



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET PROVINCIAAL  
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN  
'AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED HOOGSTRATEN' TE  
HOOGSTRATEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING EN RUIMTELIJK  
ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 46;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluiten van 15 oktober 2004, 23 december 2005 en 19 mei 2006;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 15 februari 2007 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten' te Hoogstraten;

Overwegende dat Hoogstraten in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als kleinstedelijk gebied; dat het aan de provincie Antwerpen toekomt dit gebied af te bakenen; dat voorafgaandelijk aan de RUP-procedure een planningsproces plaatsvond over de afbakening; dat dit planningsproces het nodige draagvlak bij de betrokken actoren bewerkstelligde; dat dit planningsproces resulteerde in een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, een voorstel van afbakeningslijn en een concreet actieprogramma; dat deze de basis vormden voor dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de versterking en herwaardering van de stedelijke gebieden voorop stelt; dat dit inhoudt dat er in ruimtelijk van elkaar onderscheiden gebieden een ander ruimtelijk beleid wordt gevoerd; dat de stedelijke gebieden dienen te worden afgebakend om deze optie te concretiseren, om duidelijk te maken waar een stedelijk gebiedbeleid gevoerd zal worden en waar een open ruimtebeleid; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakeningslijn deze optie juridisch vastlegt voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten; dat binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten een stedelijk gebiedbeleid gevoerd kan worden; dat hierin de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden gelden zoals vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat deze optie in overeenstemming is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakeningslijn gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgebieden; dat de toelichtingsnota bij dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geen herbestemming inhoudt; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geen toename van verharde oppervlakte of andere negatieve invloeden op de waterhuishouding inhoudt; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

BESLUIT:

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten' te Hoogstraten wordt goedgekeurd.

Brussel,

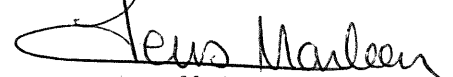
14 MEI 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENINGSLIJN kleinstedelijk gebied  
Hoogstraten

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
15 februari 2007.**

**De Provinciegriffier,**

**De Voorzitter,**

**D. Toelen**

**L. Neefs**

opmerking:

Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van KADSCAN-kadasterkaarten (01/01/2001)



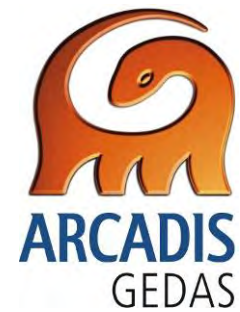
COLOFON



**Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

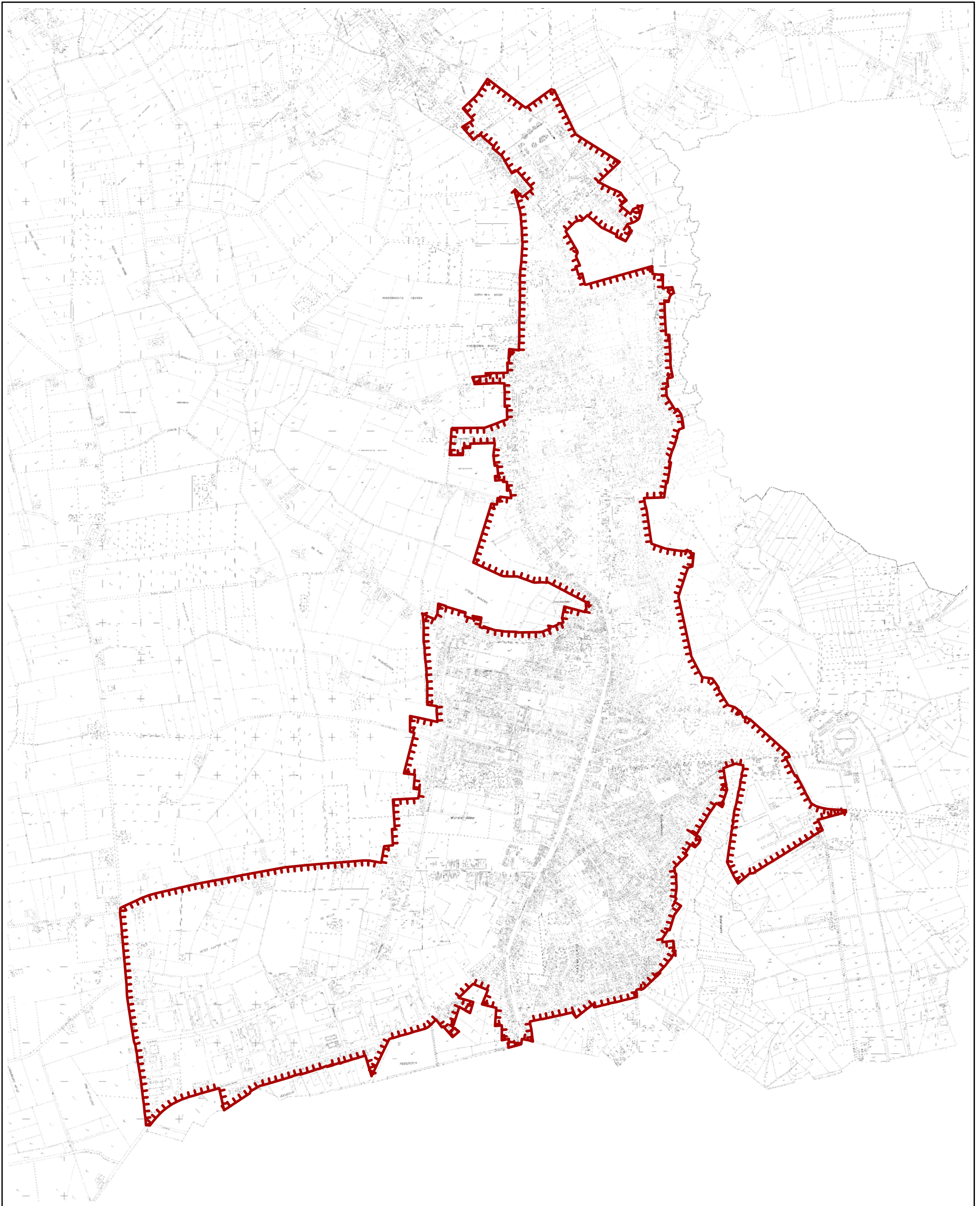
Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw




**Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV  
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent  
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters



**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten

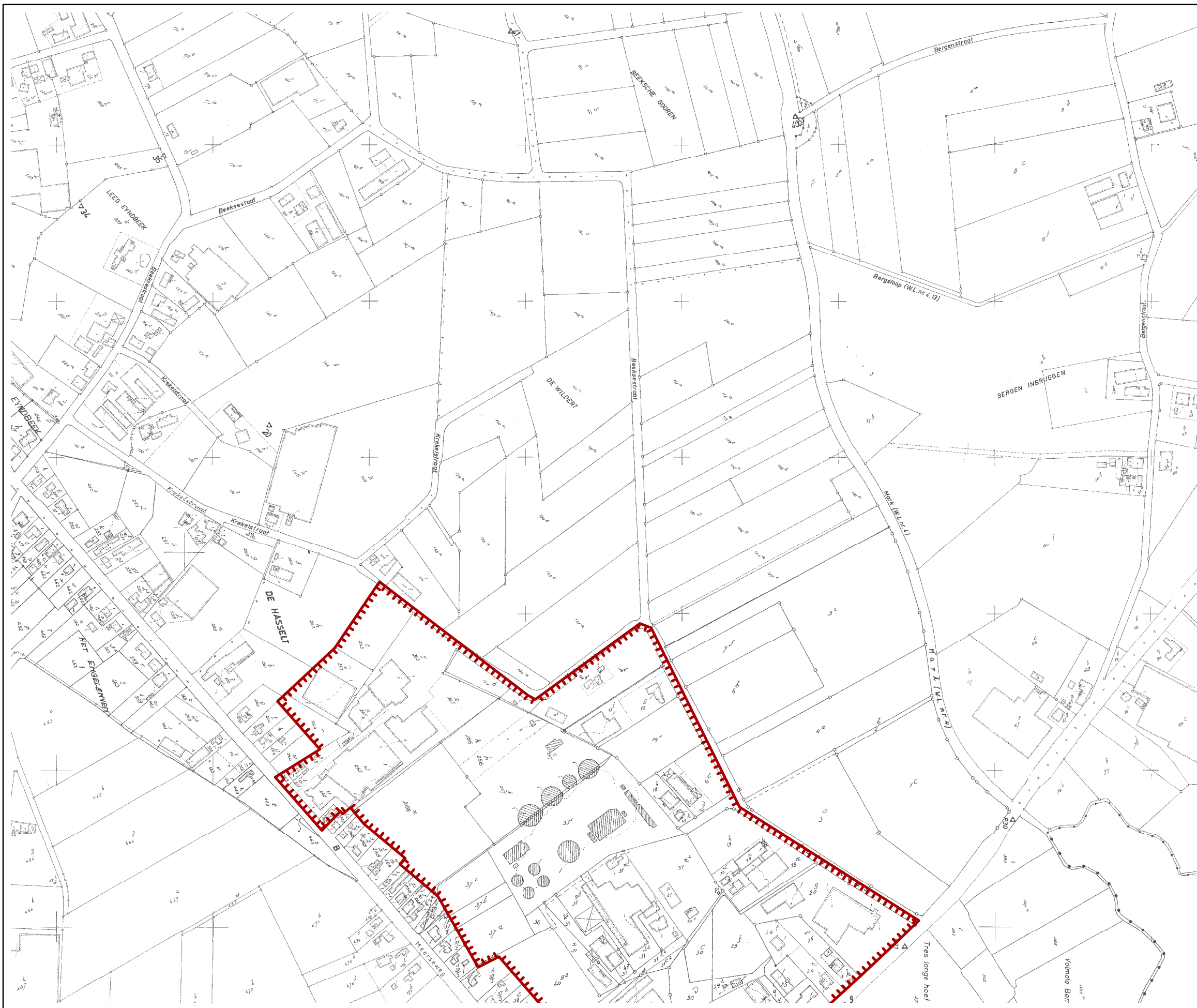
**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Verordenend grafisch plan:  
overzichtskaart (detailkaarten: 1 tot 9)




