

Gemeente Schoten
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Borgeind”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier SHO110

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Schoten

september 2011



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: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer SHO110
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 25.03.2010 (1^o concept voorontwerp)

Aangepast:

- 04.08.2010 aan opmerkingen gemeente d.d. 13.07.2010 (2^{de} concept voorontwerp)
- 08.11.2010 aan opmerkingen gemeente d.d. 22.09.2010 (3^{de} concept voorontwerp)
- 14.02.2011 aan opmerkingen plenaire vergadering d.d. 14.12.2010 en bespreking gemeente d.d. 01.02.2011 (ontwerp)
- 29.09.2011 aan adviezen en bezwaren openbaar onderzoek en opmerkingen gemeenteraadscommissie d.d. 27.09.2011 (definitief RUP)

E. Symens
ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

Algemene bepalingen	3
0.1. Begripsomschrijvingen.....	3
0.2. Algemeen geldende voorschriften	3
0.2.1. Reliëfwijzigingen.....	3
Artikel 1: Zone voor meergezinswoningen.....	4
1.1. Bestemming	4
1.2. Inrichting	4
1.2.1. Bebouwing.....	4
1.2.2. Aanleg van de zone.....	5
Artikel 2: Parkgebied.....	6
2.1. Bestemming	6
2.1.1. Hoofdbestemming	6
2.1.2. Nevenbestemming.....	6
2.2. Inrichting	6
2.2.1. Bebouwing.....	6
2.2.2. Aanleg van de zone.....	6
Artikel 3: Alternatief reservatiegebied	7
3.1. Bestemming	7
3.2. Bebouwing	7
Artikel 4: Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding	8
4.1. Bestemming	8
4.1.1. Hoofdbestemming	8
4.1.2. Nevenbestemmingen.....	8
4.2. Inrichting	8
4.2.1. Bebouwing.....	8
4.2.2. Aanleg van het fietspad.....	8
Artikel 5: Indicatieve aanduiding ontsluitingsweg	9
5.1. Bestemming	9
5.1.1. Hoofdbestemming	9
5.1.2. Nevenbestemmingen.....	9
5.2. Inrichting	9
5.2.1. Bebouwing.....	9
5.2.2. Aanleg van de wegenis	9

Algemene bepalingen

0.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Bouwlagen:

het aantal bewoonbare verdiepingen;

Constructie:

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Groendak:

een dak dat voorzien is van een drainagemat en begroeiing;

Kroonlijsthoogte:

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Meergezinswoning:

woning voor de huisvesting van meer dan één gezin;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Artikel 1: Zone voor meergezinswoningen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.1. Bestemming

Meergezinswoningen.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Hoofdgebouwen

De bebouwing wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hiernavolgende coëfficiënten:

Maximaal aantal woningen	80 wooneenheden
Maximale terreinbezetting	30%
Plaatsing van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.– De woningen worden gegroepeerd in 6 gebouwen van maximaal 18 wooneenheden per gebouw.– Tussenafstanden tussen de gebouwen: minimaal 8 m, met dien verstande dat in deze tussenruimte wel overdekte inritten naar de ondergrondse parking kunnen ingericht worden.
Afmetingen van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– kroonlijsthoogte max. 12 m;– maximum 3 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en 2 verdiepingen) en 1 ondergrondse of halfondergrondse bouwlaag.
Welstand van de gebouwen	<p>Dakvorm Plat dak.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving. De daken zijn uit te voeren als groendaken.</p>

Bijgebouwen

Bijgebouwen (garages, bergplaatsen, bebouwing in functie van het onderhoud van het park in artikel 2...) moeten geïntegreerd worden in de hoofdgebouwen.

Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn toegestaan in functie van parkeerplaatsen, bergingen en technische ruimte, tot op een diepte van maximaal 3 m.

De in- en uitritten naar de ondergrondse verdiepingen worden waar mogelijk gebundeld en aansluitend bij het hoofdgebouw gerealiseerd. Het overdekken van in- en uitritten is toegestaan.

1.2.2. Aanleg van de zone

Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toegangswegen, brandweerwegen, wandel- en fietspaden en parkeerplaatsen. Bovengronds kan maximaal 1 parkeerplaats per 2 woonegelegenheden aangelegd worden.

Hiervoor kan maximaal 20% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone verhard worden.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Parkeerplaatsen

Per woning dient minstens 1,5 en maximum 1,7 ondergrondse parkeerplaats te worden voorzien. Deze worden gerealiseerd binnen de bestemmingszone.

