (NNN)	619,55
		Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof (WON)	78,30
Openbare wegenis (NNN)	1,18 (sliver)	Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof (WON)	1,18
Totaal	699,03	Totaal	699,03

Tabel 10: Ruimteboekhouding Deelzone 2⁴

Categorie bestaande bestemming	Gewestplan /BPA/ RUP (m ²)	Categorie bestemming RUP Centrum Schoten	RUP Centrum Schoten (m ²)
Openbare wegenis (NNN)	501,68	Art. 2.1 Woongebied (WON)	501,68
Totaal	501,68	Totaal	501,68

Tabel 11: Ruimteboekhouding Deelzone 3

Categorie bestaande bestemming	Gewestplan BPA/RUP (m ²)	Categorie bestemming RUP Centrum Schoten	RUP Centrum Schoten (m ²)
Zone voor openbaar nut (GNV)	64,14	Art. 3.1 Zone voor wegenis (NNN)	64,14
Totaal	64,14	Totaal	64,14

⁴ Binnen de plancontour van deelplan 2 blijft er nog 799,76m² over van de openbare wegenis. De 'overblijvende' openbare wegenis krijgt de aanduiding van Art. 2.2.

Tabel 12: Ruimteboekhouding Deelzone 4

Categorie bestaande bestemming	Gewestplan /BPA/RUP (m ²)	Categorie bestemming RUP Centrum Schoten	RUP Centrum Schoten (m ²)
Zone voor aaneengesloten bebouwing (WON)	258,84	Art. 4.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (GNV)	258,84
Totaal	258,84	Totaal	258,84

Tabel 13: Ruimteboekhouding (samenvattende tabel)

Categorie bestaande bestemming	Gewestplan /BPA/RUP (m ²)	Categorie bestemming RUP Centrum Schoten	RUP Centrum Schoten (m ²)
Parkgebied (GRO)	697,85	Art. 1.2 Zone voor wegenis (NNN)	619,55
		Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof (WON)	78,30
Openbare wegenis (NNN)	1,18 (sliver)	Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof (WON)	1,18
Openbare wegenis (NNN)	501,68	Art. 2.1 Woongebied (WON)	501,68
Zone voor openbaar nut (GNV)	64,14	Art. 3.1 Zone voor wegenis (NNN)	64,14
Zone voor aaneengesloten bebouwing (WON)	258,84	Art. 4.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (GNV)	258,84
Totaal	1.523,69	Totaal	1.523,69

9 Register van potentiële planbaten en planschade

Onderstaande tabellen geven, zoals bedoeld in hoofdstuk 6 Planschade en planbaten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

9.1 Planschade

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft aanleiding tot planschade.

Tabel 14: Percelen die in aanmerking komen voor planschade.

Perceelnummers	Omschrijving
C407n	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt.



Figuur 79 Register plancompensatie, deelzone 4: van wonen naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (planschade)

9.2 Planbaten

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft aanleiding tot het heffen van planbaten.

Tabel 15: Percelen die in aanmerking komen voor planbaten

Perceelnummers	Omschrijving
C178b3 (deels)	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt.



Figuur 80 Register plancompensatie, deelzone 1: van overig groen naar wonen (planbaten)

9.3 Kapitaalschade en gebruikersschade

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

10 Bepalen van de plan-MER plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met –mogelijk– aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaatsvindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project⁵.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Er kan echter geargumenteed worden dat het voorliggende RUP betrekking heeft op een kleine wijziging binnen een beperkt gebied op lokaal niveau, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 1,33 ha. Dit komt overeen met ca. 0,04 % van de totale oppervlakte van de gemeente Schoten. Het RUP voorziet in de herbestemming en herontwikkeling van een gebied. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend RUP handelt over een uiterst klein gebied op lokaal niveau.

⁵ Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Gezien de vogel- en habitatrichtlijngebieden zich op minstens 500m bevinden en het planvoornemen geen doorsnijding voorziet van eventuele corridors, wordt geen effect verwacht op het Habitat- en Vogelrichtlijngebied waardoor geen passende beoordeling vereist is. Dit wordt in de discipline biodiversiteit besproken.

11 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

11.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	☐	☒
- Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	☒	☐
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☒	☐

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De bodems ter hoogte van het plangebied bestaan uit antropologische bodems.

Gezien het onderzoeksgebied de kern van Schoten betreft, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de bodemprofielen binnen het onderzoeksgebied reeds grotendeels verstoord werden. Binnen de RUP-contour zal nog bijkomende verharding en vergraving mogelijk zijn. De beperkte impact kan hiervan echter beargumenteerd worden.

