



Ontwerp RUP Centrum Schoten
Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Schoten

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP Centrum Schoten
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever

Gemeente Schoten
Verbertstraat 3
2900 Schoten

Opdrachthouder

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

Identificatienummer

47593630235_voorschriften

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
21/08/2024	Pieter-Jan Gommé	Versie 1	Pieter-Jan Gommé, projectleider

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Centrum Schoten

Opdrachtgever: Gemeente Schoten

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Pieter-Jan Gommé, ruimtelijk
planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

De Algemeen Directeur,
...

De Voorzitter,
...

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis van Schoten werd neergelegd van ... tot en met ...

De Algemeen Directeur,
...

De Burgemeester,
...

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...

De Algemeen Directeur,
...

De Voorzitter,

Inhoudsopgave

		Blz
0	Algemene bepalingen	0
0.1	Voorschriften	0
0.2	Schaal en maatvoering	0
0.3	Gebruik van de gronden	0
0.4	Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut	1
0.5	Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving	1
0.6	Verlichting	1
0.7	Waterhuishouding	2
0.8	Begrippen	3
1	Deelzone 1: Zamenhoflaan	6
1.1	Art. 1.1 Parkgebied	6
1.2	Art. 1.2 Zone voor wegenis	8
1.3	Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof	9
2	Deelzone 2: Herontwikkeling marktgebouwen	12
2.1	Art. 2.1 Woongebied	12
2.2	Art. 2.2 Zone voor wegenis	15
3	Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt	16
3.1	Art. 3.1 Zone voor wegenis	16
4	Deelzone 4: Verbertstraat 11	18
4.1	Art. 4.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	18

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
<p>0.3 Gebruik van de gronden</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.4 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut</p> <p>Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woon- en leefomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.</p>	
<p>0.5 Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van het ontwerp in bestaande landschapsstructuren. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt.</p>	
<p>0.6 Verlichting</p> <p>De verlichting van de gebouwen en terreinen dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving. De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht dient te worden vermeden.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.7 Waterhuishouding</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater en de aansluiting op de riolering.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat het resterende deel maximaal moet kunnen infiltreren binnen deze bestemmingszone.</p> <p>In de vergunningsaanvraag moet ook worden aangetoond dat de maatregelen i.k.v. infiltratie (bv. grachten, wadi's, enz.) één coherent geheel zullen vormen met de andere delen van de bestemmingszone en op harmonische wijze worden geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p><i>Bij nieuwe verharding moet er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Uitgangspunt is maximale infiltratie. Mogelijkheden om water in de grond te laten infiltreren zijn: het gebruik van waterdoorlatende materialen, afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Afwijkingen van dit uitgangspunt van maximale infiltratie kan bijvoorbeeld omwille van milieutechnische redenen (bv. mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat) of bij uitzonderlijke regenval.</i></p> <p><i>Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen wordt steeds gekozen voor open waterstructuren zoals verbreden beekstructuur, grachten, natte infiltratie zones of vijvers.</i></p>
<p>0.8 Harmonieregel</p> <p>Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen in navolgende voorschriften zal elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook worden beoordeeld rekening houdend met de doelstellingen van het plan, de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de nagestreefde omgevingskwaliteit, rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes. 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • De architecturale kwaliteit en esthetiek. • De hinderaspecten, de privacy van bewoners in en om het plangebied en de gebruikelijke comforteisen. <p>Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten overwegend in harmonie zijn met het referentiebeeld.</p> <p>Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men kijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.</p>	
<p>0.9 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwde oppervlakte: dit is de totale grondoppervlakte (footprint) van één of meerdere gebouwen. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend. Het is de projectie van het gebouw op de grond. • Bebouwingpercentage: percentage dat de maximale oppervlakte van het perceel/de zone aangeeft dat mag worden bebouwd. 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<ul style="list-style-type: none"> • Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. • Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de as van de voorliggende weg of het maaiveld als het gebouw niet aansluit bij het openbaar domein. • Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). • Gabarit: Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. • Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. • Groen: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant. • Infiltratievoorziening: voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem. • Openbaar domein: De zone voor openbaar domein heeft een verkeers- en verblijfsfunctie. Gemeenschapsvoorzieningen zoals groenaanplant, geveltuinen, sculpturen en waterpartijen, straatmeubilair, kiosken, overkappingen, uitbouwen aan publieke gebouwen, enzovoorts zijn hier toegelaten. Winkelstallingen en horecaterrassen van tijdelijke aard en als losse constructie zijn toegelaten. Permanente terrassen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Al deze ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving. Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse leidingen. Verlichtingsapparatuur is beperkt tot het strikt 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>noodzakelijke met het oog op de veiligheid en het comfort, en de beperking van onbedoelde lichtuitstraling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient. • Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. • Verhardingen: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. • Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. 	

