

**Gemeente Schilde**  
**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
**“Lindenpark”**  
Stedenbouwkundige voorschriften  
Dossier SHI125-6

Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Schilde

Oktober 2015





Provincie: Antwerpen

Gemeente Schilde

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Schilde  
Brasschaatsebaan 30  
2970 Schilde  
Tel. : 03/380.13.00

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

Dossiergegevens: Projectnummer SHI125-6  
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 16.10.2012 (1° concept voorontwerp)

Aangepast:

- 08.03.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 18.10.2012 (2° concept voorontwerp)
- 23.04.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 08.03.2013 en 23.04.2013 (3° concept voorontwerp)
- 12.08.2013 aan opmerkingen schepencollege d.d. 08.07.2013
- 06.11.2014 aan adviezen plenaire vergadering d.d. 26.09.2013 en omzendbrief RWO/2014/1
- 02.02.2015 aan opmerkingen gemeente d.d. 22.01.2015 (ontwerp)
- 20.10.2015 aan advies Gecoro d.d. 8.09.2015

E. Symens  
ruimtelijk planner

# Inhoud

<b>0. Algemene bepalingen.....</b>	<b>4</b>
<b>0.1. Definities .....</b>	<b>4</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>5</b>
0.2.1. Dakvensters.....	5
0.2.2. Hemelwater .....	5
0.2.3. Erfscheidingen.....	5
0.2.4. Toegankelijkheid.....	6
0.2.5. Vergunde gebouwen en functies.....	6
0.2.6. Globale visie .....	6
<b>Artikel 1: Zone voor sociale woningbouw met plein .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Hoofdbestemming .....	7
1.1.2. Nevenbestemmingen.....	7
<b>1.2. Inrichting .....</b>	<b>7</b>
1.2.1. Bebouwing.....	7
1.2.2. Groen plein met parkeervoorzieningen .....	8
1.2.3. Aanleg van de zone.....	9
<b>Artikel 2: Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Inrichting .....</b>	<b>10</b>
2.2.1. Bebouwing.....	10
2.2.2. Fietsstalplaatsen.....	10
2.2.3. Aanleg van de zone.....	10
2.2.4. Tijdelijke activiteiten.....	10
<b>Artikel 3: Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief) .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Bestemming .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Inrichting .....</b>	<b>11</b>

# 0. Algemene bepalingen

## 0.1. Definities

Hiernavolgend wordt verstaan onder:

1. **Autobergplaats:** bergplaats opgericht in duurzame en esthetische materialen, met als doel het plaatsen van één gemotoriseerd voertuig.
2. **Bergplaats:** een gebouw of een ruimte in een gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
3. **Bezettingsgraad:** de oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren en uitsprongen, uitgedrukt in procent van de totale zone.
4. **Bijgebouw:** een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en er niet mee verbonden is.
5. **Constructie:** elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat vast met de grond verbonden is of erop geplaatst is. Een tijdelijke constructie is niet vast met de grond verbonden; een permanente constructie is dat wel.
6. **Dakbasis:** denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
7. **Dakvenster:** venster geplaatst in het dakvlak.
8. **Erfscheiding:** de fysische scheiding d.m.v. een constructie op een perceelsgrens;
9. **Gebouw:** een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte, vast met de grond verbonden.
10. **Grondgebonden woongelegenheid:** Een woongelegenheid met een eigen toegang en een woonruimte met een minimale vloeroppervlakte van 50m<sup>2</sup> op de gelijkvloerse verdieping.
11. **Hoofdbestemming:** de bestemming die het overwegend gebruik bepaalt.
12. **Kroonlijsthoogte:** de afstand vanaf het maaiveld tot het snijpunt van het dakvlak met het voorgevelvlak.
13. **Nevenbestemming:** de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming
14. **Nokhoogte:** de hoogte van de daknok tot aan de bovenkant, gemeten vanaf het bestaand natuurlijk maaiveld vlak voor de voorgevel.
15. **Perceelsgrens:** de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen.
16. **Terras:** geëffende, niet-overdekte, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakte, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.
17. **Voorgevelbouwlijn:** de bouwlijn van de gevels gericht naar het openbaar domein.
18. **Vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
19. **Woning:** gebouw hoofdzakelijk voor huisvesting ingericht.
20. **Zone:** grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