- Deelzone 1: het betreft slechts de aanleg van een bovengrondse parkeerfaciliteit met waterdoorlatende materialen en een beperkte uitbreiding van het kasteel Gelmelenhof. De uitbreiding van het kasteel zal tevens gebeuren op reeds volledig verhard terrein.
- Deelzone 2: het uitbreidingsgebied is reeds volledig verhard door openbare wegenis.
- Deelzone 3: het effect ten aanzien van de huidige juridisch planologische bestemming is neutraal, gezien ook binnen de huidige bestemming kan gebouwd/verhard worden.
- Deelzone 4: Betreft slechts een klein perceel dat al voor een groot deel verhard is.

Daarnaast zijn de bodems niet aangeduid als bodemkundig erfgoed, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

Gezien het plangebied grotendeels verstoorde bodems bevat worden er dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten gevolge van het planvoornemen.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Er zijn volgens de OVAM-databank geen bodemonderzoeken aanwezig binnen het plangebied, maar wel net buiten het plangebied. Ten noorden van Deelzone 1 werd een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd en een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd ten zuiden van Deelzone 3.

Voor de aanvoer en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit. Bovendien worden geen extra industriële of vervuilende activiteiten vooropgesteld in afwijking van de bestaande toestand door middel van het voorgenomen plan. Het risico op bodemverontreinigingen wordt globaal dan ook beperkt ingeschat.

Erosie

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het onderzoeksgebied is niet gevoelig voor erosie. Omwille van deze reden kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

11.2 Water

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Water		Ja	Nee
Grondwater			
-	Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	☒	☐
-	Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☒	☐
-	Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	☐	☒
-	Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	☐	☒
Oppervlaktewater			
-	Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	☐	☒
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	☒	☐
Afvalwater			
-	Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

Grondwater

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het onderzoeksgebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Binnen het voorgenomen plan zijn ondergrondse bouwlagen/ constructies mogelijk. Er kan echter vanuit gegaan worden dat deze ondergrondse constructies geen invloed zullen hebben op het grondwater aangezien de bovenste watervoerende laag 11,8m diep is (gerekend vanaf het maaiveld).

Het voorgenomen plan vormt niet het kader voor risicoactiviteiten voor grondwaterverontreiniging en de hemelwaterverordening dient gevolgd te worden. De geplande bijkomende verharding is eerder beperkt (uitbreiding parkeerstrook en fietspad). Andere bijkomende bebouwing vindt plaats in reeds verhard gebied (uitbreiding Gelmelenhof en deelzone 2). Er zal bovendien zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding.

Het grondwater en de waterkwaliteit worden niet bedreigd. Er wordt geen grondwater opgepompt.

Effecten ten aanzien van de grondwaterstroming of grondwaterkwaliteit worden bijgevolg niet verwacht. Significante effecten ten aanzien van grondwater worden niet verwacht.

Oppervlaktewater

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

In of nabij het plangebied zijn geen signaalgebieden gelegen en geen van de deelzones is aangeduid als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Een beperkte zone van deelzone 1 t.h.v. de Zamenhoflaan is wel aangeduid op de pluviale kaarten (toekomstig klimaat). Het betreft echter slechts een aanduiding in de categorie “kleine kans”.

Ten gevolge van het planvoornemen is beperkte bijkomende verharding mogelijk. Echter, dergelijke ontwikkelingen zijn ook reeds mogelijk volgens de huidige bestemming in deelzone 2 en 3, waardoor er daar geen uitbreiding van het programma plaatsvindt. Voor deelzone 1 en 4 betreft het slechts een beperkte bijkomende verharding (voor deelzone 1 zelfs grotendeels uitgevoerd in waterdoorlatende materialen). Daarenboven zal er een wadi aangelegd worden in het park om regenwater vanuit de Zamenhoflaan op te vangen. Er dient sowieso voldaan te worden aan de hemelwaterverordening. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

Het algemeen uitgangsprincipe is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

Afvalwater

Het plangebied is volledig gelegen binnen het centraal gebied. Dit betekent dat er riolering aanwezig is.

Conclusie discipline water

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (verordening hemelwater,...).

11.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	☒	☐
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☐	☒
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	☐	☒
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemmissies)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz)?	☐	☒
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☐	☒
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐
<i>Barrièrevorming en versnippering</i>		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	☐	☒

Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Binnen het onderzoeksgebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied. Het meest nabij gelegen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied (of Ramsar-gebied) bevindt zich op ca. 2,4km afstand van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren).

Het planvoornemen voorziet immers enkel herbestemmingen of beperkte functionele uitbreidingen voor enkele van de deelzones en een verschuiving van parkeerplaatsen van De Markt naar de Zamenhoflaan. Dit is een verschuiving van minder dan 100m. Ten gevolge van het planvoornemen zal in zeer beperkte mate een toename van het aantal verkeersbewegingen en bijgevolg een zeer beperkte bijdrage in stikstofdepositie plaatsvinden:

Op 10 maart 2023 werd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een programmatische aanpak stikstof (verderop PAS) beslist tot definitieve vaststelling. Begeleidend bij dit BVR werd eveneens de conceptnota PAS vastgesteld. De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, is belast met de uitvoering van dit besluit en de opmaak van een ontwerp van decreet ter verankering van de programmatische aanpak stikstof. Voorliggend BVR zorgt er echter voor dat de maatregelen die vooropgesteld worden in de conceptnota PAS als beslist beleid beschouwd kunnen worden. Samen met dit besluit wordt er immers een vernieuwd vergunningenkader vastgesteld en treedt er tevens een stikstofsaneringsplan in voege. Zowel het vergunningenkader als het stikstofsaneringsplan maakte voorwerp uit van een goedgekeurde passende beoordeling en goedgekeurde plan-MER. Deze milieubeoordelingen erkennen beide de positieve effecten van voorliggend plan op de natuurwaarden binnen SBZ.

Een review betreffende de 'critical loads' in diverse waterrijke ecosystemen heeft aangetoond dat in de afgelopen decennia het concept 'critical loads' is ontwikkeld als een wetenschappelijk gerechtvaardigde strategie om de aantasting van natuurlijke complexen uit te sluiten en de staat van instandhouding van natuurlijke objecten te onderzoeken (Moiseenko, 2022⁶). Daarbij worden 'critical loads' begrepen als de maximaal toelaatbare instroom van één of meer verontreinigingen of nutriënten in een ecosysteem dat geen nadelige gevolgen heeft of veranderingen in de meest kwetsbare schakels van het ecosysteem veroorzaakt (zoals geschat bij de huidige staat van kennis).

Een uitgebreide review van het concept van 'critical loads' toont echter ook aan dat diverse studies op kleine schaal (zoals dit in een concreet project stevast het geval is), vaak een te strenge aanpak hanteren in verband met de 'critical loads'. De conclusies in deze studies stellen dat de impact erger voorgesteld wordt omdat de meeste, of zelfs alle, van deze studies atmosferische omgevingsstikstof samenvatten met één getal, ongeacht de grootte van het projectgebied, de regio, of zelfs het hele land. Mede doordat diverse modelmatige berekeningen werden uitgevoerd in gestandaardiseerde laboratoriumcondities op zeer beperkte schaal, waarbij de resultaten geëxtrapoleerd werden en er geen rekening gehouden werd met variatie in bijvoorbeeld seizoenen (Briggs & Hanekamp, 2022⁷).

⁶ I., Moiseenko Tatyana. 2022. 'Surface Water under Growing Anthropogenic Loads: From Global Perspectives to Regional Implications', Water, 14: 1-17.

⁷ W.M., Briggs, and Hanekamp J.C. 2022. 'Nitrogen Critical Loads: Critical Reflections on Past Experiments, Ecological Endpoints, and Uncertainties', Dose-Response: An International Journal, 2022: 1-11.