1 Deelzone 1: Zamenhoflaan

1.1 Art. 1.1 Parkgebied

categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p style="text-align: center;">1.1.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p>	<p><i>De voorschriften van het parkgebied zijn gebaseerd op de typevoorschriften van het gewestplan.</i></p>
<p style="text-align: center;">1.1.2 Inrichting</p> <p>1.1.2.1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Voor de specifieke inrichting van het gebied wordt verwezen naar het goedgekeurd erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)”.</p>	<p><i>Het park zelf maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht “Gelmelenhof en omgeving”, maar in het erfgoedbeheersplan dat voor dit beschermd dorpsgezicht werd opgemaakt staan wel aanbevelingen m.b.t. de inrichting van het park gezien de onlosmakelijke verbinding tussen het kasteel Gelemelenhof enerzijds en het park anderzijds.</i></p> <p><i>Het erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)” werd goedgekeurd op 27 mei 2021 en blijft 24 jaar geldig (t.e.m. 27 mei 2045).</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Werken, handelingen en wijzigingen in het kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten.</p> <p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>1.1.2.2 Bebouwing</i></p> <p>De zone is bouwvrij, behoudens kleinschalige constructies in functie van het beheer van het gebied of voor laagdynamische recreatie, voor zover ze worden opgetrokken in natuurlijke materialen en ze geïntegreerd worden in hun omgeving.</p> <p>Inrichtingen in functie van het bereikbaar maken van de site zijn ook toegelaten.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld de aanleg van infiltratie- of bufferbekkens, wadi's, grachten...</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld een berging, een parkpaviljoen...</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld een fietsenstalling.</i></p>

1.2 Art. 1.2 Zone voor wegenis

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.2.1 Bestemming</p> <p>De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.</p>	<p><i>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes</i></p>
<p>1.2.2 Inrichting</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Constructies zijn niet toegelaten, met uitzondering van constructies die nodig zijn voor de algemene werking van het openbaar domein. Voor de specifieke inrichting van het gebied wordt verwezen naar het goedgekeurd erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)”.</p> <p>Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van de aanleg van het openbaar domein, wegen voor gemotoriseerd verkeer, toegangspaden, toegankelijkheid van de openbare groenzone, verharde pleinzones of wegverbredingen, (fiets)parkeervoorzieningen en de toegelaten constructies.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden.</p> <p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld verlichtingsapparatuur, straatmeubilair...</i></p> <p><i>Een voorbeeld van een toegelaten constructie is een overdekte stalplaats voor fietsen.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld leidingen voor elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon, riolering...</i></p>