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als groene ruimte met streekeigen beplanting volgende de lijst in bijlage. Afgravingen, ophogingen en/of andere ingrepen in functie van de aanleg van bufferbekkens voor hemelwateropvang zijn eveneens toegelaten. Deze bufferbekkens dienen geïntegreerd te worden in de groenaanleg.

Artikel 2: Parkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen)

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

Park.

2.1.2. Nevenbestemming

Wandel- en fietspaden.

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies in functie van de bestemming (zoals monumenten, fonteinen, bruggetjes, zitbanken, prieeltjes en speeltuigen) met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

2.2.2. Aanleg van de zone

De aanleg van het park moet bestaan uit hoog- en laagstammige streekeigen heesters en bomen volgens de lijst in bijlage. Bestaande hoogstammen en waardevolle houtkanten worden zoveel als mogelijk bewaard en in stand gehouden.

Verhardingen zijn toegelaten in functie van de aanleg van fiets- en wandelpaden en in functie van brandweewegen. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Artikel 3: Alternatief reservatiegebied

(overdruk)

3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van verkeersinfrastructuren en leidingen.

3.2. Bebouwing

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van verkeerswegen, leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht

Artikel 4: Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding

4.1. Bestemming

4.1.1. Hoofdbestemming

Ter hoogte van de indicatieve pijl kan een fiets- en voetgangersverbinding worden aangelegd.

4.1.2. Nevenbestemmingen

- groenelementen;
- technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting in functie van het goed functioneren van het wandel- en fietspad.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Er worden geen andere constructies toegelaten dan deze hierboven vermeld.

4.2.2. Aanleg van het fietspad

De wandel – en fietspaden hebben een minimale breedte van 1.5 m en een maximale breedte van 3 m.

Verhardingen voor wandel- en fietspaden zijn kleinschalig en uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen beplanting volgens de lijst in bijlage.

Artikel 5: Indicatieve aanduiding ontsluitingsweg

5.1. Bestemming

5.1.1. Hoofdbestemming

Ter hoogte van de indicatieve pijl op het grafisch plan dient een toegang voor gemotoriseerd verkeer te worden aangelegd.

5.1.2. Nevenbestemmingen

- groenelementen;
- technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen.

5.2. Inrichting

5.2.1. Bebouwing

Er worden geen andere constructies toegelaten dan deze hierboven vermeld.

5.2.2. Aanleg van de wegenis

De wegenis heeft een minimale breedte van 4 m en een maximale breedte van 6 m.

De verhardingen worden uitgevoerd in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen beplanting volgens de lijst in bijlage.

Bijlage: lijst met streekeigen bomen en struiksoorten in Vlaanderen

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn*
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Pinus sylvestris</i>	Grove den
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Crataegus monogyna</i>	Eénstijlige meidoorn
<i>Populus canescens</i>	Grauwe abeel
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik
<i>Rhamnus frangula</i>	Sporkehout
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

* soort wordt beter niet aangeplant (snelle spontane vestiging)

Inheemse boom- en struiksoorten met beperkt verspreidingsgebied in Vlaanderen.

Aanplanting slechts aan te raden na advies van afdeling Bos & Groen.

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Berberis vulgaris</i>	Zuurbes
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje
<i>Crataegus sp.</i> , behalve <i>monogyna</i>	Meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Duindoorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Juniperus communis</i>	Jeneverbes
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster
<i>Malus sylvestris</i> spp. <i>Sylvestris</i>	Wilde appel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Myrica gale</i>	Wilde gagel
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers
<i>Populus nigra</i>	Zwarte populier
<i>Rhamnus cathartica</i>	Wegedoorn
<i>Ribes sp</i>	
<i>Rosa sp</i>	
<i>Salix sp</i>	Wilgen

Sambucus racemosa
Sarthamnus scoparius
Taxus baccata
Ulex europaeus
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Trosvlier
Brem
Taxus
Gaspeldoorn
Ruwe iep
Steeliep
Gladde iep

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Nicole Verhoeven

Paul Valkeniers

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

Bij bevel

De Secretaris,

De Burgemeester

Nicole Verhoeven

Harrie Hendrickx

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Nicole Verhoeven

Paul Valkeniers

Gezien en goedgekeurd door de Deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Cathy Berx

Bijlage aan het besluit van de Deputatie van de provincie Antwerpen

In opdracht

De provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De gouverneur
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux