

Gemeente Schoten
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Herziening Hofstraat”

Toelichtingsnota

(inclusief verzoek tot raadpleging)

Dossier SHO124

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Schoten

Maart 2018



Provincie: Antwerpen

Gemeente Schoten

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Schoten
Verbertstraat 3
2900 Schoten
Tel. : 03/680.09.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer SHO124
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 23.10.2012 (1^{ste} concept voorontwerp)

Aangepast:

- 22.02.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.10.2012 en d.d. 23.01.2013 (2^{de} concept voorontwerp)
- 26.08.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.06.2013
- 16.06.2014 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.04.2014
- 13.08.2014 aan opmerkingen gemeente d.d. 22.07.2014
- 08.10.2014 aan opmerkingen dienst MER d.d. 11.09.2014
- 5.07.2016 aan bespreking gemeente d.d. 4.02.2016
- 3.11.2016 aan opmerkingen gemeente d.d. 19.10.2016
- 14.04.2017 aan opmerkingen gemeente d.d. 1.02.2017
- 08.06.2017 aan opm. gemeente d.d. 7.06.2017
- 15.02.2018 aan collegebesluit 13.02.2018
- 1.03.2018 aan collegebesluit 13.02.2018

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Situering van de opdracht	6
1.2. Leeswijzer	6
2. Situering	7
2.1. Situering op macro-niveau	7
2.2. Situering op meso-niveau	8
3. Beleidskader	9
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	9
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	9
3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	10
3.4. Economisch netwerk Albertkanaal.....	11
3.5. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA).....	13
3.6. Kaderplan Kempisch Kanaal.....	13
3.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).....	14
3.7.1. Hoofdruimte 'bebouwde ruimte'.....	14
3.7.2. Deelstructuren	16
3.7.3. Richtinggevend actieplan	18
3.8. Woonbeleidsplan Schoten	18
3.9. Lokaal sociaal beleidsplan	19
3.10. Gemeentelijk actieprogramma	19
3.11. Gemeentelijk mobiliteitsplan.....	20
3.12. Hoogmolenbrug.....	22
4. Bestaande juridische toestand	23
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	23
4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	23
4.3. Nadere toelichting per plan	24
4.3.1. Gewestplan Antwerpen	24
4.3.2. Bijzondere plannen van aanleg	24
4.3.3. RUP 'Kasteeldomeinen'	26
4.3.4. Gemeentelijk belastingsreglement	26
4.3.5. Atlas der buurtwegen.....	27
4.3.6. Landschapsatlas.....	28
4.3.7. Beschermd landschappen	29
4.3.8. Milieuvergunningen	30
4.3.9. PV's van bouwvoertredingen.....	30
5. Bestaande ruimtelijke structuur	31
5.1.1. Nederzettingsstructuur	31
5.1.2. Economische structuur	34
5.1.3. Verkeers- en ontsluitingsstructuur.....	36
5.1.4. Onbebouwde ruimte	38
6. Visie en gewenste ruimtelijke structuur	40
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	40
6.2. Doelstellingen van het RUP.....	40
6.3. Visie	40
6.3.1. Woonontwikkeling.....	40
6.3.2. KMO-zone	41

6.4. Ontwerpend onderzoek	41
6.5. Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	43
6.5.1. Uittreksel grafisch plan	43
6.5.2. Woongebied	44
6.5.3. KMO-zone	45
6.5.4. Bufferzone	45
6.5.5. Zone voor kleinbedrijf	45
6.5.6. Groene ruimte.....	45
6.5.7. Duurzaamheid	46
7. Motivering sociale woningbouw	47
7.1. Juridische en beleidskader	47
7.2. Motivering site Hofstraat	47
7.3. Overzicht cijfers Bindend Sociaal Objectief –versie 30.04.2014	48
8. Rooilijnen Hofstraat.....	52
9. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden	53
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	53
9.2. Op te heffen voorschriften	53
10. Ruimtebalans	54
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	54
10.2. Ruimteboekhouding.....	54
11. Watertoets	55
11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	55
11.2. Resultaten watertoets	55
11.2.1. Overstromingsgevoeligheid.....	55
11.2.2. Infiltratiegevoeligheid.....	56
11.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid.....	57
11.3. Resultaten watertoets	57
12. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie	58
12.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	58
12.2. Grafisch register van percelen waarop een planbaten- of planschaderegeling van toepassing kan zijn.....	58
13. Motiveringen onteigeningen.....	60
13.1. De motivering van de noodzaak tot onteigening en het openbaar nut ervan.....	60
13.2. Een motivering van het voorwerp van de onteigening.....	60
13.3. Motivering van de hoogdringendheid	60
14. Onderzoek naar de plan-MER-plicht	61
14.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	61
14.2. Plan-MER-plicht van rechtswege?.....	61
14.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden	61
14.2.2. Conclusie.....	62
14.3. Planonderdelen.....	62
14.3.1. Indeling in planonderdelen	62
14.3.2. Doorlichting van de planonderdelen.....	63
14.4. Beschrijving van de alternatieven	65

14.4.1. Redelijke alternatieven	65
14.4.2. Nulalternatief	66
14.5. Screening van de milieueffecten per discipline	66
14.5.1. Te screenen disciplines	66
14.5.2. Werkwijze	66
14.5.3. Effecten inzake bodem	67
14.5.4. Effecten inzake water	70
14.5.5. Effecten inzake verkeer en mobiliteit.....	71
14.5.6. Effecten inzake geluid	73
14.5.7. Effecten inzake licht.....	73
14.5.8. Effecten inzake luchtkwaliteit en atmosfeer en klimaat.....	74
14.5.9. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora.....	75
14.5.10. Effecten inzake onroerend erfgoed	75
14.5.11. Effecten inzake ruimtelijke ordening.....	78
14.5.12. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad	78
14.5.13. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens	79
14.5.14. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving	79
14.5.15. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten.....	80
14.6. Besluit.....	80
15. Verzoek tot raadpleging	81
15.1. Inleiding.....	81
15.2. Adviezen.....	81
15.2.1. Advies De Lijn.....	81
15.2.2. Advies Onroerend Erfgoed Antwerpen.....	81
15.2.3. NV De Scheepvaart.....	81
15.2.4. Advies Wonen Vlaanderen.....	82
15.2.5. Advies Ruimte Vlaanderen.....	82
15.2.6. Advies Dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen	82
15.2.7. Advies Departement Mobiliteit en Openbare Werken	82
15.2.8. Advies LNE, Dienst Veiligheidsrapportage	82
15.2.9. Agentschap Ondernemen	83
15.2.10. OVAM.....	83
Bijlage 1: BPA KMO-zone Hofstraat: Stedenbouwkundige voorschriften.....	85
Bijlage 2: akkoordverklaring herbestemming naar zone voor sociale woningbouw	86
Figurenlijst	
Figuur 1: situering op macro-niveau	7
Figuur 2: situering op meso-niveau	8
Figuur 3: operationeel uitvoeringsprogramma.....	10
Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur voor natuur, landbouw en bos	11
Figuur 5 Gewenste ruimtelijke structuur Kaderplan Albertkanaal	12
Figuur 6: GRS – visie woonlint Papenaardekensstraat – Braamstraat.....	15
Figuur 7: verkeers- en vervoersstructuur	17
Figuur 8: categorisering wegen	20
Figuur 9: maatregelen openbaar	21
Figuur 10: maatregelen vrachtverkeer	21
Figuur 11: gewestplan Antwerpen (1:10.000)	24
Figuur 12: BPA ‘KMO-zone Hofstraat’ (MB 06/05/1996).....	25
Figuur 13: uittreksel voorontwerp RUP ‘Kasteeldomeinen’	26
Figuur 14: atlas der buurtwegen.....	27
Figuur 15: landschapsatlas (1:10.000)	28
Figuur 16: beschermde landschappen	29
Figuur 17: aanduiding foto’s nederzettingsstructuur	31
Figuur 18: aanduiding foto’s garageplaatsen	33

Figuur 19: aanduiding foto's economische structuur.....	34
Figuur 20: aanduiding verkeers- en ontsluitingsstructuur	36
Figuur 21: aanduiding foto's onbebouwde ruimte	38
Figuur 22: uittreksel grafisch plan (versie SHO124-10)	43
Figuur 23: overstromingsgevoelige gebieden (1:10.000)	55
Figuur 24: infiltratiegevoelige gebieden (1:10.000)	56
Figuur 25: grondwaterstromingsgevoelige gebieden (1:10.000).....	57
Figuur 26: register van percelen met mogelijk planschade of planbaten	59
Figuur 27: indeling in planonderdelen	63
Figuur 28: uittreksel uit de Bodemkaart van België (1:10.000)	67
Figuur 29: bodemverontreiniging.....	68
Figuur 30: uittreksel zoneringsplan	70
Figuur 31: geluidskaart (Lden), Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, eigen bewerking	73
Figuur 32: jaargemiddelde NO2	74
Figuur 33: jaargemiddelde PM10	74
Figuur 34: biologische waarderingskaart.....	75
Figuur 35: uittreksel provinciale landschapskaart	76
Figuur 36: uittreksel CAI	77

Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand	23
Tabel 2: milieuvergunningen	30
Tabel 3: op te heffen voorschriften	53
Tabel 4: ruimteboekhouding	54
Tabel 5: register van percelen met mogelijk planschade	58

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

IGEAN Dienstverlening werd in zitting van 29.11.2011 door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten aangesteld voor de opmaak van het RUP 'Herziening Hofstraat'.

Het RUP heeft betrekking op een gebied in het centrum van Schoten. Voor dit gebied werd in het verleden het BPA 'KMO-zone Hofstraat' opgemaakt (goedgekeurd bij KB van 06.05.1996). Doel van het RUP 'Herziening Hofstraat' is de omvorming van de gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen uit het BPA tot deels woongebied en deels industriegebied.

Het zuidoostelijk gedeelte van het BPA 'KMO-zone Hofstraat' heeft betrekking op een deel van een kasteeltuin. In deze herziening van het BPA 'KMO-zone Hofstraat' wordt dit gedeelte niet mee opgenomen, omdat voor dit gebied een RUP 'Kasteeldomeinen' in opmaak is.

1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat:

- een toelichtingsnota;
- stedenbouwkundige voorschriften;
- een grafisch plan met de bestaande en juridische toestand;
- een grafisch plan met de weergave van de verschillende bestemmingen.

Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied gesitueerd in de ruimere context.

In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsplannen toegelicht. Deze vormen immers het kader waarbinnen dit RUP moet worden opgemaakt. Daarna wordt in hoofdstuk 4 een overzicht van de bestaande ruimtelijke en sectorale wet- en regelgeving, die van toepassing is bij de uitwerking van dit RUP, gegeven.

Daarna wordt in hoofdstuk 5 de bestaande ruimtelijke context beschreven.

In hoofdstuk 6 wordt een visie gevormd en worden concepten uitgewerkt, wat resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur.

Hoofdstuk 7 geeft een motivatie voor de aanduiding van een zone voor sociale woningbouw. Hoofdstuk 8 handelt over de rooilijnen van de Hofstraat.

Zoals in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald, moet een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden eveneens deel uitmaken van het dossier. Deze lijst is te vinden in hoofdstuk 9.

In het 10^e hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod.

Het 11^e hoofdstuk omvat de watertoets. Hierin wordt nagegaan of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Eventuele maatregelen komen hier eveneens aan bod.

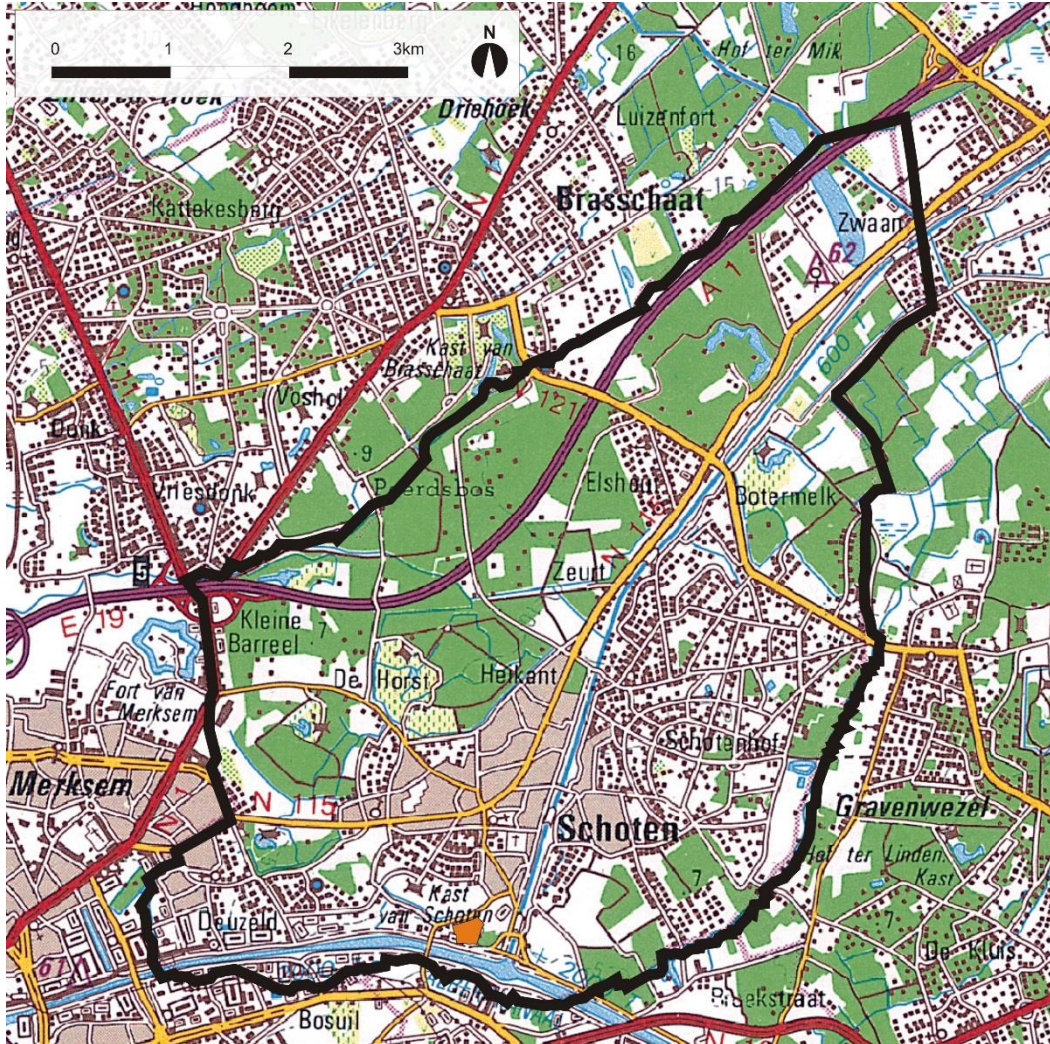
Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een RUP een register te bevatten van percelen waarop mogelijk planbaten, planschade of kapitaalschade van toepassing is. Dit register wordt opgenomen in hoofdstuk 12 van deze toelichtingsnota.

In hoofdstuk 13 worden de motiveringen voor onteigeningen beschreven.

Hoofdstuk 14 bevat het onderzoek naar milieueffecten ten gevolge van het RUP. Het verzoek tot raadpleging wordt weergegeven in hoofdstuk 15.

2. Situering

2.1. Situering op macro-niveau



Figuur 1: situering op macro-niveau

Bron: google, eigen bewerking

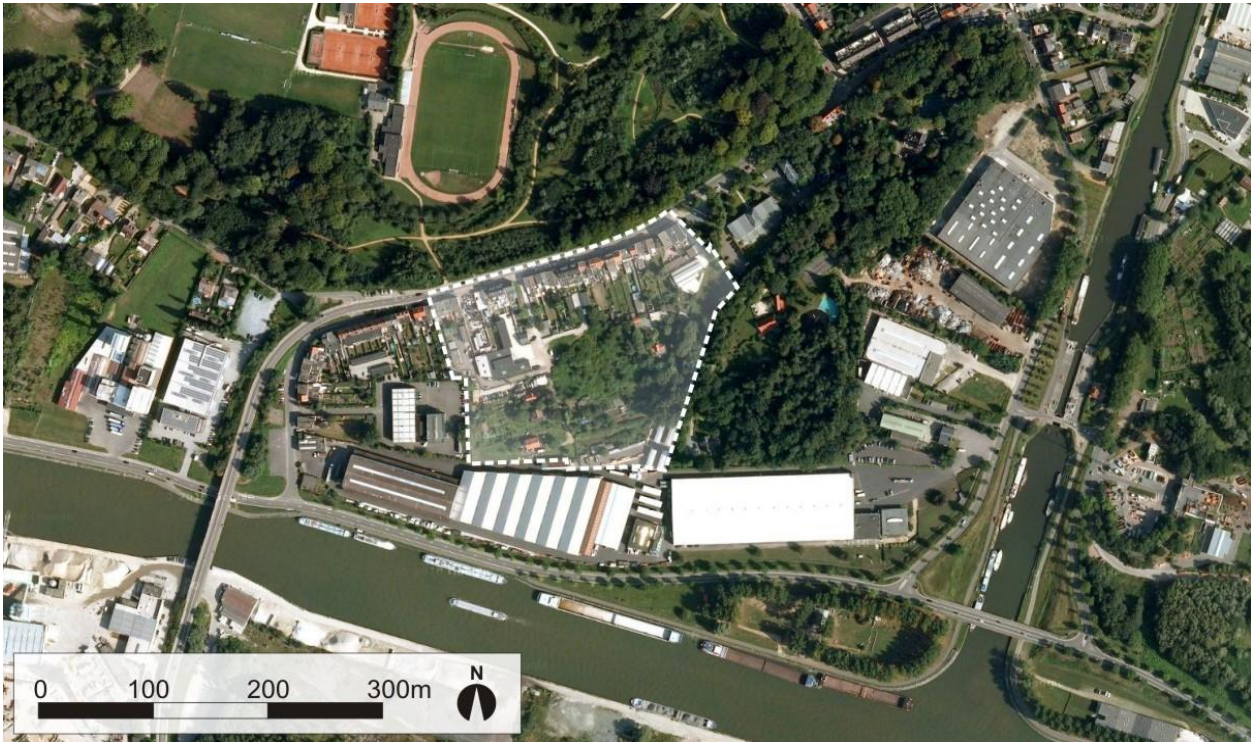
De gemeente Schoten grenst in het westen aan de stad Antwerpen, in het zuiden aan de gemeente Wijnegem, in het noorden aan Brasschaat en in het oosten grenst Schoten aan Brecht en Schilde.

De gemeente wordt verticaal doorsneden door het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten. In het zuiden van de gemeente sluit dit kanaal aan op het Albertkanaal.

De kern van Schoten situeert zich ten oosten van het kanaal Dessel - Schoten. Rondom de kern bevindt zich een groene gordel met een aantal bossen, parken en woonparkgebieden. De groene gordel wordt doorkruist door de E19, die Antwerpen en Breda met elkaar verbindt.

Het plangebied van het RUP 'Herziening Hofstraat' is gelegen in het zuiden van de gemeente. Het plangebied situeert zich in de hoek van de aansluiting van het Albertkanaal met het Kempisch kanaal en ligt net buiten de woonkern van Schoten.

2.2. Situering op meso-niveau



Figuur 2: situering op meso-niveau

Bron: google, eigen bewerking

Het plangebied situeert zich ten westen van de aansluiting van het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten met het Albertkanaal en wordt in het noorden begrensd door de Braamstraat. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Kasteelpark van Schoten. Dit park bevat naast een gevarieerd bomenbestand ook een aantal sportieve functies. Het gebied dat begrensd wordt door de Braamstraat en de twee kanalen kent ruimtelijk een grote differentiatie aan functies: zowel wonen, KMO's, industrie als groene ruimte komen hier voor.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich langs de Braamstraat een woonlint dat ten westen van het plangebied doorloopt.

Langs het Albertkanaal ligt een houthandel, die meteen ook de zuidelijke grens van het plangebied vormt. Tussen de houthandel en het woonlint langs de Braamstraat bevindt zich een versnipperd en verwaarloosd binnengebied. Naast enkele woningen bevindt zich in dit binnengebied ook een autowerkplaats en verschillende berghokken.

3. Beleidskader

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke beleidsdoelstellingen op het plangebied van toepassing zijn. Deze doelstellingen zijn te vinden in de verschillende ruimtelijke structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hiervan worden de belangrijkste relevante elementen toegelicht.

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Bebouwd perifeer landschap

De gemeente Schoten behoort tot het buitengebied en meer bepaald tot het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen. Selectieve bundeling van groei staat voorop, waarbij de nog fragmentarisch voorkomende open ruimte wordt beschermd, de aanwezige dorpen worden beheerst en de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen wordt gebundeld.

Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap zijn:

- het bundelen van ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of wenselijk is (bvb. historische dorpskernen, knooppunten openbaar vervoer, centra van wijken, concentraties van kleinhandel, etc.);
- het verbeteren van de interne samenhang en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten;
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangerverkeer te creëren;
- het creëren van meer intensieve vormen van landbouw.

Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in de bestaande kernen opgevangen. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd.

Economisch knooppunt

Omwille van de ontwikkelingsperspectieven die het Albertkanaal biedt, worden alle gemeenten langsheen het kanaal, waaronder Schoten, geselecteerd als economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal.

De economische activiteiten in het economisch netwerk Albertkanaal moeten zoveel mogelijk worden gebundeld en aansluiten op bestaande bedrijventerreinen. Hierbij wordt in het RSV een onderscheid gemaakt tussen regionale en industriële bedrijventerreinen (op provinciaal niveau) en lokale ambachtelijke bedrijventerreinen (op gemeentelijk niveau).

Lijninfrastructuur

Het Albertkanaal wordt geselecteerd als hoofdwaterweg.

Het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten wordt geselecteerd als secundaire waterweg.

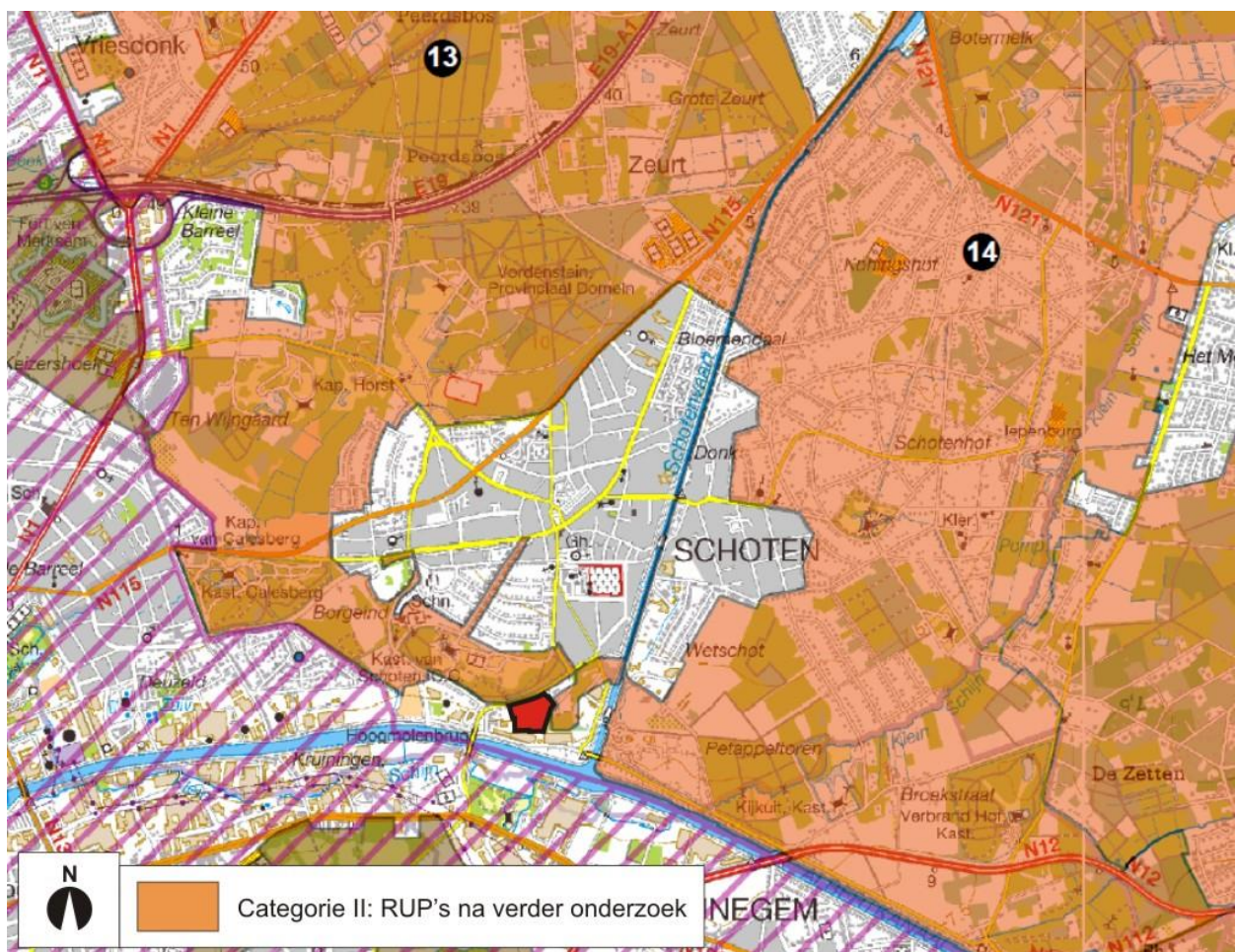
3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur

Operationeel uitvoeringsprogramma

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel - Klein-Brabant.

Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 9.700ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.



Figuur 3: operationeel uitvoeringsprogramma

Bron: ruimtelijke visie voor natuur, landbouw en bos - regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant – operationeel uitvoeringsprogramma – 27.03.2009

Het plangebied grenst in het noorden aan gebied nr. 13 : ‘Vallei van de Laarse en Kaartse Beek + Kasteel Calesberg – Kasteel van Schoten’ en in het oosten aan gebied nr. 14 ‘Vallei Klein Schijn’. Beide gebieden liggen in een zone “categorie II: RUP’s na verder onderzoek”.

Gewenste ruimtelijke structuur



Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur voor natuur, landbouw en bos

Bron: ruimtelijke visie voor natuur, landbouw en bos – regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant – gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte ‘verstedelijkt bosgebied ten NO van Antwerpen’ binnen de buitengebiedregio Antwerpse Gordel en Klein Brabant. De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte ‘verstedelijkt bosgebied ten NO van Antwerpen’ is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke concepten. Deze ruimtelijke concepten vormen de legende eenheden bij bovenstaande structuurschets. De nummering van gebieden per ruimtelijk concept verwijst naar de nummers op de structuurschets.

Grenzend aan dit RUP werden volgende concepten weergegeven:

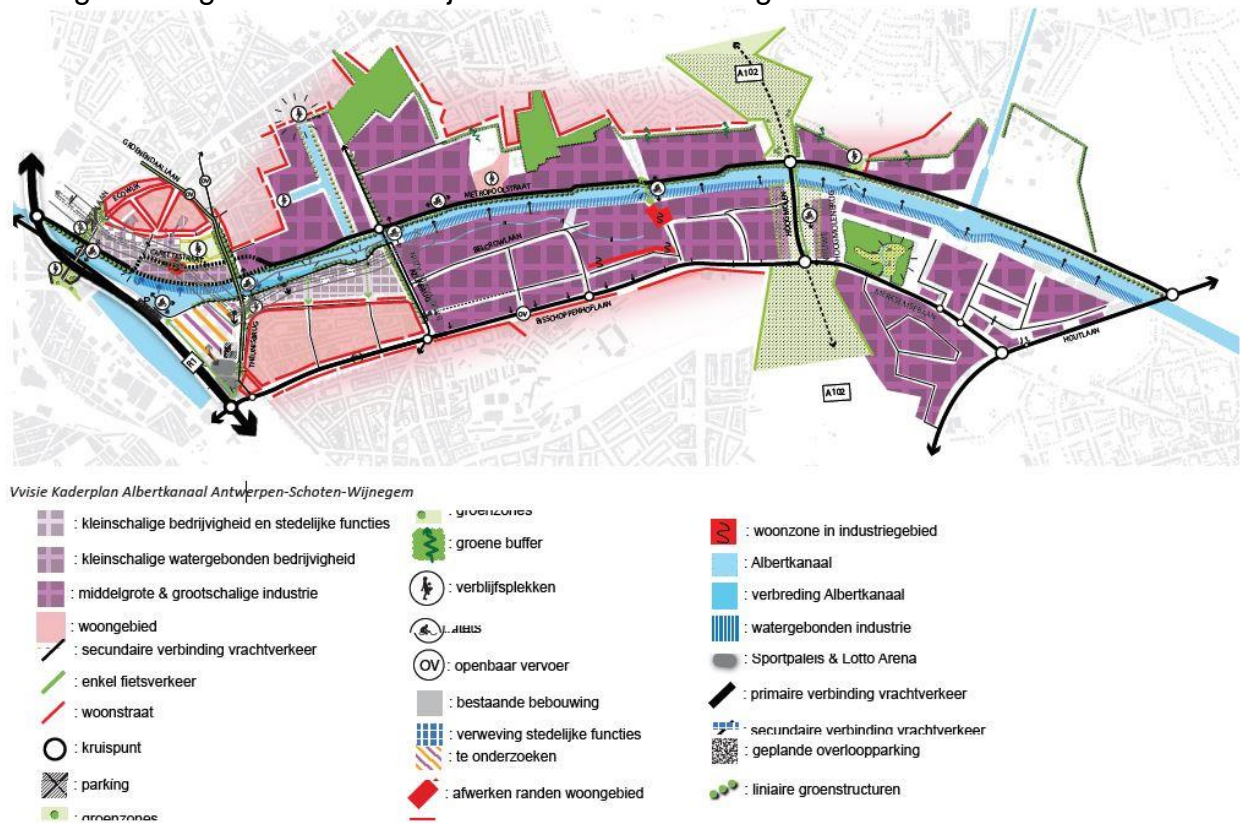
- het behouden van het Kasteel van Schoten met zijn kasteelpark en dreef als waardevol stedelijk groengebied (23.7).

3.4. Economisch netwerk Albertkanaal

In haar besluit van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal heeft de Vlaamse Regering beslist dat inbreiding en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen van groot belang is. Eén van de gebieden die aangepakt worden, is de omgeving van het Albertkanaal vanaf de Antwerpse haven tot Wijnegem. Het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal historisch verouderde bedrijfsgebouwen, vaak met een zwakke binding met het water, een sterke verweving met het stedelijk gebied, een problematische mobiliteit zowel binnen het bedrijventerrein zelf als bij de aansluiting op het hoger wegennet en een verwaarloosd en ongestructureerd openbaar domein.

Ter uitvoering van het ENA heeft de provincie Antwerpen een visienota opgemaakt getiteld “Kaderplan Albertkanaal, Antwerpen-Schoten-Wijnegem”.

Figuur 5 geeft de gewenste ruimtelijke structuur voor het gebied.



Figuur 5 Gewenste ruimtelijke structuur Kaderplan Albertkanaal

Bron: kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem

Volgende krachtlijnen uit de visienota zijn relevant voor het plangebied van dit RUP Herziening Hofstraat.

1. De afbraak van de huidige Hoogmolenbrug en de bouw van een nieuwe Hoogmolenbrug op de reservatiestrook van de A102. De brug moet tevens aangelegd worden met een volwaardige fietsverbinding tussen beide oevers.
2. De Houtlaan-Metropoolstraat-Vaartkaai worden bevestigd als hoofdonthutingsweg voor de bedrijventerreinen ten noorden van het Albertkanaal. Om vrachtverkeer te voorkomen in de kern van Schoten en in de Braamstraat moet de nieuwe Hoogmolenbrug een volledige aansluiting krijgen op de Metropoolstraat.
3. De industriegronden tussen de Braamstraat en de Metropoolstraat worden gereserveerd voor middelgrote en grootschalige industrie, die door een groene buffer afgeschermd worden van het noordelijk gelegen woongebied.
4. Aan de Braamstraat zorgt het herlokaliseren van de bestaande Hoogmolenbrug ervoor dat de huidige, door weginfrastructuur ingenomen ruimte, kan worden herontwikkeld en dat de kop van de Braamstraat verder af te werken is, in evenwicht met de bestaande bedrijvigheid.