1.3 Art. 1.3 Zone voor Gelmelenhof

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.3.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De volgende functies zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • discotheken/dancings/gokhuizen; • vrije beroepen waarvan de uitbating een abnormale hinder en/of risico inhoudt voor de omgeving; • bedrijfsactiviteiten gericht op de productie en het stapelen van goederen; • bedrijfsactiviteiten gericht op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen. 	
<p>1.3.2 Inrichting</p> <p>1.3.2.1 Algemeen</p> <p>Het kasteel is een beschermd dorpsgezicht en wordt omwille van zijn belangrijke erfgoedwaarde in stand gehouden. Voor beschermde dorpsgezichten is het erfgoeddecreet van toepassing.</p>	<p><i>Het Gelmelenhof en de directe omgeving rondom het kasteel zijn een beschermd dorpsgezicht (ID: 5678, d.d. 30/07/1998). Het Gelmelenhof is eveneens vastgesteld bouwkundig erfgoed (ID: 111890, d.d. 29/03/2019).</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Voor de specifieke regels met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht wordt verwezen naar het goedgekeurd erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)”.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en in overeenstemming zijn met het geldende erfgoedbeheersplan.</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor de inrichting van een nieuwe functie in het kasteel, moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van het kasteel(park) en met de andere aanwezige functies en andere aanwezige bebouwing (indien aanwezig); én dat de nieuwe functie de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.</p> <p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>1.3.2.2 Bebouwing</i></p> <p>Instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden zijn toegestaan voor zover de erfgoedwaarde van het kasteel ongeschonden blijft of verhoogt. Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het geldende erfgoedbeheersplan.</p> <p>Een beperkte uitbreiding van het kasteel of het oprichten van nieuwe constructies in aansluiting ermee is toegelaten mits voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De totale bebouwde oppervlakte van het volledige gebouw blijft beperkt tot 500m², waarbij het historische gebouw (ca. 300m² bebouwde oppervlakte) volledig bewaard blijft. • De uitbreiding heeft maximaal 2 bouwlagen; 	<p><i>Het erfgoedbeheersplan “650A Dorpsgezicht Gelmelenhof en Omgeving (Schoten)” werd goedgekeurd op 27 mei 2021 en blijft 24 jaar geldig (t.e.m. 27 mei 2045).</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none">• De erfgoedwaarde van het kasteel wordt niet aangetast. <p>1.3.2.3 <i>Onbebouwde delen</i></p> <p>De onbebouwde delen worden aangelegd als groen voorhof in overeenstemming met het geldende erfgoedbeheersplan.</p>	

2 Deelzone 2: Herontwikkeling marktgebouwen

2.1 Art. 2.1 Woongebied

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p style="text-align: center;">2.1.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	<p><i>De voorschriften van het woongebied zijn gebaseerd op de typevoorschriften van het gewestplan.</i></p>
<p style="text-align: center;">2.1.2 Inrichting</p> <p>2.1.2.1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied en de cultuurhistorische waarden bewaard blijven.</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor de inrichting van een nieuwe functie in de Marktgebouwen, moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de andere aanwezige functies en andere aanwezige bebouwing; én dat de nieuwe functie de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.</p>	<p><i>De marktgebouwen maken deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed "Markt" (ID: 111880, d.d. 29/03/2019).</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>2.1.2.2 Bebouwing</i></p> <p>Instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden zijn toegestaan voor zover de erfgoedwaarde van de marktgebouwen ongeschonden blijft of verhoogt.</p> <p>Een uitbreiding van de Marktgebouwen of het oprichten van nieuwe constructies in aansluiting ermee is toegelaten mits de erfgoedwaarde niet wordt aangetast.</p> <p>Algemeen gelden de volgende bouwvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 3 bouwlagen. Een 4^{de} bouwlaag kan enkel ondergebracht worden in het dakvolume (in het geval van een hellend dak); • de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,5m; • de maximale nokhoogte bedraagt 16m; • zadeldak of plat dak; • het aanleggen van terrassen is toegestaan; • het voorzien van verlichting aan gebouwen of terrassen is toegestaan. <p>Bij iedere bouwaanvraag geldt de harmonieregel. Het begrip "harmonie" slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren. Bij het bouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Aanvullend kunnen specifieke constructies worden toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid en veiligheid van de gebouwen. Elke vergunningsaanvraag voor uitbreiding moet de nood tot uitbreiding omstandig motiveren in de aanvraag.</p> <p>De historische en karakteristieke kenmerken die de gebouwen erfgoedwaarde geven, mogen niet aangetast worden. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels.</p> <p><i>2.1.2.3 Onbebouwde delen</i></p> <p>Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en parkeervoorzieningen, terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.</p> <p>Het plaatsen van constructies ter ondersteuning van de toegelaten activiteiten is toegestaan. Binnen de zone mag enkel wegneembare of verplaatsbare infrastructuur gerealiseerd worden.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan.</p>	