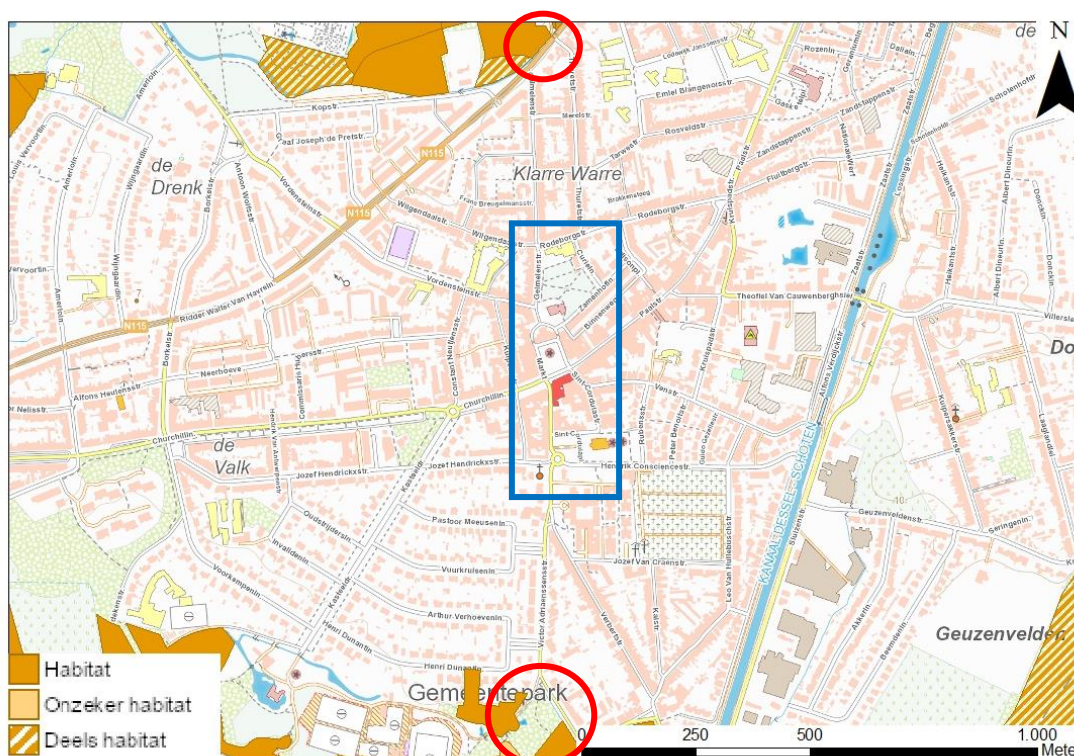
Ondanks dat 'critical loads' en project specifieke emissies, alsook de gevolgen ervan, op projectniveau op basis van de huidige best beschikbare technieken quasi niet te kwantificeren zijn, zijn potentiële aanzienlijke effecten ten aanzien van habitatrichtlijngebieden en onvermijdbare en onherstelbare schade ten aanzien van VEN-gebieden ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities door verkeer niet uit te sluiten, doch wel te toetsen aan de hand van IMPACT-modellering.

Het planvoornemen gaat gepaard met een toename van het aantal gemotoriseerde bewegingen. Het exacte aantal is hierbij niet gekend, maar gezien de aard van het planvoornemen kan gesteld worden dat het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen veel kleiner is dan 300 bewegingen per dag.

Uit eerdere modelleringen vanuit een worstcase benadering (o.a. oriëntatie en verkeerssnelheid) met 300 bijkomende verkeersbewegingen per dag, blijkt dat de N-depositie vlak naast de weg (0-20m) < 0,01 kg N/ha/jaar bedraagt (referentiejaar emissiefactoren 2025).

Daarnaast bedraagt de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelig habitatype in de omgeving van het projectgebied 20 kg N/ha/jaar (9120, aangrenzend aan meest voorname ontsluitingsweg(en) van/naar het plangebied). De KDW wordt begrepen als de maximaal toelaatbare instroom van één of meer verontreinigingen of nutriënten in een ecosysteem dat geen nadelige gevolgen heeft of veranderingen in de meest kwetsbare schakels van het ecosysteem veroorzaakt (zoals geschat bij de huidige staat van kennis).

Hierbij dient vermeld te worden dat dit habitat niet binnen een SBZ gelegen is en dat deze bossen dus beleidsmatig niet tot de instandhoudingsdoelstellingen behoren. Het SBZ ligt op ca. 2,4 km van het onderzoeksgebied en wordt ervan gescheiden door een snelweg. Een impact op het SBZ-H wordt bijgevolg niet verwacht, vervolgens wordt de mogelijke impact op de nabij gelegen habitats 9120 meer in detail besproken.



Figuur 81: Situering van de meest kwetsbare habitats (allen habitattypen 9120, rode cirkels) nabij de meest voorname ontsluitingswegen van/naar de deelgebieden van het plangebied (blauwe rechthoek)

Ter hoogte van het plangebied en ruime omgeving bedraagt de totale stikstofdepositie, op basis van beschikbare en meest representatieve meteogegevens van 2021, ca. 23,9 kg N/ha/jaar volgens de VLOPS-kaart (2023, bron: VMM). De achtergronddepositie overschrijdt bijgevolg de KDW van het meest gevoelige habitat in de omgeving.

Bovendien wordt gekeken naar het meest gevoelige habitattypen in de omgeving van het projectgebied, waardoor aangenomen kan worden dat andere aanwezige habitats minder gevoelig zullen zijn aan stikstofdeposities. Er worden veel minder dan het gemiddelde aantal bijkomende voertuigbewegingen per dag verwacht, waardoor de berekende deposities (ter hoogte van de meest gevoelige en/of beschermde habitats) in werkelijkheid lager zullen zijn.