3.5. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)

Schoten behoort tot de hoofdruimte Antwerpse fragmenten, het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Schoten behoort tot de Antwerpse gordel en tot het bebouwd perifeer landschap. Vooral de ontwikkelingsperspectieven van het bebouwd perifeer landschap zijn relevant.

Bebouwd perifeer landschap

Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied.

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

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

Herziening RSPA

In het RSPA (versie 2001) werd Schoten als een hoofddorp type III geselecteerd. In het kader van de herziening en actualisatie van het RSPA werd de selectie van kernen hernomen en de onderverdeling van de hoofddorpen in types opgeheven. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen, woonkernen, kernen in buitengebied en kernen in bebouwd perifeer landschap.

Schoten wordt in de herziening gecategoriseerd als kern in het bebouwd perifeer landschap.

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

3.6. Kaderplan Kempisch Kanaal

De opmaak van een kaderplan voor het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten kadert in de uitvoering van de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen.

In opdracht van de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de Provincie Antwerpen werd een multifunctioneel ontwikkelingsperspectief uitgewerkt voor het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten.

De studie omvat volgende onderdelen:

- het uitwerken van een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het Kanaal Dessel-Turnhout- Schoten;
- het opmaken van een strategisch beleidsplan;
- het uitwerken van een samenwerkingsverband

Het kaderplan bevat geen voor het RUP relevante elementen.

3.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het GRS van de gemeente Schoten werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 21.09.2006. Op 24.03.2016 werd het ontwerp van herziening van het GRS voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 12.05.2016 tot en met 9.08.2016.

Het plangebied maakt deel uit van de hoofdruimte 'bebouwde ruimte'. In de hiernavolgende paragrafen worden achtereenvolgens de voor dit RUP relevante elementen in deze hoofdruimte en binnen de verschillende deelstructuren toegelicht.

3.7.1. Hoofdruimte 'bebouwde ruimte'

Concepten

De gemeente ondersteunt het initiatief van de provincie voor de inbreiding en herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen via het zgn. kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem. De doelstellingen zijn hierbij een verbeterde ontsluiting over de weg zonder hinder voor de omliggende woonomgevingen, een verhoogde watergebondenheid van het terrein, een hogere beeldkwaliteit en duurzamere inrichting.

Visie lijninfrastructuren

Schoten wenst geen bovengrondse lijninfrastructuur. Worden deze toch doorgevoerd dan dienen de nodige milderende maatregelen te worden gehanteerd. De gemeente vraagt in dat geval om de aanleg van de A102 en de nieuwe spoorwegverbinding als een geboorde tunnel uit te voeren.

Visie bedrijventerreinen

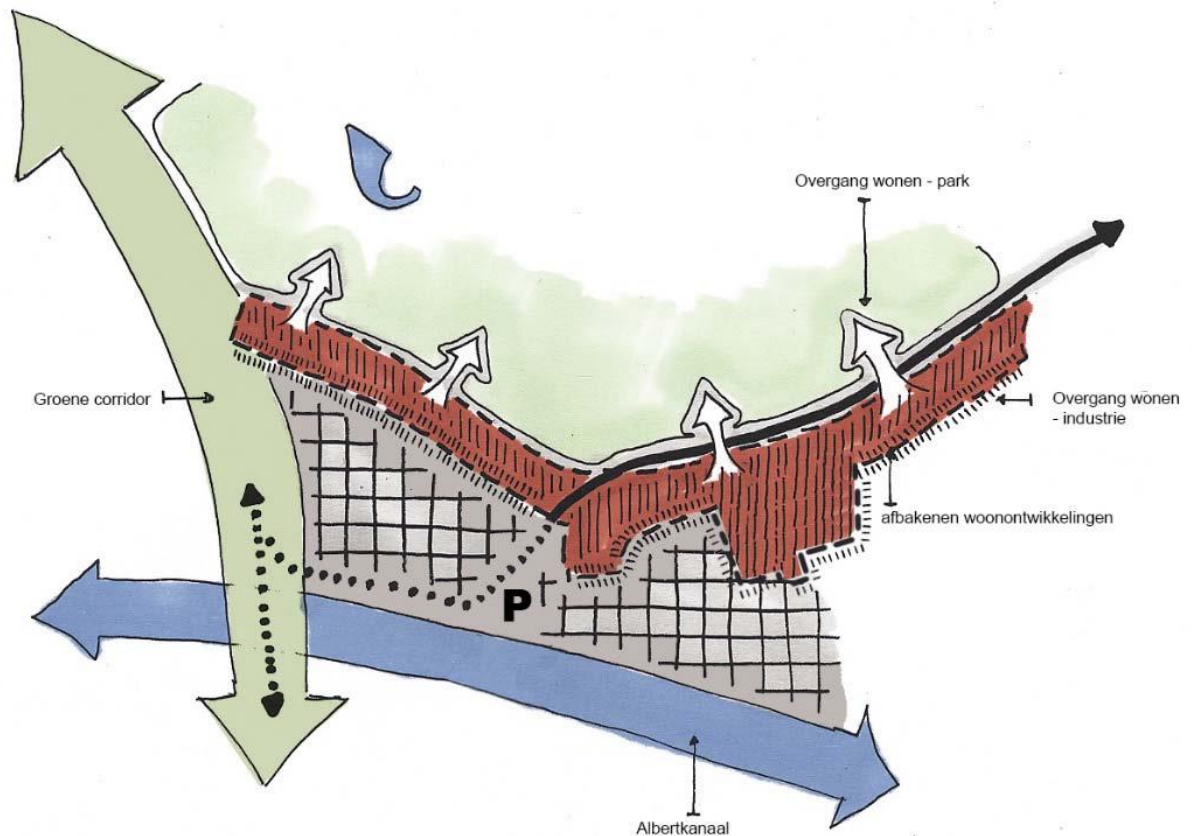
Nieuw lokaal bedrijventerrein 'Wijtschot'

Het nieuwe lokaal bedrijventerrein Wijtschot situeert zich ten oosten van de kruising tussen het Kanaal Dessel – Schoten en het Albertkanaal.

Bij de inrichting van het terrein dienen er langs het Albertkanaal 3 windmolens voorzien te worden om die splitsing extra te benadrukken. Voor de ontwikkeling van dit gebied heeft de gemeente het RUP Wijtschot definitief vastgesteld.

Visie woonlinten

Woonlint Papenaardekensstraat / Braamstraat



Figuur 6: GRS – visie woonlint Papenaardekensstraat – Braamstraat

Bron: GRS Schoten, Groep Planning

Voor de inrichting van het woonlint langs de Braamstraat worden volgende inrichtingsperspectieven vooropgesteld:

- Tussen de industrie langsheen het Albertkanaal en het woonlint zullen er een aantal acties ondernomen worden om geluidsoverlast, lichtvervuiling,... te beperken in het woonlint. Het BPA KMO zone Hofstraat wordt herzien i.f.v. een gedeeltelijke omvorming naar (sociale) woningbouw.
- Er wordt een overgang gecreëerd tussen het wonen en het gemeentepark: dit richt zich hoofdzakelijk op veilige oversteekplaatsen,...
- Volgens de visienota van het kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (2013) zal de nieuwe Hoogmolenbrug zich situeren op de reservatiestrook van de A102. Deze wordt ingezet als hoofdverbinding voor vrachtverkeer tussen beide oevers van het kanaal. Zo wordt het vrachtverkeer veilig gescheiden van het fietsverkeer. De brug krijgt daarbij een dubbele functie: een uitvalsweg voor vrachtvervoer en een verbindingsweg tussen twee woonkernen en groengebieden.
- De flanken van de oude, opgeheven Hoogmolenbrug kunnen ingericht worden als groene evenementenparking. Dit is verder te onderzoeken (dialog met de Scheepvaart). Deze parking fungeert als compensatie voor het afbouwen van de parking onder de bomen in de Kasteeldreef en zou voorts ingezet kunnen worden voor lokale voetbal en voor de evenementen in het park van Schoten. Hierdoor ontstaat ook een verbinding met de groene corridor van de A102 tussen schoten en Wijnegem.

Visie sportvoorzieningen

Gemeentepark

Voor de inrichting van het gemeentepark worden volgende relevante ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- de binding met het centrum van Schoten en het aanleunende woonlint Papenaardekensstraat / Braamstraat;
- een fietsroute tussen de Braamstraat en het centrum van Schoten (via de Kasteeldreef) integreren voor schoolfietsverkeer.

3.7.2. Deelstructuren

Nederzettingsstructuur

Ontwikkelingsopties

- De beschikbare binnengebieden kunnen enkel ingevuld worden indien dit ruimtelijk verantwoord is. Ze moeten hiervoor getoetst worden aan de randvoorwaarden vanuit de natuurlijke, landschappelijke en de agrarische structuur. In de geschikte binnengebieden moet er voorrang gegeven worden aan sociale huisvestingsprojecten.
- Voor de onbebouwde percelen langs uitgeruste weg en binnen goedgekeurde verkavelingen moet de nodige aandacht geschonken worden aan ontwikkelingsperspectieven voor sociale huisvesting (bv. het motiveren vanuit de gemeente om de sociale huisvestingsmaatschappijen of private bouwmaatschappijen onbebouwde percelen te laten ontwikkelen).

Ruimtelijk beleid woonkern

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

Sociale huisvesting

Gezien het lage aandeel sociale woonegelegenheden in de gemeente (slechts 2,6% van het totaal aantal woonegelegenheden), en de zeer beperkte bouwmogelijkheden, dient er in de toekomst een bijzondere inspanning geleverd te worden voor sociale huisvesting. Naargelang de mogelijkheden dienen binnen de gemeente kleinschalige woonprojecten (bvb. in de binnengebieden) gerealiseerd te worden voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Schoten heeft in elk geval nood aan actief sociaal woonbeleid met een concreet actieprogramma. Voor dit actieprogramma wordt verwezen naar het geactualiseerde woonbeleidsplan.

Ruimtelijk – economische structuur

Ontwikkelingsopties

Regionale bedrijvigheid: duidelijke regionale bedrijvenas langs het Albertkanaal met groot respect voor de bestaande aansluitende woongebieden: de leefbaarheid van de woongebieden moet gegarandeerd worden.

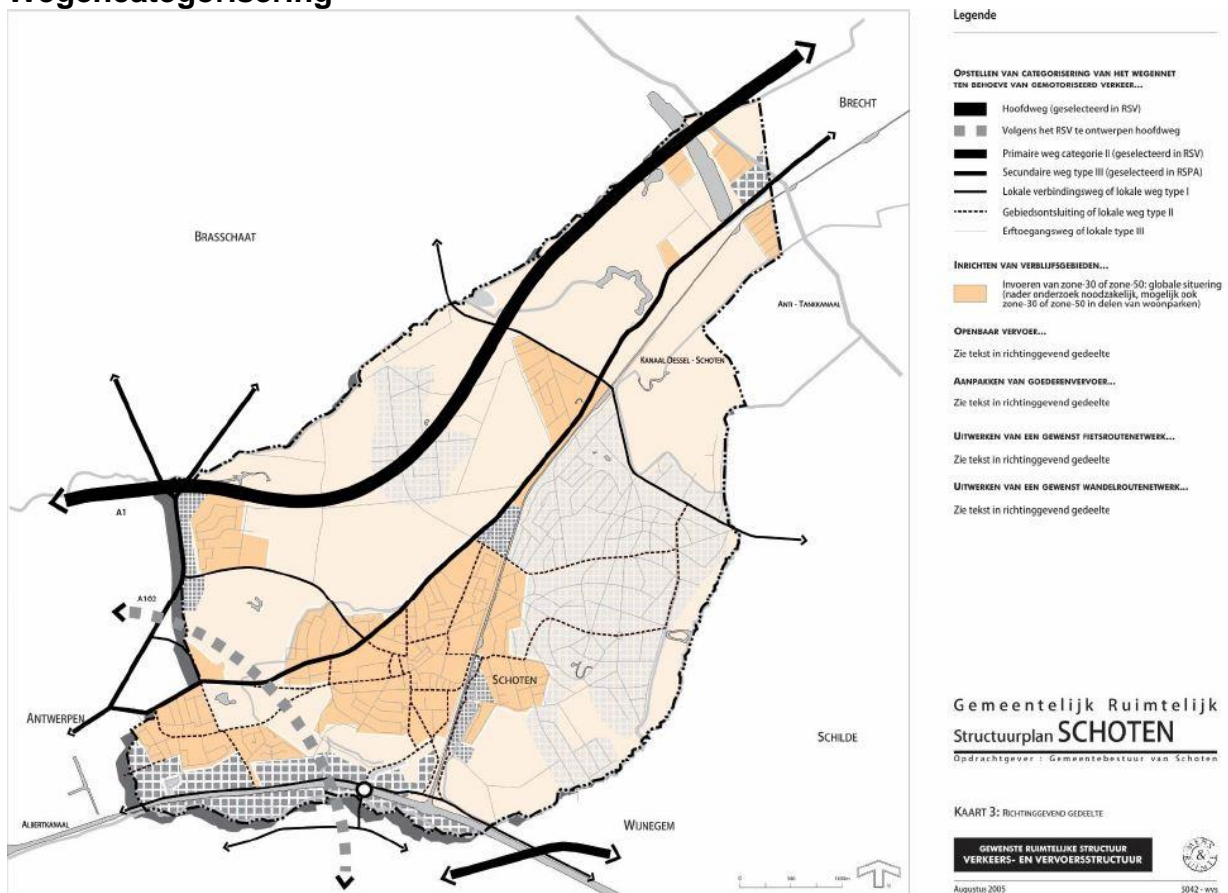
Regionale bedrijventerreinen

De gemeente Schoten beschikt momenteel over één gebied voor regionale bedrijvigheid, namelijk langs het Albertkanaal.

De ontwikkeling van een visie van de regionale bedrijvigheid is gebeurd in het kaderplan Albertkanaal Antwerpen–Schoten–Wijnegem. De opmaak van dit kaderplan is opgestart ter uitvoering van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Voor het deel van Schoten zijn de volgende concepten en doelstellingen van belang:

- Ten noorden van het Albertkanaal wordt ingezet op een buffer tussen wonen en bedrijvigheid, via het herstel van de aanwezige landschappelijke structuur. De aaneenschakeling van park- en laanstructuren vormt een perfecte basis omeen verdere landschappelijke aanleg en buffering van de aanwezige woonstraten te organiseren. Waar deze buffering niet mogelijk is, moeten er maatregelen worden opgelegd om eerder kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid toe te laten.
- De Houtlaan-Metropoolstraat-Vaartkaai wordt bevestigd als hoofdonthoudingsweg van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het Albertkanaal. De nieuwe Hoogmolenbrug situeert zich op de reservatiestrook van de A102 en wordt ingezet als hoofdverbinding voor vrachtverkeer tussen beide oevers, dit in combinatie met de Houtlaan en met een bijkomende fietsverbinding en aandacht voor landschappelijke inbedding. Dit heeft als bijkomend voordeel dat hier een eventuele toekomstige aansluiting met de A102 kan worden gerealiseerd wanneer deze variant wordt weerhouden in de planprocedure van de A102, maar de gemeente Schoten is geen voorstander van een verbinding tussen de Hoogmolenbrug en de A102.
- Het vrachtverkeer wordt losgekoppeld van de woongebieden (vb via trajectcontrole, effectief knippen van woonstraten, enz.)

Verkeers- en vervoersstructuur Wegencategorisering



Figuur 7: verkeers- en vervoersstructuur

Lokale weg type I: lokale verbindingsweg. Dit zijn de belangrijkste verkeersassen op lokaal niveau. Ze vormen de verbinding tussen verschillende kernen. Ze spelen evenwel geen rol op regionaal niveau en dienen niet ter ontwijking van een weg van een hoger niveau. Voor Schoten en met betrekking tot dit RUP wordt deze weg voorgesteld:

- Hoogmolenbrug

Deze selectie betekent dat de verbindingen door het centrum (bv. van Horstebaan via de Braamstraat naar de Hoogmolenbrug) worden ontmoedigd als doorgaande verbinding.

Om een betere verbinding te creëren van de Metropoolstraat – Hoogmolendijk met de Hoogmolenbrug en de Bisschoppenhoflaan zou een nieuwe verbinding van de brug met de Metropoolstraat – Hoogmolendijk kunnen aangelegd worden. Hiermee wordt de Wijnegembaan – Braamstraat (lokale weg type II: ontsluitingsweg) ontlast van deze verbindingsfunctie en ontstaat een betere verbinding tussen Deuzeld en Deurne.

Lokale weg type II: lokale ontsluitingsweg

Bij lokale ontsluitingswegen ligt de nadruk op de ontsluiting van een wijk of een deel van de gemeente.

De Braamstraat wordt als lokale weg type II geselecteerd.

Vrachtverkeer over de weg

In het duurzaam scenario wordt getracht het vrachtverkeer zoveel mogelijk te concentreren op welbepaalde vrachtroutes en het centrum en de woonwijken maximaal te vrijwaren.

De grootste stroom vrachtverkeer wordt gegenereerd door de bedrijven langs het Albertkanaal. De Metropoolstraat is een belangrijke ontsluitingsas voor deze bedrijven. Het kaderplan Albertkanaal Antwerpen–Schoten–Wijnegem bevestigt deze functie en stelt een nieuwe Hoogmolenbrug voor op de reservatiestrook van de A102 met een rechtstreekse aansluiting op de Metropoolstraat. Hierdoor zullen woonstraten niet meer belast worden met zwaar vrachtverkeer. In deze woonstraten kunnen aanvullende maatregelen worden genomen om het vrachtverkeer te weren.

Fietsroutenetwerk

De Braamstraat wordt geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. De metropoolstraat is een hoofdroute in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

3.7.3. Richtinggevend actieplan

In dit actieplan is het finaliseren van het RUP Hofstraat opgenomen onder de acties m.b.t. de nederzettingsstructuur.

3.8. Woonbeleidsplan Schoten

Het gemeentelijk woonbeleidsplan van 2012 werd herzien bij gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2016.

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

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

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

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

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

Voor de gemeente Schoten dienen ook 87 sociale koopwoningen gerealiseerd te worden tegen 2020. In de periode 2007-2014 zijn al 44 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit brengt het aantal te realiseren sociale koopwoningen op 43. Daarnaast dienen ook 6 sociale kavels gerealiseerd te worden tegen 2020. Het beschikbaar bouwpotentieel in eigendom van de overheid (onbebouwde percelen) laat toe om ongeveer 55% van het sociaal objectief te realiseren. Daarnaast staan een aantal projecten op stapel waarbinnen sociale huisvesting kan worden voorzien, waaronder het project voor sociale huisvesting binnen dit RUP Herziening Hofstraat. Conclusie: 38 sociale koopwoningen zijn in opbouw en ca. 134 sociale huurwoningen zitten in de pipeline; daarnaast zijn nog heel wat terreinen in onderzoek. Dit zorgt ervoor dat het voldoen aan het bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen voor 2025 nog steeds realistisch is. Het bindend objectief voor 2020 is wellicht niet haalbaar.

Het woonbeleidsplan verwijst naar de herziening van het BPA KMO zone Hofstraat, waarbij gesteld wordt dat de gemeente dit binnengebied in de toekomst wil ontwikkelen voor bescheiden en sociale woningbouw. De private eigenaar wil een 40-tal woonegelegenheden bouwen en via het SVK verhuren onder het sociaal huurstelsel.

3.9. Lokaal sociaal beleidsplan

Het decreet lokaal sociaal beleid (19.03.2004 – B.S. 12.05.2004) legt OCMW en gemeente op om één gezamenlijk lokaal sociaal beleidsplan op te maken. Het lokaal sociaal beleid is het geheel van de beleidsbepaling en de acties van het lokaal bestuur en de acties van lokale actoren, met het oog op het garanderen van de toegang van elke burger tot de rechten, vastgelegd in artikel 23 en 24§3 van de Grondwet. Deze grondrechten omvatten het recht van ieder om een menswaardig leven te leiden, het recht op arbeid, sociale zekerheid, huisvesting, leefmilieu, culturele en maatschappelijke ontplooiing en het recht op onderwijs.

De gemeente Schoten en het OCMW Schoten hebben een lokaal sociaal beleidsplan uitgewerkt voor de periode 2008-2013 dat in maart 2011 herzien werd. Het lokaal sociaal beleidsplan omvat een omgevingsanalyse van volgende thema's: werken, zorg en gezondheid, wonen, culturele en maatschappelijke ontplooiing en individuele dienstverlening. Voor het hoofdstuk wonen werden de gegevens gebruikt van de woonbehoeftestudie die op dat moment in ontwerpfasel lag. De gegevens van de woonbehoeftestudie die op 29 september 2011 aan de gemeenteraad werd voorgelegd, zijn tevens verwerkt in het woonbeleidsplan. In het lokaal sociaal beleidsplan wordt tevens een meerjarenplanning opgenomen, waar per thema strategische en operationele doelstellingen met concrete acties worden vermeld.

Volgende doelstellingen rond wonen worden in het lokaal sociaal beleidsplan vooropgesteld:

- Een kwaliteitsvol en betaalbaar woningaanbod creëren voor alle inwoners d.m.v.:
 - Beschikbaarheid van betaalbare bouwpercelen verhogen
 - Sociale objectieven
 - Verbeteren van de woonkwaliteit voor bijzondere doelgroepen

3.10. Gemeentelijk actieprogramma

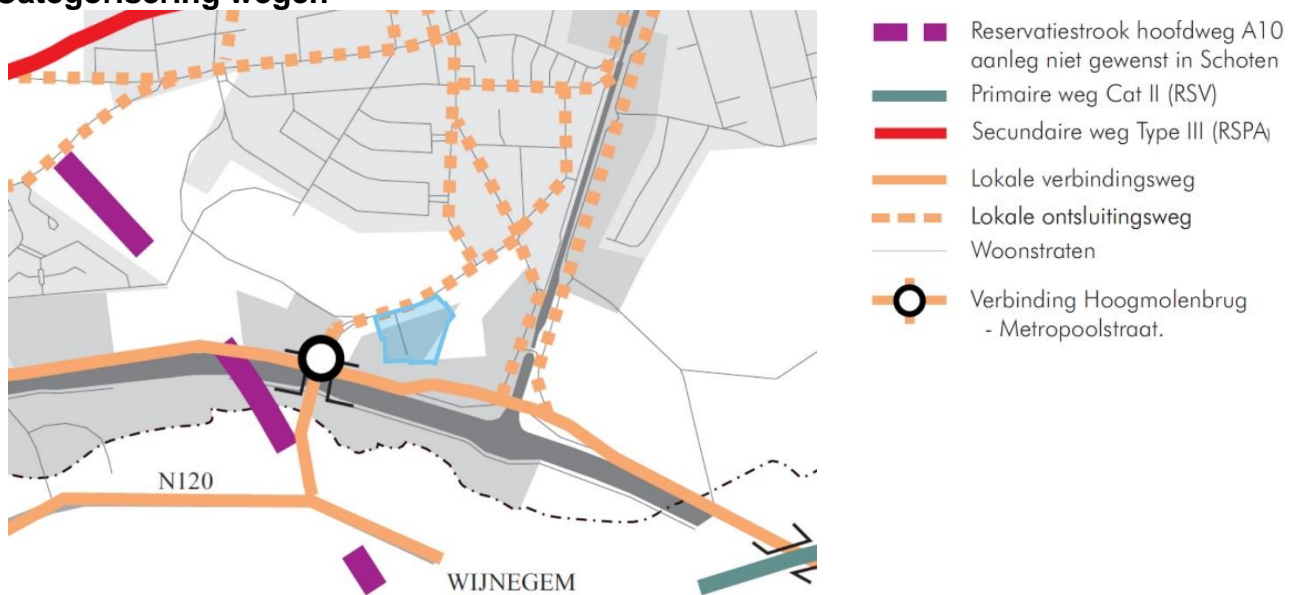
Het gemeentelijk actieprogramma voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod en inventarisatie en activering publieke gronden werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 april 2012.

Het actieprogramma vertaalt de doelstellingen van het woonbeleidsplan naar concrete acties. Het is tevens een uitwerking van de activeringsplicht van gronden in eigendom van publieke en semi-publieke overheden, bepaald door het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze activeringsplicht legt op dat 25% van deze gronden minstens aangewend moet worden voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod, wanneer het bindend sociaal objectief niet is gehaald. In het actieprogramma wordt geen vermelding gemaakt van de zone langs de Hofstraat.

3.11. Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van de gemeente Schoten werd conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie op 09.11.2004.

Categorisering wegen

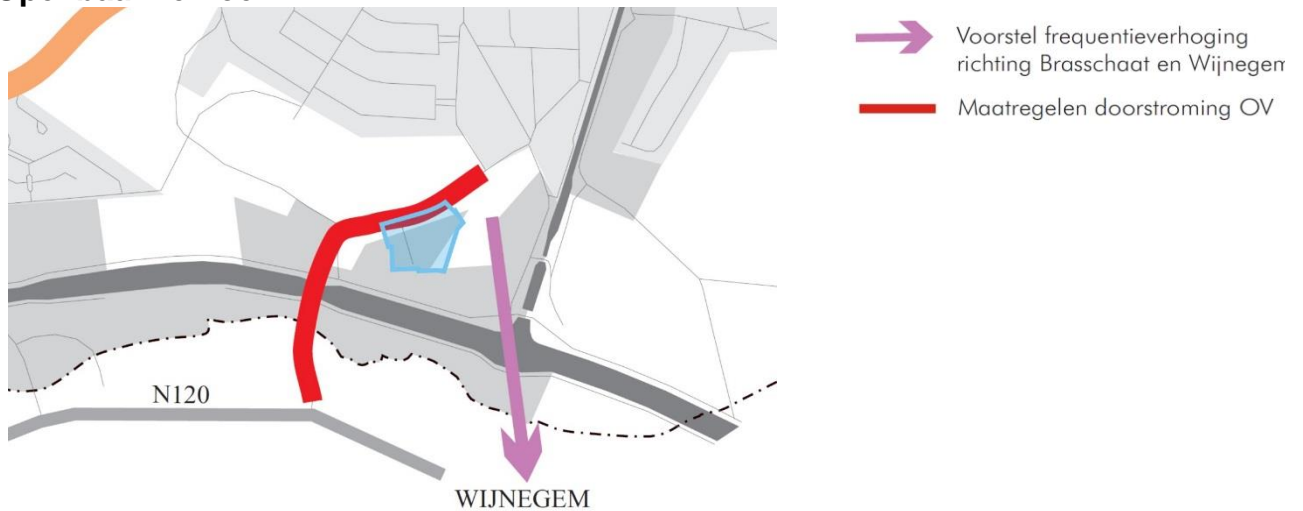


Figuur 8: categorisering wegen

Bron: Mobiliteitsplan Schoten, Groep Planning

De Braamstraat wordt aangeduid als een lokale ontsluitingsweg, waarbij de nadruk ligt op de ontsluiting van een wijk of deel van een gemeente. Het doorgaand verkeer dat geen bestemming heeft in het betrokken deel van de gemeente dient geweerd te worden.

Openbaar vervoer

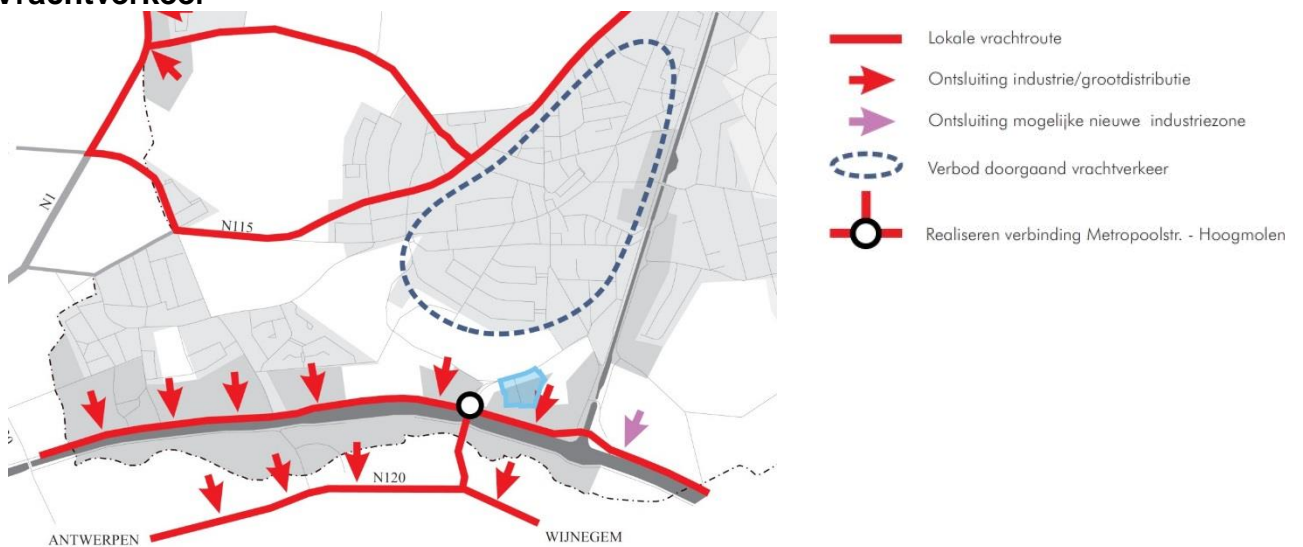


Figuur 9: maatregelen openbaar

Bron: Mobiliteitsplan Schoten

Vanuit de gemeente wordt verder de wens naar voor gebracht voor een hogere frequentie op de lijn 78, met name op de verbinding Wijnegem – Schoten – Brasschaat.

Vrachtverkeer



Figuur 10: maatregelen vrachtverkeer

Bron: Mobiliteitsplan Schoten

Om de bedrijven aan de noordzijde van het kanaal beter te ontsluiten naar het hogere wegennet toe zonder hierbij de woongebieden te belasten, zal de Metropoolstraat worden aangesloten op de Hoogmolenbrug. Dit laat toe het vrachtverkeer via deze brug af te wikkelen. Er zal een verbod komen op doorgaand vrachtverkeer in het centrum van Schoten, wat betekent dat minder vrachtverkeer langs de Braamstraat zal komen.

Herziening mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan is in herziening.

3.12. Hoogmolenbrug

Door het project “verbreding Albertkanaal” dienen de bruggen over het Albertkanaal tussen Oelegem en Antwerpen verhoogd te worden tot 9,10m. Voor de Hoogmolenbrug betekent dit een verhoging met 2,40m. Een vaargeul van minimum 63m in het vak Hoogmolenbrug – Straatsburgdok is nodig om meer en grotere schepen te laten varen. Het kanaal met de huidige capaciteit van 4.500 ton wordt voorzien voor schepen van 9.000 ton.

In het kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem wordt de nieuwe Hoogmolenbrug gesitueerd in de reservatiestrook van de A102.

De Scheepvaart is momenteel bezig om de startnota af te werken. De Hoogmolenbrug zal tussen 2018-2020 gerealiseerd worden. In de herziening van het GRS) staat het volgende opgenomen over de Hoogmolenbrug:

“Volgens de visienota van het kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem (2013) zal de nieuwe Hoogmolenbrug zich situeren op de reservatiestrook van de A102. Deze wordt ingezet als hoofdverbinding voor vrachtverkeer tussen beide oevers van het kanaal. Zo wordt het vrachtverkeer veilig gescheiden van het fietsverkeer.