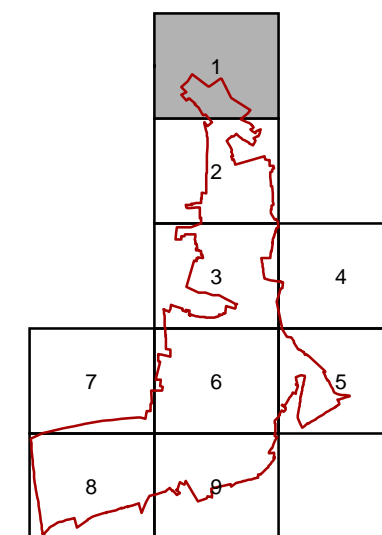
Bron: Kadscan2  
Projectvw.: Peter Peeters  
Tekenaar: Tessa Cassiers  
november 2006  
Projectnr.: 004163  
Schaal: 1/20 000  
4163\_tek\_055C.mxd





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Verordenend grafisch plan: detailkaart 1

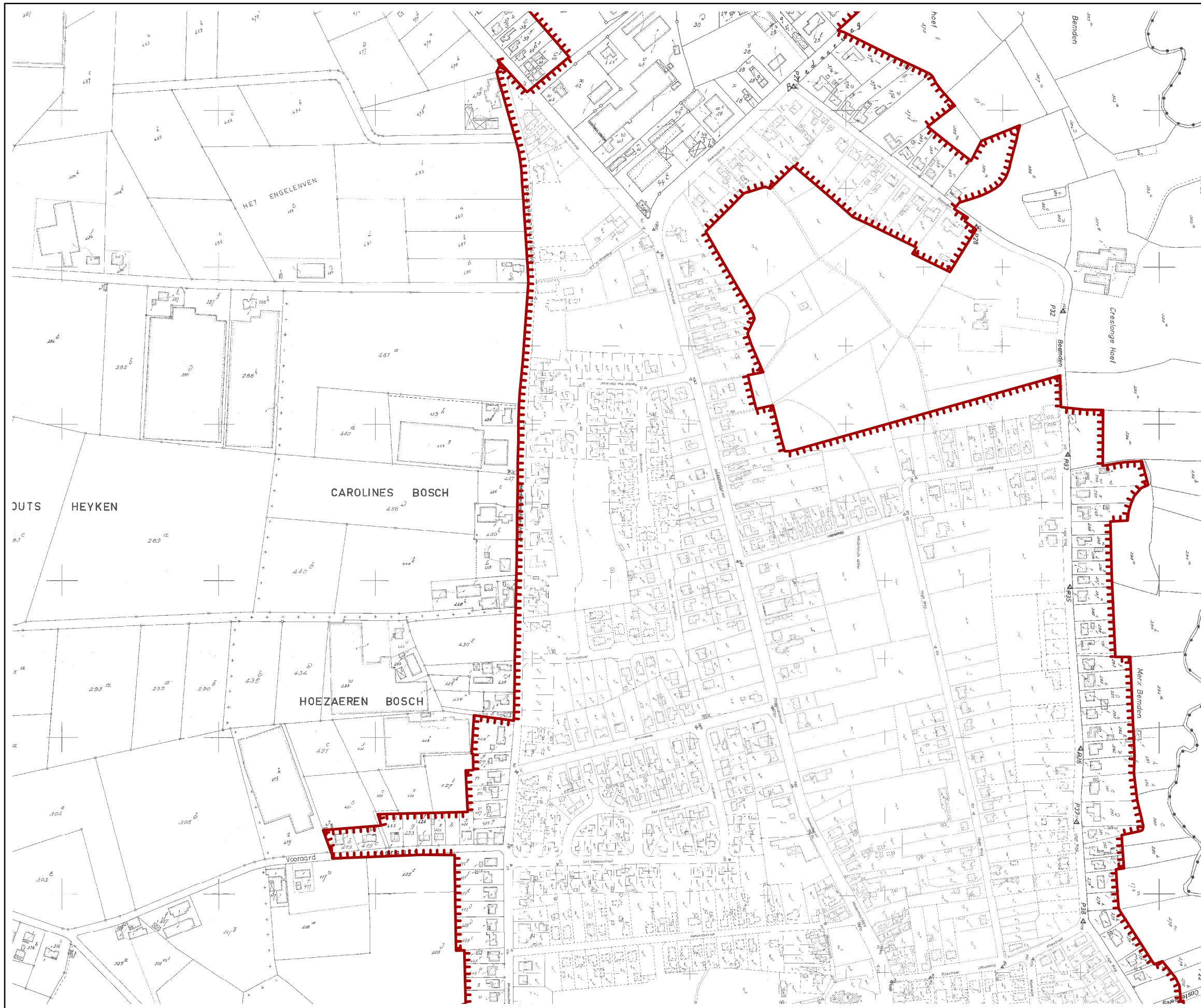
Bron: Kadscan2




Projectvw.: Peter Peeters  
Tekenaar: Tessa Cassiers  
juni 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_tek\_056A.mxd  
Schaal: 1/5 000