Verder heeft het aanhouden van impactscores uit de conceptnota PAS (<1%) aangetoond dat de blijvende afname van de NO_x-deposities niet werd gehypothetiseerd. Bovendien is gebleken dat deze toepassing het bereiken van 2030-doelstelling en toets 1 uit de lopende plan-MER voor de opmaak van het definitieve PAS-kader niet verhindert. Beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering, o.a. in het kader van het luchtbeleidsplan 2030, houden een verdere afname van de NO_x uitstoot in Vlaanderen met meer dan 43% in tegen 2030 in vergelijking met 2015 (bron: Luchtbeleidsplan 2030 + berekeningen ontwerp van plan-MER definitief PAS).

Bijgevolg kan aangenomen worden dat de bijkomende stikstofdeposities niet tot betekenisvolle effecten ter hoogte van habitatrictlijngebieden zal leiden, alsook geen aanzienlijke effecten ter hoogte van eventueel nabij gelegen biologisch waardevolle percelen worden verwacht. Bovendien bevinden de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zich op ruime afstand van de deelzones van het plangebied en wordt het gebied tussen de Natura-2000 gebieden en het plangebied van het RUP doorsneden door een snelweg (E19). De invloed van het planvoornemen is als gevolg verwaarloosbaar.

Bovendien zijn er op de hoofdontsluiting van de deelgebieden (gewestweg N115) zeer veel verkeersbewegingen van en naar andere locaties.

Tijdens een potentiële werffase wordt een toename in verkeersbewegingen verwacht t.b.v. de aan- en afvoer van materialen en machines. Het aantal vrachtwagenbewegingen zal aanzienlijk lager zijn dan de verkeersbewegingen die in de exploitatiefase verwacht worden, waarvan reeds werd gemotiveerd waarom er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Rekening houdende met het beperkt aantal verkeersbewegingen per jaar en het feit dat de stikstofemissies tijdens de aanlegfase van beperkte duur zijn, zullen de stikstofdeposities afkomstig van de aanlegfase bijgevolg ook niet tot aanzienlijke effecten leiden ter hoogte van eventueel nabijgelegen biologisch waardevolle percelen.

Voor **vermesting** (hierboven beschreven) volstaat NO_x en kan met de beschikbare kritische depositiewaardes van NO_x verder gewerkt worden. Echter, voor **verzuring** moet ook rekening houden worden met SO_x. Wat betreft wegverkeer is de bijkomende impact van SO_x echter zeer beperkt, dit gezien de emissie van SO_x door het wegverkeer veel lager is dan die van NO_x. Met betrekking tot het aandeel van transport in de milieudruk (Vlaanderen, 2017) is het aandeel SO_x slechts 1,5% terwijl het aandeel van NO_x 55% bedraagt.

De kritische depositiewaarde voor verzuring voor habitattype 9120 bedraagt 1429 Zeq/ha/ja. De achtergrondwaarde volgens de VLOPS 23-kaart (meteogegevens 2021) ter hoogte van het plangebied en de beschouwde habitats bedraagt ca. 2256-2380 Zeq/ha/j. Er is bijgevolg sprake van een overschrijding. Voor verzuring zijn geen BAU 2030-kaarten beschikbaar, maar de trend naar daling zal naar verwachting in lijn liggen van deze voor vermesting. De bijdrage van de verzurende last is echter ten gevolge van het planvoornemen zeer klein (gezien de zeer beperkte toename van verkeersbewegingen). Bovendien daalt de verzurende depositie sterker dan de stikstofdepositie⁸, waarvoor in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd werd dat er geen betekenisvolle effecten zullen optreden. Sinds 2000 is er een dalende trend voor verzuring. In de percelen met habitat 9120 komt cfr. de BWK-kaart tevens veel Amerikaanse eik voor die ook voor interne verzuring kan zorgen. Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle effecten zullen optreden inzake verzurende deposities als gevolg van het planvoornemen.

Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied bevindt zich op ca. 5km. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan en de ruime tussenliggende afstand worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

Biotoopverlies / biotoopwijziging

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Deelzones 1 en 2 zijn aangeduid als risicogebied voor vleermuizen. Deelzone 2 is vandaag een quasi volledig verhard en bebouwd gebied. De kans dat hier vleermuispopulaties aanwezig zijn is als gevolg erg klein. De bestaande bomen in het Gelmenepark (deelzone 1) bevinden zich op voldoende afstand van de straatkant en blijven behouden. Het planvoornemen zorgt dus niet voor een aantasting van mogelijke leefgebieden van vleermuizen.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen biologisch waardevolle zones gedefinieerd.

Rekening houdend met de beperkte aanwezigheid van waardevolle elementen en het gegeven dat er in het plangebied geen oudere bossen, bosreservaten of erkende of Vlaamse natuurreservaten

⁸ Bron: [Verzurende depositie — Vlaamse Milieumaatschappij \(vmm.be\)](http://vmm.be)

aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

Rust- en lichtverstoring

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plan voorziet geen specifiek (bijkomende) geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Gezien de ligging in een gebied met een goede knooppuntwaarde en goed voorzieningenniveau is vandaag de ontwikkeling van deze percelen reeds mogelijk.

Deelzones 1 en 2 zijn aangeduid als risicogebied voor vleermuizen. De deelzones zijn vandaag al gelegen in dens bebouwd, voorstedelijk gebied. Lichtverstoring is dus al aanwezig. Ook de nieuwe parking die wordt voorzien aan de rand van het huidige park (deelzone 1) grenst volledig aan de Zamenhoflaan. Ook hier is dus al sprake van lichtverstoring.

Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

Barrièrevorming en versnippering

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek- en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

11.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<i>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</i>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒
o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?		
o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?		
o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		

Uitzicht		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	☒ ☐
o	Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.	
Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐ ☒
o	Afbraak van bouwkundig erfgoed.	
o	Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.	
o	Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)	
Archeologie		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☒ ☐
o	Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)	
o	Permanente veranderingen in de grondwatertafel	
o	Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein	

Landschap

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het planvoornemen maakt de herontwikkeling van een centrumgebied mogelijk. Het uitzicht van het landschap kan hierdoor eventueel wijzigen. Het planvoornemen voorziet op sommige plaatsen de mogelijkheid tot het (beperkt) uitbreiden van de bebouwde of verharde oppervlakte, maar het betreffen ontwikkelingen binnen een kerngebied, waarbinnen het planvoornemen landschappelijk inpasbaar geacht wordt. Aanzienlijke effecten worden bijgevolg niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Binnen het plangebied komt een beschermd dorpsgezicht voor, nl. "Gelmelenhof en omgeving" in deelzone 1. Hiervoor is er een erfgoedbeheersplan opgemaakt. Bij de stedenbouwkundige voorschriften voor deze deelzone zal opgenomen worden dat alle regels dienen gevolgd te worden die opgenomen zijn in dit erfgoedbeheersplan alsook zal verwezen worden naar de aanbevelingen in dit erfgoedbeheersplan voor het nabijgelegen park. Daarnaast zijn het kasteel Gelmelenhof (deelzone 1) en ook de Marktgebouwen (deelzone 2) vastgesteld bouwkundig erfgoed. Ook voor de Marktgebouwen zal in de voorschriften opgenomen worden dat de erfgoedwaarde niet aangetast mag worden. Deelzone 4 ligt in de nabijheid van een beschermd dorps-en stadsgezicht ("Pastorie Sint-Cordulaparochie met tuin, bibliotheek en woningen"), maar het planvoornemen voor deze deelzone betreft enkel het vergroten van het openbaar domein. Bovendien maakt de deelzone zelf geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

Archeologie

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk (bijvoorbeeld voor de aanleg van bijkomende gebouwen en verharding). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

- In het Onroerendergoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

11.5 Mens – mobiliteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit		Ja	Nee
Mobiliteit			
-	Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☒	☐
-	Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	☐	☒