De brug krijgt daarbij een dubbele functie: een uitvalsweg voor vrachtvervoer en een verbindingsweg tussen twee woonkernen en groengebieden.

De flanken van de oude, opgeheven Hoogmolenbrug kunnen ingericht worden als groene evenementenparking. Dit is verder te onderzoeken (dialog met de Scheepvaart). Deze parking fungeert als compensatie voor het afbouwen van de parking onder de bomen in de Kasteeldreef en zou voorts ingezet kunnen worden voor de lokale voetbal en voor de evenementen in het park van Schoten. Hierdoor ontstaat ook een verbinding met de groene corridor van de A102 tussen Schoten en Wijnegem.”

De voetgangersbrug ter hoogte van de Kruiningenstraat zal mogelijks geschrapt worden. Het ontwerp van herziening GRS zegt het volgende:

“Mogelijks kan er onderzocht worden of het wenselijk is om een bijkomende fietsbrug ter hoogte van de Melkerijstraat – Kruiningenstraat te realiseren. De realisatie van deze fietsbrug is echter gekoppeld aan de nieuwe Hoogmolenbrug. Indien bij de Hoogmolenbrug ook een fietsvoorziening wordt gerealiseerd, zal een fietsbrug ter hoogte van de Melkerijstraat-Kruiningenstraat vermoedelijk niet meer nodig zijn.”

4. Bestaande juridische toestand

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt. Verder komen ook een aantal plannen waarvan de juridische draagkracht nog onduidelijk is in dit hoofdstuk aan bod.

4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

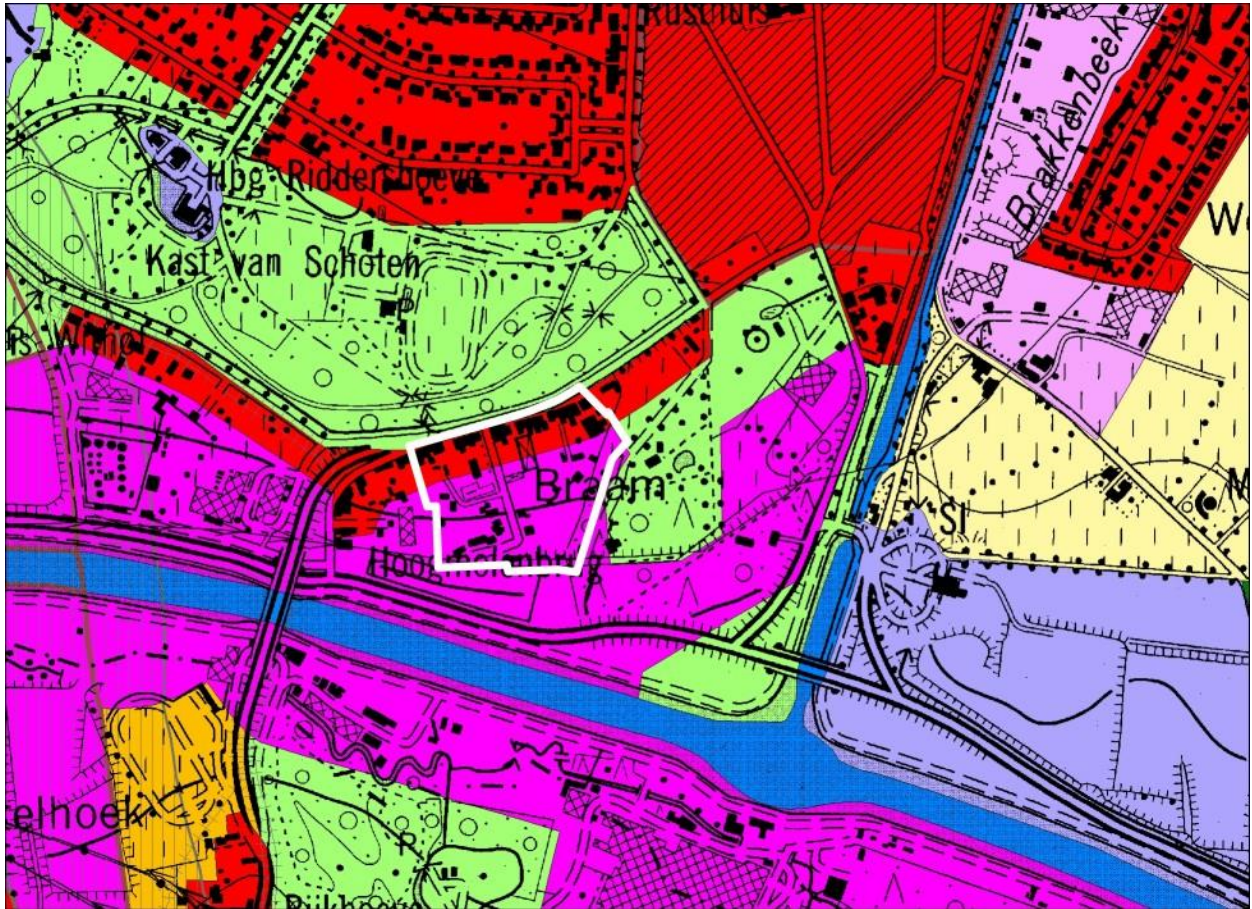
Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP 'Kasteeldomeinen' (in voorontwerp)
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA KMO zone "Hofstraat" (MB 06.05.1996)
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> - gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein (BD 22.10.2010) - gemeentelijk belastingsreglement inzake meerwaarde als gevolg van goedkeuring RUP (in opmaak)
Verkavelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> - Braamstraat 163-165 (111/098) - Braamstraat 109-111 (111/049)
Gewestelijke rooilijnplannen	geen
Provinciale rooilijnplannen	geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Rooilijnen BPA KMO zone Hofstraat
Atlas der buurt- en voetwegen	in het plangebied: buurtweg nr. 4
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Erfdienstbaarheden	geen
Ruilverkavelingen	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	<ul style="list-style-type: none"> - in het plangebied: relictzone 'Kasteeldomeinen Schoten – Merksem – Deurne'; - aangrenzend: ankerplaats 'Kasteel van Schoten'; - in de omgeving van het plangebied: lijnrelict Kanaal Dessel - Kwaadmechelen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	aangrenzend: park van Schoten (KB 01.09.1968)
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Atlas der waterlopen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwovertrengingen	Zie 4.3.7
Milieuvergunningen	Zie 4.3.9
Erkende natuurreservaten	geen
Centrale Archeologische Inventaris	geen

bron: GRS Schoten, gemeentebestuur Schoten en eigen onderzoek

4.3. Nadere toelichting per plan

4.3.1. Gewestplan Antwerpen



Figuur 11: gewestplan Antwerpen (1:10.000)

Bron: AGIV, eigen bewerking

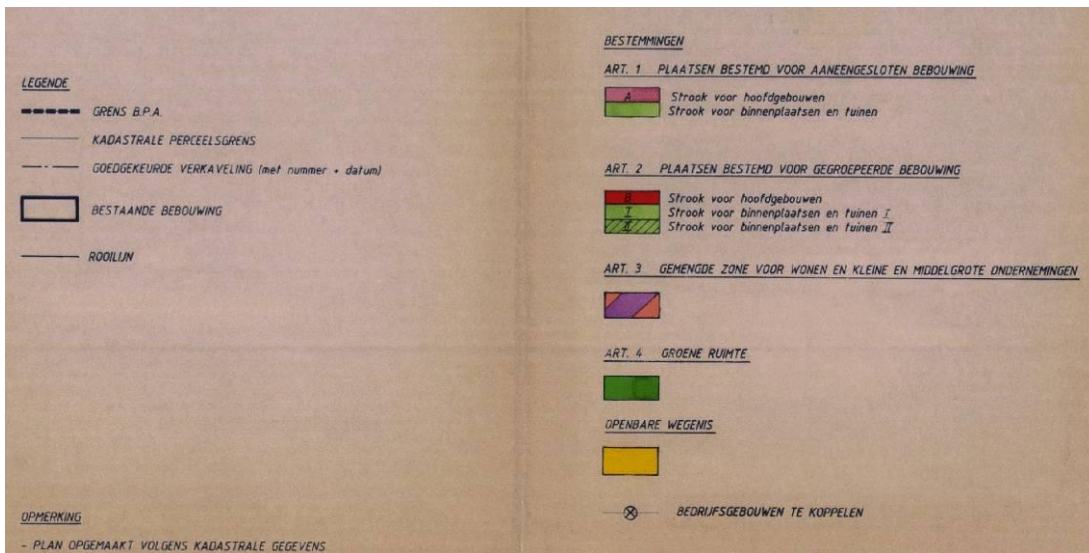
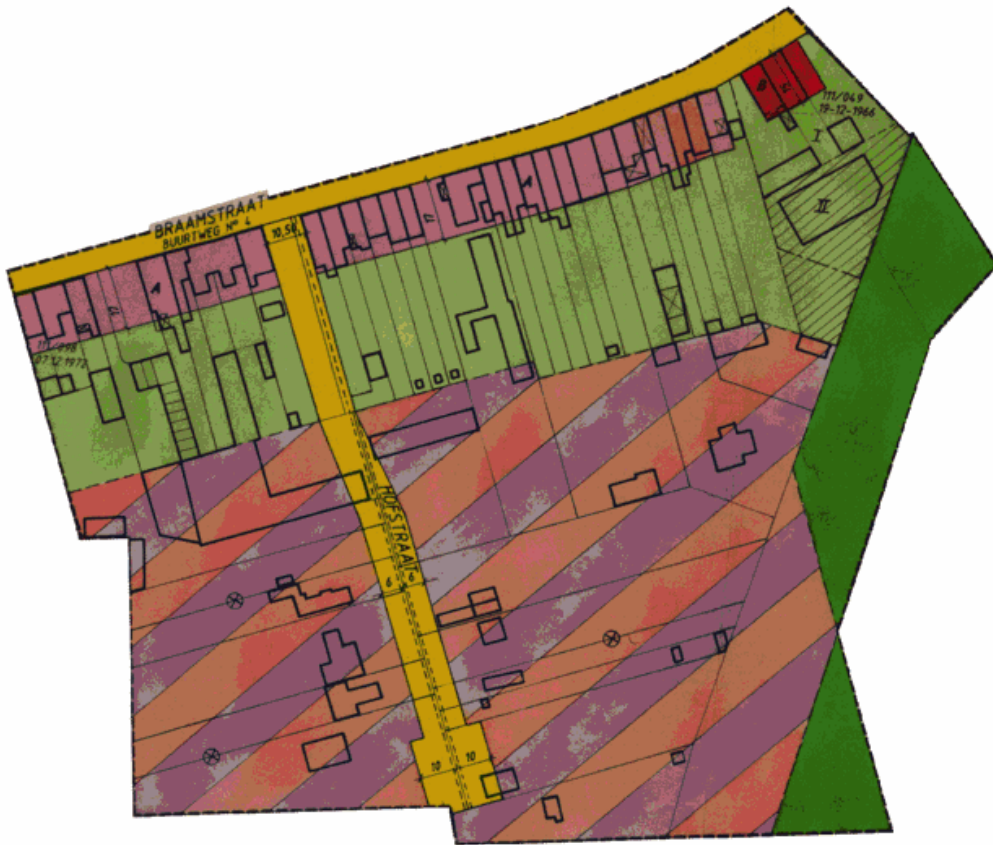
Het woonlint langs de Braamstraat is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Het achterliggende zuidelijke gedeelte van het plangebied heeft de bestemming industriegebied.

4.3.2. Bijzondere plannen van aanleg

Het BPA 'KMO zone Hofstraat' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 06.05.1996 en geldt voor het plangebied.

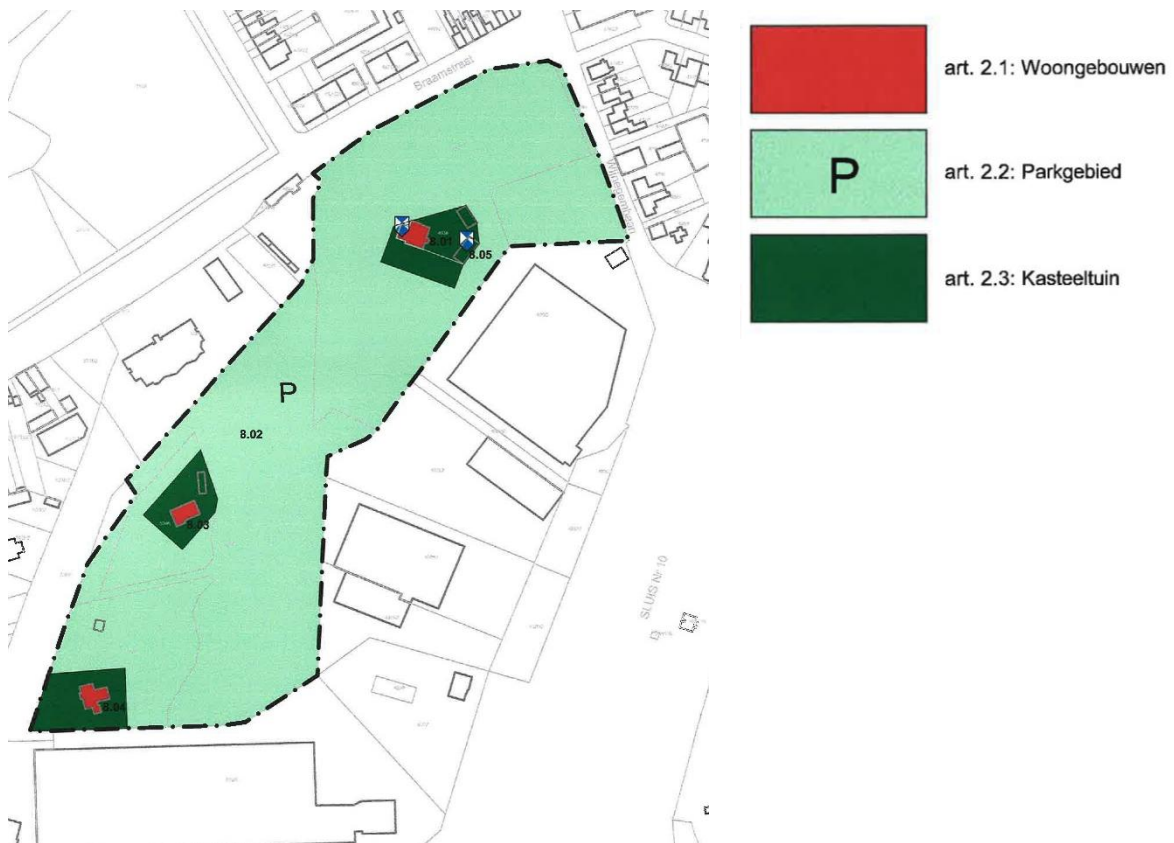
Het woonlint langs de Braamstraat wordt in dit BPA opgenomen als strook voor aaneengesloten bebouwing en strook voor gegroepeerde bebouwing ter hoogte van de woningen nrs. 107 t.e.m. 111. De achterliggende zone wordt bestemd als 'gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen'.

In de gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen kunnen woningen met een maximale bouwdiepte van 17m ingeplant worden op 10m uit de Hofstraat. KMO's kunnen er ingeplant worden op 37m uit de rooilijn in de Hofstraat. Langs de Braamstraat kunnen woningen en winkels ingeplant worden.



Figuur 12: BPA 'KMO-zone Hofstraat' (MB 06/05/1996)

4.3.3. RUP 'Kasteeldomeinen'

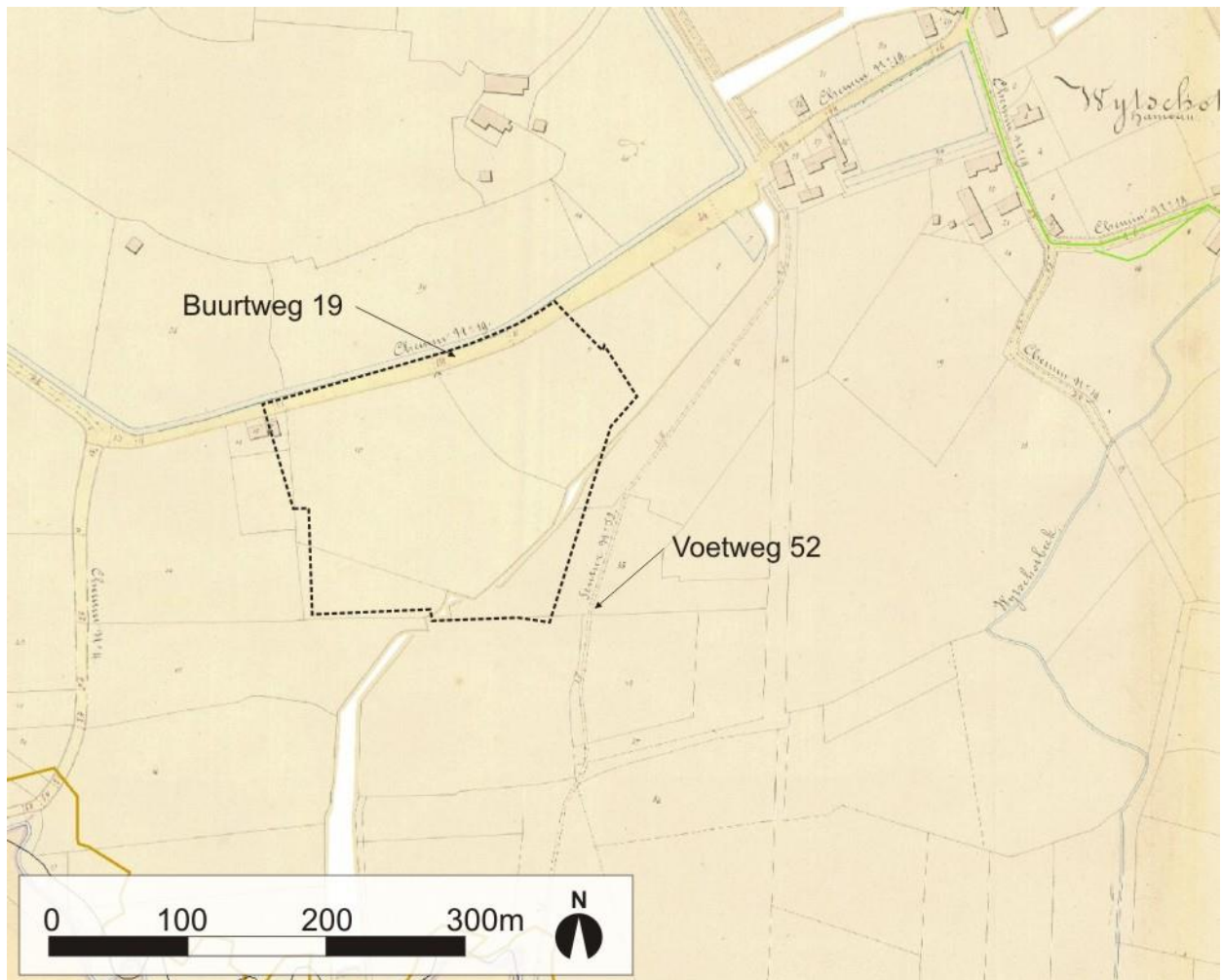


Figuur 13: uittreksel voorontwerp RUP 'Kasteeldomeinen'

4.3.4. Gemeentelijk belastingsreglement

De gemeente Schoten werkt aan een belastingsreglement, waarbij een belasting wordt geheven op de waardevermeerdering van een grond naar aanleiding van de goedkeuring van een RUP.

4.3.5. Atlas der buurtwegen



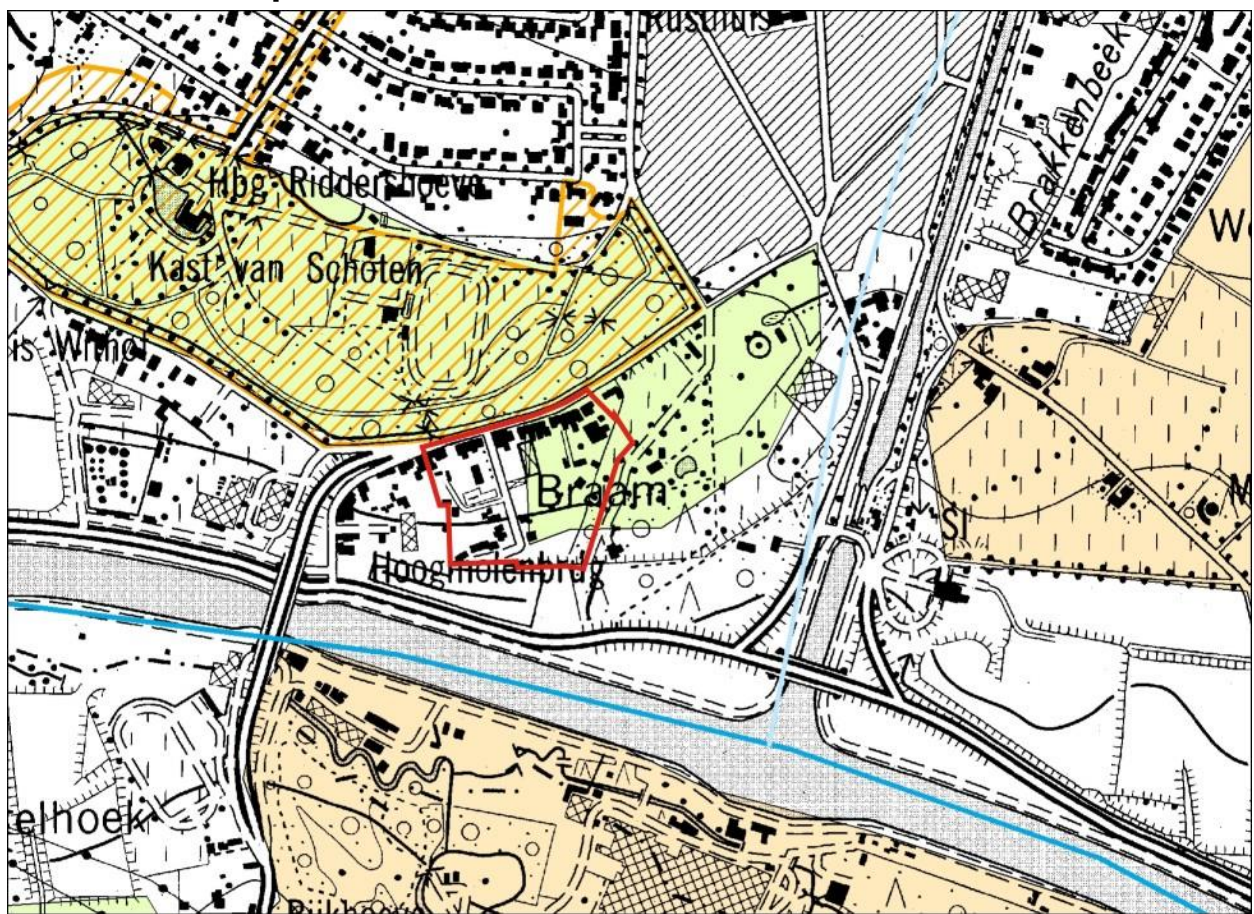
Figuur 14: atlas der buurtwegen

Bron: Provincie Antwerpen, eigen bewerking

De Braamstraat volgt het tracé van buurtweg nr. 19.

Ten zuidoosten van het plangebied loopt het tracé van voetweg nr. 52.

4.3.6. Landschapsatlas



Lijnrelicten

- Albertkanaal
- Kanaal Dessel - Kwaadmechelen

Ankerplaatsen

- ▨ Kasteel van Schoten

Relictzones

- Vallei van de Kleine Schijn en kasteeldomeinen
- Kasteeldomeinen Schoten - Merksem - Deurne

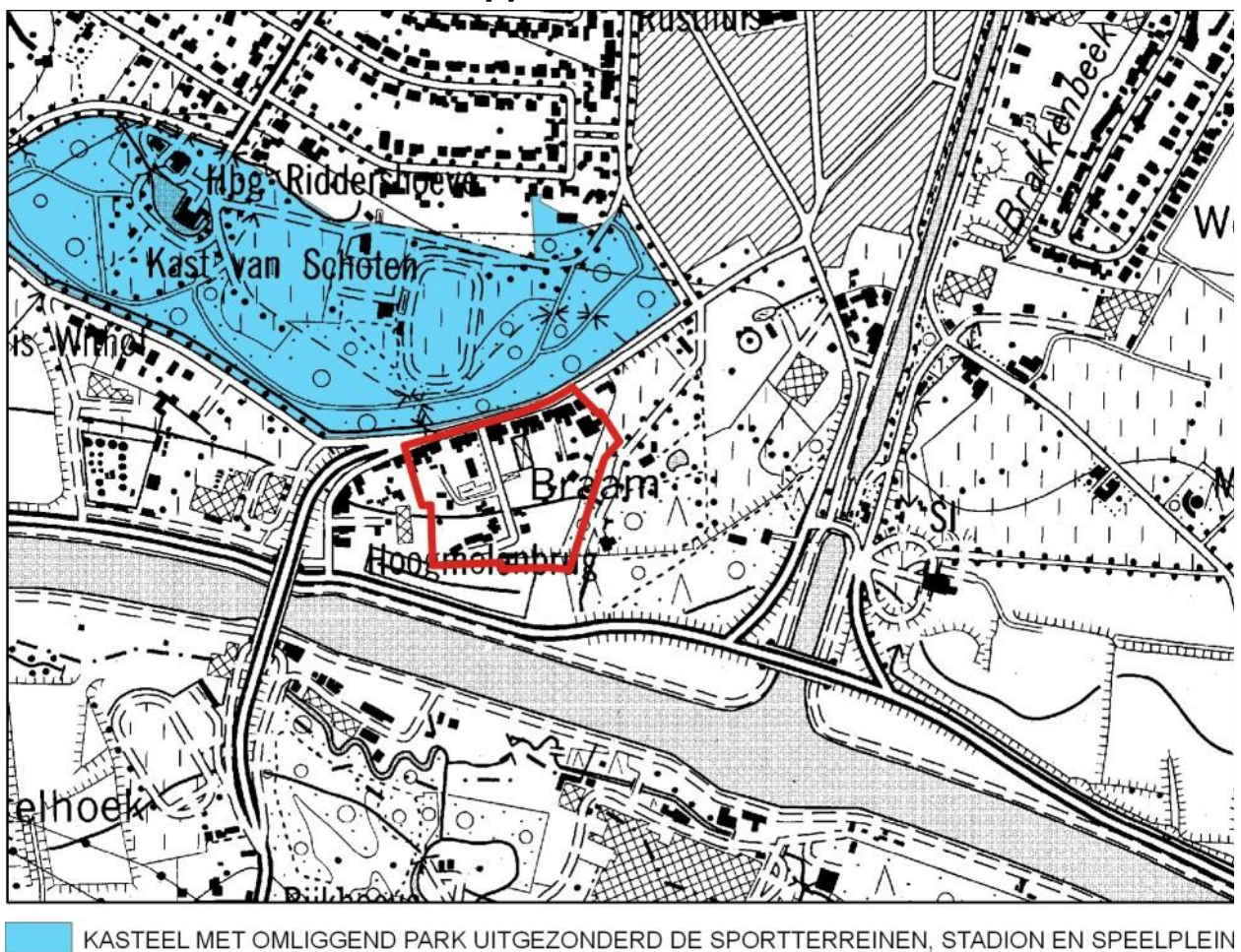
Figuur 15: landschapsatlas (1:10.000)

Bron: AGIV, eigen bewerking

Het plangebied van RUP 'Herziening Hofstraat' grenst aan de ankerplaats 'Kasteel van Schoten'. Dit park bevat een gevarieerd bomenbestand, dat een belangrijke dendrologische waarde vertegenwoordigt.

Het plangebied behoort gedeeltelijk tot de relictzone 'Kasteeldomeinen Schoten – Merksem – Deurne'. Het Albertkanaal en het kanaal Dessel - Turnhout – Schoten zijn aangeduid als lijnrelicten in de landschapsatlas.

4.3.7. Beschermd landschappen



Figuur 16: beschermd landschappen

Bron: AGIV, eigen bewerking

Het aan het plangebied grenzende park van Schoten is sinds 1 september 1968 aangeduid als een beschermd landschap op basis van zijn esthetische waarden. Het betreft het kasteel van Schoten met omliggend park.

4.3.8. Milieuvergunningen

Tabel 2: milieuvergunningen

Straat	Klasse	Omschrijving	Rubrieknummer	Datum
Braamstraat 163 (511V)	0	Melding nieuwe inrichting	15.5	-
Braamstraat 157 (509X5)	3	Exploitatie nieuwe inrichting	16.3.1.1	-
Braamstraat 157 (509X5)	3	Exploitatie nieuwe inrichting	3.3	-
Hofstraat 13	-	Exploitatie nieuwe inrichting	-	1976-02-10
Hofstraat 10	3	Exploitatie nieuwe inrichting	17.3.6.1.a	1975-12-08
Hofstraat 6 (509V5)	3	Melding nieuwe inrichting	15.1.1	1993-03-11
Hofstraat 6 (509V5)	3	Melding nieuwe inrichting	15.4.1	1993-03-11
Hofstraat 6 (509V5)	3	Melding nieuwe inrichting	3.2	1993-03-11
Braamstraat 107 (503C3)	3	Melding nieuwe inrichting	12.4.1	1991-12-10
Braamstraat 107 (503C3)	3	Melding nieuwe inrichting	3.4	1991-12-10
Braamstraat 145 (509D6)	3	Exploitatie nieuwe inrichting	3.4	-
Braamstraat 121 (503N2)	3	Melding nieuwe inrichting	3.2	2005-09-20
Braamstraat 121	3	Melding nieuwe inrichting	3.2	1992-04-27
Braamstraat 121A (503P2)	3	Melding nieuwe inrichting	3.2	2005-10-04
Braamstraat 125 (503T2)	3	Melding nieuwe inrichting	9.2.2.d.1	-

Bron: gemeente Schoten

4.3.9. PV's van bouwovertredeningen

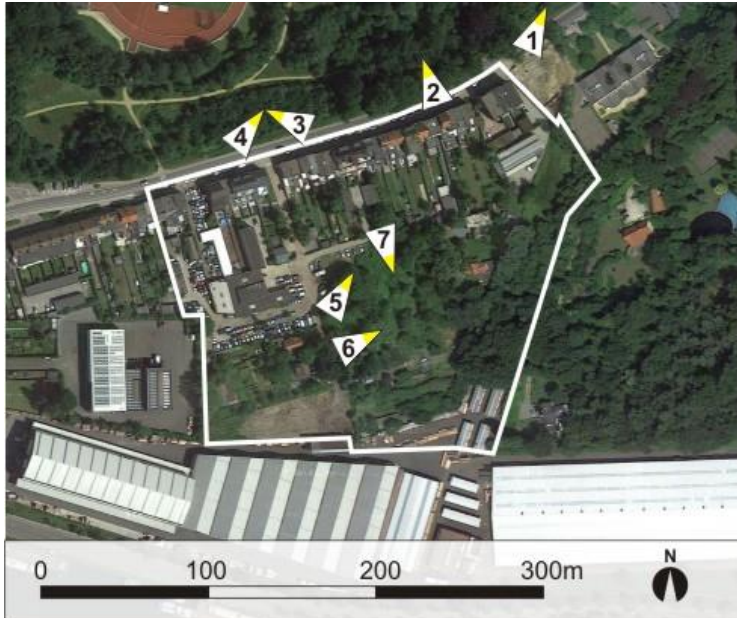
Straat	Omschrijving	Datum
Braamstraat 157 (509X5)	Terras	1992-10-19
Hofstraat 6 (509V5)	Nivelleringswerken en storten van beton voor verharding	1991-09-20
Hofstraat 6 (509V5)	Bergplaats (breedte: 2m, diepte:2.95m)	1985-09-12
Braamstraat 123 (503V2)	Vier prefabgarages (met elk: 6x6m)	1988-06-14

Bron: gemeente Schoten

5. Bestaande ruimtelijke structuur

5.1.1. Nederzettingsstructuur

Woningen



Figuur 17: aanduiding foto's nederzettingsstructuur

In het plangebied komen verschillende woontypologieën voor.

Langs de Braamstraat bevindt zich een lint van aaneengesloten bebouwing van hoofdzakelijk eengezinswoningen (foto 3,4). Dit lint loopt westwaarts verder tot voorbij de helling van de Hoogmolenbrug.

Een aantal eengezinswoningen werd vervangen door recent ontwikkelde appartementsgebouwen (foto 1,7) met hetzelfde gabariet als de overige bebouwing langs de Braamstraat.

Binnen het plangebied bevinden zich eveneens enkele vrijstaande woningen (foto 2, 5, 6). Deze gebouwen worden nog bewoond, met uitzondering van een gebouw in het zuidwesten van het plangebied.

In het oosten van het plangebied bevinden zich nog twee woningen die in tweede orde gelegen zijn langs de Braamstraat (foto 2). Deze woningen kunnen bereikt worden via een oprit die onder de bebouwing langs de Braamstraat door loopt.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

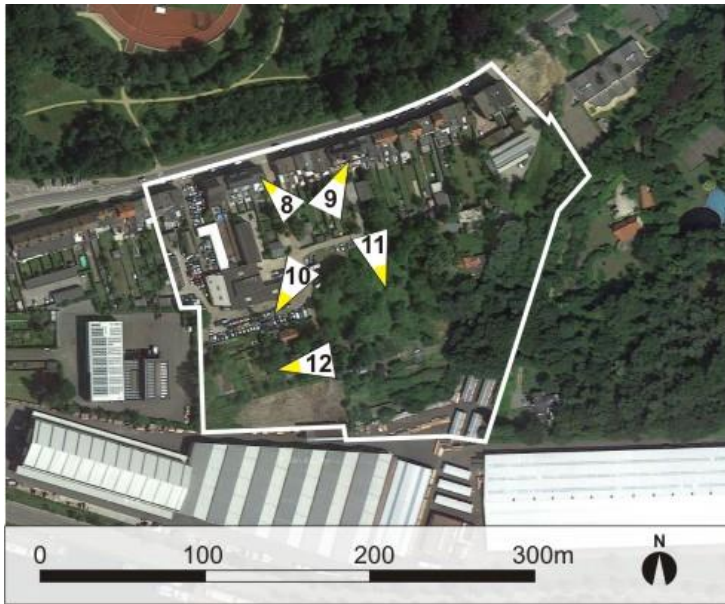


Foto 6



Foto 7

Garages



Verspreid over het plangebied liggen een aantal garageboxen. Enkele daarvan zijn van recente datum, zoals de garage op foto 9 en de garageboxen bij het appartementsgebouw op foto 11. Andere garageplaatsen zijn ouder en het is niet duidelijk te bepalen of ze al dan niet in gebruik zijn.

Figuur 18: aanduiding foto's garageplaatsen



Foto 8



Foto 9



Foto 10

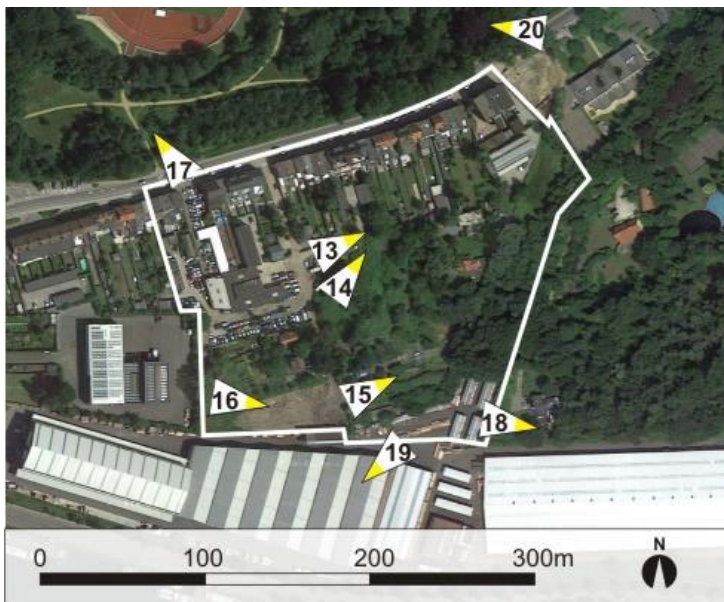


Foto 11



Foto 12

5.1.2. Economische structuur



Figuur 19: aanduiding foto's economische structuur

Langs de Braamstraat bevindt zich een autohandel met showroom en parking (foto 17). Een perceel langs de Hofstraat wordt gebruikt als staanplaats voor verhandelbare auto's (foto 14) en hoort bij de autohandel. Deze staanplaats ontsiert het beeld van het binnengebied. De verspreide ligging in het plangebied van verschillende aftandse auto's draagt hier eveneens sterk toe bij. Ten westen van de Hofstraat is een recent gebouwd magazijn met autowerkplaats gelegen. In de aanpalende tuin werd een gebouw opgericht dat in gebruik is als kantoorruimte en aansluit op de autowerkplaats (foto 13).

In de industriezone langs het Albertkanaal bevindt zich ten zuiden van het plangebied een houthandel met een aantal grote opslagplaatsen (foto 15, 18, 19). Binnen het plangebied is de houthandel eigenaar van enkele percelen. In het westen wordt het plangebied begrenst door een producent van displays (foto 16). Ten oosten van het plangebied ligt een groot bankkantoor (foto 20).



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

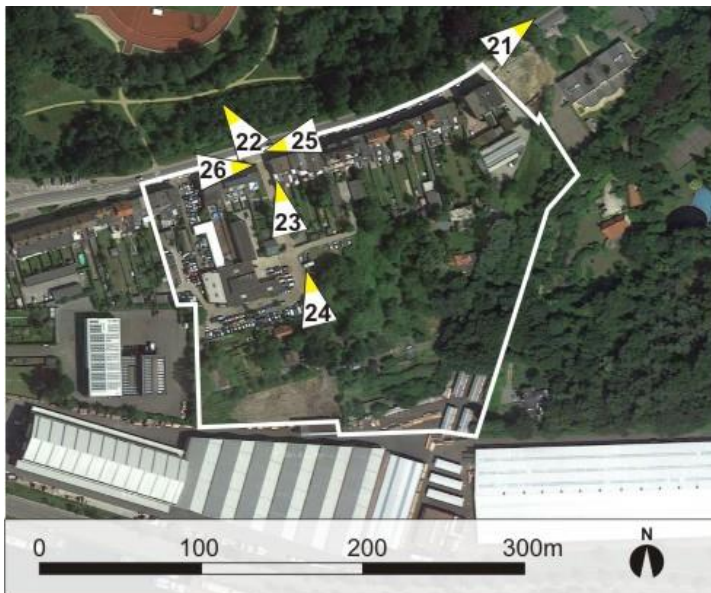


Foto 19



Foto 20

5.1.3. Verkeers- en ontsluitingsstructuur



Figuur 20: aanduiding verkeers- en ontsluitingsstructuur

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Braamstraat (foto 21, 25, 26). Deze lokale weg sluit westwaarts aan op de Hoogmolenbrug, die Schoten en Deurne, gescheiden door het Albertkanaal, met elkaar verbindt. Deze 'poort' naar Schoten zorgt voor een hoge verkeersstroom langs de Braamstraat naar het centrum van Schoten.

Een verkeerstelling in de Braamstraat in beide richtingen leverde volgende cijfers op:

Datum	Aantal voertuigen 0-24u
Maandag 29.04.2013	8765
Dinsdag 30.04.2013	8982
Donderdag 02.05.2013	8976
Vrijdag 03.05.2013	9537
Gemiddelde per werkdag	9065

De gemiddelde verkeersintensiteit van de Braamstraat op een werkdag bedraagt 9065 voertuigen. Centraal in het plangebied loopt de Hofstraat (foto 24, 25, 26), een onverharde weg die aan de rand van het niet bebouwde binnengebied loopt. De Hofstraat is een doodlopende straat die van de noordelijke naar de zuidelijke grens van het plangebied loopt en het zo in twee verdeelt. Ten westen van de Hofstraat liggen een aantal vrijstaande woningen en een magazijn. Ten oosten van de Hofstraat is er een deels begroeide en braakliggende open ruimte.



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

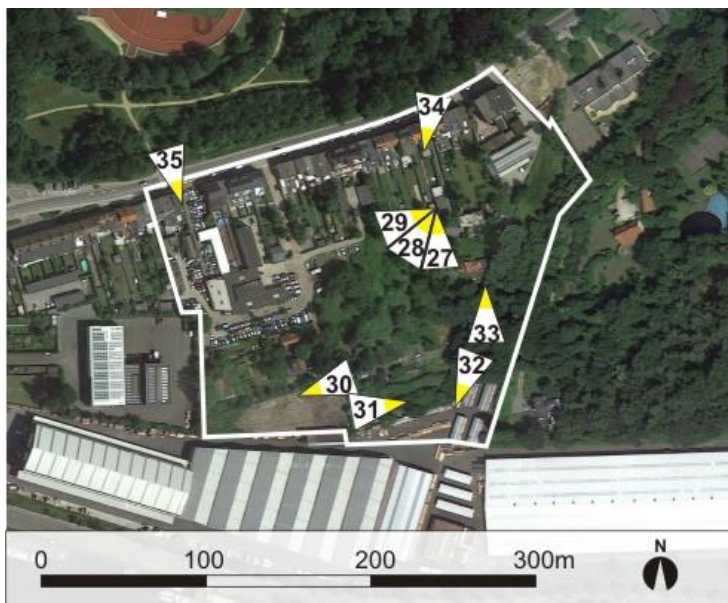


Foto 25



Foto 26

5.1.4. Onbebouwde ruimte



Figuur 21: aanduiding foto's onbebouwde ruimte



Foto 27



Foto 28



Foto 29

Binnengebied

Ten westen van de Hofstraat bevinden zich in het binnengebied twee vrijstaande woningen (waarvan één niet bewoond) en een magazijn / autowerkplaats.

Langs de oostzijde grenst de Hofstraat aan een braakliggend gedeelte, dat informeel gebruikt wordt als autostaanplaats (foto 29). Delen van het binnengebied zijn dicht begroeid (foto 27).

Bosrand

Het grootste deel van de oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een bosrand (foto 32, 33). Het is een deel van een bosrijk domein ten oosten van het plangebied.

Omgeving

Ten noorden van het plangebied ligt het Kasteel van Schoten, een bosrijk park met een aantal recreatieve functies (foto 34, 35).



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

6. Visie en gewenste ruimtelijke structuur

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de visie op het plangebied uiteengezet en gemotiveerd. Eerst worden de doelstellingen van het RUP opgesomd, waarna dieper ingegaan wordt op de concrete uitwerking van deze doelstellingen via de bestemmingswijzigingen van het RUP.

6.2. Doelstellingen van het RUP

Volgende doelstellingen liggen aan de basis van dit RUP:

- De omvorming van het gemengd gebied voor wonen en werken volgens het geldende BPA tot woongebied, onder andere in functie van de ontwikkeling van een sociaal woonproject;
- Het ordenen van de bestaande woningen en het bepalen van de bouwmogelijkheden van de onbebouwde percelen langs de Hofstraat;
- De omvorming van het zuidelijke deel van het gemengd gebied voor wonen en werken volgens het geldende BPA naar KMO-zone, conform het huidige gebruik van deze gronden, en de buffering naar het aanpalende woongebied;
- Het bepalen van de rooilijn van de Hofstraat, in functie van de aanleg van een plein;
- Het creëren van een duurzame ontwikkeling.

6.3. Visie

6.3.1. Woonontwikkeling

In de 'gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen' in het bestaande BPA KMO-zone Hofstraat vonden sinds de goedkeuring van het BPA in 1996 geen KMO-ontwikkelingen plaats. Het gebied heeft omwille van een versnipperde eigendomsstructuur en de perceelconfiguratie (smalle, diepe percelen) weinig potenties voor een ontwikkeling in functie van KMO. Bovendien blijkt er weinig behoefte te zijn aan een dergelijke gemengde bestemming voor wonen en werken. De Hofstraat, die in het BPA als hoofdontsluiting van het gebied werd aangeduid, werd overigens nooit aangelegd. In het gebied bevinden zich momenteel enkel woningen, een aantal bergplaatsen en garages en een magazijn/autowerkplaats, die reeds aanwezig waren bij de opmaak van het oorspronkelijke BPA.

Het gebied heeft echter heel wat potenties voor een woonontwikkeling met verdichting:

- Het is gelegen nabij de kern van Schoten;
- Het is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het gemeentepark en het groengebied tussen de kern van Schoten en het Albertkanaal.
- Het gebied heeft een goede ontsluiting naar het hogere wegennet (N120 en N12).
- Het is gelegen vlakbij het grootstedelijk gebied Antwerpen (dat begrensd wordt door het Albertkanaal).

Bovendien heeft Schoten een hoog bindend sociaal objectief. Tegen 2020 dient de gemeente 229 sociale huurwoningen te realiseren, met een inhaalbeweging van 58 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2025. In de gemeente bevinden zich echter zeer weinig geschikte gebieden waarop een sociaal aanbod kan gerealiseerd worden. Het GRS vermeldt bovendien dat in geschikte binnengebieden voorrang gegeven dient te worden aan sociale huisvestingsprojecten. In de visie op de gewenste nederzettingsstructuur van Schoten wordt eveneens aangehaald dat de gemeente een inspanning dient te leveren op vlak van sociale huisvesting.

Het is dan ook logisch dat het gemengde woon-werkgebied uit het geldende BPA 'KMO-zone Hofstraat' wordt omgevormd tot een zone waarin een woonontwikkeling, deels in functie van sociale woningbouw, kan plaatsvinden. De hoofdontsluiting van het gebied blijft de Hofstraat, momenteel een niet-uitgeruste weg. In het gebied dient de mogelijkheid geboden te worden voor een woonontwikkeling met een hogere dichtheid. Er dient wel over gewaakt te worden dat de bebouwing in het gebied qua typologie en bouwhoogte verenigbaar is met de bebouwing langs de Braamstraat.

6.3.2. KMO-zone

De zuidelijke percelen van het plangebied zijn eigendom van de aanpalende houthandel langs het Albertkanaal. Een deel van deze percelen wordt ook reeds gebruikt door deze houthandel, conform het geldende BPA. Deze percelen krijgen via het RUP een KMO-bestemming. Door de herbestemming van de gemengde zone voor wonen en werken uit het geldende BPA naar enerzijds woongebied (deels voor sociale woningbouw) en anderzijds KMO-zone, is een groene buffer met streekeigen heesters en bomen tussen beide functies noodzakelijk.

6.4. Ontwerpend onderzoek

Voor de realisatie van het wooninbreidingsproject in het binnengebied Hofstraat is door middel van ontwerpend onderzoek een schetsvoorstel uitgewerkt voor een mogelijke invulling met volgende opties:

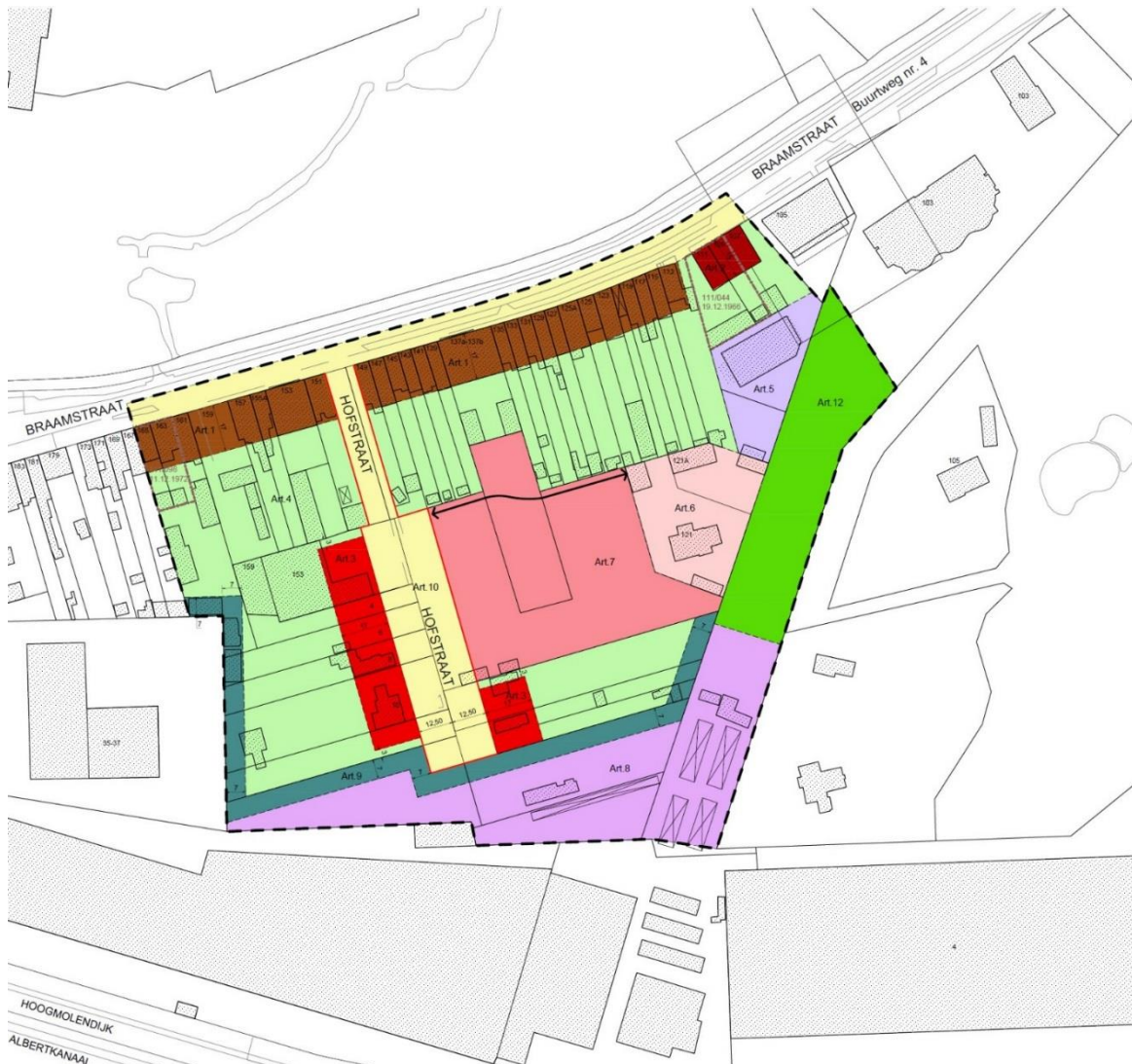
1. De aanleg van de Hofstraat als een plein, waarrond aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing mogelijk is.
2. Het gebied gelegen ten oosten van de Hofstraat dat in eigendom is van verschillende eigenaars en voor sociale meergezinswoningen kan ontwikkeld worden, is als één geheel ontworpen. De bouw van meergezinswoningen met een gabarit van één verdieping met schuin dak of twee verdiepingen met plat dak is mogelijk, conform de bouwprofielen van de bestaande bebouwing in de aanpalende Braamstraat. De meergezinswoningen worden ingeplant in een groene ruimte. Parkeren wordt verplicht ondergronds voorzien conform de gemeentelijke parkeerverordening.
3. Langs de westzijde wordt op de verschillende private percelen de bouw van private één- en meergezinswoningen toegestaan met een gabarit van 2 verdiepingen met plat dak, waarbij het plein ook langs deze zijde een pleinwand krijgt. Daarnaast zijn tevens complementaire functies zoals vrije beroepen en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren toegelaten.

Op basis van dit schetsontwerp zijn de voorschriften uitgewerkt voor de verschillende bestemmingszones in het RUP.



6.5. Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

6.5.1. Uittreksel grafisch plan



LEGENDE BESTEMMINGEN

----- verkaveling op te heffen met uitzondering van de kavelindeling

— ontworpen rooilijn

ART. 1: strook voor aaneengesloten bebouwing

ART. 2: strook voor gegroepeerde bebouwing I

ART. 3: strook voor gegroepeerde bebouwing II

ART. 4: strook voor tuinen

ART. 5: zone voor klein bedrijf

ART. 6: zone voor woningbouw

ART. 7: zone voor sociale woningbouw

ART. 8: KMO-zone

ART. 9: bufferstrook

ART. 10: openbare wegenis

ART. 11: indicatieve aanduiding ontsluitingsweg

ART. 12: groene ruimte

Figuur 22: uittreksel grafisch plan (versie SHO124-10)

6.5.2. Woongebied

Bebouwing Braamstraat

De bebouwing langs de Braamstraat wordt geordend door middel van een strook voor aaneengesloten bebouwing enerzijds en een strook voor gegroepede bebouwing anderzijds. De stedenbouwkundige voorschriften voor de bebouwing langs de Braamstraat worden afgestemd op de geldende voorschriften van het bestaande BPA. Voor het merendeel van de bebouwing langs de Braamstraat die in het plangebied gelegen is wordt een gabariet van 1 verdieping met schuin dak toegelaten, conform het geldende BPA. Enkel voor de gegroepede bebouwing in het noordoosten van het plangebied wordt een gabariet van twee verdiepingen met plat dak toegelaten, conform het geldende BPA en in overeenstemming met de bestaande toestand van de gebouwen.

Bebouwing Braamstraat 121 en 121a

De woningen Braamstraat 121 en 121a zijn gelegen in tweede orde langs de Braamstraat en zijn momenteel bereikbaar via een smalle oprit die onder de bebouwing langs de Braamstraat door loopt. Deze percelen worden opgenomen in een zone voor woningbouw, waarin zowel de bouw van vrijstaande ééngezinswoningen als een project voor meergezinswoningen is toegelaten. Dit laatste is mogelijk als de eigenaars van de percelen van de zone samenwerken en de gehele zone als één geheel ontwikkeld wordt in functie van sociale woningbouw. Er worden dan maximum 15 meergezinswoningen toegelaten met maximum 3 bovengrondse bouwlagen. In het geval van meergezinswoningen wordt deze zone ontsloten naar de Hofstraat via de indicatieve ontsluitingsweg weergegeven op het grafisch plan. Zolang geen meergezinswoningen worden gerealiseerd, wordt de zone ontsloten via de Braamstraat. Het voorzien van de nodige parkeerplaatsen wordt geregeld door de gemeentelijke parkeerverordening.

Zone voor sociale woningbouw langs de Hofstraat

Langs de oostzijde van de Hofstraat wordt een zone afgebakend die bestemd wordt voor sociale woningbouw, onder de vorm van één- en/of meergezinswoningen. Om de impact van het project op de omgeving te beperken, worden aan de voorschriften van deze zone coëfficiënten toegevoegd voor wat betreft het maximaal toegelaten aantal woningen, het toegelaten gabariet van de woningen en de maximale terreinbezetting. In de zone worden maximaal 40 woongelegenheden toegelaten, met een gabariet van drie bovengrondse bouwlagen met plat dak ofwel een gabariet van één verdieping met schuin dak. De maximale terreinbezetting van de gebouwen bedraagt 35%. Het voorzien van de nodige parkeerplaatsen wordt geregeld door de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein (besluit Deputatie 22.10.2010).

Overige bebouwing langs de Hofstraat

De overige bebouwing langs de Hofstraat wordt geordend met een bouwstrook voor gegroepede bebouwing voor één- en meergezinswoningen. Het maximaal toegelaten gabariet bedraagt drie bovengrondse bouwlagen met een plat dak. De gegroepede bebouwing zorgt ervoor dat er maximaal gebruik kan gemaakt worden van de bouw mogelijkheden per perceel. De bouwstrook ten oosten van de Hofstraat bestendigt de bouw mogelijkheden van de drie percelen die reeds mogelijk waren in het geldende BPA.

Garageweg

Via een indicatieve pijl op het grafisch plan wordt aan de achterzijde van de tuinen van de woningen langs de Braamstraat een toegangsweg aangeduid ter ontsluiting van deze tuinen. In deze tuinen kunnen dan bijvoorbeeld garages worden opgericht.

Algemene voorschriften inzake parkeren

In de algemene voorschriften wordt voor wat betreft parkeren verwezen naar de geldende gemeentelijke verordening inzake parkeren.

6.5.3. KMO-zone

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het terrein van een houthandel die gevestigd is in de industriezone langs het Albertkanaal. Deze percelen worden door het RUP bestemd tot KMO-zone.

In deze zone worden kleine en middelgrote ondernemingen - die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving op het vlak van water-, bodem-, of luchtverontreiniging, geluidsoverlast en/of verkeersoverlast – toegelaten.

De zone mag enkel gebruikt worden voor de opslag van materialen.

Bebouwing is enkel toegelaten op minimaal 4m van de zonegrens met het oostelijke gelegen park/woning Braamstraat 59 en op minimaal 1m van de groene bufferstrook (art.9).

6.5.4. Bufferzone

Aangezien de bestemming van het binnengebied langs de Hofstraat door middel van voorliggend RUP verder verfijnd wordt van een gemengde bestemming voor wonen en werken naar gescheiden bestemmingen voor enerzijds wonen en anderzijds KMO-zone, dient tussen beide functies een buffer voorzien te worden.

Er wordt geopteerd voor de aanleg van een groene buffer met een breedte van 7m langsheen de KMO zone in het RUP en langsheen de industriezone (volgens het gewestplan) buiten het RUP. Ten zuiden van het woongebied ligt de buffer voor het grootste gedeelte op de terreinen van houthandel Martens.

In het westen en het oosten van het plangebied beslaat de groene buffer delen van de percelen gelegen langs de Hofstraat..

6.5.5. Zone voor kleinbedrijf

De magazijnen/werkruimte, gelegen achter de woningen Braamstraat 107-111, die in het BPA KMO zone Hofstraat waren opgenomen in een strook voor binnenplaatsen en tuinen II, worden in dit RUP bestemd als een zone voor kleinbedrijf, enkel in functie van werkplaatsen en magazijnen.

6.5.6. Groene ruimte

De gronden van houthandel Martens, gelegen ten noorden van de KMO zone, aan de oostzijde van het plangebied, behouden hun bestemming als groene ruimte, zoals reeds voorzien op het BPA KMO zone Hofstraat.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied is een driehoekig gedeelte van het aanpalend kasteeldomein opgenomen in het BPA KMO zone Hofstraat als groen ruimte. (zie punt 4.3.2) Dit gedeelte wordt niet opgenomen in het RUP herziening Hofstraat, maar zal herzien worden in het kader van de opmaak van het RUP kasteeldomeinen.

6.5.7. Duurzaamheid

In de algemene bepalingen van de voorschriften is opgenomen dat bij de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen zal rekening gehouden worden met verschillende duurzaamheidselementen.

7. Motivering sociale woningbouw

7.1. Juridische en beleidskader

Omzendbrief

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7.11.2013 de bepalingen van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid over de normen sociaal woonaanbod en de sociale lasten vernietigd.

De gemeenten dienen echter nog steeds de nodige acties te ondernemen om het bindend sociaal objectief te bereiken, aangezien deze decretale verplichting niet werd vernietigd.

Voor de gemeente Schoten werd het sociaal objectief als volgt vastgelegd:

- 229 sociale huurwoningen tegen 2020
- Extra inspanning van 58 sociale huurwoningen tegen 2025
- 87 sociale koopwoningen tegen 2020 (voorlopige raming: 50; tekort: 37)
- 6 sociale kavels tegen 2020

De Vlaamse Regering heeft beslist om de gemeentelijke objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Voor wat in het GRS vermeld staat in verband met sociaal wonen, wordt verwezen naar paragraaf 3.7.2. van deze toelichtingsnota.

7.2. Motivering site Hofstraat

De Omzendbrief RWO/2014/1 somt de mogelijkheden op om sociaal wonen te kunnen verankeren in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze verankering is enkel mogelijk indien dit gebiedsspecifiek gebeurt, alsook op een evenredige en rechtszekere manier.

Gezien de compactheid van de kern en de beperkte mogelijkheden buiten deze kern, is het voor de gemeente Schoten niet vanzelfsprekend om het bindend sociaal objectief te realiseren. Er zijn slechts weinig bouwmogelijkheden en elke opportuniteit dient de gemeente met beide handen te grijpen. Zo ook de bestemmingswijziging in dit RUP van een gemengde zone voor wonen en werken volgens het geldende BPA (aangeduid als industriezone op het gewestplan) naar een zone voor sociale woningbouw in dit RUP, waardoor er in deze zone 40 sociale woningen gebouwd kunnen worden.

De visie voor de ruimtelijke keuzes in dit RUP wordt beschreven in hoofdstuk 6.

In het Woonbeleidsplan (zie 3.8) wordt verwezen naar de herziening van het BPA KMO zone Hofstraat in functie van de realisatie van max. 40 sociale huurwoningen.

De zone die in dit RUP wordt aangeduid als een zone voor sociale woningbouw, bestaat uit twee percelen, beide in private eigendom en van dezelfde eigenaar. Met deze eigenaar werd reeds meermaals rond de tafel gezeten. Hij gaat akkoord met het voorstel van de gemeente om de gronden te ontwikkelen voor sociale woningen. De akkoordverklaring hieromtrent is te vinden in bijlage 2.

De gemeente voert een actief beleid om de publieke en semi-publieke gronden te activeren. Het gemeentelijk actieprogramma (zie 3.10), met als doel het activeren van de gronden die eigendom zijn van publieke of semi-publieke instanties, werd opgemaakt als uitvoering van de doelstellingen van het Woonbeleidsplan.

Dit actieprogramma, opgesteld door een samenwerking tussen de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere publieke en semi-publieke grondeigenaars, analyseert alle geselecteerde percelen. Vervolgens werden er aan elk perceel concrete acties gekoppeld ter bevordering van de verwezenlijking van het sociale woonaanbod.

In de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt duidelijk omschreven dat enkel de bouw van sociale woningen onder de vorm van één- of meergezinswoningen in deze zone is toegelaten. Binnen de zone worden geen bouwstroken vastgelegd. Op deze manier is er ruimte om bijvoorbeeld het huidige ontwerp indien nodig aan te passen na de goedkeuring van het RUP.

7.3. Overzicht cijfers Bindend Sociaal Objectief –versie 30.04.2014

De volgende cijfers werden de gemeente opgelegd door het Grond- en pandendecreet (en door de provincie voor de sociale koopwoningen):

Bijkomend te realiseren	Aantal
Sociale huurwoningen tegen 2020	229
Sociale huurwoningen tegen 2025	58
Sociale koopwoningen tegen 2020	87
Sociale kavels tegen 2020	6

De Vlaamse Regering heeft beslist om de gemeentelijke objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen.

Op datum van 31/12/2007 (nulmeting) beschikt de gemeente Schoten over:

211	Sociale huurwoningen verhuurd door een SHM (De Ideale Woning)
3	Sociale huurwoningen verhuurd door een SVK (Het Sas)
0	Sociale koopwoningen
0	Sociale kavels

Volgens de voortgangstoets 2016 beschikt de gemeente Schoten op datum van 31/12/2015 over:

253	Sociale huurwoningen verhuurd door een SHM (De Ideale Woning)
41	Sociale huurwoningen verhuurd door een SVK (Het Sas)
0	Sociale koopwoningen – niet opgenomen in voortgtoets 2016
0	Sociale kavels

Dus sinds de nulmeting (sinds 31.12.2007) werden de volgende woningen gerealiseerd:

	Aantal
Gerealiseerde sociale huurwoningen (42 door SHM en 38 door SVK)	80

Gerealiseerde sociale koopwoningen 38 Arro Antwerpen (alles verkocht) 6 Ideale Woning (3 verkocht)	38 + 6
Gerealiseerde sociale kavels	0

Volgende geplande sociale projecten werden mee opgenomen in de voortgangstoets 2016:

	Aantal
Geplande sociale huurwoningen (Gasketelplein)	20

Resultaat volgens de voortgangstoets 2016:

sociale huurwoningen: 100 van de 287 te realiseren huurwoningen werden uitgevoerd (= 38,84%)

Dit geeft als eindresultaat, dat op datum van vandaag nog de volgende aantallen zullen gerealiseerd moeten worden:

Bijkomend te realiseren	Aantal
Sociale huurwoningen tegen 2020	129
Sociale huurwoningen tegen 2025	58
Sociale koopwoningen tegen 2020	43
Sociale kavels tegen 2020	6

Voor de projecten die in de steigers staan: zie bijlage 1 en 2 van plan van aanpak voortgangstoets 2016

Bijlage 1: Opvolgingstabel gronden in handen van sociale woonorganisaties en openbare besturen
Gronden en gebouwen waarover afspraken bestaan om een sociaal woonaanbod te realiseren.

Gemeente: SCHOTEN

nr	Identificatie			Hoeveel woningen mogelijk? (evt. schatting)	Type woningen (indien bekend)	Overige informatie of opmerkingen
	Straat	kadastraal ID	eigenaar			
1	Paalstraat 118-122-124	2/C/170 A17; C17; B7; B17	De Ideale Woning	20	app. (soc.huur)	project aangemeld onder nummer 2013/0660/01 schetsontwerp werd nog niet goedgekeurd
2	Brechtsebaan 255 & achterliggend perceel	1/A/31 R2; K4 en 1/A/32 P72; G52; W58	De Ideale Woning	25	20 app. (soc.huur) en 5 woningen (soc.huur)	project aangemeld onder nummer 2010/1274/01 schetsontwerp werd nog niet goedgekeurd
3	Paalstraat 371-373	2/C/6 24	De Ideale Woning	26	app. (soc.huur)	project aangemeld onder nummer 2014/0302/01. De Ideale Woning is bezig met de verwerving van het aanpalend perceel waardoor nog 5 extra app. mogelijk zouden zijn
4	Borgeindstraat 261	3/C/551 W2	De Ideale Woning	17	app. (soc. huur)	Project aangemeld onder nummer 2016/0279/01. De Ideale Woning heeft 17 bejaardenflats van het OCMW Schoten overgekocht. Flats dienen gerenoveerd te worden, dit project moet nog opgestart worden.
5	Borgeindstraat ZN	3/C/500 K	Gemeente Schoten	10	app. (soc. huur)	Notariële akte voor de verkoop van de grond aan De Ideale Woning is in opmaak
6	Laarsebeekdreef 5-7-9-11-13-15	1/A/79 D;L;K;H;G;F;E	Regie der Gebouwen	6	woningen	onderhandelingen en onderzoek naar mogelijke verwerving van de woningen door De Ideale Woning

Bijlage 2: Opvolgingstabel overige locaties

Gronden en gebouwen waarover afspraken bestaan om een sociaal woonaanbod te realiseren.

Gemeente: SCHOTEN

Identificatie						
nr	Straat	kadastraal ID	eigenaar	Hoeveel woningen mogelijk? (evt. schatting)	Type woningen (indien bekend)	Overige informatie of opmerkingen
1	Paalstraat 343	2/C/12 N3; K6; Z3 en 2/C/5K	Aldi NV	4	app. (soc. huur)	De Ideale Woning koopt de woningen aan na realisatie
2	Paalstraat - Kopstraat	2/C/12P7; 9Y; 8Z; 10F; 12V8	Lidl Belgium	5	woningen (soc. huur)	De Ideale Woning koopt de woningen aan na realisatie

Volgende projecten zitten in een vergevorderd stadium:

- project Gasketelplein (Ideale Woning): 20 sociale huurwoningen (aanvragen lopende bij VMSW). De stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd op 15.12.2015.

Volgende projecten staan in de steigers en zullen in de nabije toekomst uitwerking vinden:

- project Borgeind (Ideale Woning): 20-tal sociale huurwoningen
- project Paalstraat (Ideale Woning) 255: 14-tal sociale huurwoningen: De Ideale Woning heeft haar voorkeurecht uitgeoefend op twee woningen gelegen langsheen de Paalstraat. Voor deze percelen werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een 14-tal appartementen. Vermoedelijk zullen hier eenzelfde aantal sociale huurwoningen worden gebouwen.
- project Brechtsebaan (Ideale Woning): 20-tal sociale huurwoningen De Ideale Woning heeft recent een stuk grond gekocht aanpalend aan hun eigendom in de Brechtsebaan. Bedoeling is dat hier een 20 tal sociale huurwoningen komen.

Volgende projecten zijn pas opgestart:

- project Paalstraat – Aldi (Ideale Woning): 4-tal sociale huurwoningen. De stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd op 20.01.2015. De firma Aldi wil een nieuw filiaal bouwen langsheen de Paalstraat 355. Op vraag van de gemeente Schoten heeft Aldi contact opgenomen met De Ideale Woning om te bekijken of een combinatie van een filiaal met sociale woningen mogelijk is. De eerste gesprekken waren positief en het zou kunnen dat er een akkoord wordt opgemaakt voor het verwezenlijken van 4 sociale huurwoningen.
- Project Paalstraat 327 t.e.m. 337: 5 sociale huurwoningen. Stedenbouwkundige vergunning in aanvraag.
- PPS voor lokalisatie Dienst der Werken en stortplaats Wijtschot is momenteel gepubliceerd in het Bulletin van de aanbestedingen. De locatie van de Dienst der Werken zal gedeeltelijk ontwikkeld worden voor sociale en bescheiden woningbouw. Er is nog geen ontwerper aangeduid. De gunningsprocedure is nog lopend.
- Het gemeentebestuur is tevens in onderhandeling om het perceel op de hoek van de Amerlolaan met de Ridder Walter Van Havrelaan aan te kopen (doch dit is nog niet concreet):

Besluit

Overwegende dat de gemeente een nijpend tekort heeft aan sociale woningen, dat de eigenaar van de gronden akkoord gaat met de ontwikkeling van sociale woningen en dat de gemeente kan aantonen dat het een actief beleid voert om de publieke en semi-publieke gronden te activeren, kan geconcludeerd worden dat de realisatie van sociale huurwoningen langs de Hofstraat als een duurzame ruimtelijke ontwikkeling gezien kan worden, waarbij de gemeente een grote stap zet naar het realiseren van haar sociale woonaanbod.

8. Rooilijnen Hofstraat

De toekomstige rooilijnen van de Hofstraat worden vastgelegd in een rooilijn- en onteigeningsplan. De rooilijn van de Hofstraat, aansluitend bij de Braamstraat, wordt voorzien op een breedte van +/- 10,5m.

Het achterste gedeelte van de Hofstraat wordt ingericht als een plein met een rooilijnbreedte van 25m. Bebouwing rond een plein biedt een hogere ruimtelijke kwaliteit dan bebouwing in een straat met een pijpekop als keerpunt.

Het rooi- en onteigeningsplan volgt dezelfde goedkeuringsprocedure van het RUP

9. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

9.2. Op te heffen voorschriften

Tabel 3: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979)	<p>Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen</p> <p>1.0: 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.</p> <p>2.0: De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.</p> <p>Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p>
Voorschriften van het BPA KMO zone Hofstraat	<p>Koninklijk Besluit van 06 mei 1996 betreffende de inrichting en de toepassing van het BPA kmo-zone Hofstraat</p> <p>Art.1.: Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing Art.2.: Plaatsen bestemd voor gegroepeerde bebouwing Art.3.: Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen Art.4.: Groene ruimte (gedeeltelijk) Art.5.: Bijzondere bepalingen</p> <p>RUP "Herziening Hofstraat" vervangt het geheel van stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op BPA KMO-zone Hofstraat (KB 06/05/1996).</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften van BPA KMO-zone Hofstraat zijn integraal bijgevoegd als bijlage 1 bij dit document.</p>

10. Ruimtebalans

10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden.

Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlaktes van de verschillende bestemmingszones, afgerond tot op 10 m².

10.2. Ruimteboekhouding

Tabel 4: ruimteboekhouding

Huidige bestemmingen BPA KMO-zone Hofstraat	Oppervlakte (m²)
Art.1.: Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing	
strook voor hoofdgebouwen	3290 m ²
strook voor binnenplaatsen en tuinen	8340 m ²
Art.2.: Plaatsen bestemd voor gegroepeerde bebouwing	
strook voor hoofdgebouwen	300 m ²
strook voor binnenplaatsen en tuinen I	920 m ²
strook voor binnenplaatsen en tuinen II	1300 m ²
Art.3.: Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen	21600 m ²
Art.4.: Groene ruimte	2702 m ²
Art.5.: Bijzondere bepalingen	/
Openbare wegenis	4370 m ²
Totaal	42822 m²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m²)
Art. 1: strook voor aaneengesloten bebouwing	3288 m ²
Art. 2: strook voor gegroepeerde bebouwing I	300 m ²
Art. 3: strook voor gegroepeerde bebouwing II	1688 m ²
Art. 4: strook voor binnenplaatsen en tuinen type I	13827 m ²
Art. 5: zone voor kleinbedrijf	1289 m ²
Art. 6: zone voor woningbouw	1846 m ²
Art. 7: zone voor sociale woningbouw	5084 m ²
Art. 8: KMO-zone	5229 m ²
Art. 9: bufferstrook	2084 m ²
Art. 10: openbare wegenis	5120 m ²
Art. 11: indicatieve aanduiding ontsluitingsweg	/
Art. 12: groene ruimte	3067
Totaal	42822 m²

bron: eigen verwerking

11. Watertoets

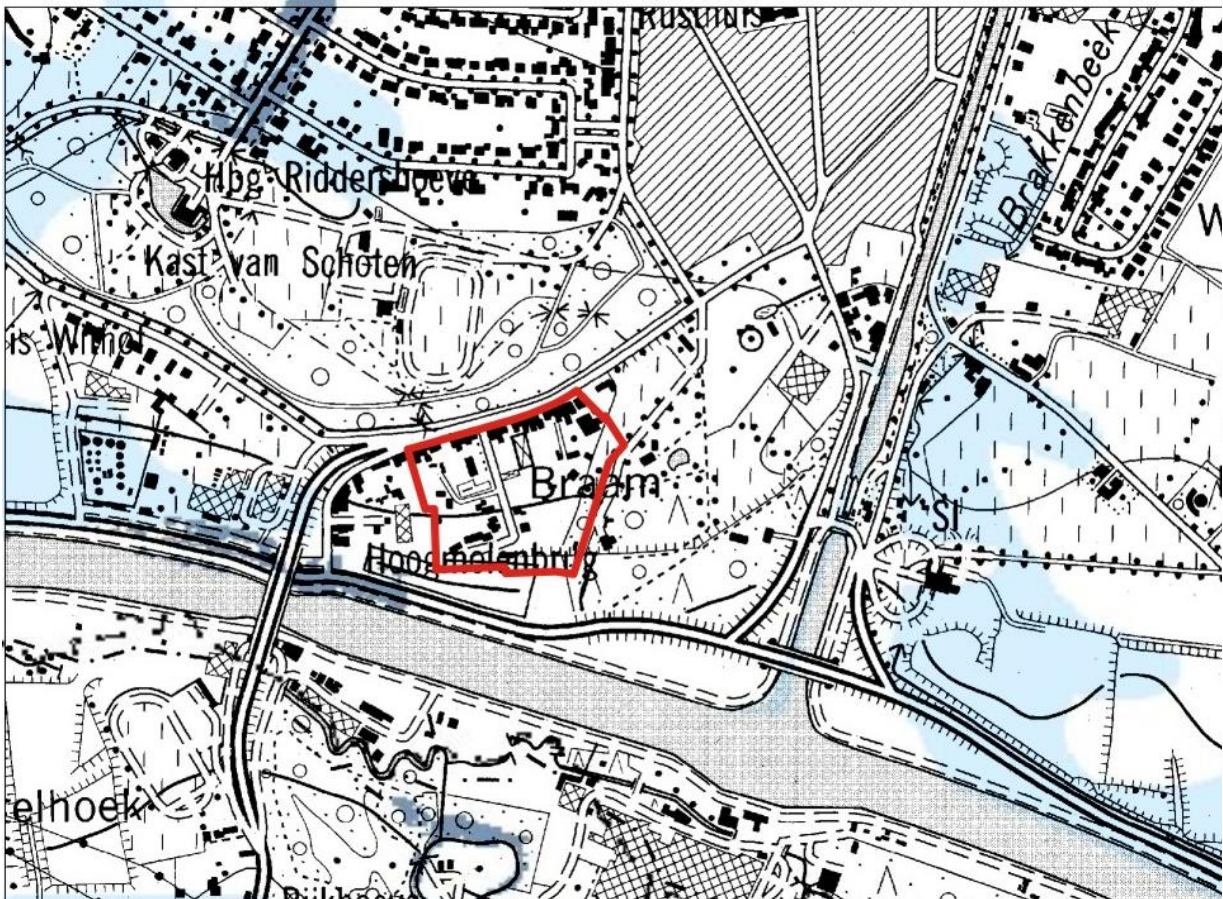
11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden.

11.2. Resultaten watertoets

11.2.1. Overstromingsgevoeligheid

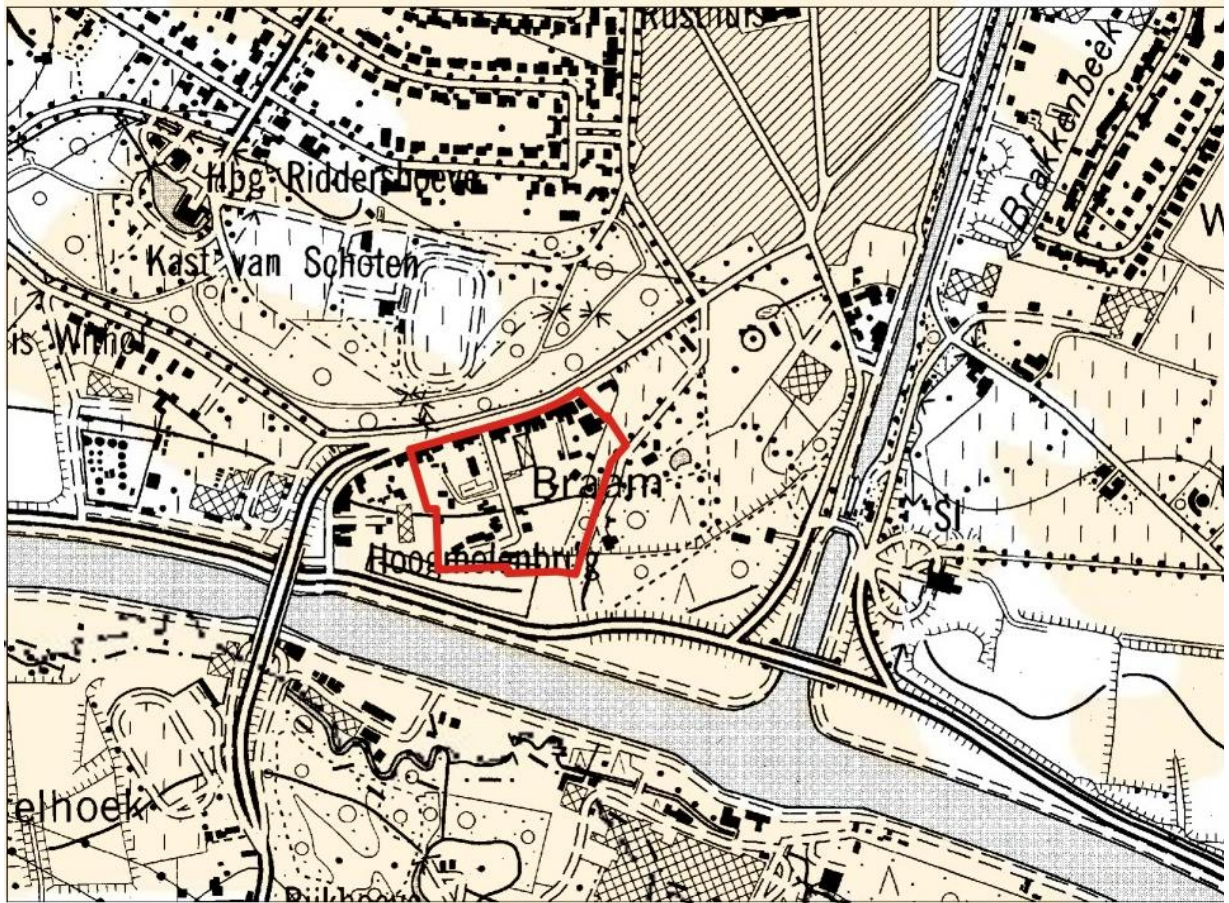


Figuur 23: overstromingsgevoelige gebieden (1:10.000)

Bron: AGIV – geoloket watertoets

In het plangebied bevinden zich geen mogelijke of effectief overstromingsgevoelige gebieden. Ten zuiden van het plangebied ligt een effectief overstromingsgevoelige zone langs het Albertkanaal.

11.2.2. Infiltratiegevoeligheid

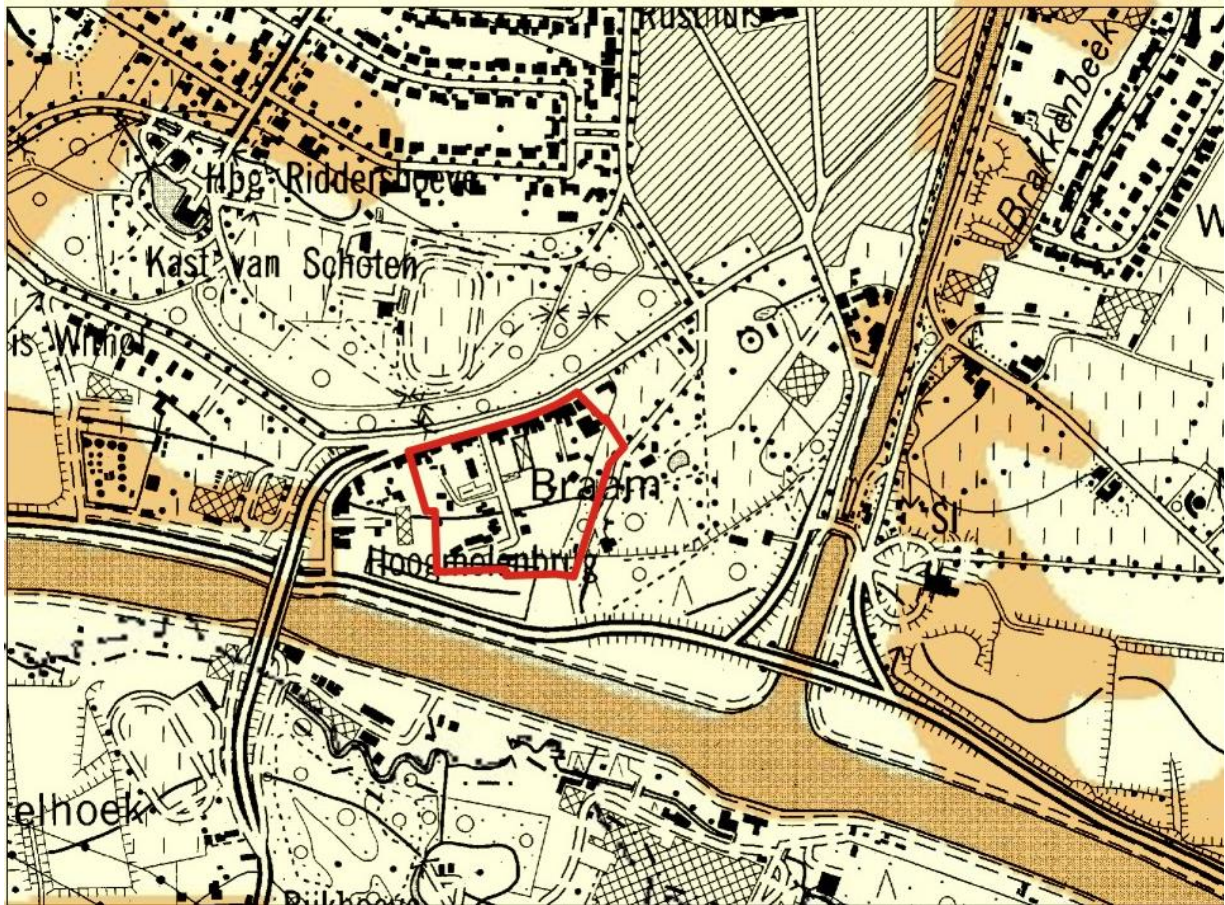


Figuur 24: infiltratiegevoelige gebieden (1:10.000)

Bron: AGIV – geoloket watertoets

Het plangebied heeft een infiltratiegevoelige bodem.

11.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 25: grondwaterstromingsgevoelige gebieden (1:10.000)

Bron: AGIV – geoloket watertoets

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

11.3. Resultaten watertoets

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet deels in een bestemmingswijziging van industriegebied naar woongebied.

Het plangebied ligt niet in een zone die overstromingsgevoelig is.

De bebouwbare zone blijft nagenoeg ongewijzigd.

Werken in het betrokken gebied zijn onderhevig aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, die op 5 juli 2013 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, op 8.10.2013 in het Belgisch staatsblad verscheen en in werking trad op 01.01.2014.

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat ten gevolge van het RUP geen schadelijk effect op de waterhuishouding zal worden veroorzaakt.

12. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie

12.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschadecompensatie of gebruikerscompensatie. Dit hoofdstuk bevat het register van percelen waarop door de bestemmingswijzigingen van voorliggend RUP mogelijk een dergelijke regeling van toepassing is.

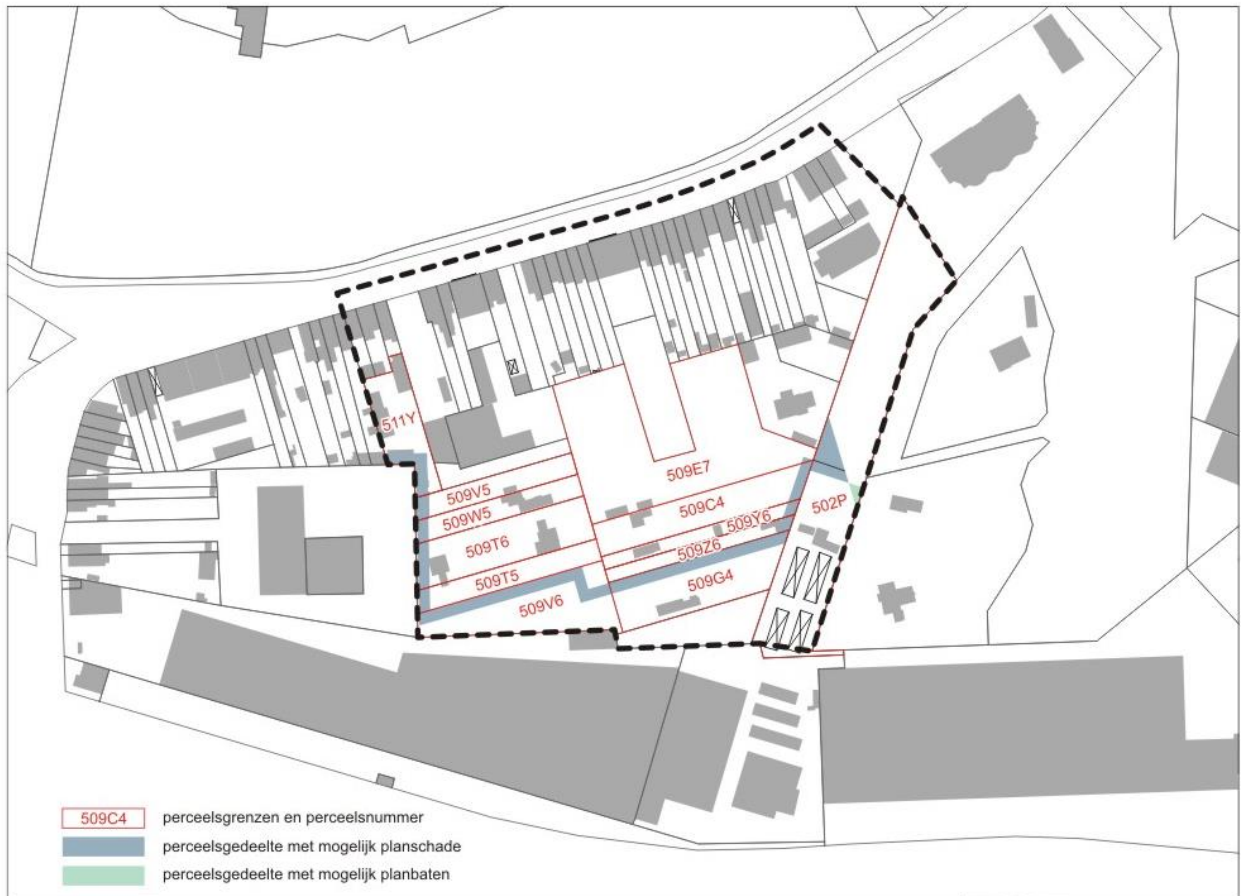
12.2. Grafisch register van percelen waarop een planbaten- of planschaderegeling van toepassing kan zijn

Een planschadevergoeding is onder andere vereist wanneer door een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen: dit is mogelijk door de herbestemming van een gemengd gebied voor wonen en werken (categorie van gebiedsaanduiding wonen/bedrijvigheid) naar bufferstrook binnen de bepalingen van dit RUP.

De percelen waarop mogelijk planschade van toepassing is, worden opgenomen in het hiernavolgende grafisch register, dat zowel in tabelvorm als op kaart wordt weergegeven:

Tabel 5: register van percelen met mogelijk planschade

Perceels-nummer	Bestemming BPA 'Herziening Hofstraat'	Categorie van gebiedsaanduiding RUP	Bestemmingswijziging
511Y (deel)	gemengde zone voor wonen en KMO	categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid (bufferstrook)	planschade mogelijk
509Y6 (deel)			
509Z6 (deel)			
509V5 (deel)			
509W5 (deel)			
509T6 (deel)			
509T5 (deel)			
509V6 (deel)			
509C4 (deel)			
509E7 (deel)			
502P (deel)			
509G4 (deel)			
509G4 (deel)	gemengde zone voor wonen en KMO	categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen	planschade mogelijk
509G4 (deel)	Groene ruimte	categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid	planbaten mogelijk



Figuur 26: register van percelen met mogelijk planschade of planbaten

Tabel 5 en Figuur 26 vormen het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

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

13. Motiveringen onteigeningen

De Hofstraat is nog volledig in eigendom van private instanties.

13.1. De motivering van de noodzaak tot onteigening en het openbaar nut ervan.

De aanleg van de Hofstraat als openbare wegeenis is noodzakelijk om de gronden gelegen achter de woonpercelen in de Braamstraat te kunnen ontwikkelen voor woningbouw. Zolang deze achterliggende gronden niet grenzen aan een voldoende uitgeruste weg, kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden voor woningbouw. De Hofstraat is nu een zandweg in zeer slecht toestand. De achterliggende gronden worden in het RUP deels bestemd voor sociale woningbouw, wat zeker van openbaar nut is.

De aanleg van openbare wegeenis met bijhorende infrastructuur zoals riolering en nutsleidingen is duidelijk van openbaar nut.

13.2. Een motivering van het voorwerp van de onteigening

De Hofstraat is reeds een bestaande weg, die private percelen ontsluit over private gronden. Deze wegeenis was reeds opgenomen als openbare wegeenis in het BPA 'KMO-zone Hofstraat' (MB 06.05.1996). Deze straat, die als plein moet aangelegd worden, is de enig mogelijke ontsluiting van de achtergelegen private gronden voor gemotoriseerd verkeer.

13.3. Motivering van de hoogdringendheid

De bouw van sociale woningen is een hoge prioriteit voor de gemeente Schoten. Om haar sociaal objectief te kunnen realiseren moeten de achterliggende gronden voor sociale woningbouw zo spoedig mogelijk ontwikkeld worden.

De aanleg van de Hofstraat is hoogdringend om deze sociale woningen te kunnen realiseren.

De huidige weg, die verschillende private percelen en woningen ontsluit, verkeert in zeer slechte toestand. De bereikbaarheid en veiligheid van deze woningen komt in het gedrang. De heraanleg moet tevens een oplossing bieden voor de gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater en om alle percelen te kunnen voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

De Hofstraat moet ook fungeren als noodtoegang tot houthandel Martens voor hulpdiensten.

14. Onderzoek naar de plan-MER-plicht

14.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's voorziet dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) onderworpen wordt aan een onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage. Zo'n onderzoek, kortweg MER-screening genoemd, analyseert en beoordeelt de wijzigingen die het nieuwe RUP toelaat ten opzichte van de actuele juridisch-planologische situatie van het plangebied. Het screent en beoordeelt de mogelijke en relevante milieueffecten die uitgaan van mogelijke acties, als gevolg van de bepalingen van het RUP, in uitvoering van de wetgeving inzake MER-plicht¹. In dit hoofdstuk worden de wijzigingen en mogelijke acties van het RUP geanalyseerd en worden de mogelijke en relevante milieueffecten ervan gescreend en beoordeeld.

14.2. Plan-MER-plicht van rechtswege?

De plan-MER-plicht voor plannen of programma's volgt uit het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hiernavolgend DABM genoemd). Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor plannen of programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet er aan drie voorwaarden voldaan worden:

1. In de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.
2. Daarna moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het DABM valt.
3. Tenslotte moet worden bepaald of het plan van rechtswege onder de plan-MER-plicht valt.

14.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder de definitie van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM en het valt onder het toepassingsgebied ervan. Het RUP voldoet dus aan de twee eerste voorwaarden.

Indien het plan of programma ook aan de derde voorwaarde voldoet, is er geen milieuscreening vereist. Er is dan een plan-MER-plicht van rechtswege en er kan rechtstreeks gestart worden met de opmaak van een plan-MER. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

1. Plannen of programma's of de wijziging ervan die tegelijkertijd:
 - a. een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004;
 - b. én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 - c. én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.

¹ Bedoeld wordt: het decreet van 27.04.2007, het zogenaamde plan-MER-decreet.

2. Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is.

Er dient derhalve nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

Toetsing groep 1

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

Het RUP vormt mogelijk wel een kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage III-project, namelijk voor de rubriek 10b "stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van parkeerterreinen". Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in. Het RUP is bijgevolg screeningsgerechtigd en behoort niet tot groep 1.

Toetsing groep 2

De speciale beschermingszones werden aangeduid in het kader van de EU-Richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Deze richtlijn beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten en omvat zowel maatregelen inzake gebiedsbescherming als inzake soortbescherming.

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone. De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone is het habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen', dat zich op ca. 3,5 km ten noorden van het plangebied situeert. Er kan dan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten ontstaan voor de speciale beschermingszones ten gevolge van het RUP.

14.2.2. Conclusie

Het RUP is dus niet plan-MER-plichtig van rechtswege. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP.

Dit onderzoek (= milieuscreening) is te vinden in de volgende paragrafen.

14.3. Planonderdelen

14.3.1. Indeling in planonderdelen

Cruciaal voor het bepalen van de vereiste diepgang bij de milieubespreking is de mate waarin het voorgenomen plan afwijkt van het geldende plan of van de bestaande toestand.

Aangezien het voorgenomen plan in de plaats komt van het BPA 'KMO-zone Hofstraat' en er wijzigingen aan de fysische toestand kunnen optreden, dient derhalve de vergelijking te worden gemaakt met de mogelijkheden die deze bestemmingsplannen bieden of met de bestaande toestand binnen het plangebied.