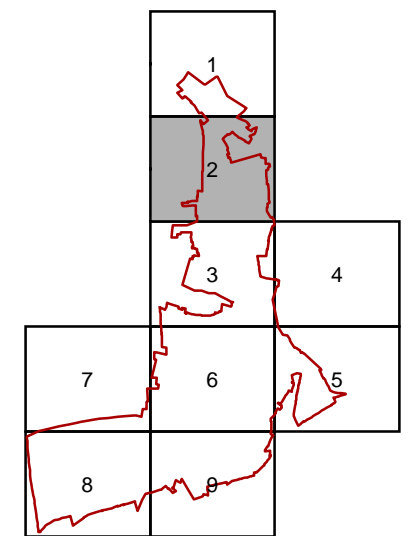






**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

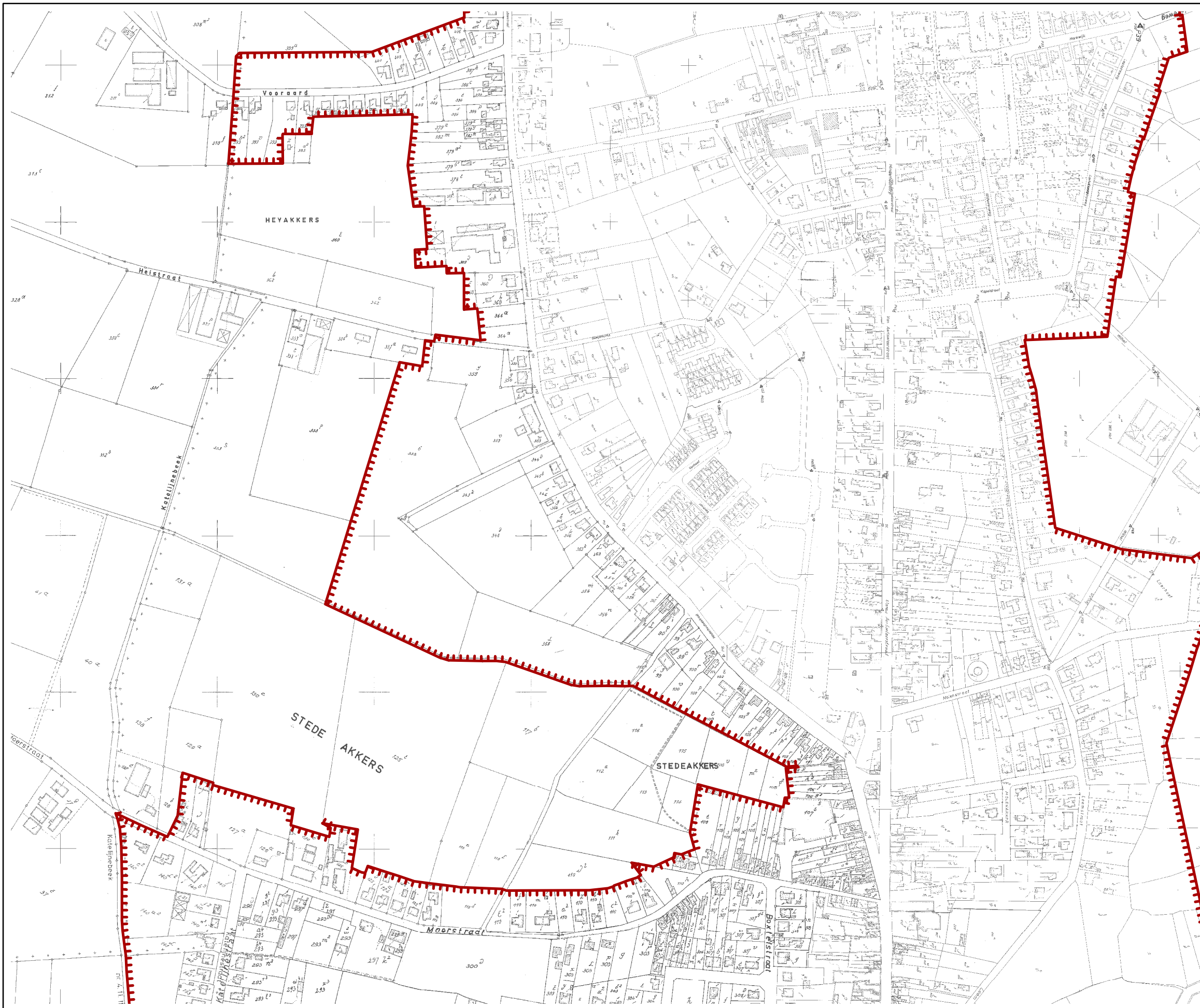
Verordening grafisch plan: detailkaart 2

Bron: Kadscan2




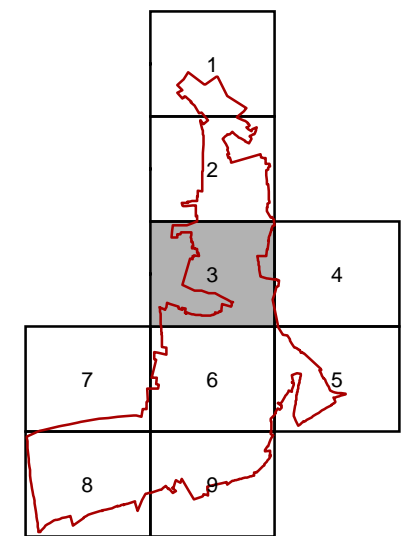
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 oktober 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_057B.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

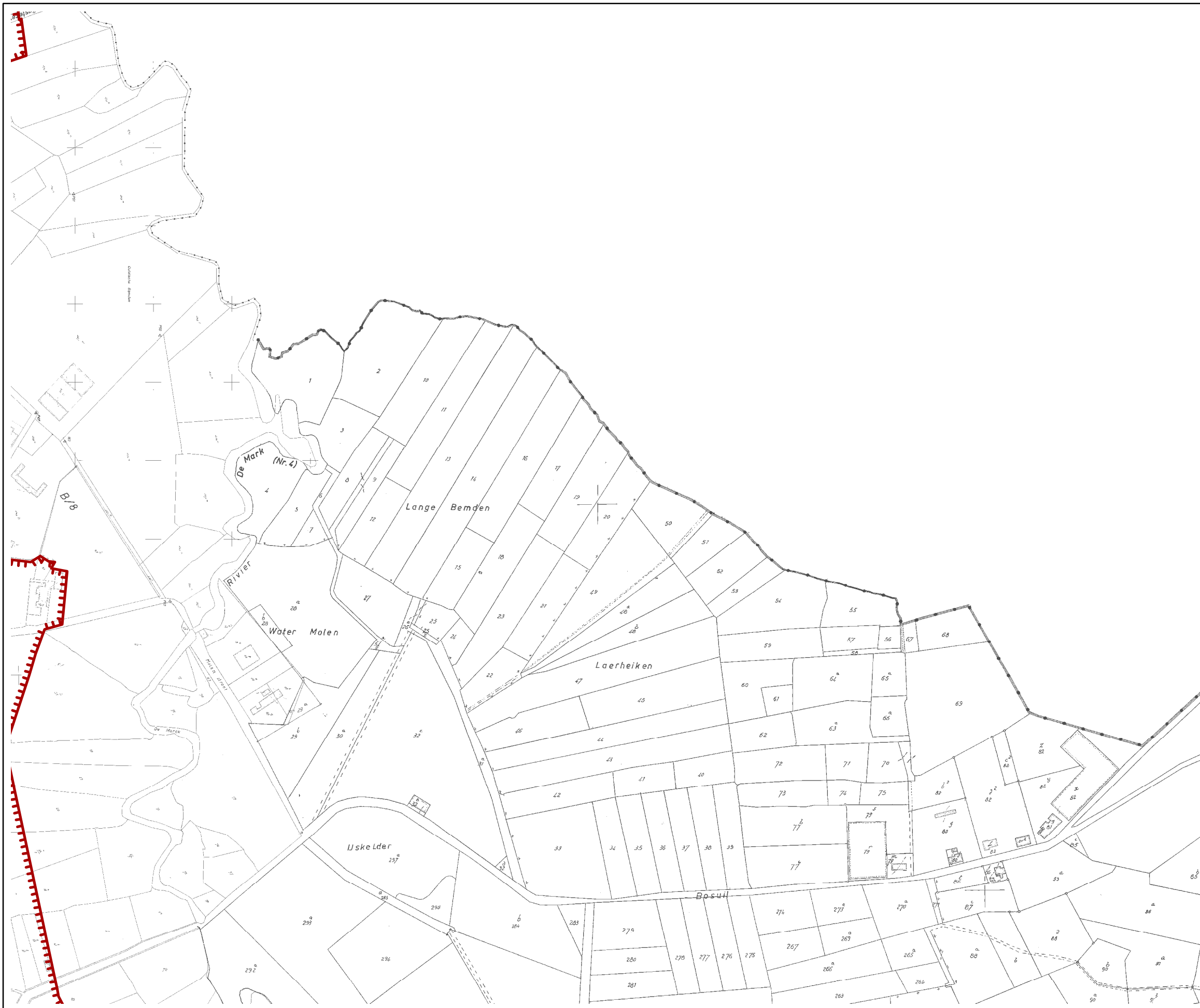
Verordend grafisch plan: detailkaart 3

Bron: Kadscan2




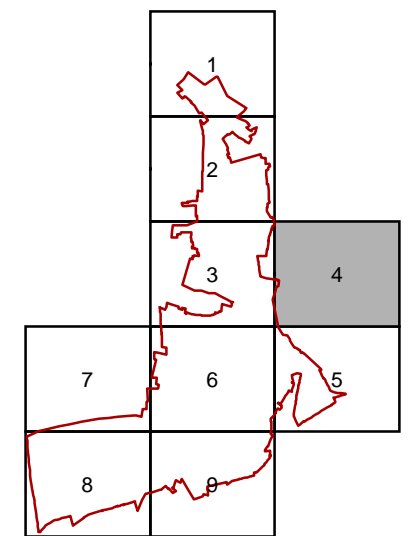
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_058A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