## 0.2. Algemeen geldende voorschriften

### 0.2.1. Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
  - 1) gevallen waarin oprichting toegelaten/verboden is:
    - op het achterste en voorste dakvlak: steeds toegelaten
    - op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
  - 2) plaats van oprichting: gelijk met de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak
  - 3) afmetingen:
    - maximum breedte:  $\frac{2}{3}$  van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m.
    - maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

### 0.2.2. Hemelwater

In functie van een integraal waterbeheer dient voldaan te worden aan volgende richtlijnen :

- het ter plaatse opvangen en bufferen van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken (o.a. parkings, daken, wegen, e.d.);
- het maximaal plaatselijk en tijdig verbruiken van dit gebufferde hemelwater of het plaatselijk infiltreren ervan en het minimaal lozen van dit hemelwater naar het waterlopenstelsel;
- het behouden en maximaal herstellen van open beddingen van waterlopen.

### 0.2.3. Efscheidingen

Afsluitingen zijn uit te voeren als levende hagen, eventueel aangevuld met een draadafsluiting aan de tuinzijde.

In de voortuinstrook is ook metselwerk in afstemming met de architectuur van het hoofdgebouw toegestaan.

Bij gekoppelde bebouwing is een scheimuur in baksteen toegelaten in het verlengde van de scheimuur van het hoofdgebouw tot een maximale diepte van 5m achter de achtergevel.

De maximale hoogte van afsluitingen bedraagt:

- 2 m in de zij- en achtertuintroken;
- 1 m in de voortuintroken.

## 0.2.4. Toegankelijkheid

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal (her)aangelegd of (her)ingericht met het oog op de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen, waar personeel tewerk gesteld wordt, niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kan voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting gevraagd worden, behalve indien deze verplichting reeds bij wet of besluit werd vastgelegd.

## 0.2.5. Vergunde gebouwen en functies

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen mogen in afwijking van de voorschriften van dit RUP verbouwd worden binnen het bestaande vergunde en vergund geachte bouwvolume.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden. Bestaande functies kunnen behouden blijven, ook al wijken deze af van de voorschriften van het RUP.

## 0.2.6. Globale visie

Bij elke vergunningsaanvraag dienen de werken gekaderd te worden in een algemene visie voor de zone waarin de werken gepland zijn, afgebakend volgens Artikel 1: “Zone voor sociale woningbouw met plein” en Artikel 2: “Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen”. Het is toegelaten om te verwijzen naar een bestaande inrichtingsvisie. In deze globale visie wordt verduidelijkt hoe het project waarvoor een vergunning aangevraagd wordt uitvoering geeft aan de stedenbouwkundige voorschriften. In het bijzonder moet aangetoond worden dat is voldaan aan:

- de kwalitatieve en kwantitatieve eisen aangaande groenvoorzieningen.
- de afstemming van de ligging van de fiets- en voetgangersverbinding volgens Artikel 3: “Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief)” op de bestaande doorgang richting Turnhoutsebaan (op het perceel 550R3).

De geplande werken moeten afgestemd zijn op de bestaande toestand en de aanwezige functies en mogen toekomstige ontwikkelingen niet hypothekeren.

# Artikel 1: Zone voor sociale woningbouw met plein

(categorie van gebiedsaanduiding: wonen)

## 1.1. Bestemming

### 1.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of bescheiden woonaanbod, onder de vorm van één- en/of meergezinswoningen.

### 1.1.2. Nevenbestemmingen

Openbaar domein en parkeren.

Kantoren en diensten, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen van lokaal niveau zijn toegelaten, met uitsluiting van handel, ambachtelijke bedrijven en nijverheid.