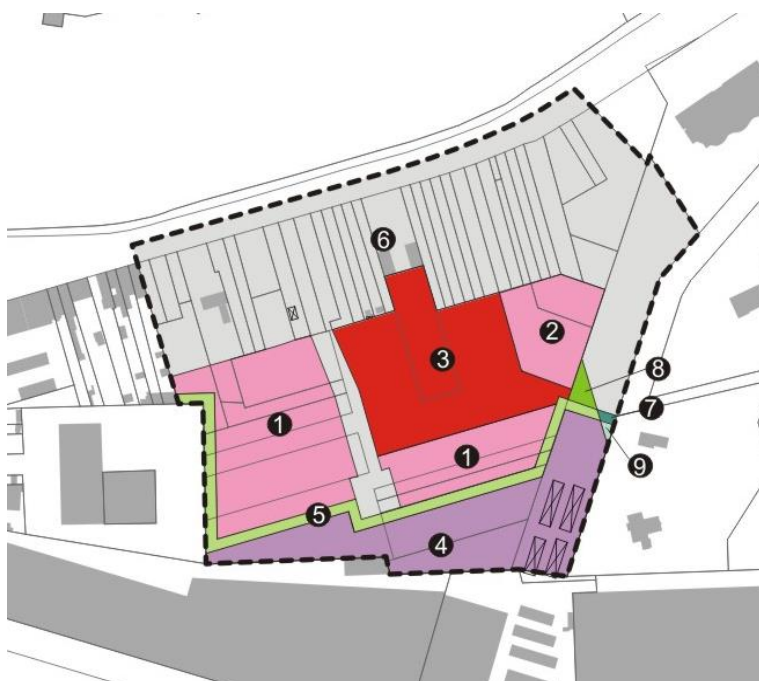
Om deze vergelijking te kunnen maken wordt het RUP onderverdeeld in een aantal planonderdelen. Dit zijn onderdelen van het RUP met een gelijk verschil in mogelijkheden ten opzichte van het bestaand plan, in casu het geldende BPA, of met de bestaande toestand.

Doorlichting van de planonderdelen a.h.v. drie indicatoren

Elk planonderdeel dient te worden getoetst aan de volgende drie indicatoren:

- **Indicator 1: verschillen inzake activiteiten**
Zijn er verschillen tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidig geldend plan (gewestplan) en de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan (RUP)?
- **Indicator 2: verschillen inzake bodemafdekking**
Laat het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toe van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel?
- **Indicator 3: verschillen inzake bestaande toestand**
Is het doel van het voorgenomen plan enkel de bestendiging van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand?

In het plangebied worden volgende planonderdelen onderscheiden:



Figuur 27: indeling in planonderdelen

1. Woongebied in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
2. Zone voor woningbouw met één- of meergezinswoningen in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
3. Zone voor sociale woningbouw in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
4. KMO-zone in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
5. Bufferstrook in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
6. Bestendiging van de bestemmingen van het geldende BPA
7. Bufferstrook in groene ruimte volgens geldende BPA
8. Groene ruimte in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA
9. KMO-zone in groene ruimte volgens geldend BPA

14.3.2. Doorlichting van de planonderdelen

1. Woongebied in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA

Activiteiten

De activiteit 'wonen' is in principe reeds mogelijk binnen de geldende bestemming van het planonderdeel. Het RUP houdt in die zin een verschil in activiteiten in ten aanzien van het BPA door een beperking van de geldende bestemming wonen/werken tot wonen.

Bodemafdekking

De bodembedekking van het planonderdeel wijzigt nagenoeg niet. De toegelaten verhardingen waren reeds mogelijk binnen de geldende bestemming.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel, dat momenteel deels ingenomen wordt door een magazijn en werkplaats en enkele woningen.

2. Zone voor woningbouw met één- of meergezinswoningen in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA

Activiteiten

De activiteit 'wonen' is in principe reeds mogelijk binnen de geldende bestemming van het planonderdeel. Het RUP laat echter onder bepaalde voorwaarden een hogere dichtheid toe dan binnen het geldende BPA.

Bodemafdekking

In geval van het realiseren van meergezinswoningen is er een beperkte toename van de bodemafdekking.

Bestaande toestand

In geval van het realiseren van meergezinswoningen wordt de bestaande toestand gewijzigd.

3. Zone voor sociale woningbouw in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA

Activiteiten

De activiteit 'wonen' is in principe reeds mogelijk binnen de geldende bestemming van het planonderdeel. Het RUP laat echter een hogere dichtheid toe dan binnen het geldende BPA.

Bodemafdekking

De bodembedekking van het planonderdeel wijzigt nagenoeg niet. De toegelaten verhardingen waren reeds mogelijk binnen de geldende bestemming.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel, dat momenteel grotendeels braakliggend is.

4. KMO-zone in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA

Activiteiten

Bedrijvigheid is reeds toegelaten binnen de geldende bestemming. Het RUP verfijnt de toegelaten activiteiten uit het BPA.

Bodemafdekking

De bodembedekking van het planonderdeel wijzigt nagenoeg niet. De toegelaten verhardingen waren reeds mogelijk binnen de geldende bestemming.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt deels de bestaande toestand van het planonderdeel, dat momenteel al gedeeltelijk in gebruik is door een houthandel.

5. Bufferstrook in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA

Activiteiten

Het RUP wijzigt de toegelaten activiteiten binnen dit planonderdeel.

Bodemafdekking

Er wordt minder bodemafdekking toegelaten dan in de huidige bestemming als gemengd woonwerkgebied.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel.

6. Bestemming van de bestemmingen van het geldende BPA

Activiteiten

Er is geen verschil in de toegelaten activiteiten ten opzichte van het geldende BPA.

Bodemafdekking

De bodemafdekking wijzigt niet.

Bestaande toestand

Het RUP bestendigt de bestaande toestand van het planonderdeel.

7. Bufferstrook in groene ruimte volgens geldende BPA**Activiteiten**

Er is geen verschil in de toegelaten activiteiten ten opzichte van het geldende BPA.

Bodemafdekking

De bodemafdekking wijzigt niet.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel niet.

8. Groene ruimte in gemengd gebied voor wonen en werken volgens het geldende BPA**Activiteiten**

Het RUP wijzigt de toegelaten activiteiten binnen dit planonderdeel.

Bodemafdekking

Er wordt minder bodemafdekking toegelaten dan in de huidige bestemming als gemengd woonwerkgebied.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel niet.

9. KMO-zone in groene ruimte volgens het geldende BPA**Activiteiten**

Er wordt bedrijvigheid toegelaten in een zone waar dit volgens het geldend BPA niet mogelijk is.

Bodemafdekking

Er wordt meer bodemafdekking toegelaten dan in de huidige bestemming als groene ruimte.

Bestaande toestand

Het RUP wijzigt de bestaande toestand van het planonderdeel.

Besluit

Op basis van voorgaande doorlichting wordt besloten om voor planonderdelen 1 t.e.m. 5 een screening naar milieueffecten op te maken.

14.4. Beschrijving van de alternatieven**14.4.1. Redelijke alternatieven**

Het RUP houdt deels een bestendiging van de bestaande toestand van het plangebied in en kadert voor het overige in het behalen van het bindend sociaal objectief van de gemeente door de aanduiding van een zone voor sociale woningbouw. Aangezien de inrichting van de zone enkel door middel van een aantal criteria wordt omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften en niet op het grafisch plan aangeduid wordt door middel van bouwstroken, zijn verschillende alternatieve inrichtingen mogelijk. Redelijke alternatieven zijn dus niet aan de orde. Voor de overige percelen die een loutere woonbestemming krijgen, werden de bouwmogelijkheden bepaald op basis van de bebouwing in de omgeving enerzijds en de afmetingen van de betreffende percelen anderzijds.

14.4.2. Nulalternatief

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, zodat de huidige juridisch – planologische situatie gehandhaafd blijft. Dit zou betekenen dat het binnengebied haar gemengde bestemming voor wonen en werken behoudt. In principe zijn de activiteiten die via het RUP beoogd worden reeds mogelijk binnen de geldende bestemmingen. Omwille van het hoge bindend sociaal objectief van de gemeente Schoten wordt echter geopteerd om de gronden die voor sociale woningbouw ontwikkeld dienen te worden ook als dusdanig te bestemmen. Het nulalternatief kan evenmin als redelijk alternatief beschouwd worden.

14.5. Screening van de milieueffecten per discipline

14.5.1. Te screenen disciplines

In de hiernavolgende paragrafen worden de effecten van het RUP op de volgende disciplines onderzocht:

1. bodem;
2. water;
3. mobiliteit;
4. geluid;
5. licht;
6. luchtkwaliteit en atmosfeer en klimaat;
7. biodiversiteit, fauna en flora;
8. onroerend erfgoed;
9. ruimtelijke ordening;
10. energie- en grondstoffenvoorraden;
11. gezondheid en veiligheid van de mens;
12. samenhang tussen de genoemde factoren.

14.5.2. Werkwijze

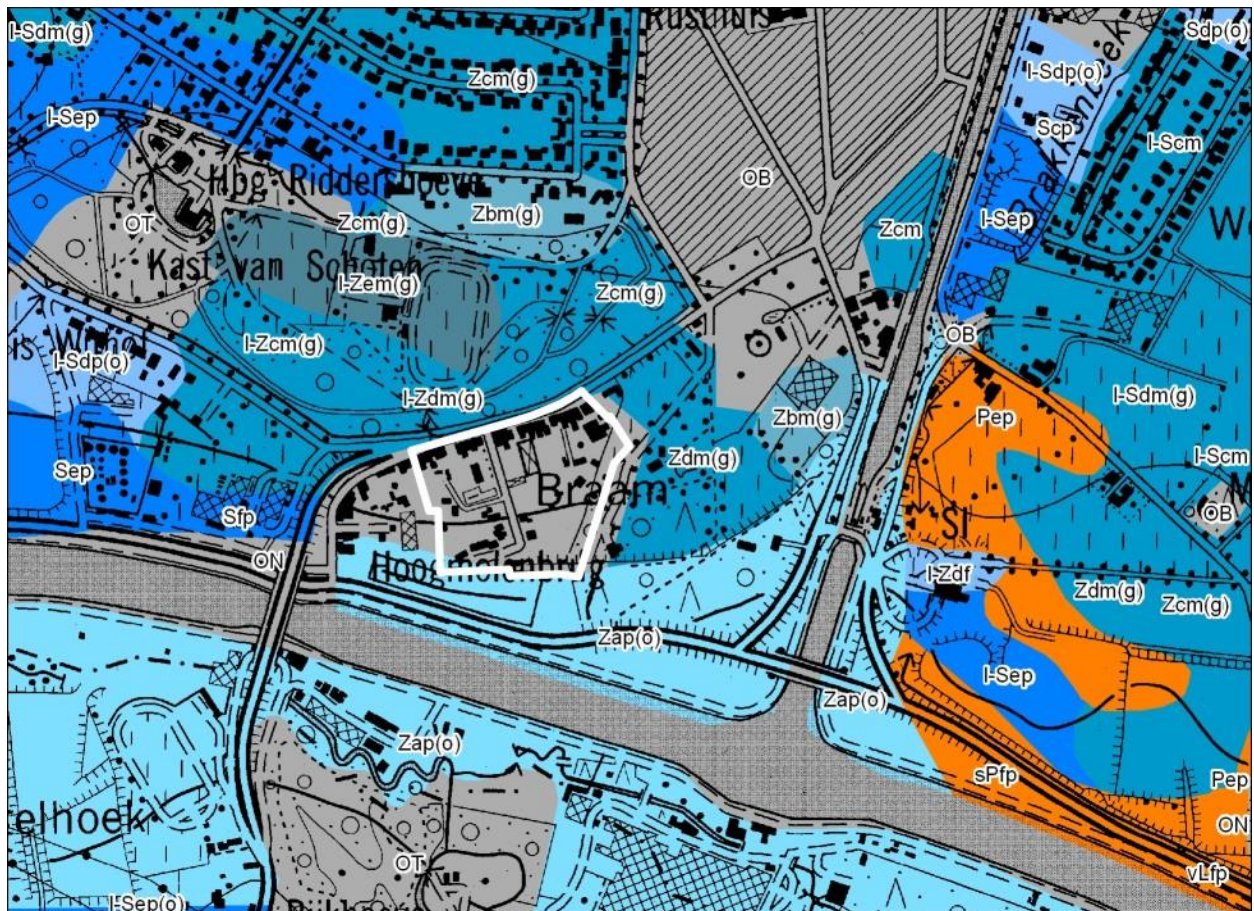
Bij deze screening wordt steeds vergeleken met de referentiesituatie; dit is in principe de juridische toestand volgens het geldende gewestplan, zoals beschreven in hoofdstuk 4. Deze juridische toestand wordt echter aangevuld door de beschrijving van de bestaande toestand die eerst in beeld wordt gebracht, voor zover dat nog niet is gebeurd in hoofdstuk 5. Indien wel, wordt hierop niet meer teruggekomen, maar wordt naar deze paragraaf verwezen.

Vervolgens worden de ingrepen op deze referentiesituatie besproken, samen met de mogelijke effecten ervan. Daarbij wordt niet alleen de aard, maar ook de omvang van de ingreep in beschouwing genomen. De mogelijke effecten worden eventueel gevolgd door milderende maatregelen. Indien er leemten in de kennis zijn, worden deze vermeld.

Tot slot wordt in dit hoofdstuk ook nagegaan of het voorgenomen plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

14.5.3. Effecten inzake bodem

Bestaande toestand



Figuur 28: uittreksel uit de Bodemkaart van België (1:10.000)

Bron: AGIV, eigen bewerking

De bodem in het plangebied wordt gekarteerd als kunstmatige grond, hetgeen in feite betekent dat er in het plangebied geen bodemstalen werden genomen.

In de omgeving van het plangebied komen volgende bodemtypes voor:

- een zeer droge zandbodem zonder profiel Zap(o) in de zone langs het Albertkanaal;
- een matig natte zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Zdm(g) en I-Zdm(g)) ten oosten en ten noorden van het plangebied;
- een matig droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Zcm(g)) ten noorden van de Braamstraat.

Bodemverontreiniging



Figuur 29: bodemverontreiniging

Bron: OVAM, gemeente Schoten, eigen bewerking

511/A2 en 511/Z

Het vroegere perceel 511/T is opgesplitst in 511/A2 en 511/Z. Voor 511/T werd een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek gedaan. De conclusie van het beschrijvende bodemattest luidt als volgt: “...is er geen sprake van een gemengde bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of een ernstige bedreiging vormt. Conform het bodemsaneringsdecreet dienen geen verdere maatregelen te worden genomen.”

503/C3

Na een beschrijvend bodemonderzoek in 1999, twee bodemsaneringsprojecten in 2000 en 2004 en een eindevaluatieonderzoek in 2009, werd in 2013 door OVAM een eindverklaring afgeleverd, waarin geconcludeerd werd dat volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

509/A7

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. De beoordeling van de ernst van de verontreiniging is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek d.d. 15.07.1998 en het beschrijvend bodemonderzoek d.d. 30.10.1998. Hieruit blijkt dat er een historische bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt. Volgens het Bodemsaneringsdecreet moet dan overgegaan worden tot verdere maatregelen.

509/V6

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. De beoordeling van de ernst van de verontreiniging is gebaseerd op het beschrijvend bodemonderzoek d.d. 30.10.1998. Hieruit blijkt dat er een historische bodemverontreiniging voorkomt die een ernstige bedreiging vormt. Volgens het Bodemsaneringsdecreet moet dan overgegaan worden tot verdere maatregelen. Een bodemsaneringsproject werd ingediend op 08.12.1998. Een conformiteitsattest werd door de OVAM afgeleverd op 03.09.1999.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

ingreep	mogelijke effecten	milderende maatregelen
1+2+3. Zone voor gegroepeerde bebouwing en (sociale) woningbouw in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
oprichten van bebouwing	Ten aanzien van de bestaande toestand: toename van de permanente afdekking van de bodem met verminderde bodeminfiltratie en plaatselijke verdroging van de ondergrond tot gevolg.	Verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen is opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften
aanleg van parking en interne wegenis	Ten aanzien van het geldende plan: geen effect. Dergelijke verharding/bebouwing was reeds mogelijk binnen de huidige bestemming.	
aanleg van groenvoorzieningen	Geen effect: de zone bestaat momenteel uit open ruimte. De aanleg van groenvoorzieningen is binnen de huidige bestemming reeds mogelijk.	Geen.
4. KMO-zone in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
oprichten van bedrijfsgebouwen	Ten aanzien van de bestaande toestand: toename van de permanente afdekking van de bodem met verminderde bodeminfiltratie en plaatselijke verdroging van de ondergrond tot gevolg.	Verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen is opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften
aanleg van parking en interne wegenis	Ten aanzien van het geldende plan: geen effect. Dergelijke verharding/bebouwing was reeds mogelijk binnen de huidige bestemming.	
5. Bufferstrook in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
aanleg van groenvoorzieningen	Ten aanzien van de bestaande toestand: nagenoeg geen effect. De zone is grotendeels onbebouwd en bestaat deels uit bos. Ten aanzien van het geldende plan: positief effect door toelaten van nieuwe bodemvorming.	Geen.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake bodem te verwachten.

14.5.4. Effecten inzake water

Bestaande toestand

Voor de watertoetskaarten wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

Zoneringsplan



Figuur 30: uittreksel zoneringsplan

Bron: Geoloket zonering - VMM

De bebouwing langs de Braamstraat is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan, hetgeen inhoudt dat er langs de Braamstraat afvalwaterriolering aanwezig is waarop aangesloten dient te worden. Rond de Hofstraat bevindt zich collectief te optimaliseren buitengebied (groene zone). Bij de aanleg van de Hofstraat zal afvalwaterriolering voorzien worden. In afwachting dienen de aangelanden zelf in te staan voor de zuivering van hun afvalwaters. Het oostelijke gedeelte van het plangebied is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone). Hier dienen de bewoners/gebruikers zelf in te staan voor de zuivering van hun afvalwaters.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Bij de hiernavolgende ingrepen is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing.

Deze verordening voorziet in het zoveel mogelijk opvangen, hergebruiken en vertraagd afvoeren van het hemelwater dat afkomstig is van de op te richten gebouwen.

ingreep	mogelijke effecten	milderende maatregelen
1+2+3. Zone voor gegroepeerde bebouwing en (sociale) woningbouw in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
oprichten van bebouwing	Ten aanzien van de bestaande toestand: toename van de permanente afdekking van de bodem met verminderde hemelwaterinfiltratie en plaatselijke daling van de grondwatertafel tot gevolg.	Verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen is opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.
aanleg van parking en interne wegenis	Ten aanzien van het geldende plan: geen effect. Dergelijke verharding/bebouwing was reeds mogelijk binnen de huidige bestemming.	
aanleg van groenvoorzieningen	Geen effect: de zone bestaat momenteel uit open ruimte. De aanleg van groenvoorzieningen is binnen de huidige bestemming reeds mogelijk.	Geen.
4. KMO-zone in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
oprichten van bedrijfsgebouwen		

aanleg van parking en interne wegenis	Ten aanzien van de bestaande toestand: toename van de permanente afdekking van de bodem met verminderde hemelwaterinfiltratie en plaatselijke daling van de grondwatertafel tot gevolg. Ten aanzien van het geldende plan: geen effect. Dergelijke verharding/bebouwing was reeds mogelijk binnen de huidige bestemming.	Verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen is opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.
5. Bufferstrook in gemengd gebied voor wonen en werken volgens geldend BPA		
aanleg van groenvoorzieningen	Ten aanzien van de bestaande toestand: nagenoeg geen effect. De zone is grotendeels onbebouwd en bestaat deels uit bos. Ten aanzien van het geldende plan: positief effect door toelaten van nieuwe bodenvorming.	Geen.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake water te verwachten naar aanleiding van het RUP.

14.5.5. Effecten inzake verkeer en mobiliteit

Bestaande toestand

Voor de bestaande toestand inzake verkeer en mobiliteit wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Verkeerstoename

Ten aanzien van de bestaande toestand zal de bouw van sociale woningen een beperkte toename van verkeer veroorzaken.

In het binnengebied kunnen ongeveer 57 woongelegenheden (waarvan maximaal 40 sociale woningen) gerealiseerd worden. Op basis van het 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en Mober'² en statistische gegevens van de gemeente Schoten³ wordt de toename van het verkeer ten gevolge van het RUP als volgt berekend:

- De huishoudensgrootte in Schoten bedraagt in 2009 gemiddeld 2,46.
- Indien 57 woningen gerealiseerd worden, dan zal het plangebied circa $2,46 * 57 = 140$ inwoners hebben.
- Gerekend aan een gemiddelde van 2 verplaatsingen per inwoner per dag⁴, kan de maximale toename van het aantal verplaatsingen door bewoners geraamd worden op ca. $140 * 2 = 280$ verplaatsingen per dag.
- Gerekend aan gemiddeld 0,3 bezoekers per wooneenheid wordt de toename van het aantal verplaatsingen voor bezoekers geraamd op $57 * 0,3 = 17$
- Het totaal aantal verplaatsingen per dag bedraagt 297

² Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en Mober, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, oktober 2009

³ www.lokaalstatistiek.be

⁴ Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en Mober, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, oktober 2009

- f. Er van uitgaande dat 60% van deze verplaatsingen gebeuren per auto, betekent dit een toename van de verkeersintensiteit met 178 voertuigen per dag.
- g. Er van uitgaande dat de helft van deze verplaatsingen gebeuren richting Schoten centrum en de helft richting Albertkanaal betekent dit een toename van de verkeersintensiteit in de Braamstraat met 89 voertuigen per dag, wat overeenkomt met een toename van de verkeersintensiteit met 1%.

Parkeren

De parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van het sociale woonproject wordt binnen het projectgebied opgevangen.

Meer bepaald is de gemeentelijke verordening inzake parkeren van kracht, waarin wordt opgelegd dat minimaal 1,25 parkeerplaats per appartement dient voorzien te worden op het eigen perceel. Vanaf 5 appartementen wordt de parking verplicht ondergronds aangelegd. Deze voorschriften zijn eveneens van toepassing op de andere woonzones in het plangebied.

Ontsluiting van het binnengebied

Het binnengebied wordt ontsloten via de Hofstraat. Omwille van de verminderde zichtbaarheid vanuit de Hofstraat ten gevolge van geparkeerde wagens langs de Braamstraat en de hierdoor verhoogde kans op aanrijdingen, kan de plaatsing van verkeersafhankelijke verkeerslichten als milderende maatregel toegepast worden. Via het RUP wordt de mogelijkheid geboden om vanuit de Hofstraat een toegangsweg aan te leggen van waaruit de tuinen van de woningen langs de Braamstraat ontsloten kunnen worden. Op die manier kan ook gedeeltelijk de parkeerdruk langs de Braamstraat opgevangen worden. De woningen met nr 121 en 121a in de Braamstraat kunnen ontsloten worden via de smalle doorgang richting Braamstraat. In geval van de bouw van meergezinswoningen dient de ontsluiting van deze zone te gebeuren via toegangsweg naar de Hofstraat.

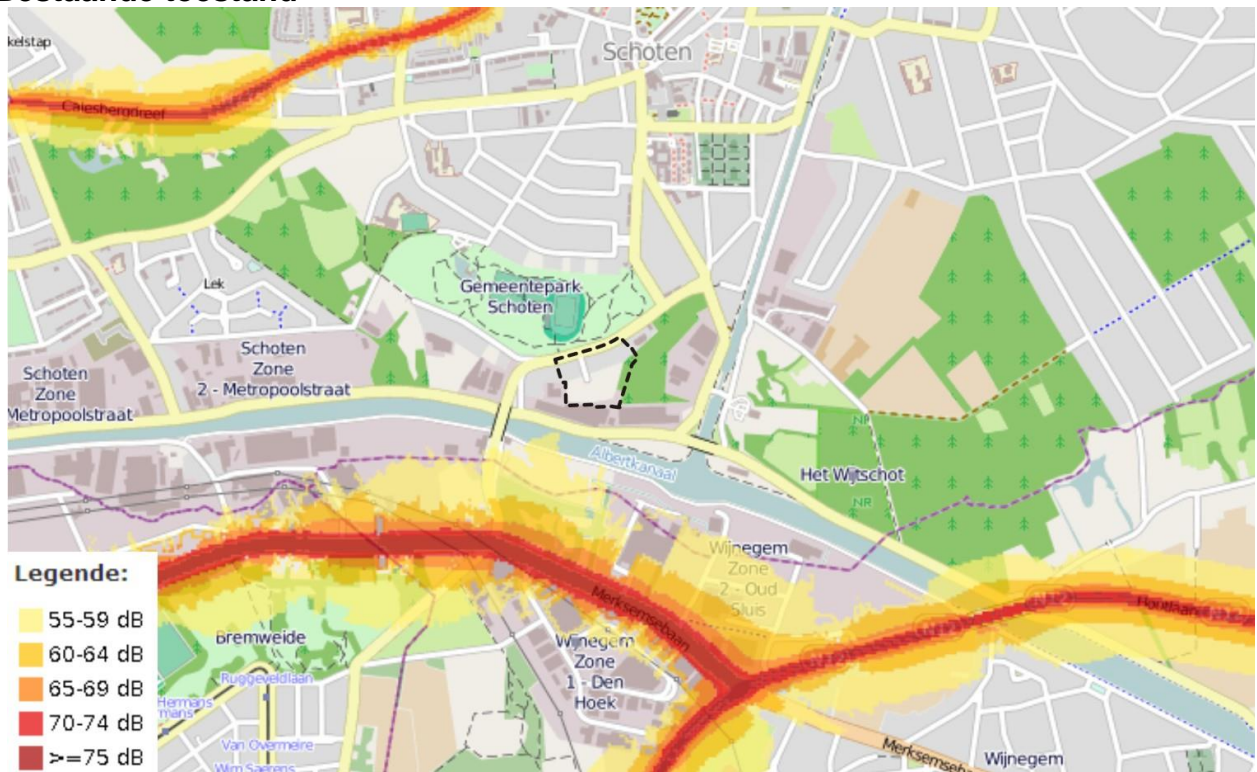
De percelen die via het RUP bestemd worden voor bedrijvigheid worden ontsloten via de Hoogmolendijk. Toegang via de Braamstraat en de Hofstraat is niet toegelaten, behalve in nood.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt een beperkte toename van verkeer. Ten aanzien van de geldende bestemmingen is er geen effect inzake mobiliteit: dergelijke verkeersgeneratie was reeds mogelijk binnen de geldende bestemming.

14.5.6. Effecten inzake geluid

Bestaande toestand



Figuur 31: geluidskartaal (Lden), Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, eigen bewerking

Bovenstaande geluidskartaal toont dat er in en grenzend aan het plangebied geen geluidsoverlast is afkomstig van belangrijke infrastructuur (wegen en spoorwegen).

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

De ontwikkeling van het plangebied in functie van wonen en werken zal ten aanzien van de bestaande toestand slechts een zeer beperkte toename van geluid met zich meebrengen dat hoofdzakelijk afkomstig is van gemotoriseerd verkeer. Deze beperkte toename is niet storend voor de omgeving van het plangebied. Ten aanzien van het geldende plan treedt er geen effect op.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake geluid te verwachten.

14.5.7. Effecten inzake licht

Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten inzake licht gekend in het plangebied.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Door de aanleg van wegen en parking en het oprichten van gebouwen kan zowel de binnen- als buitenverlichting in het gebied toenemen. Volgende milderende maatregelen zijn opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften:

- verlichting tot een minimum beperken;
- enkel het doelgebied aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden;
- de tijdstippen van verlichting beperken;

- d. opwaarts licht vermijden;
- e. de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken;
- f. rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake licht te verwachten naar aanleiding van het RUP.

14.5.8. Effecten inzake luchtkwaliteit en atmosfeer en klimaat

Bestaande toestand



Figuur 32: jaargemiddelde NO₂

Bron: VMM, eigen bewerking



Figuur 33: jaargemiddelde PM10

Bron: VMM, eigen bewerking

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit en atmosferische en klimatologische factoren.

Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ is de norm voor PM10 en NO₂ overschreden. Er zijn geen overschrijdingen van de belangrijkste parameters voor lucht, nl. PM10 en NO₂.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Het project veroorzaakt weinig verkeer (zie paragraaf 14.5.5), zodat de door het project veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake luchtkwaliteit en atmosfeer en klimaat te verwachten.

14.5.9. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora

Bestaande toestand



Figuur 34: biologische waarderingskaart

Bron: Geopunt, Agiv

Het plangebied van dit RUP is niet gelegen in biologisch waardevol gebied. Het braakliggende binnengebied bestaat uit een weinig waardevol opschot van heesters en bomen.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

In het plangebied is geen bos aanwezig. Het aanwezige opschot wordt verwijderd.

Milderende maatregelen zoals ecologisch groenonderhoud (vb zonder pesticiden), een groendak op platte daken en het aanplanten van streekeigen beplanting kunnen een positief effect hebben op de diversiteit van fauna en flora.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora te verwachten naar aanleiding van het RUP.

14.5.10. Effecten inzake onroerend erfgoed

Bestaande toestand

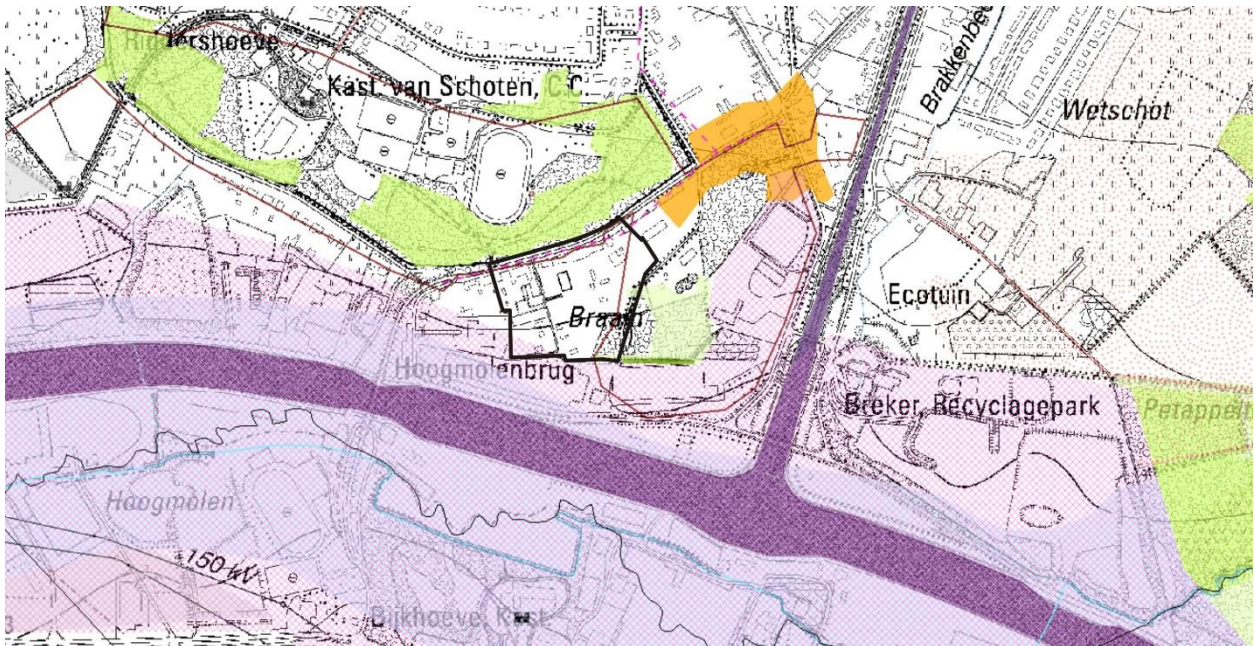
Beschermde monumenten en landschappen

Voor de bestaande toestand inzake beschermde monumenten en landschappen wordt verwezen naar 4.3.7.

Relicten en ankerplaatsen

Voor de bestaande toestand inzake relict en ankerplaatsen wordt verwezen naar 4.3.6.