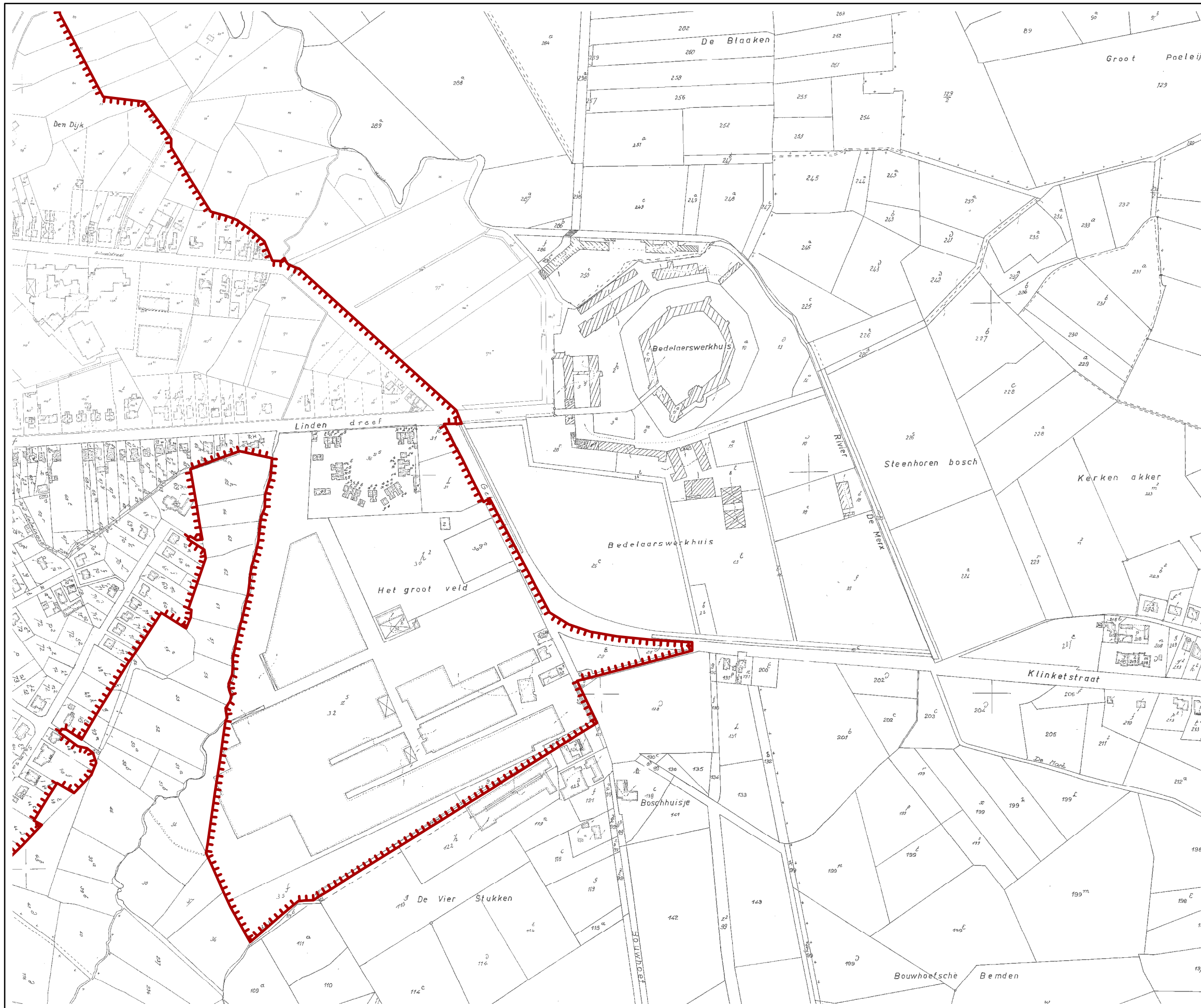
Verordenend grafisch plan: detailkaart 4

Bron: Kadscan2




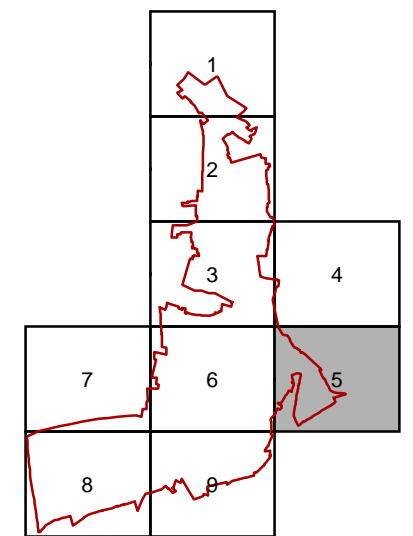
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_059A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

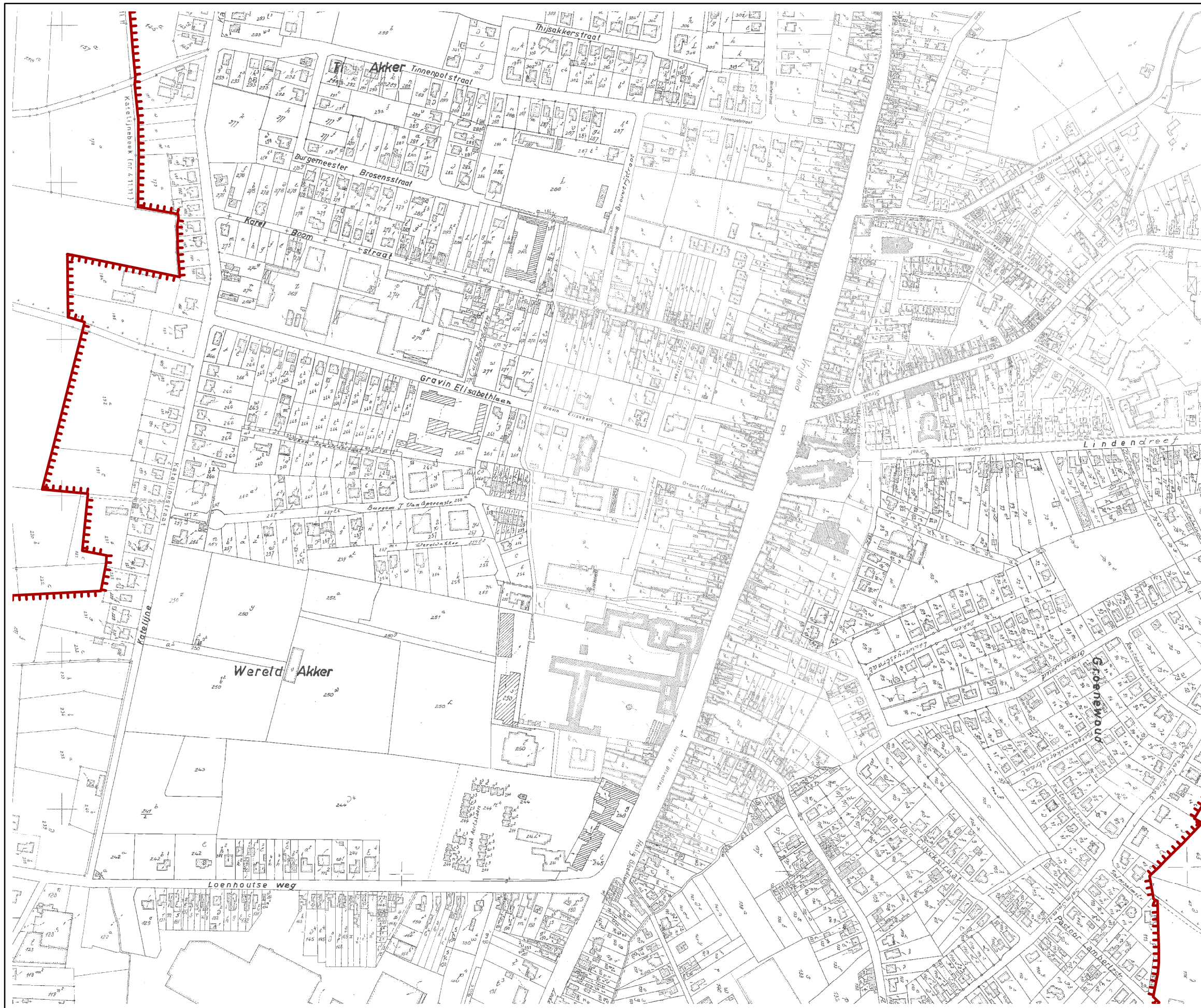
Verordend grafisch plan: detailkaart 5

Bron: Kadscan2




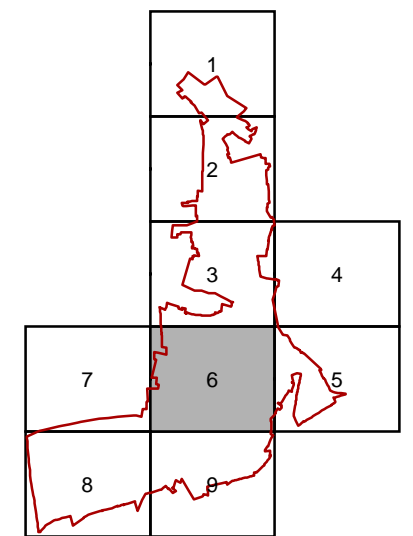
Projectw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 oktober 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_060B.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Verordenend grafisch plan: detailkaart 6