Mobiliteit

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

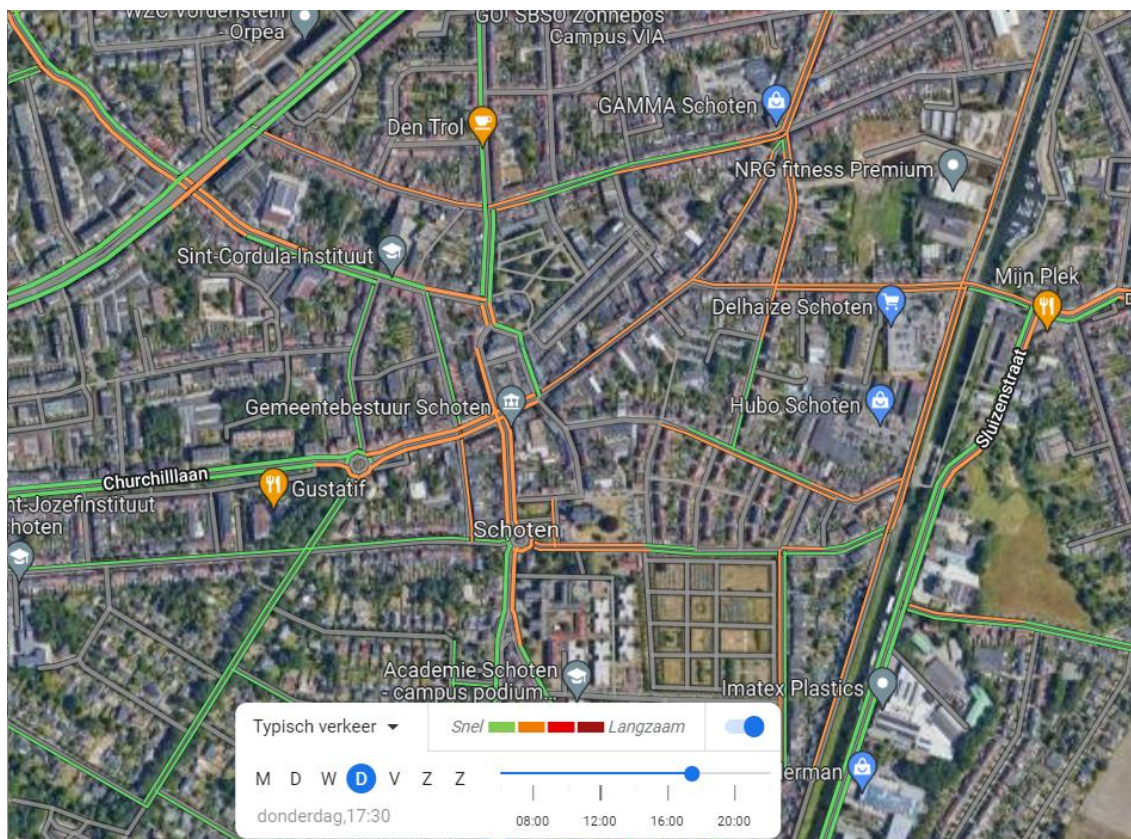
De huidige bereikbaarheid van het plangebied wordt reeds in artikel 2.8 van dit document besproken. Algemeen kan gesteld worden dat de verschillende deelzones vandaag goed bereikbaar zijn. Gezien de ligging in het centrumgebied zijn er verschillende mogelijkheden voor het langzame verkeer (voetgangers en fietsers) om het plangebied te bereiken. Met het openbaar vervoer is het plangebied op een degelijke manier te bereiken. Omheen het plangebied zijn er verschillende bushaltes voor openbaar vervoer terug te vinden. Voor gemotoriseerd verkeer verloopt de ontsluiting, in de omgeving van het plangebied, voornamelijk via de Paalstraat/Churchillaan, Verbertstraat, Gelmelenstraat, Vordensteinstraat en Rodeborgstraat.

Onderstaande figuur geeft een inzicht in de typische verkeersdrukte op de ontsluitende wegen zoals opgenomen in Google Maps tijdens het maatgevende piekmoment (donderdagavondspits). Hierbij geldt volgende kleurcode voor de snelheid van het verkeer:

- Groen: geen vertragingen in het verkeer
- Oranje: gemiddelde hoeveelheid verkeer
- Rood: vertragingen in het verkeer. Hoe donkerder rood, hoe lager de snelheid van het verkeer op de weg.

Hier is zichtbaar dat er geen wegen zijn in of in de directe omgeving van het plangebied die rood gekleurd zijn. Alle wegen in de omgeving van het plangebied kennen een gemiddelde hoeveelheid verkeer of zelfs geen vertragingen.

Het plan creëert mogelijkheden voor enkele kleinschalige aanpassingen om een overkoepelend masterplan mogelijk te maken, dat inzet op een verfraaiing van de openbare ruimte en een verbetering van de mobiliteit in het centrumgebied. Het planvoornemen helpt mee (via bijv. een nieuw fietspad in deelzone 3) aan de overkoepelende doelstelling uit het masterplan om de bereikbaarheid en interne doorwaardbaarheid te verhogen. Daarnaast worden wel beperkte (functionele) uitbreidingen toegestaan in het kasteel Gelmelenhof (deelzone 1) en het centrale marktgebouw (deelzone 2). Deze ruimtelijke herwaarderingen of reorganisaties kunnen leiden tot bijkomende bezoekers/gebruikers. Het aantal bijkomend bezoekers is echter beperkt. De impact op het wegennet is niet meetbaar.



Figuur 82: Typisch verkeer (Google Maps)

Parkeren

De parkeermogelijkheden binnen het ruimere onderzoeksgebied (nl. het centrumgebied) bevinden zich op verschillende plekken in de nabijheid van de deelzones (parkeerstrook Zamenhoflaan, Markt, voorzijde Sint-Cordulakerk, achterzijde Sint-Cordulakerk). Er is besloten binnen de plancontour van deelzone 1 de bestaande parkeerzone aan de Zamenhoflaan uit te breiden. Dit maakt deel uit van de visie op mobiliteit binnen het centrumgebied uit het overkoepelende Masterplan, waarin op sommige plekken de parkeermogelijkheden worden verkleind (bijv. op de Markt) en op andere een uitbreiding wordt voorzien (bijv. Zamenhoflaan).