Provinciale landschapskaart



Figuur 35: uittreksel provinciale landschapskaart

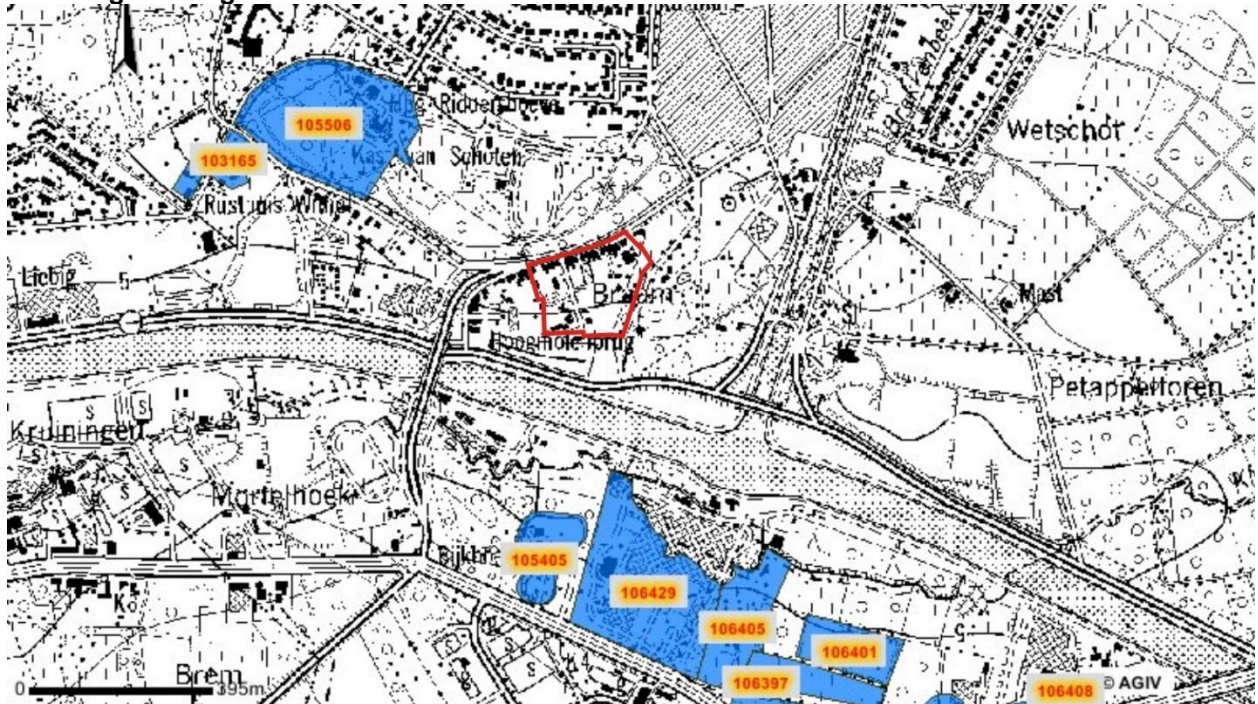
Bron: geoloket landschapskaart – Provincie Antwerpen

De industriezone langs het Albertkanaal wordt op de landschapskaart als dusdanig aangeduid (roze arcering). Het Albertkanaal, het Kanaal Dessel – Schoten, het Klein Schijn (blauwe lijn) en haar valleigebed (lichtblauwe zone) worden eveneens op de kaart weergegeven. Ten noorden en ten oosten van het plangebied worden de kasteelparken door middel van een donkerrode omlijning gemarkeerd. De bossen in het kasteelpark van Schoten (ten noorden van het plangebied) dateren volgens de landschapskaart uit de periode 1850 – 1910. De bebossing ten oosten van het plangebied is van recentere datum (na 1910).

De Braamstraat wordt aangeduid als verbindingsweg die op het kadaster wordt weergegeven.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de historische woonkern Wetschot (oranje kleur).

Archeologisch erfgoed



Figuur 36: uittreksel CAI

Bron: CAI

Er bevinden zich geen gekende archeologische sites in het plangebied. Dit wil niet zeggen dat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is in de bodem, maar enkel dat er nog geen onderzoek naar werd verricht of nog geen archeologische vondsten werden gedaan. Volgende archeologische sites bevinden zich in de omgeving van het plangebied:

Ten noordwesten:

- 103165 - Deurnevoetweg nr. 9: Hoeve bij kasteel Withof – 17^{de} eeuw (Nieuwe Tijden);
- 105506 – Kasteel van Schoten: middeleeuwse hoeve en omwaterd kasteel (16^{de} eeuw);

Langs de Merksemsebaan:

- 105405: Kasteel Bijckhoeve
- 106429: Merksemsebaan 2 – sporen van hoeve (17^e eeuw)
- 106405: Hoeve Ter Vennen, Merksemsebaan 1 : sporen van bewoning in de vorm van site met walgracht (late Middeleeuwen)

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Met betrekking tot de discipline archeologie is sinds 1 juni 2016 het onroerenderfgoeddecreet volledig van toepassing. Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in het kader van dit RUP, moet de aanvrager nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project.

Het RUP heeft een gewijzigde landschapsbeeld van het binnengebied Hofstraat tot gevolg. Aangezien het binnengebied momenteel een verwaarloosde, rommelige indruk geeft, kunnen deze effecten eerder als positief beschouwd worden. Bovendien worden de bedrijfsactiviteiten verplicht landschappelijk ingepast door de aanleg van een buffer.

Het RUP is gedeeltelijk gelegen in de relictzone 'Kasteeldomeinen Schoten – Merksem – Deurne'. Dit gedeelte binnen de grenzen van het RUP bestaat voornamelijk uit bebouwing die er reeds enkele decennia aanwezig is en een groenzone die zorgt voor een visuele scheiding tussen het kasteeldomein en het binnengebied langs de Hofstraat. Het overige gedeelte bestaat voornamelijk uit braakliggend terrein. De relictzone betreft het kasteeldomein dat ten oosten van het plangebied gelegen is en slaat niet op de ontwikkelingen in het plangebied. Het kasteeldomein wordt in het RUP visueel afgeschermd van de woonontwikkelingen in het binnengebied van het RUP met een reeds aanwezige groene ruimte (Art. 12) en een groene aan te planten bufferstrook (Art. 10) en behoudt op deze manier haar kwaliteit.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake onroerend erfgoed te verwachten naar aanleiding van het RUP.

14.5.11. Effecten inzake ruimtelijke ordening

Bestaande toestand

De bestaande toestand inzake ruimtelijke ordening wordt gevormd door het geldende BPA 'KMO-zone Hofstraat' (MB 06.05.1996), zoals beschreven onder 4.3.2.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Het RUP herbestemt het binnengebied van een gemengde bestemming voor wonen en werken naar woongebied enerzijds en KMO-zone anderzijds. Het gebied heeft omwille van een versnipperde eigendomsstructuur en de perceelsconfiguratie (smalle, diepe percelen) weinig potenties voor een ontwikkeling in functie van KMO en leent zich meer voor een woonontwikkeling. Door het gebied uitsluitend voor wonen te bestemmen, met uitzondering van de bedrijfspercelen van een houthandel, kunnen de functies wonen en werken beter gebufferd worden ten opzichte van elkaar. Bovendien vermeldt het GRS dat in binnengebieden de voorkeur moet gegeven worden aan sociale huisvestingsprojecten. Het RUP komt hieraan tegemoet.

Ten aanzien van de bestaande toestand laat het RUP langs de Braamstraat geen andere activiteiten toe dan wonen. In het binnengebied langs de Hofstraat wordt ingezet op het bestendigen van de bestaande woningen en het realiseren van een kwalitatief project voor sociale woningbouw. Dit betekent dat de zonevreemde activiteiten in de Braam- en Hofstraat, nl. de garage en autohandel, niet bestendigd worden ten behoeve van het garanderen van de woon- en leefkwaliteit van de te realiseren woonontwikkeling in het binnengebied.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt eerder positieve effecten inzake ruimtelijke ordening.

14.5.12. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad

Bestaande toestand

Er zijn geen gekende energie- en grondstoffenvoorraden in het plangebied.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

De uitvoering van het RUP veroorzaakt geen significante aantasting van de energie- en grondstoffenvoorraden.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraden te verwachten.

14.5.13. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens

Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten gekend inzake gezondheid en veiligheid van de mens in het plangebied.

Er bevindt zich geen Seveso-inrichting in het plangebied. De laagdrempelige Seveso-inrichting Praxair bevindt zich op circa 1,5 km van het plangebied.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

In het RUP wordt een aandachtsgebied gepland. Wonen was echter reeds mogelijk binnen het geldende BPA. Er wordt een groene buffer met streekeigen beplanting voorzien tussen de woonzone en de aanpalende KMO-zone langs het Albertkanaal. Er zijn dan ook geen effecten te verwachten voor mens-veiligheid.

Het RUP laat geen Seveso-inrichtingen toe.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten naar aanleiding van het RUP.

14.5.14. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving

Hierna wordt onderzocht in hoeverre er cumulatieve effecten optreden door ofwel de combinatie van verschillende planonderdelen, ofwel door het samengaan van het RUP met andere plannen of ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij werden voorgaande analyses geëvalueerd, rekening houdend met de voorgestelde milderende maatregelen.

Discipline	ingrepen →	1+2+3. Zone voor gegroepeerde bebouwing en (sociale) woningbouw	4. KMO-zone	5. buffer	Geheel
bodem		0	0	+	0
water		0	0	+	0
verkeer en mobiliteit		-	0	0	0
geluid		0	0	0	0
licht		0	0	0	0
luchtkwaliteit		0	0	0	0
biodiversiteit, fauna en flora		0	0	+	0
onroerend erfgoed		0	0	0	0
ruimtelijke ordening		+	+	+	+
energie- en grondstoffenvoorraden		0	0	0	0
gezondheid en veiligheid van de mens		0	0	0	0
Samenhang tussen de disciplines		0	0	+	0

Legende:	
/	Het plan houdt geen wijziging in t.o.v. het geldend plan en de bestaande toestand
0	Er is geen effect of een zeer minimaal effect voor deze discipline
+, ++	Er is een positief of een significant positief effect voor deze discipline
-, --	Er is een negatief of een significant negatief effect voor deze discipline

Conclusie

Op basis van voorgaande screening kan besloten worden dat de ingrepen geen cumulatieve negatieve effecten veroorzaken.

14.5.15. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten

Volgende overwegingen leiden tot het besluit dat er vermoedelijk geen grensoverschrijdende effecten zullen voorkomen:

- a. het plangebied ligt op meer dan 14 km van de grens met Nederland;
- b. de dichtstbijzijnde gemeentegrens bevindt zich op ca. 300 m ten zuiden van het plangebied (grens met de gemeente Wijnegem);
- c. uit voorgaande screening blijkt dat de geplande ingrepen niet van die aard zijn dat significante milieueffecten worden verwacht.

14.6. Besluit

Vermits:

- a. dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004;
- b. dit gemeentelijk RUP ook niet gelegen is in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone zodat een passende beoordeling niet vereist is (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM);
- c. er in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de effecten van het voorliggende plan op de verschillende ontvangende milieusystemen en op de gezondheid van de mens eerder positief zullen zijn;

voldoet dit RUP meerdere malen niet aan de voorwaarden voor plan-MER-plicht.

De opmaak van een plan-MER is dus niet noodzakelijk.

15. Verzoek tot raadpleging

15.1. Inleiding

Het onderzoek naar plan-MER plicht werd voor advies bezorgd aan volgende instanties:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning	Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
Ruimte Vlaanderen	Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal		Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Onroerend Erfgoed Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
De Lijn			Grote Hondstraat 58	2018 Antwerpen
Departement Mobiliteit en Openbare Werken		Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel
De Scheepvaart			Havenstraat 44	3500 Hasselt
Agentschap Wonen – Vlaanderen	Afdeling Wonen		Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	Dienst Veiligheids-rapportage		Koning Albert II-laan 20 bus 8	1000 Brussel
OVAM			Stationsstraat 110	2800 Mechelen
Vlaams ministerie van EWI	Agentschap Ondernemen		Koning Albert II-laan 35 bus 12	1030 Brussel

De opmerkingen uit deze adviezen worden hiernavolgend besproken en aangevuld met verwijzingen naar de aanpassingen in deze nota naar aanleiding van deze adviezen. De aanpassingen in deze nota worden gemarkeerd weergegeven.

15.2. Adviezen

15.2.1. Advies De Lijn

De Lijn heeft geen opmerkingen op de mer-screening

15.2.2. Advies Onroerend Erfgoed Antwerpen

Het advies is gunstig.

Binnen de begrenzing van het RUP zijn er geen gronden of erop aanwezige constructies gelegen die archeologisch patrimonium omvatten dat is ingeschreven op een ontwerp van lijst of op een lijst van beschermde archeologische monumenten of zones. Of er archeologisch bodemarchief aanwezig is in het plangebied, en wat de aard en bewaringstoestand hiervan is, is op dit ogenblik onbekend. Enkel een archeologische prospectie met ingreep in de bodem kan hierover uitsluitsel geven.

15.2.3. NV De Scheepvaart

De NV De Scheepvaart heeft geen opmerkingen op de MER-screening.

15.2.4. Advies Wonen Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op de MER-screening.

15.2.5. Advies Ruimte Vlaanderen

Voor Ruimte Vlaanderen maakt de screeningsnota een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Op basis van de screening kan besloten worden dat de ingrepen geen cumulatieve negatieve effecten zal veroorzaken.

15.2.6. Advies Dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen

De provincie heeft geen opmerkingen op het onderzoek naar de plan-MER-plicht.

15.2.7. Advies Departement Mobiliteit en Openbare Werken

De dienst formuleert volgende opmerkingen:

Er dient extra aandacht te gaan naar de zichtbaarheid als men vanuit de Hofstraat de Braamstraat oprijdt. Dat kan op verschillende manieren. Een verkeerslicht zoals in de nota wordt voorgesteld, is misschien niet de beste oplossing. Er kan ook gedacht worden aan: parkeren dicht bij de Hofstraat verbieden, aanpassen bushalte (halteren op rijbaan – parkeerplaats tussen Hofstraat en bushalte weg)..

In de nota wordt aangegeven dat een deel van de parkeerplaatsen die momenteel langs de Braamstraat liggen, kan opgevangen worden in het binnengebied. Dat zou positief zijn.

Ook het fietspad ter hoogte van de Hofstraat zou best (verhoogd?) heraangelegd worden;

Deze maatregelen hebben betrekking op de inrichting van de straten. Het RUP spreekt zich daar niet over uit.

15.2.8. Advies LNE, Dienst Veiligheidsrapportage

De Dienst Veiligheidsrapportering heeft volgende toetsing van het aspect “externe mensveiligheid” uitgevoerd.

Gelet op het feit dat:

- a. volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;*
- b. volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied een KMO zone aanwezig is;*
- c. volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;*
- d. volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied een aandachtsgebied aanwezig is, m.n. gebieden voor wonen;*
- e. volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied één lagedrempel Seveso-inrichtingen aanwezig is, namelijk Praxair, gelegen op 1,5 km van het plangebied;*

f. de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in deze inrichting om te besluiten dat de geplande ontwikkelingen te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze inrichting;

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

15.2.9. Agentschap Ondernemen

Het agentschap maakt geen opmerkingen op de MER-screening.

15.2.10. OVAM

De OVAM maakt geen concrete opmerkingen op de MER-screening.

Bijlage 1: BPA KMO-zone Hofstraat: Stedenbouwkundige voorschriften

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

KMO-ZONE HOFSTRAAT

DOSSIER 104

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OPDRACHTGEVER

GEMEENTEBESTUUR SCHOTEN



PROVINCIE : ANTWERPEN

GEMEENTE : SCHOTEN

OPDRACHTGEVER : GEMEENTEBESTUUR VAN SCHOTEN
BESTUUR CHURCHILLLAAN 1
2900 SCHOTEN
TEL : 03/658.57.81

ONTWERPER : INTERCOMMUNALE GRONDBELEID EN EXPANSIE
ANTWERPEN (IGEAN)
DOORNAARDSTRAAT 60, 2160 WOMMELGEM
TEL : 03/350.08.30

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

=====

DOSSIERGEGEVENS : - Projektnummer 104
- Samengesteld volgens art. 16 van de wet van
29.03.1962, gewijzigd bij de wetten van 22.04.1970
en 22.12.1970
- Opgemaakt : 11.12.1992
- Aangepast : - 24.02.1994 aan de opmerkingen van
de plenaire vergadering dd. 6.05.1993.
- 14.09.1994 aan de opmerkingen van de
plenaire vergadering dd. 21.04.1994.
- 30.11.1994 aan de opmerkingen van de
gemeenteraadscommissie dd. 9.11.1994
- 13.03.1995 aan de bespreking met
AROHM Antwerpen dd. 13.03.1995.

J. Willems
ir.-architect
stedebouwkundige

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

VOORAFGAAND ARTIKEL : ALGEMENE BEPALINGEN

0.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **AANEENGESLOTEN GEBOUW**
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. **ACHTERGEVELBOUWLIJN**
Grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
3. **AUTOGARAGE**
Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's, met uitsluiting van enig bedrijf.
4. **BALKON**
Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.
5. **BERGPLAATS**
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
6. **BEZETTINGSCOEFFICIENT**
De bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de terreinbezetting en het terreinoppervlakte.
7. **BOUWHOOGTE**
Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
8. **BOUWLIJN**
Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.
9. **BOUWSTROOK**
Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
10. **BOUWVRIJE STROOK**
Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen konstrukties mogen worden opgericht.
11. **BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK**
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
12. **BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK**
Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

Voorafgaand artikel : Algemene Bepalingen

0.01 Terminologie (vervolg)

13. KONSTRUKTIE

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander materiaal dat, hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is, en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

14. DAKBASIS

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

15. DAKTERRAS

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

16. DAKVENSTER

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

17. ERKER

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

18. GEBOUW

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

19. GEGROEPEERDE BEBOUWING

Bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

20. GEKOPPELDE BEBOUWING

Bebouwingswijze, waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op éénzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

21. HANDELSINRICHTING

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

22. HOEKGEBOUW

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

23. HOK

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

Voorafgaand artikel : Algemene Bepalingen

0.01 Terminologie (vervolg)

24. **HUIZENBLOK**
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
25. **KLEINBEDRIJF**
Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in het woongebied.
26. **KOPGEBOUW**
Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
27. **LUIFEL**
Afdak aan een voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.
28. **SCHEIDSMUUR**
Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.
29. **TERREINBEZETTING**
De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (uitsprongen en terrassen en ondergrondse constructies inbegrepen) op de terreinoppervlakte.
30. **TERREINOPPERVLAKTE**
De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).
31. **UITBOUW**
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
32. **UITSPRONG**
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
33. **VLOEROPPERVLAKTE (V)**
De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.
1. alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend.
 2. bruikbare : de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m.
 3. vloeroppervlakte : eventuele scheidingswanden en buitenmuren meege-rekend.
34. **VLOERTERREIN (V/T)**
De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.

Voorafgaand artikel : Algemene Bepalingen

35. **VOORGEVELBOUWLIJN**
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
36. **VRIJSTAANDE BEBOUWING**
Bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
37. **VRIJSTAANDE GEVEL**
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
38. **WONING**
Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.
39. **WOONHUIS**
Gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht.
40. **ZADELDAK**
Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte, die in een nok samenkomen.

**0.02. TOEPASSINGSMODALITEITEN VAN DE BEBOUWINGS-
VOORSCHRIFTEN**

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid voorzien is wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakhellingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

0.03. AFWIJKING VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat, dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

Voorafgaand artikel : Algemene Bepalingen (vervolg)

0.04. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1. DAKVENSTERS

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
 - op het driehoekig dakvlak van een schilddak : steeds verboden.
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.
 - 2) plaats van oprichting : op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) afmetingen :
 - maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster.
 - maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2. KROONLIJSTEN

- a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een oversteek van :
 - 0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20m tot 0,50m aan de overige gevels.

3. UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW

- a) Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing.
 - 1. Uit de voorgevel :
 - a. erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b. luifels : maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
 - 2. Uit de vrijstaande zijgevel : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw (vervolg)

3. Uit de achtergevel :
 - a. terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens.
 - b. erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.
- b) Bij vrijstaande bebouwing.
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

- a) Plaatsing
 - 1) In de zijtuinstroken :
 - De voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn.
 - De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende strook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - Voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximum breedte 3m; maximum diepte 6m
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.
- c) Gevelmaterialen
 - Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
 - Overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm
Plat dak.

NOTA De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op de kaart voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

4. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook

Nota (vervolg)

1. De plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.
2. Door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager.
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

5. ERFSCHEIDINGEN

- a. Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op de kaart) :
moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b. Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg. Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :
 - 1) In de voortuinstrook : bij voorkeur streekeigen aanplantingen of muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen 0,40m niet overschrijdt.
 - 2) In de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : bij voorkeur aanplantingen met streekeigen beplanting met maximale kruinhoogte van 3 m of muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40m.
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : bij voorkeur aanplantingen met streekeigen beplanting met max. kruinhoogte van 3 m of muur in baksteen met een maximumhoogte van 2m.

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

5. Erfscheidingen (vervolg)

- 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
- bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : bij voorkeur aanplantingen met streekeigen beplanting met max. kruinhoogte 3 m. Een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m.
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing, behalve de kopgebouwen : Bij voorkeur aanplantingen met streekeigen beplanting met max. kruinhoogte 3 m. Afsluitingsmuur in baksteen met een maximum hoogte van 2m is toegelaten op alle perceelsgrenzen.

6. HELLENDE OP- EN AFRITTEN

Hellende op- en afrit zijn enkel toegelaten in de bouwstrook.

7. WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

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

8. VELLEN VAN BOMEN

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

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

9. PARKEER-, LAAD- EN STOPPLAATSENI. ParkeerruimteA. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna vermeld onder punt 5.
2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen, vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft, hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder B., 8., c.
3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald, naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
4. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien, moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60% van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna vermeld.
Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.
Naast de eerste kolom, die de aard of de bestemming van het goed opgeeft, wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid, die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts een stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

- sociale woningen (groepsbouw)	1	1 woning - aanleg 60%
- woongebouw of vergroting van de bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	1	1 woning
- bedrijfsgarage		
cafe		
garage (werkplaats)	1	50m2 of fractie vloer oppervlakte
kantoor		
restaurant		
winkel		
- distributiecentrum		
hypermarkt		
supermarkt	1	10m2 vloeroppervlakte
superette		
superbazar		
- ambachtelijk gebouw		
fabriek		
industriegebouw	1	100m2 of fractie vloeroppervlakte
kleinnijverheid		
nijverheidsgebouw		
remise voor voertuigen openbaar vervoer		
- bioscoop		
concertzaal	1	10 zitplaatsen
schouwburg		
vergaderzaal		
- sporthal	1	10 zit- of staanplaatsen
- bejaardentehuis	1	3 woningen
- hotel	1	3 kamers
- kliniek	1	4 bedden
- motel	1	1 kamer
- onderwijsinrichtingen		
- kleuterschool	1	1 klas
- lagere school	1	1 klas
- lyceum	1	1 klas
- technische school meisjes	1	1 klas
- middelbare school	1,1	1 klas
- normaalschool	1,1	1 klas
- atheneum	1,2	1 klas
- lagere school voor buitengewoon onderwijs	1,4	1 klas
- technische school jongens	2,0	1 klas
- hogere technische dagschool	3,0	1 klas
- instituut verpleegkunde	4,0	1 klas
- hogere technische weekendschool	4,5	1 klas

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte (vervolg)

B. Opmerkingen

1. Berekening van de vloeroppervlakte.
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden, worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft, wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20m meegerekend.
2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen.
Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit, zijn de volgende minimale afmetingen vereist :
 - a. voor boxengarages : 5,00m x 2,75m x 1,80m hoogte
 - b. voor afgesloten ruimten :
4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte
 - c. voor stalling in open lucht : 5,50m x 2,50m De minimum breedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder letter D.
3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats.
Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van een ander autovoertuig.
4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder letter A., punt 2 dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw, waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11.11.1964 is afgegeven.

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

B. Opmerkingen (vervolg)

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de vermelde datum, kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aanvrager worden voorgelegd.

5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep.
De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz..., die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep, wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantooroppervlakte beschouwd.
6. Gebouwen waarvoor geen bepaalde norm is vastgesteld.
Voor de gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijsten van letter A., punt 5, moeten in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.
7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.
8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager.
 - a. Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota, waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
 - b. Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd, moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr. 2 bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
 - c. Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte, die buiten het bouwperceel is voorzien, moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd, die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte, overeenkomstig een der modellen onder letter E.

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

B. Opmerkingen (vervolg)

- d. Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt, dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt, enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw, en anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.
- e. Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken aan een woonhuis, moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

C. Afwijkingen

1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen, wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht, en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.
2. Ondergrondse parkeerruimte.
In afwijking van hetgeen onder letter A., punt 1, is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw, of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien en in groenstroken, andere dan voortuinen, voor zover :
 - geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3m langs de perceelsgrenzen.
 - de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd.
 - het dak van de garage plat is, niet meer dan een meter boven het maaiveld uitsteekt, en bedekt is met een laag teelaarde van 50cm dikte, die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters.
 - de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen.
 - de helling van de afritten over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.
3. Verplichting tot het bouwen van garages.
In afwijking van de bepalingen onder letter A., punten 1 en 2, kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

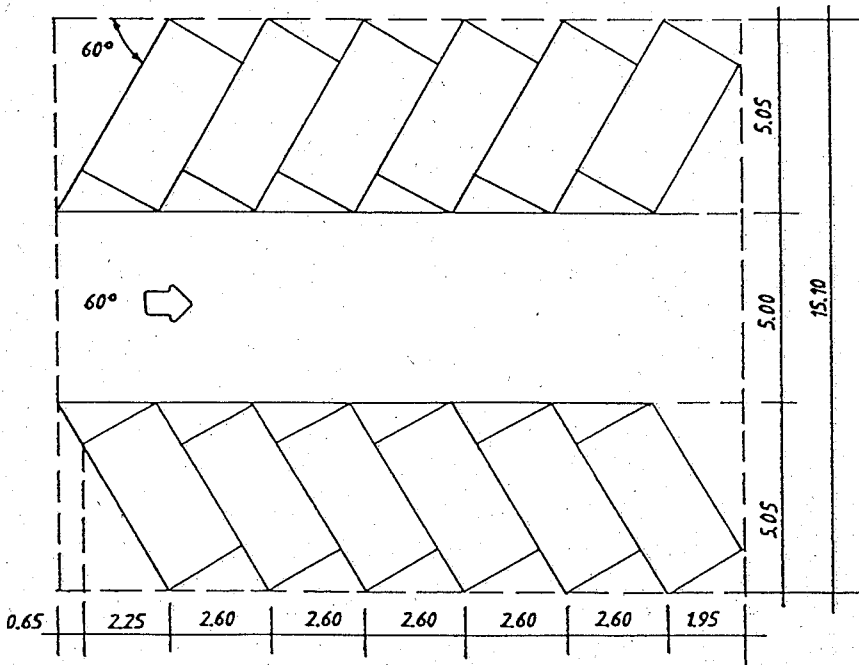
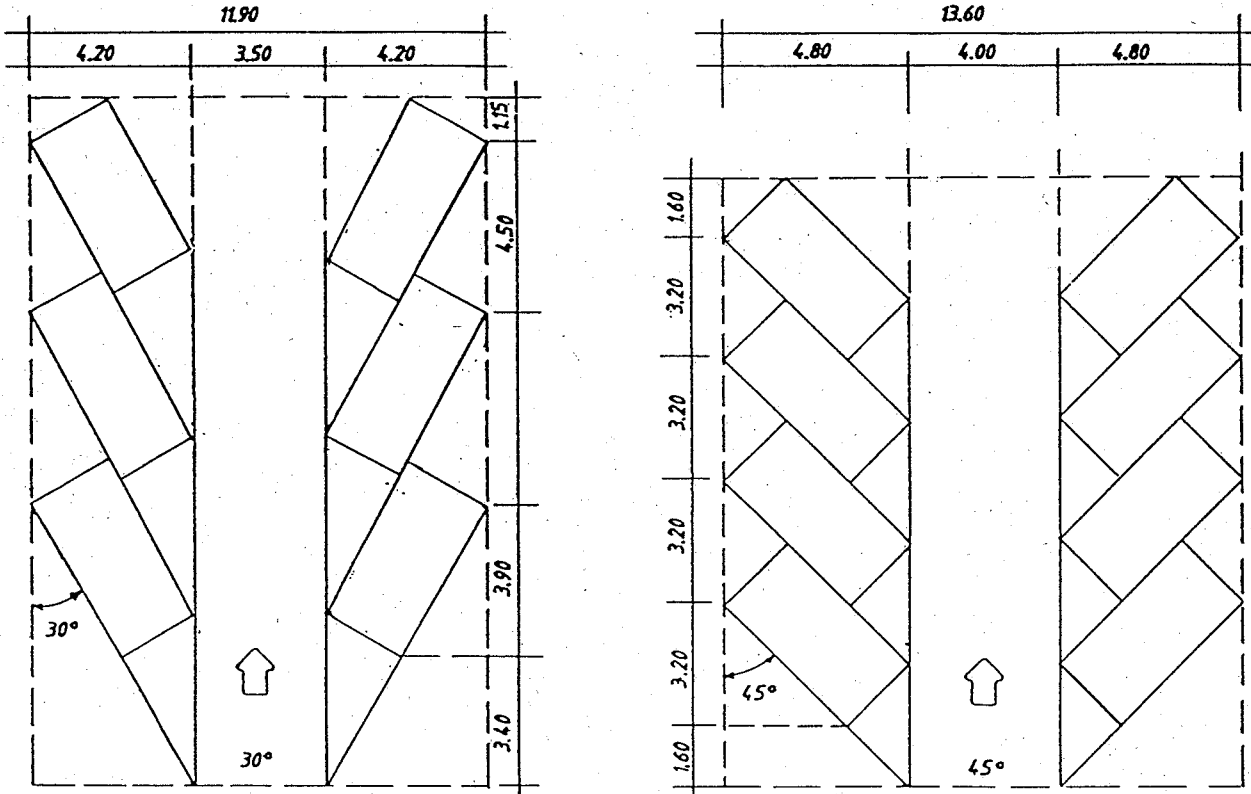
Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte (vervolg)