Bron: Kadscan2




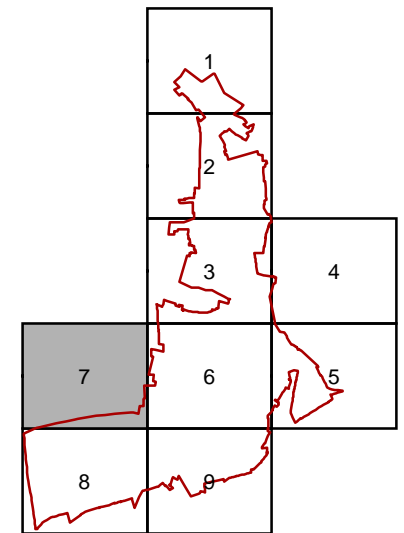
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_061A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Verordnend grafisch plan: detailkaart 7

Bron: Kadscan2




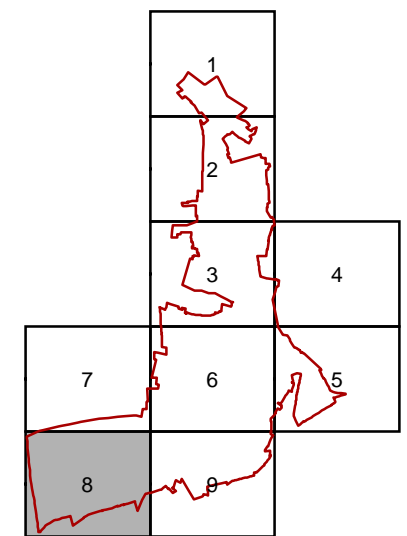
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_062A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

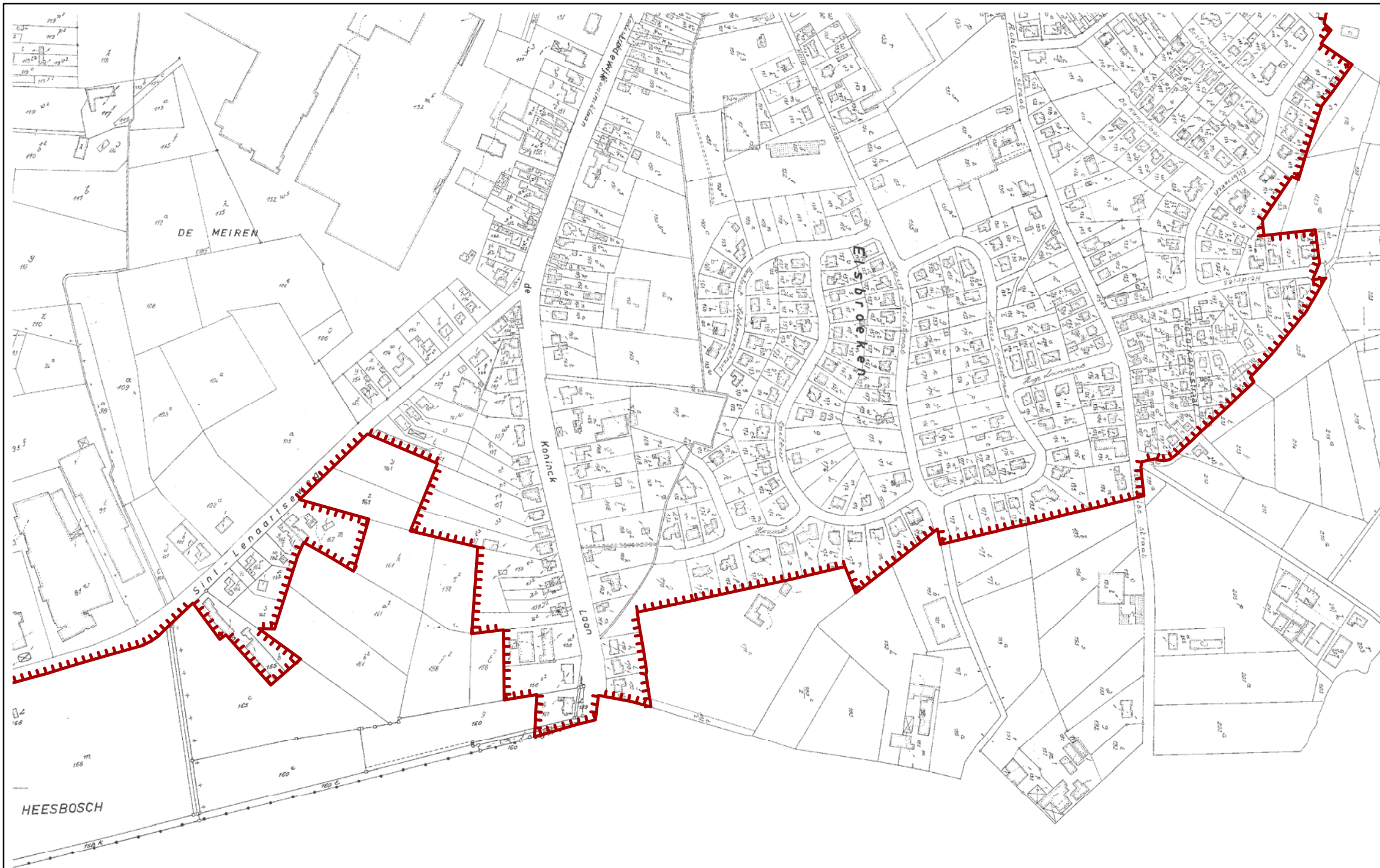
Verordenend grafisch plan: detailkaart 8

Bron: Kadscan2




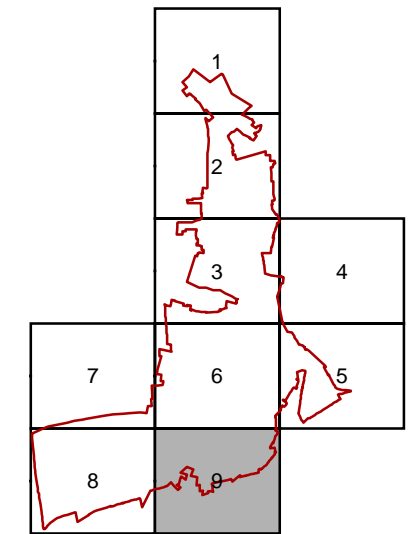
Projectvw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_063A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

 afbakingslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten



**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Verordenend grafisch plan: detailkaart 9

Bron: Kadscan2



Projectw.: Peter Peeters  
 Tekenaar: Tessa Cassiers  
 november 2006  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_tek\_064B.mxd  
 Schaal: 1/5 000





# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENINGSLIJN kleinstedelijk gebied  
Hoogstraten

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
15 februari 2007.**

**De Provinciegriffier,**

**De Voorzitter,**

**D. Toelen**

**L. Neefs**



## COLOFON



### **Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



### **Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV  
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent  
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters

**ART 1. AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED HOOGSTRATEN**

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.

Met uitzondering van de PRUP's die voortvloeien uit de afbakening, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeninglijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, overeenkomstig de decretale bepalingen met betrekking tot de bindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

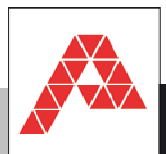
# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENINGSLIJN kleinstedelijk gebied  
Hoogstraten

Memorie van toelichting

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



**Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
15 februari 2007.**

**De Provinciegriffier,**

**De Voorzitter,**

**D. Toelen**

**L. Neefs**



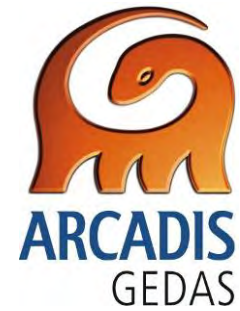
COLOFON



**Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



**Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV  
Kortrijksesteenweg 20, 9000 Gent  
tel. 09 242 44 44 fax: 09 242 44 45

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters

**INHOUDSOPGAVE**

1.	ALGEMENE TOELICHTING.....	6
1.1.	Relatie met de structuurplannen .....	6
1.1.1.	Richtinggevende bepalingen uit het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	6
1.1.2.	Richtinggevende bepalingen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen .....	7
1.1.3.	Richtinggevende suggesties uit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoogstraten.....	9
1.2.	Relatie met de voorbereidende fase .....	10
1.2.1.	Hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur .....	11
1.2.2.	Invulling van de taakstellingen .....	12
1.2.3.	Naar een voorstel van afbakening.....	13
1.2.4.	Actieplan.....	14
1.3.	Mobiliteitsaspecten kleinstedelijk gebied.....	16
2.	TOELICHTING PRUP AFBAKENINGSLIJN.....	19
2.1.	Relevante bepalingen uit de structuurplannen .....	19
2.2.	Relatie met het afbakingsproces .....	19
2.3.	Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	19
2.4.	Verantwoording van de afbakening.....	20
2.5.	Elementen van de watertoets .....	23
2.6.	Maatregelen en acties ter realisatie.....	23
3.	TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	24