Door de parkeermogelijkheden uit te breiden t.h.v. de Zamenhoflaan wordt er een positief effect verwacht in de buurt.

Conclusie discipline Mens - Mobiliteit

Voor dit RUP zijn de effecten op de discipline mens-mobiliteit verwaarloosbaar, aangezien het planvoornemen louter het herbestemmen betreft van enkele kleine zones. Eventuele minimale circulatieconsequenties worden behandeld in het parallel lopend traject Centrumvernieuwing.

11.6 Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
<i>Ruimtelijke aspecten</i>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
<i>Ruimtebeleving</i>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐
<i>Gezondheid</i>		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
- Voorziet het plan kwetsbare ⁹ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	☒	☐
<i>Veiligheid</i>		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	☐	☒

Ruimtelijke aspecten

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Ruimtegebruik en ruimtebeleving

Het doel is het herbestemmen van bepaalde klein zones om de visie uit het overkoepelende Masterplan, dat inzet op een verfraaiing van het centrumgebied, uit te kunnen voeren. Dankzij deze ontwikkeling zal het centrumgebied een meer visueel aangename belevingswaarde kennen.

De visuele impact van de verschillende planingrepen is relatief beperkt. Zo gaat de beperkte uitbreiding van de parking in deelzone 1 gepaard met het gebruik van waterdoorlatende materialen. De uitbreiding van het Marktgebouw in deelzone 2 is ook van beperkte omvang en wijzigt eveneens

⁹ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

de bestaande, onaantrekkelijke achterzijde van het gebouw. De planvoornemens voor deelzone 3 (aanleg fietspad/uitbreiding openbaar domein) en 4 (omvorming woning tot kantoren) hebben een verwaarloosbaar effect op de ruimtebeleving.

Gezondheid

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plan kan een beperkte bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen wat een toename van geluids- en luchtemissies als gevolg kan hebben. Hoofdstuk 2.9 en de bijhorende figuren gaven reeds de impact van geluids- en luchtemissies weer gegenereerd door de omliggende wegen.

In geen enkele van de deelzones is er een geluidsbelasting aanwezig van wegverkeer. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de toename van het verkeer beperkt zal zijn, en dat de toename minder dan 25% zal zijn, waardoor er geen waarneembaar geluidseffect door een toename van het verkeer wordt verwacht (toename < 1dB).

Ook voor lucht kan gesteld worden dat de toename van het verkeer relatief beperkt zal zijn. De luchtkwaliteit in het onderzoeksgebied en de omgeving is over het algemeen goed en er wordt slechts een beperkte toename in emissies verwacht waardoor nog voldoende milieugebruiksruimte over is voor de zaken uit het planvoornemen.

Ten aanzien van gezondheid worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Veiligheid

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

RVR-toets

Wat de veiligheid betreft werd er gekeken naar de database van de overheid die de SEVESO-bedrijven weergeeft in de omgeving. Onder een SEVESO-bedrijf wordt verstaan:

- Site waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd
- Site waar zulke stoffen behandeld worden
- Site waar gevaarlijke stoffen opgeslagen en verdeeld worden.

Uit de RVR-toets blijkt dat er zich SEVESO-inrichtingen in of in de nabije omgeving van het plangebied bevinden. De inplanting van nieuwe SEVESO-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten (zie bijlage).

Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

11.7 Klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies

Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

11.8 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

11.9 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied bevindt zich op ca. 50 km van de gewestgrens met Wallonië en op ca. 13,4 km van de landsgrens met Nederland. Er vinden aldus geen grensoverschrijdende effecten plaats.

11.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Centrum Schoten' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.

Op 21/02/2024 werd door team MER bevestigd dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is voor voorliggend RUP (zie bijlage plan-MER-plicht-ontheffing).

13 Bijlagen

13.1 Ortho en BJT

13.2 RVR-toets

13.3 Bespreking adviezen en inspraakreacties startnota

13.4 Verslag participatiemoment

13.5 Plan-MER-plicht-ontheffing

Zie externe bijlage.

© Antea Group 2025

Zonder de voorafgaande schriftelijke
toestemming van Antea Group mag geen
enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst
worden weergegeven of in een elektronische
databank worden gevoegd, noch
gefotokopieerd of op een andere manier