D. Parkeerruimte en toegangen
 1. Vakken van 4,50m x 2,25m



Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

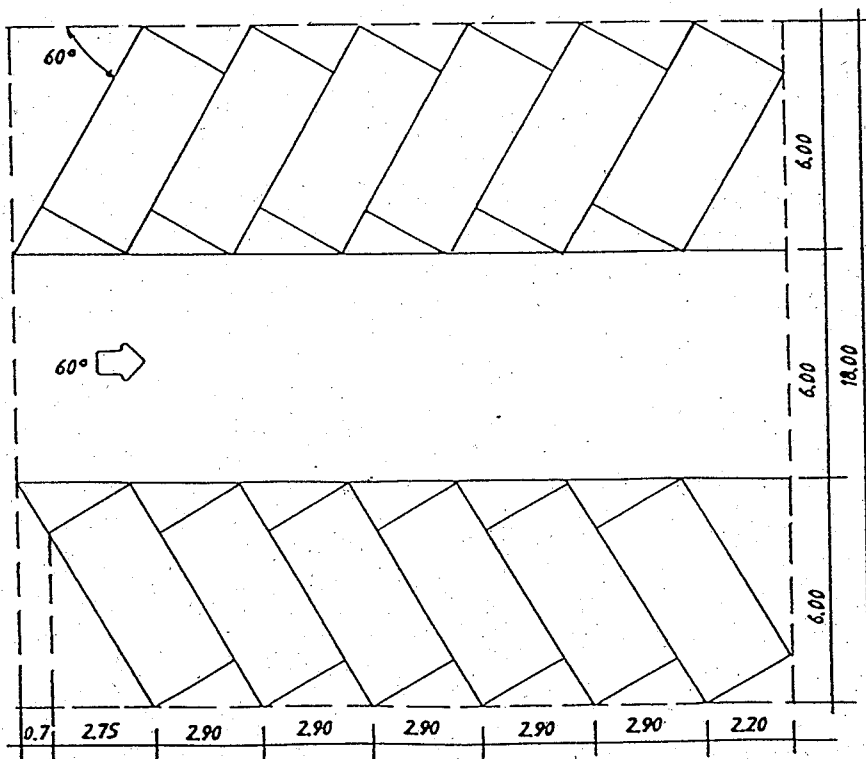
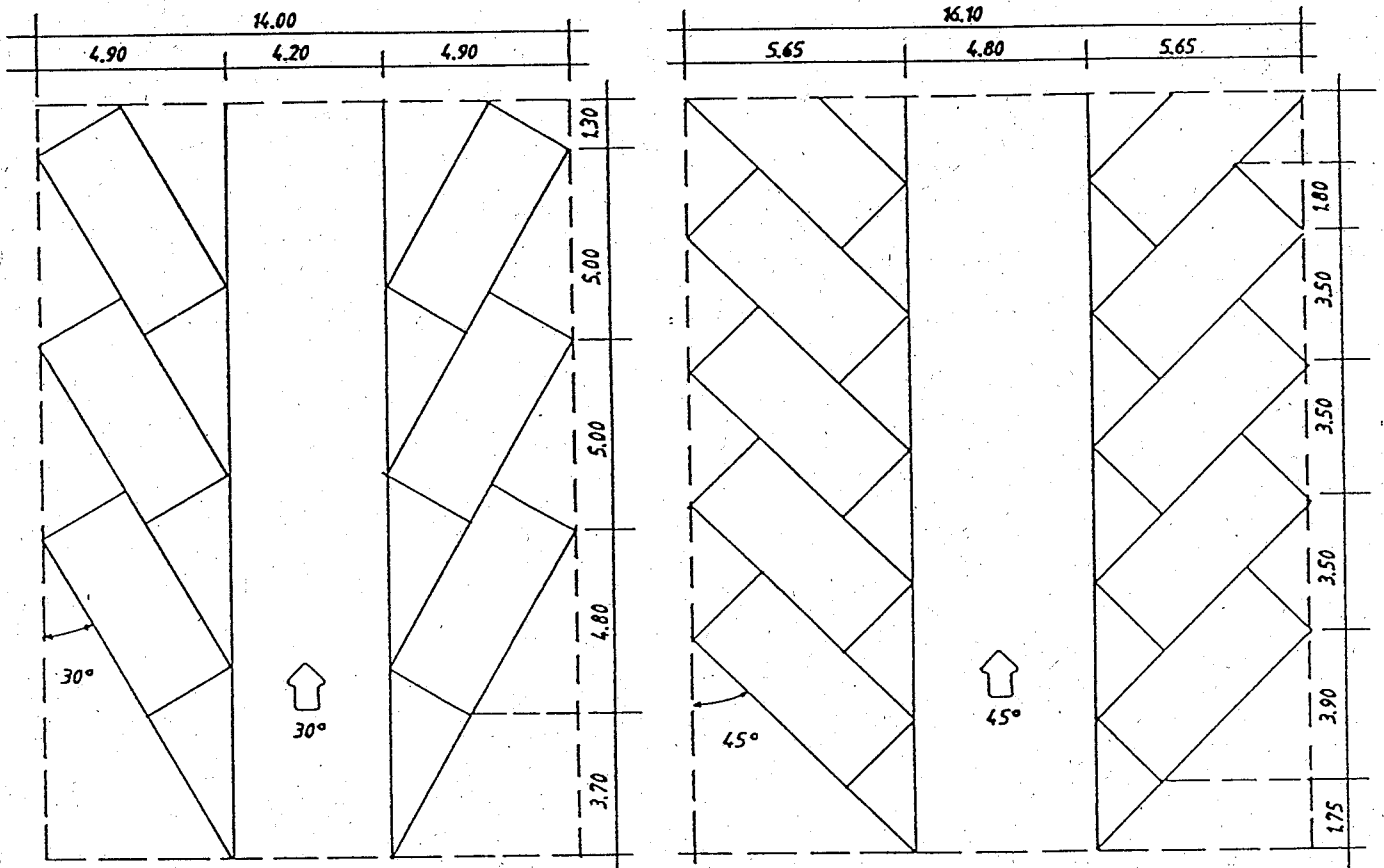
0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

D. Parkeerruimte en toegangen (vervolg)

2. Vakken van 5,50m x 2,50m



Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte (vervolg)

E. 1. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning
afgegeven op door het College van Burgemeester
en Schepenen vanen bevattend (1)
parkeerplaatsen, die nog niet werden in aanmerking
genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door de
bevoegde overheid terzake gestelde eisen,
verder partij enerzijds genoemd
2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal gekend
verder partij anderzijds genoemd

wordt overeengekomen als volgt :

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van
tot worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van
de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van
het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht.
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar
rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen
niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere
gebouwen, waarvoor het bestaan van parkeerplaatsen door de
bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van
de bouwvergunning.
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe de verkoop- of verhuurakten van
het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause
in te lassen, waarbij de eigenaar de huurder in kennis wordt gesteld van
onderhavige overeenkomst.

Gedaan te, de

De partij enerzijds,

De partij anderzijds,

Opgemaakt in drie originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt
gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen

(1) aantal (2) bestemming van het gebouw o.m. huis, flatgebouw, winkelhuis

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte (vervolg)

E.2. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het perceel te
kadastraal bekend
en geschikt voor het plaatsen van (1) personenwagens
zoals aangegeven op bijgaand plan, en die nog niet werden in
aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door
de overheid terzake gestelde eisen
verder partij enerzijds genoemd
2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal gekend
verder partij anderzijds genoemd

wordt overeengekomen als volgt :

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot
.....worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij
anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw
dat door de partij anderzijds wordt opgericht.
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar recht-
hebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet
meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere
gebouwen, waarvoor het bestaan van parkeerplaatsen door de
bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van
de bouwvergunning.
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe de verkoop- of verhuurakten
van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een
clausule in te lassen, waarbij de eigenaar de huurder in kennis wordt
gesteld van onderhavige overeenkomst.

Gedaan te, de

De partij enerzijds,

De partij anderzijds,

Opgemaakt in drie originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt
gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen

(1) aantal (2) bestemming van het gebouw o.m. huis, flatgebouw, winkelhuis

Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.04 Algemeen geldende voorschriften

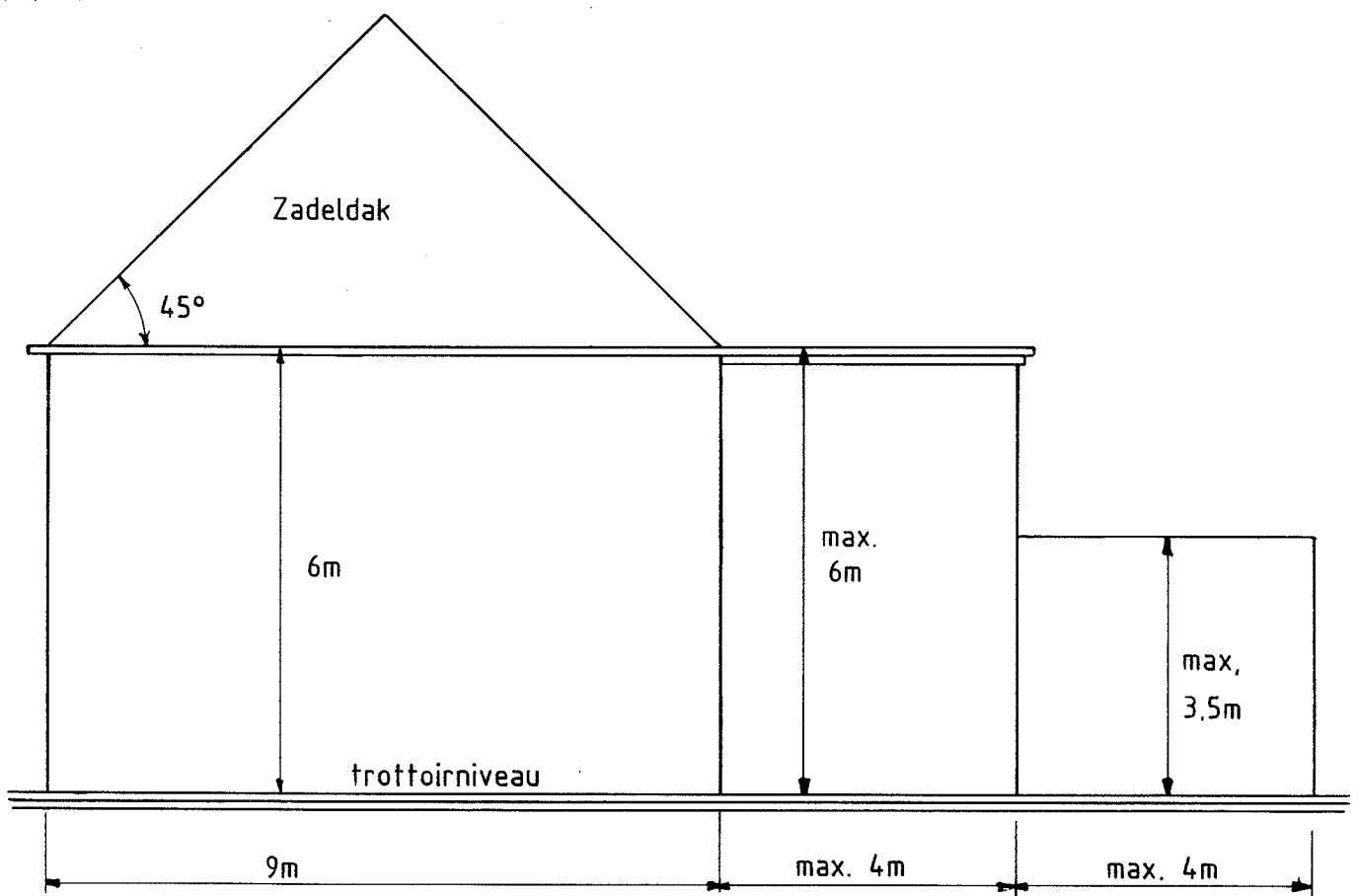
9. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

II. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsoppervlakte 500m² of meer bedraagt, moeten beschikken over een laad- en losplaats op privegrond. Hetzelfde geldt voor de schouwburgen. Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen, indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

III. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties, moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

ARTIKEL 1 PLAATSEN BESTEMD VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING**HOOFDSTUK 1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN****1.01. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN****1. PROFIEL**

Artikel 1 Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften

1.01 Strook voor hoofdgebouwen (vervolg)

2. BESTEMMING

Woonhuizen, winkelhuizen.

3. BEBOUWINGSWIJZE

Aaneengesloten zoals aangeduid op plan.

4. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw.
Op de voorgevelbouwlijn aangeduid op de kaart.

b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.
Buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.

c) Vrijstaande achtergevel.
Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01.1., met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

5. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Minimale voorgevelbreedte
Aaneengesloten gebouwen : de volledige perceelsbreedte.
Kopgebouwen : 6m.

b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst :
overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01.1.

6. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm
Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 1.01.1.

b) Materialen

1) Gevels :

- zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
- overige : baksteen.

Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels

2) Bedekking van de schuine daken :

ofwel pannen ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

Artikel 1 Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

1.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUNEN

1. BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw. Die beperking geldt niet bij hoekgebouwen.

2. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Op niet-hoekpercelen.

- 1) Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 20m uit de achtergevelbouwlijn.
- 2) Overige gevels.
Hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

b) Op hoekpercelen.

- 1) Gevel gericht naar de perceelsgrens waarop de scheidsmuur van het hoofdgebouw wordt gebouwd. Op minimum 3m afstand van die perceelsgrens of op de perceelsgrens.
- 2) Gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de perceelsgrens van een ander perceel. Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.
- 3) Overige gevels.
Geen beperking wat de plaatsing betreft.

3. BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3m.

Maximale nokhoogte 6 m, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45 graden, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op 3 m afstand van elke perceelsgrens.

4. WELSTAND

a) Dakvorm van de gebouwen

- 1) geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
- 2) overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

b) Materialen

- 1) voor gevels :
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
- 2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt.

c) Aanleg van de strook

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

Artikel 1 Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing (vervolg)

HOOFDSTUK 2 VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1.03. MINIMUMBREEDTE VAN DE KAVELS

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

- 1) voor aaneengesloten gebouwen : 6m
- 2) voor kopgebouwen : 9m
- 3) voor hoekgebouwen : 6m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

1.04. MINIMUMDIEPTE VAN DE KAVELS

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m.

1.05. VORM VAN DE KAVELS

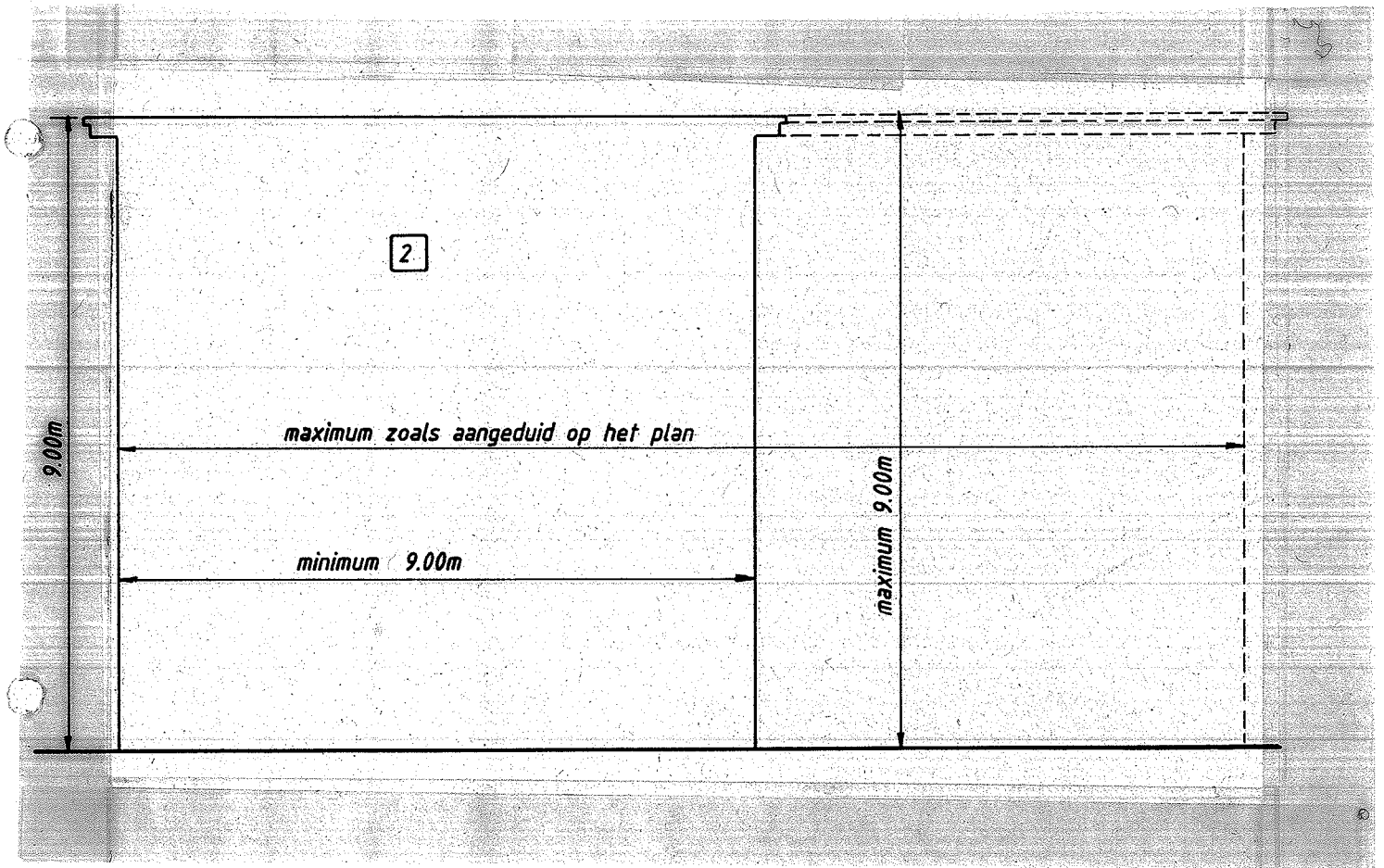
De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

ARTIKEL 2 PLAATSEN BESTEMD VOOR GEGROEPEERDE BEBOUWING

HOOFDSTUK 1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.01. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

1. PROFIEL



Artikel 2 Plaatsen bestemd voor gegroepede bebouwing

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften

2.01 Strook voor hoofdgebouwen (vervolg)

2. BESTEMMING

Woonhuizen, winkelhuizen.

3. BEBOUWINGSWIJZE

Gegroepeerd in een huizenblok van maximum 20m breedte, voor zover op het plan geen kleinere breedte is aangeduid, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling, met dien verstande dat in dat laatste geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

4. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw : op de voorgevelbouwlijn aangeduid op de kaart.

b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel : buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.

c) Vrijstaande achtergevel.

Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01.1., met dien verstande dat de afstand tot de achtergrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

5. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Minimale voorgevelbreedte

Aaneengesloten gebouwen : de volledige perceelsbreedte.

Kopgebouwen : 6m.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01.1.

6. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

Overeenkomstig de aanduidingen van artikel 2.01.1.

b) Materialen

1) Gevels :

- zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen

- overige : baksteen

Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.

Artikel 2 Plaatsen bestemd voor gegroepede bebouwing

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

2.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIEN I

1. BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw. Die beperking geldt niet bij hoekgebouwen.

2. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- 1) Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn.
- 2) Overige gevels.
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

3. BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3m.

4. WELSTAND

- a) Dakvorm van de gebouwen : plat dak
- b) Materialen
 - gevels : gevelsteen
 - overige gevels : baksteen
- c) Aanleg van de strook
Het niet bebouwde of niet verharde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 2 Plaatsen bestemd voor gegroepede bebouwing

Hoofdstuk 1 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

2.03. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN II

1. BEBOUWING

Bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven die niet storend zijn voor de woonomgeving.

2. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 20m uit de achtergevelbouwlijn.
- Overige gevels.
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 4m afstand ervan.

3. BOUWHOOGTE

Bouwhoogte van max. 4 m.

4. WELSTAND

a) Dakvorm van de gebouwen :

- 1) geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
- 2) overige : plat dak, schuin dak of boogvormig dak met maximumhelling van 45 graden.

b) Materialen

- 1) voor gevels :
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
- 2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt.

c) Aanleg van de strook

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

Artikel 2 Plaatsen bestemd voor gegroepede bebouwing (vervolg)

HOOFDSTUK 2 VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

2.04. MINIMUMBREEDTE VAN DE KAVELS

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

- 1) voor aaneengesloten gebouwen : 6m
- 2) voor kopgebouwen : 9m

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2.05. MINIMUMDIEPTE VAN DE KAVELS

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m.

2.06. VORM VAN DE KAVELS

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

**ARTIKEL 3 GEMENGDE ZONE VOOR WONEN EN KLEINE EN
MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN**

=====

HOOFDSTUK 1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

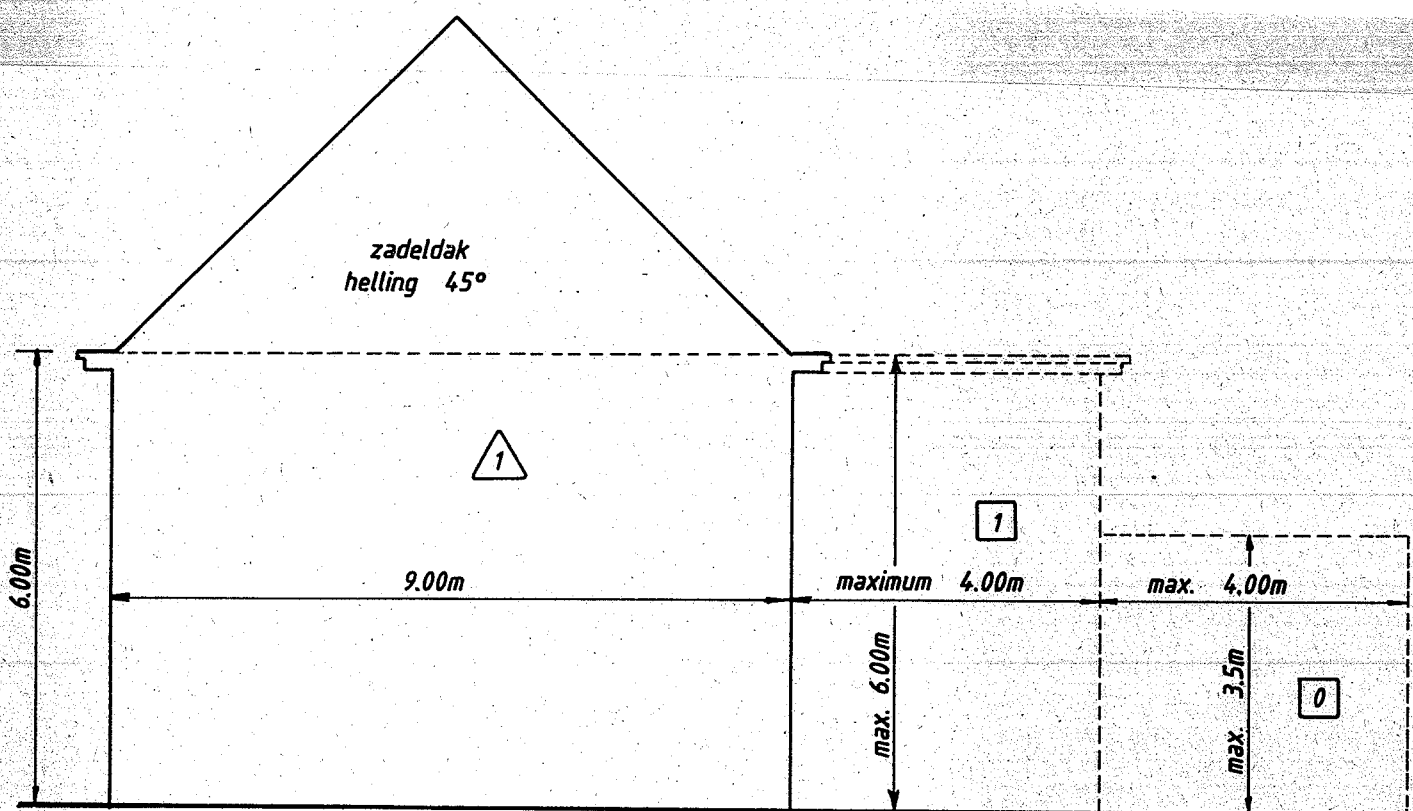
- Eéngesinshuizen.
- Kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving op het vlak van water-, bodem-, of luchtverontreiniging, geluidsoverlast en/of verkeersoverlast; en daarenboven zijn volgende bedrijven niet toegelaten :
 - transportbedrijven
 - kleinhandelsbedrijven
 - bedrijven met een milieuvergunning klasse 1
- Administratieve gebouwen, toonzalen en sociale inrichtingen van bedrijven.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen
(vervolg)

HOOFDSTUK 2 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.01. EENGEZINSHUIZEN

1. PROFIEL



Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

2. BEBOUWINGSWIJZE
Gekoppeld of vrijstaand.
3. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN
 - a. Voorgevel : op 10 m uit de rooilijn van de Hofstraat.
 - b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel. Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 4 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
 - c. Vrijstaande achtergevel
 1. bij gekoppelde bebouwing:
overeenkomstig de tekening van art. 3.01.1.
 2. bij vrijstaande bebouwing : op min. 8 m achter de voorgevel en op max. 17 m achter de voorgevel.
4. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN
 - a. Minimale voorgevelbreedte
 1. van kopgebouwen : 6 m
 2. van vrijstaande gebouwen : 7 m
 - b. Bouwhoogte
 1. van kopgebouwen
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : overeenkomstig de tekening van art. 3.01, 1.
 2. van vrijstaande gebouwen gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek : max. 6 m.
5. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN
 - a. Dakvorm
 1. van kopgebouwen
Zoals getekend in art. 3.01.1. Het zadeldak mag als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd.
 2. van vrijstaande gebouwen
Schuin dak met helling tussen 30 graden en 50 graden. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten.
 - b. Materialen
 1. van kopgebouwen
 - gevels :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
 - dakbedekking :
 - ofwel pannen
 - ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

2. van vrijstaande gebouwen

- gevels

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

- bedekking van schuine daken

- ofwel pannen

- ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen

- ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

c. Vormgeving

Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.

Gekoppelde woningen moeten een architectonisch en harmonisch geheel vormen.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

3.02. KLEINE EN MIDDELGROTE ONDERNEMINGEN

1. PLAATSING VAN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

a. t.o.v. de rooilijn van de Hofstraat

Kleine en middelgrote ondernemingen : Op minimum 37 m uit de rooilijn van de Hofstraat.

Administratieve gebouwen, toonzalen en sociale inrichtingen van bedrijven : op minimum 10 m en op maximum 27 m uit de rooilijn van de Hofstraat.

b. t.o.v. de zijperceelsgrenzen

Minimum 4 m van de perceelsgrenzen met uitzondering van de perceelsgrenzen aangeduid op plan waar gekoppeld mag gebouwd worden.

2. HOOGTE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Bouwhoogte max. 5 m.

3. WELSTAND

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Binnen deze visie kunnen in beginsel o.a. boogloodsen (Romney hall) niet aanvaard worden.

a. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden. Het gebruik van kleur wordt eveneens aangemoedigd.

Aanvaardbare gevelmaterialen ondermeer :

- baksteenmetselwerk netjes opgevoegd
- geprofileerde beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
- geextrudeerde in de massa gekleurde (pompei-bruin...) vezelcementpanelen
- cellenbetonpanelen, in beginsel verticaal geplaatst, voorzien van een aangepaste verf (o.a. kwartsverf) of een bepleistering in een zachte kleur
- sierbeton.

en als dakmaterialen kunnen o.a. gebruikt worden :

- in de massa zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten
- geprofileerde beplating in staal of aluminium
- roofing op platte en zacht hellende daken.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

b. Aanleg van het terrein :

Het niet-bebouwde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de terreinen ingericht als toegang, parkeerplaats, afgeschermd stapelplaats, mag verhard worden. In de bouwvrije zij- en achterstroken is de aanleg van rijwegen toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. Het overige deel, met een minimumbreedte van 3 m, dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een beplantingsplan, dat voor het indienen van de bouwaanvraag reeds geadviseerd is door de gemeente.

Het beplantingsplan is op te maken op schaal en vermeld :

- de bestaande en de aangevraagde bebouwing
- de toegangswegen, parkeerplaatsen en andere verhardingen
- alle nieuwe aanplantingen met vermelding van soorten en aantallen
- alle op het terrein aanwezige hoogstammige bomen met een stam-omtrek van meer dan 20 cm, gemeten op 1 m hoogte, met vermelding van de te rooien, te behouden en de aan te planten bomen.

4. ERFSCHIEDINGEN

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk.

5. PARKEERRUIMTE

a. Algemene regel

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen de theoretisch bebouwbare oppervlakte dient gelijktijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingcapaciteit zoals hieronder wordt bepaald :

- voor nijverheidsgebouwen, opslagplaatsen e.d. :
1 parking per 100 m² vloeroppervlakte
- voor administratieve gebouwen :
1 parkeerplaats per 50 m²
- per wooneenheid : 1 parkeerplaats.

b. Afwijking

Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, een afwijking toegestaan worden, in die zin dat de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeurt naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen, wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht, en per 10 supplementair tewerkgestelde personen, wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

c. Opmerkingen

1. **Berekening van de vloeroppervlakte.**
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden, worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft, wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m meegerekend.
2. **Minimale afmetingen van de parkeerplaats :**
 - voor boxengarages : 5 m x 2,75 m x 1,8 m hoogte
 - voor afgesloten ruimten : 4,5 m x 2,25 m x 1,8 m hoogte
 - voor stalling in open lucht : 5,5 m x 2,5 m.
3. **Gegevens te verstrekken door de aanvrager.**
Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota, waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit i.v.m. het bouwwerk is voldaan.
Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd, moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven bepaalde minimale afmetingen der parkings. Op het grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

3.03. **TUINEN**

1. **BESTEMMING**

De zone gesitueerd op 27 m uit de rooilijn van de Hofstraat is in te richten als tuin als op het perceel enkel een woning wordt opgericht en het niet gebruikt wordt voor ambachtelijke activiteiten of voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

2. **BEBOUWING**

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

3. **PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**

1) Gevel gericht naar de woning.

Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn van de woning.

2) Overige gevels.

Hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

4. **BOUWHOOGTE**

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen :
maximum 3m.

Maximale nokhoogte 4 m

5. **WELSTAND**

a) Dakvorm van de gebouwen

1) geplaatst op de perceelsgrens : plat dak

2) overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

b) Materialen

1) voor gevels :

- zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen

- overige : baksteen

2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen,
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw
hellende daken : dakvilt.

c) Aanleg van de strook

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

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)

3.04. VOORTUINSTROOK

1. **BESTEMMING EN AANLEG**

De zone gesitueerd op 10 m uit de rooilijn van de Hofstraat dient na de oprichting van het hoofdgebouw als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

2. **BEBOUWING**

Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.04.3. en de afsluitingen voorzien in 0.04.5. van het voorafgaand artikel : alle konstrukties verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten en parkeerplaatsen.

Artikel 3 Gemengde zone voor wonen en kleine en middelgrote ondernemingen**Hoofdstuk 2 Bebouwingsvoorschriften (vervolg)****HOOFDSTUK 3 VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

3.05. MINIMUMBREEDTE VAN DE KAVELS

- a. Enkel woningbouw : Gemeten op 10 m uit de rooilijn van de Hofstraat.
 - 1. kopgebouwen : 9 m
 - 2. vrijstaande gebouwen : 15 m
- b. KMO bedrijf al of niet met woning.
 - Nieuwe percelen : min. 20 m op de voorgevelbouwlijn van de KMO-bedrijven
 - Bestaande percelen : min. 10 m op de voorgevelbouwlijn van de KMO-bedrijven

3.06. MINIMUMDIEPTE VAN DE KAVELS

Gemeten vanaf de rooilijn : 50 m.

3.07. VORM VAN DE KAVELS

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

ARTIKEL 4 GROENE RUIMTE

=====

1. BESTEMMING

Aanleg van groene ruimten door middel van behoud van de bestaande beplanting en door verdere aanleg ervan bij middel van hoogstammige bomen en streekeigen beplantingen. Er mogen geen coniferen aangeplant worden.

2. BEBOUWING

Alle constructies verboden.

ARTIKEL 5 BIJZONDERE BEPALINGEN

=====

5.01. AFWIJKING VOOR BIJZONDERE GEBOUWEN

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart, kunnen afwijkingen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming, indien de afwijkingen inpasbaar zijn in de voorgestelde inplantingsplaats en rekening houdend met het toe te staan gabarit.

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

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

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Bijlage 2: akkoordverklaring herbestemming naar zone voor sociale woningbouw

VERKLARING

Betreft: herziening RUP Hofstraat, Schoten


Hierbij verklaren wij, Jan Van Neerkerck voor VANEKA nv, kennis genomen te hebben van de voorontwerpplannen van de gemeente Schoten voor het herzien van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hofstraat.

Wij kunnen akkoord gaan om onze percelen gelegen binnen deze herziening van het RUP te bestemmen tot een projectzone bestemd voor sociale woningbouw, zoals aangeduid op de plannen en de bijhorende bouwvoorschriften.

Voor akkoord,

Te Schoten, 7/11 2014

Voor VANEKA nv,

.....

Van Neerkerck Jan

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Rony Lejaeghere

Gerd Adriaensen