Kaart 1: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: topografische kaart.....	19
Kaart 2: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: luchtfoto .....	19
Kaart 3: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: kadasterplan .....	19
Kaart 4: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: watertoets .....	19
Kaart 5: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande juridische toestand: gewestplan .....	19
Kaart 6: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande juridische toestand: algemeen.....	19

**LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN**

Tabel 1: Taakstelling kleinstedelijk gebied Hoogstraten.....	12
Tabel 2: Samenvatting aanbod .....	12
Tabel 3: Samenvatting behoefte, aanbod, taakstelling .....	13
Tabel 4: acties te ondernemen door de Provincie Antwerpen .....	14
Tabel 5: acties te ondernemen door de Stad Hoogstraten en andere partners .....	15
Tabel 6: elementen van bestaande juridische toestand stedelijk gebied Hoogstraten .....	20
Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's.....	5
Figuur 2 Ruimtelijk concept voor de Noordenkempen, .....	7
Figuur 3: processchema voorbereidende fase.....	10
Figuur 4: hypothese gewenste ruimtelijke structuur uit de voorbereidende fase .....	12
Figuur 5: voorstel van afbakingslijn zoals voorgesteld in de voorbereidende fase .....	13
Figuur 6: bestaande verkeersstructuur.....	16
Figuur 7: belasting wegennet in avondspits (2000).....	16
Figuur 8: categorisering van de wegen.....	17
Figuur 9: gewenste verkeersstructuur.....	18
Figuur 10: westelijke afwerkingszone – uittreksel ‘voorstel afbakening’ (voorbereidende fase).....	22



## SITUERING EN LEESWIJZER

*‘Een stedelijk gebied is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.’*

*‘Het stedelijk gebiedbeleid is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzuivering, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden’.*

**Om de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid te specificeren en te concretiseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Dit is opgedragen vanuit (ter uitvoering van):**

- **de bindende bepaling ‘Afbakening van de stedelijke gebieden’ van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.**
- **de bindende bepaling nr. 42 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 10 juli 2001.**

Vier categorieën van stedelijke gebieden zijn opgesteld waarbij specifieke ontwikkelingsperspectieven zijn opgesteld naar te voeren ruimtelijk beleid (op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak). Hierbij is het Vlaams Gewest bevoegd voor de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de provincie voor de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.

Hoogstraten is hierbij geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

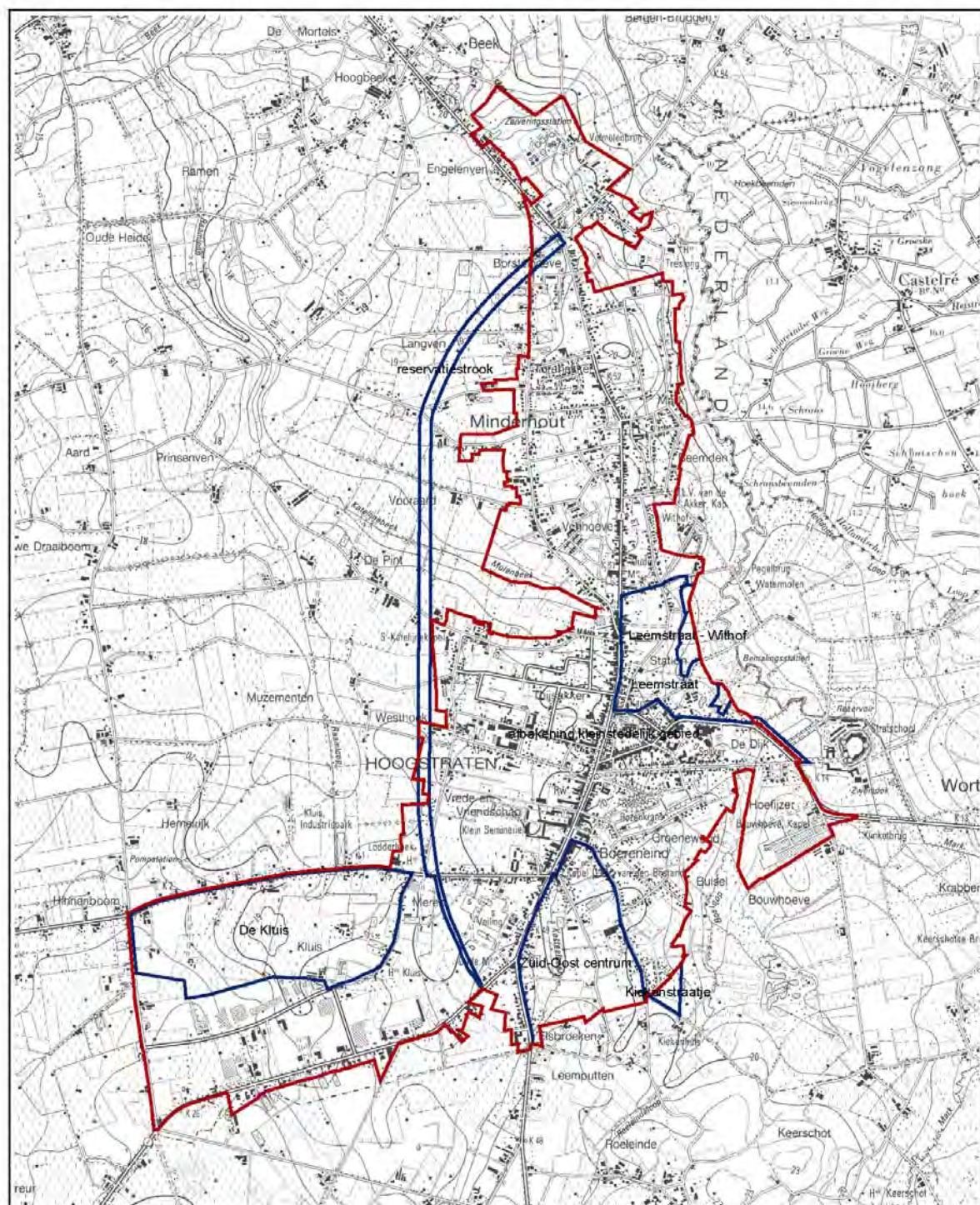
Om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten te kunnen concretiseren is gewerkt in twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijk gebiedbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase is het ‘eindrapport - voorstel van afbakeningsplan kleinstedelijk gebied Hoogstraten ’ van november 2003. Dit rapport werd gunstig geadviseerd door het stadsbestuur en door de bestendige deputatie goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking (o.a. opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen of PRUP’s).

In een tweede fase, de uitvoeringsfase, worden o.a. de voornoemde PRUP’s opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijk gebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

Voorliggend PRUP vormt slechts één van de concrete maatregelen die worden ondernomen om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten te concretiseren. Het uitwerken van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is zo’n maatregelen. Dit PRUP hoort thuis in een rij van PRUP’s die gelijktijdig door de provincie worden opgemaakt en vastgesteld. Het betreft met name:

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten (afbakening van het kleinstedelijk gebied);
- PRUP Leemstraat (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Zuid-Oost Centrum (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP De Kluis (herbestemming tot regionaal bedrijventerrein);
- PRUP Leemstraat-Withof (herbestemming tot randstedelijk groengebied en agrarisch gebied);
- PRUP Kiekenstraatje (herbestemming tot agrarisch gebied);
- PRUP Westelijke Omleidingsweg (opheffing reservatiedienstbaarheidsgebied).

**Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's**

Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten. Binnen deze lijn zal op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden.

Deze bundel omvat:

- deel 1: toelichting, waarin achtereenvolgens
  - algemene toelichting waarin wordt ingegaan op de inhoudelijke situering van het geheel van de PRUP's t.o.v. de structuurplannen en de resultaten van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces worden samengevat;
  - de relevante bepalingen uit de structuurplannen m.b.t. het RUP afbakeningslijn;
  - de relatie met de voorbereidende fase/ afbakeningsproces;
  - de weergave en beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
  - de algemene principes bij de nadere vastlegging van de afbakeningslijn;
  - de onderdelen van het voorstel van afbakening;
  - watertoets;
  - maatregelen en acties ter realisatie;
  - toelichting bij verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften;
- deel 2: de verordenende grafische plannen;
- deel 3: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenkomstig art. 38 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hebben enkel het verordenend grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.

## 1. ALGEMENE TOELICHTING

### 1.1. Relatie met de structuurplannen

Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen(RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) vormen het beleidskader voor dit afbakeningsproces. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen stedelijke gebieden en buitengebieden, met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven. In het provinciale structuurplan wordt het beleid voor de kleinstedelijke gebieden verder verfijnd.

Het RSV selecteert de stedelijke gebieden en formuleert richtinggevend de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden.

Het RSPA omschrijft richtinggevend algemene ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden. Daarnaast worden voor elk kleinstedelijk gebied in de provincie Antwerpen specifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd.

Ter voorbereiding van dit PRUP werd een planningsproces doorlopen waarin een voorstel van afbakening en actieprogramma voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd uitgewerkt.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden richtinggevend suggesties gedaan aan de provincie m.b.t. de gewenste stedelijke ontwikkelingen in Hoogstraten.

### 1.1.1. Richtinggevende bepalingen uit het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen <sup>1</sup>

Afhankelijk van het belang voor Vlaanderen worden beleidsmatig grootstedelijke, regionaalstedelijke, structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau geselecteerd.

Belangrijke ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden zijn:

- een trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden ten voordele van de stedelijke gebieden;
- het streven naar minimale woningdichtheden. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare – uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel – als een stedelijke dichtheid te beschouwen.
- het differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad. Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Bijzondere aandacht moet gaan naar de centrale delen van deze gebieden. Het gaat hierbij om een differentiatie van grootte en type.
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer;
- het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- het bundelen van de kleinhandel;
- het optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- de zorg voor collectieve en openbare ruimten;
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
- het behoud en de uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden;
- een stedelijke mobiliteit en locatiebeleid.

#### Hoogstraten als kleinstedelijk gebied

Hoogstraten wordt als kern in het buitengebied opgewaarderd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau met als doel de versnippering en het uitzwermen van activiteiten tegen te gaan. De reden hiervoor is dat Hoogstraten op grote afstand van Turnhout en Antwerpen ligt, de meest nabijgelegen stedelijke gebieden. Bovendien heeft Hoogstraten een goed uitgeruste historische stedelijke kern die duidelijk afgebakend kan worden en potenties om een stedelijk aanbodbeleid te voeren.

Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar uitbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Arohm, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997

### Hoogstraten als economisch knooppunt

Alle stedelijke gebieden worden in het RSV geselecteerd als een economisch knooppunt. Binnen deze gebieden is de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen mogelijk. Het bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden afgewogen op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt (o.a. voor het stedelijk gebied bij de afbakening). Voor de lokalisatie en inrichting van regionale bedrijventerreinen formuleert het RSV een aantal principes.

### Hoogstraten aangesloten op de hoofdinfrastructuur in Vlaanderen

De N144 (Loenhoutseweg) wordt geselecteerd als primaire weg type II. Deze weg ontsluit het kleinstedelijk gebied Hoogstraten naar het hoofdwegenet (E19 – A1 Antwerpen-Breda).

Volledige scheiding van verkeersstromen staat voorop bij de herinrichting van primaire wegen type II. Volgende elementen moeten in acht worden genomen:

- regulering van het verkeer op alle kruispunten: voorrangsweg, verkeerslichten, ongelijkvloers of rotonde;
- geen nieuwe rechtstreekse toegang tot het particulier terrein;
- bouw- en verkeersvrije zone buiten de stedelijke gebieden van 30 m vanuit de as van de weg.

### De functies in het buitengebied bepalen de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied

Het RSV heeft zich tot doelstelling genomen om de natuurlijke en agrarische structuur van het buitengebied verder te verfijnen en af te bakenen in grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverbingsgebieden, natuurverwevingsgebieden en de agrarische hoofdstructuur.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Voor de gemeente Hoogstraten werden een aantal bosgebieden ter hoogte van het domein de Mosten en een deel van de rijksweldadigheidskolonie te Wortel opgenomen in de eerste fase. Deze gebieden sluiten niet onmiddellijk aan bij het onderzoeksgebied/stedelijk gebied.

De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

Deze tweede fase verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren zijn: welke aaneengesloten gebieden blijven gevrijwaard voor landbouw, in welke beekvalleien is er ruimte voor natuurontwikkeling, enz... Deze ruimtelijke visie legt de krachtlijnen vast voor de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Vlaanderen is hiervoor opgedeeld in 15 regio's. In juni 2004 startte het overlegproces over deze ruimtelijke visies in de pilootregio's. Sinds begin 2005 komen de overige regio's gefaseerd aan bod. Het proces voor de regio Noorderkempen zal midden 2005 starten. Het resultaat van het overlegproces is een ruimtelijke visie en een actieprogramma. Op basis van dit actieprogramma kan de Vlaamse Regering dan initiatieven nemen om bepaalde gebieden van bestemming te veranderen, om zo het realiseren van de ruimtelijke visie mogelijk te maken.

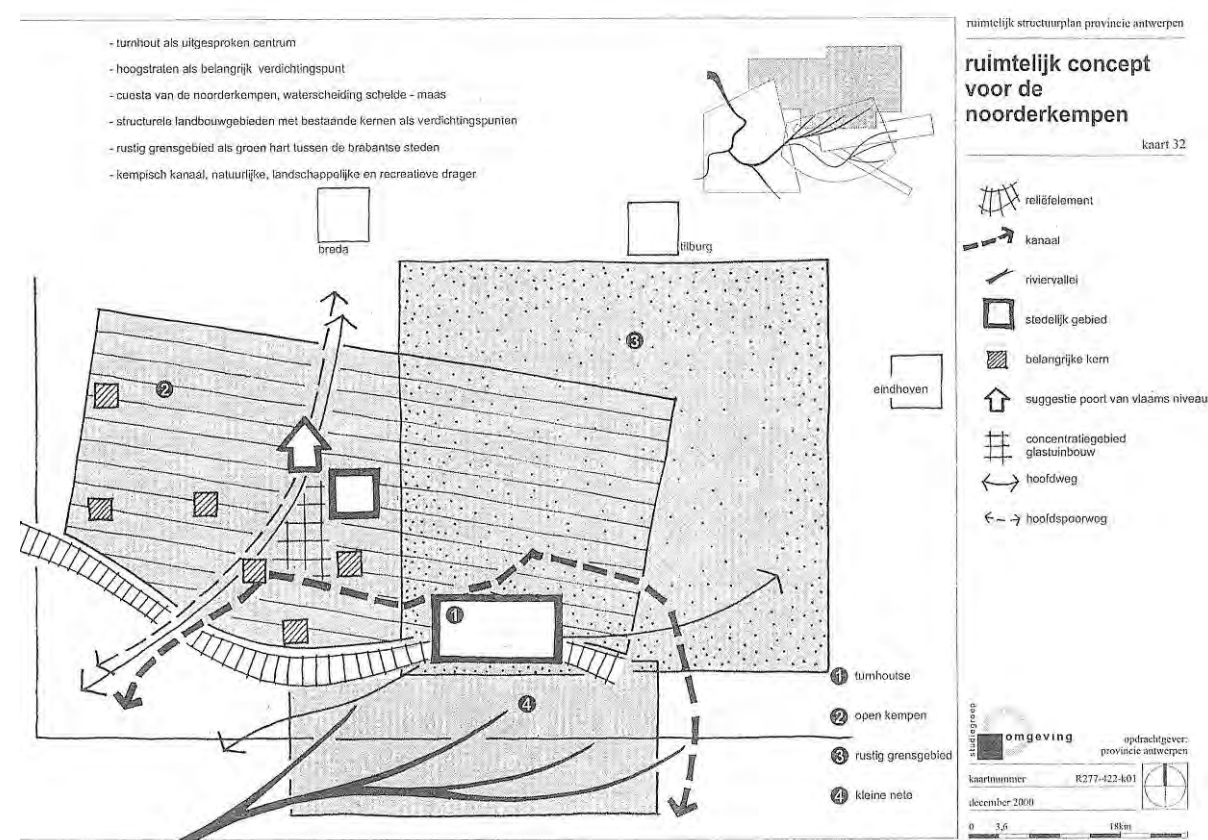
Om op korte termijn rechtszekerheid aan de landbouwers te bieden heeft de Vlaamse Regering besloten dat zij spoedig zal aanduiden in welke gebieden de agrarische bestemming niet ter discussie staat. Voor deze gebieden worden er in principe geen gewestelijke initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen (beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005).

## 1.1.2. Richtinggevende bepalingen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

### Visie op de ontwikkeling van Hoogstraten als kleinstedelijk gebied

Binnen de ruimtelijke structuur van de provincie situeert het kleinstedelijk gebied Hoogstraten zich in de hoofdruimte 'de noorderkempen' en de deelruimte 'de open kempen'. Vanuit het standpunt van de provincie is de hoofdruimte 'noorderkempen' een geheel van gedifferentieerde open ruimten rond het Turnhoutse.