2.2 Art. 2.2 Zone voor wegenis

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>2.2.1 Bestemming</p> <p>De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis/ openbaar domein en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.</p>	<p><i>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes. Zie ook definitie openbaar domein onder hoofdstuk 0.9 'begrippen'.</i></p> <p><i>De vervoersbewegingen van de aanpalende bewoners worden gezien als 'overig verkeer'.</i></p>
<p>2.2.2 Inrichting</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Constructies zijn niet toegelaten, met uitzondering van constructies die nodig zijn voor de algemene werking van het openbaar domein.</p> <p>Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van de aanleg van het openbaar domein, wegen voor gemotoriseerd verkeer, toegangspaden, toegankelijkheid van de openbare groenzone, verharde pleinzones of wegverbredingen, parkeervoorzieningen en de toegelaten constructies.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld verlichtingsapparatuur, straatmeubilair...</i></p> <p><i>Een voorbeeld van een toegelaten constructie is een overdekte stalplaats voor fietsen.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld leidingen voor elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon, riolering...</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.	

3 Deelzone 3: Verbertstraat Rondpunt

3.1 Art. 3.1 Zone voor wegenis

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>3.1.1 Bestemming</p> <p>De gronden binnen onderhavige zone zijn algemeen bestemd voor openbare wegenis/ openbaar domein en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden. Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.</p>	<p><i>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes. Zie ook definitie openbaar domein onder hoofdstuk 0.9 'begrippen'.</i></p>
<p>3.1.2 Inrichting</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Constructies zijn niet toegelaten, met uitzondering van constructies die nodig zijn voor de algemene werking van het openbaar domein.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld verlichtingsapparatuur, straatmeubilair...</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van de aanleg van het openbaar domein, wegen voor gemotoriseerd verkeer, toegangspaden, toegankelijkheid van de openbare groenzone, verharde pleinzones of wegverbredingen, parkeervoorzieningen en de toegelaten constructies.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden.</p> <p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p>	<p><i>Een voorbeeld van een toegelaten constructie is een overdekte stalplaats voor fietsen.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld leidingen voor elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon, riolering...</i></p>

4 Deelzone 4: Verbertstraat 11

4.1 Art. 4.1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>4.1.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p>	
<p>4.1.2 Inrichting</p> <p><i>4.1.2.1 Algemeen</i></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>4.1.2.2 Bebouwing</i></p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • De inpassing van het project in de ruimere omgeving; • Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduw hinder, lichthinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving; • Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving; • De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen en het voorzien van kwalitatieve fietsstapplaatsen; <p>4.1.2.3 <i>Onbebouwde delen</i></p> <p>Alle werken en inrichtingen in kader van de bestemmingsvoorschriften zijn toegelaten voor zover voldaan aan onderstaande inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op openlucht recreatie zijn enkel toegestaan i.f.v. toegelaten functies in deze bestemmingszone.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen in het kader van integraal waterbeheer zijn toegelaten.</p>	<p><i>Wat betreft beeldkwaliteit wordt o.a. rekening gehouden met architecturale kwaliteit, kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen, duurzaam materiaalgebruik en beplanting...</i></p> <p><i>Wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik wordt o.a. rekening gehouden met het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw...</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld een onthaalplein, paden voor langzaam verkeer, landschapsaanleg...</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld de aanleg van infiltratie- of bufferbekkens, wadi's, grachten...</i></p>

© Antea Group 2024

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