## 1.2. Inrichting

### 1.2.1. Bebouwing

De bebouwing wordt gerealiseerd als een globaal project (eventueel in fasen), rekening houdend met volgende coëfficiënten:

<b>Maximaal aantal woningen</b>	60 woonegelegenheden
<b>Maximale terreinbezetting</b>	30% van de totale oppervlakte van de zone
<b>Plaatsing van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– op minimum 6m uit de rooilijn van de Lindenstraat en de Kwekerijstraat. Indien de rooilijn gewijzigd wordt blijft de rooilijn zoals geldend bij inwerkingtreding van het RUP als referentie gelden.</li><li>– geen beperking naar de zonegrens met Artikel 2: “Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen”</li><li>– de afstand tot de overige zonegrenzen is minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw (45°-regel)</li></ul>
<b>Afmetingen en welstand van de gebouwen</b>	<p>De maximale gevellengte per bouwvolume bedraagt 40m. De minimale afstand tussen twee bouwvolumes bedraagt 6m. Elk bouwvolume wordt als een samenhangend geheel uitgewerkt.</p> <p>Voor de eerste 15m achter de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– maximum aantal bouwlagen: 3 (gelijkvloers, eerste verdieping en verdieping onder dak)</li><li>– kroonlijsthoogte: maximaal 7 m</li><li>– nokhoogte: maximaal 11m</li><li>– dakvorm: vrij. Insprongen in het dakvlak zijn toegelaten, voor zover de maximale kroonlijst- en nokhoogte gerespecteerd worden. Het gebruik van een plat dak als terras is toegestaan. Dakkapellen zijn niet toegestaan.</li></ul> <p>Voor het gedeelte van het gebouw verder dan 15m uit de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– maximum 1 bouwlaag (enkel gelijkvloers)</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwhoogte: maximum 4m</li> <li>- dakvorm: plat dak. De aanleg als groendak is toegelaten. Het gebruik van het plat dak als terras is toegestaan.</li> </ul>
<b>Bijgebouwen</b>	Er zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten. Alle functies worden inpandig in het hoofdgebouw voorzien.
<b>Parkeren</b>	In geval van nieuwbouw wordt per woongelegenheden 1 ondergrondse parkeerplaats en 1 fietsstalplaats (al dan niet ondergronds) voorzien.

## 1.2.2. Groen plein met parkeervoorzieningen

Binnen de zone wordt een plein aangelegd. De realisatie van het plein en een ondergrondse parking maken deel uit van de eerste vergunningsaanvraag die ingediend wordt voor het bouwen van woningen of gemeenschapsvoorzieningen, conform een globale visie volgens 0.2.6.

Het plein voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de minimale oppervlakte van het plein bedraagt 4.000m<sup>2</sup>;
- het plein sluit aan bij de bouwzone van Artikel 2: "Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen".
- parkeren:
  - maximum 120 parkeerplaatsen (al dan niet ondergronds). Bovengronds worden minimum 60 publieke parkeerplaatsen voorzien.
  - de bovengrondse parkeerplaatsen worden in het plein geïntegreerd door de aanleg van groenvoorzieningen.
- minimum 10% van het plein wordt aangelegd als groene ruimte. Alle beplantingen gebeuren met streekeigen soorten. De groenvoorzieningen omvatten voldoende verticale elementen, zodat een volwaardige groene ruimte gecreëerd wordt met een meerwaarde voor het plein en de omgeving.
- het plein heeft een verblijfskarakter en wordt ingericht in harmonie met de woonomgeving.
- in het plein wordt een fiets- en wandelpad geïntegreerd, dat de zone opgenomen in Artikel 2: "Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen" verbindt met de Lindenstraat.
- constructies in functie van de inrichting van het plein (straatmeubilair, schuilhuisje, kiosk...) zijn toegelaten;

De inrichting van het plein moet voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- de organisatie van de parkeerzone voorziet ruimte voor alle vervoerswijzen, inclusief fietsers en de voetgangers;
- de parkeerzone wordt op een veilige manier ontsloten naar het openbaar domein;
- de inrichting van de parkeerzone garandeert de veiligheid van alle gebruikers en de omliggende functies;
- de fiets- en voetgangersverbinding, zoals voorzien in Artikel 3: "Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief) wordt kwalitatief geïntegreerd in de parkeerzone;
- de parkeerzone wordt aangelegd in harmonie met de woonomgeving, met aandacht voor materiaalgebruik, groenvoorzieningen, weloverwogen plaatsing van de verschillende functies...;

- het plein, inclusief de parkeerzone, heeft een groen karakter door het strategisch plaatsen van groenvoorzieningen (bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon...);
- het materiaalgebruik van de verhardingen voor pleinen, paden, parkeerplaatsen... ondersteunt het gebruik en is gericht op een integratie in de woonomgeving;
- de inrichting van het plein en de materiaalkeuze garanderen een optimale toegankelijkheid, ook voor gebruikers met een verminderde mobiliteit.

### **1.2.3. Aanleg van de zone**

#### **Verhardingen**

Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van het plein met parkeervoorzieningen, voor wandel- en fietspaden en voor opritten, toegangen en terrassen.

De aanleg van gelijkgrondse terrassen is enkel toegelaten bij gelijkgrondse woningen of andere gelijkgrondse functies. Volgende voorwaarden gelden voor de aanleg van gelijkgrondse terrassen:

- per gelijkgrondse woongelegenheid is de aanleg van één terras toegelaten met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>. Samenvoeging van terrassen is mogelijk, waarbij de maximale oppervlakte gelijk is aan 20m<sup>2</sup> x het aantal betrokken gelijkgrondse woongelegenheden.
- per functie andere dan woningen is de aanleg van één terras toegelaten waarvan de oppervlakte maximaal 50% van het onbebouwd deel van het perceel bedraagt en met een maximum van 40m<sup>2</sup>.

#### **Groenvoorzieningen**

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte dient aangelegd te worden als groene ruimte en/of tuin. Alle aanplantingen gebeuren met streekeigen plantensoorten.

# **Artikel 2: Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen**

(categorie van gebiedsaanduiding: wonen)

## **2.1. Bestemming**

Park met recreatief gebruik

## **2.2. Inrichting**

### **2.2.1. Bebouwing**

Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van:

- lokalen voor verenigingsleven, jeugdbewegingen en andere gemeenschapsuitrustingen
- constructies in functie van de parkinrichting, inclusief speeltuigen.

#### **Plaatsing van gebouwen**

Lokalen voor verenigingsleven en gemeenschapsuitrustingen: binnen de bouwzone aangeduid op plan.

Overige constructies: geen beperking wat de plaatsing betreft.

#### **Bezettingsgraad**

Maximum 50% van de bouwzone aangeduid op plan kan bebouwd worden.

#### **Afmetingen van gebouwen**

Kroonlijsthoogte: maximaal 4m.

Nokhoogte: maximaal 7m.

### **2.2.2. Fietsstalplaatsen**

Fietsstalplaatsen worden aansluitend bij de gebouwen geplaatst, gegroepeerd per gebouw of collectief voor heel de zone.

### **2.2.3. Aanleg van de zone**

Verhardingen zijn toegestaan in functie van fiets- en wandelpaden, toegangen en verharde speelterreinen of terrassen. Maximaal 25% van de oppervlakte van de zone kan verhard worden. Voor terrassen en paden gelden geen beperkingen voor materiaalgebruik. Speelterreinen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding.

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de zone moet als groene ruimte worden aangelegd en als dusdanig worden gehandhaafd.

### **2.2.4. Tijdelijke activiteiten**

Verblijfsrecreatie is enkel toegelaten in de vorm van jeugdkampen.

Evenementen zijn toegelaten, met een maximum van 8 dagen per jaar. Het plaatsen van tijdelijke constructies in functie van het evenement is toegestaan.

## **Artikel 3: Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief)**

(categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)

### **3.1. Bestemming**

Fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve aanduiding).

### **3.2. Inrichting**

De fiets- en voetgangersverbinding verbindt de doorsteek ter hoogte van Kerkelei 41 met de Lindenstraat. De ligging binnen het plangebied dient afgestemd te worden op de inplanting van de gebouwen en de inrichting van het plein in Artikel 1: “Zone voor sociale woningbouw” en de inplanting van de gebouwen en het recreatief gebruik van de groene ruimte in Artikel 2: “Zone voor groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen”.

Indien niet-waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient er naast de verharding voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor het water om in te sijpelen of dient het water opgevangen te worden in een wadi, beek, gracht, vijver of infiltratiebekken.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, uitgezonderd hulpdiensten.

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel  
De Secretaris,

De burgemeester (i.o.v. de  
voorzitter van de  
gemeenteraad, art. 183bis  
gemeentedecreet)

Tine Vervisch

Dirk Bauwens

-----  
Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier  
Danny Toelen

De gouverneur  
Cathy Berx