Figuur 2 Ruimtelijk concept voor de Noorderkempen,



Hoogstraten heeft de specifieke rol van verdichtingspunt in de Noorderkempen en versterkt de nederzettingsstructuur in dit gebied. Deze rol vraagt van Hoogstraten een volledig pakket aan kleinstedelijke voorzieningen. Hoogstraten behoort tot de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Dit zijn gebieden die in de eerste plaats moeten worden versterkt om hun rol als kleinstedelijk gebied te kunnen uitvoeren. Hoogstraten bezit momenteel wel een kern maar moet zowel morfologisch als functioneel groeien en sterk verdichten om als tweede centrum in de Noorderkempen (naast Turnhout) te kunnen functioneren. Verdichting, bestrijding van leegstand en van inefficiënt ruimtegebruik krijgen voorrang op verdere uitbreiding van de bestaande bebouwingsstructuur. Uitbreidingen zijn pas te verantwoorden nadat er een voldoende sterke kleinstedelijke structuur is gerealiseerd.

Hoogstraten fungeert als hoofdplaats voor de open Kempen. Hier worden stedelijke functies zoals wonen, bedrijvigheid en voorzieningen geconcentreerd. Om deze rol te vervullen zijn uitbreiding (ook van het regionaal bedrijventerrein), verdichting en opwaardering van het kleinstedelijk gebied noodzakelijk. Eén van de doelstellingen voor de deelruimte is het concentreren van activiteiten in Hoogstraten en de structuurondersteunende kernen, waarbij een duidelijke hiërarchie geldt tussen het



kleinstedelijk gebied Hoogstraten en de belangrijke kernen (Brecht, Essen, Kalmthout, Malle, Rijkvorsel en Wuustwezel). Het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen tracht deze rol te expliciteren door middel van het geven van een taakstelling inzake bijkomende woningen voor het stedelijk gebied. Het verhogen van het aanbod in de stedelijke gebieden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit. Voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten wordt een (minimale) taakstelling van 1266 bijkomende woonegelegenheden vooropgesteld, voor de planperiode 1992-2007. Deze taakstelling geldt voor het gebied dat na het afbakenen binnen de grenslijn van het stedelijk gebied zullen vallen. Nieuwe projecten moeten zorgvuldig worden gelokaliseerd, de kwaliteit gegarandeerd. Aandacht voor randstedelijk groen is noodzakelijk.

Renovatie en hergebruik verhogen niet alleen het woningaanbod in de stedelijke gebieden, ze verhogen ook de kwaliteit. Hierdoor worden ze meer aantrekkelijk voor de bewoners.

#### **Hoogstraten als economisch knooppunt**

De economische knooppunten zorgen op provinciaal niveau in belangrijke mate voor de opvang van bijkomende bedrijventerreinen. Voor het opvangen van de taakstelling inzake bedrijven geeft de provincie geen kwantitatieve taakstelling. De taakstelling inzake de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen zal gegeven worden in functie van de kwalitatieve mogelijkheden rond het kleinstedelijk gebied. Uit onderzoek zal moeten blijken welke terreinen het meest geschikt en aanvaardbaar zijn voor de realisatie van de taakstelling.

De provincie geeft geen cijfermatige taakstellingen mee in het ruimtelijk structuurplan voor kleinstedelijke gebieden. De taakstelling uit pakket 3 (ca. 437 ha) die bestemd is voor alle kleinstedelijke gebieden en economisch knooppunten wordt aan de hand van de specifieke potenties en knelpunten van de verschillende terreinen verdeeld. Een minimum van 10 ha per regionaal bedrijventerrein wordt naar voor geschoven.

De taakstelling is in eerste instantie bestemd voor regionale bedrijventerreinen (binnen de afbakeningslijn), in tweede instantie en in beperkte mate voor lokale bedrijventerreinen binnen of buiten de afbakeningslijn en voor de opvang van de behoefte vanwege zonevreemde bedrijven.

De transportzone Meer wordt door de provincie gesuggereerd als een poort op Vlaams niveau en krijgt een specifieke rol mee als transport- en distributiezone.

#### **Hoogstraten als toeristisch-recreatief knooppunt**

In stedelijke gebieden zijn uitbreidingen en inplantingen van nieuwe hoogdynamische infrastructuur mogelijk. Bezoekersgenererende activiteiten vinden zoveel mogelijk plaats in en aansluitend bij een stedelijk gebied. Bij de afbakening van de stedelijke gebieden wordt een ontwikkelingsperspectief voor hoogdynamische infrastructuur uitgewerkt.

#### **De ontsluiting van Hoogstraten binnen de regio**

De N14, tussen de E34 en Hoogstraten (tot aan de N144), wordt geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie is verzamelen naar het hoofdwegennet. De N115 tussen Hoogstraten (N14) en N1 wordt geselecteerd als secundaire weg type III. Deze weg wordt ontwikkeld als een drager van een belangrijke fiets- en openbaarvervoersverbinding, zowel lokaal als bovenlokaal. De weg heeft daarnaast een verzamelfunctie op lokaal niveau en een toegangsfunctie. Het auto- en vrachtverkeer is er ondergeschikt aan de fietsers en het openbaar vervoer.

Hoogstraten is geselecteerd als een provinciaal knooppunt voor openbaar vervoer. Vanuit dit knooppunt vertrekken er een aantal verbindende buslijnen die behoren tot het verbindend intergemeentelijk vervoer (niveau C). Het openbaar vervoersknooppunt in Hoogstraten is een ingebed (centraal of kerngebonden) knooppunt. Deze knooppunten kennen een sterke complementariteit met de functies van het stedelijk gebied of de gemeente. Naast transferpunten zijn het ook bestemmingspunten. De verblijfsfunctie rond het knooppunt is dominant, dit verhoogt de sociale controle.



Brecht wordt in de toekomst als het meest nabije knooppunt aangeduid voor het treinverkeer in de regio van de noorderkempen. Het betreft een knooppunt van het niveau C welke voor een intergemeentelijke en/of voorstedelijke ontsluiting zorgt.

#### **Grensstellende elementen vanuit het buitengebied**

In afwachting van de afbakening van het VEN door de hogere overheid duidt de provincie in haar provinciaal ruimtelijk structuurplan een aantal natuuraandachtsgebieden aan. Dit zijn gebieden die vermoedelijk binnen de afbakening van het VEN zullen vallen.

De provincie duidt het bekken van de Mark en de gebieden die gekoppeld zijn aan de vallei van de Mark aan als natuuraandachtsgebied, meer specifiek een natuurlijk gebied dat gekoppeld is aan een waternetwerk.

De provincie zelf heeft als taakstelling de natuurverbindingsgebieden aan te duiden. In de omgeving van Hoogstraten worden er geen verbindingen op provinciaal niveau aangeduid. Daarnaast onderscheidt de provincie nog een aantal ecologische gebieden van bovenlokaal belang. Dit zijn gebieden die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van kleine landschappelijke en natuurlijke elementen. Het beleid wordt gericht op het behoud en eventueel herstel van specifieke cultuurhistorisch en gemeenteoverschrijdende landschappelijke elementen.

De provincie duidt in het kader van de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur o.a. de regio rond Hoogstraten aan als concentratiegebied voor de serrebouw van provinciaal niveau. Een ruime zoning waar bijkomende serres kunnen worden ingeplant, is mogelijk. De provincie bakt in ruimtelijke uitvoeringsplannen de glastuinbouwgebieden van provinciaal niveau af. Zij pleegt hierbij overleg met het Vlaams gewest en de gemeentebesturen.



### 1.1.3. Richtinggevende suggesties uit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoogstraten

Hoewel de afbakening van het kleinstedelijk gebied de bevoegdheid is van de provincie Antwerpen, houden de maatregelen van het gemeentelijk structuurplan toch rekening met dit feit door o.a. de aandacht voor verdichting van het centrum. Er is een duidelijke differentiatie in beleid tussen het stedelijke gedeelte en het buitengebiedgedeelte van de stad Hoogstraten.

De gemeente doet voorstellen aan hogere overheden die verantwoordelijk zijn gesteld voor de bovenlokale elementen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan zijn geselecteerd.

#### Gewenste woonstructuur – ontwikkelingsperspectieven

Het stedelijk gebied dient maximaal verdicht te worden aan stedelijke dichtheden. De uitstraling van het stedelijk gebied dient nog vergroot te worden. Een aantrekkelijke inrichting van het openbaar domein wordt als motor gezien om een buurt op te liften. Daarnaast dient specifiek in het stadscentrum leegstand boven winkels tegen gegaan te worden.

Nieuwe bovenlokale voorzieningen zijn mogelijk.

Hoewel Minderhout en Hoogstraten tot het stedelijk gebied behoren wordt toch een duidelijk onderscheid gemaakt naar de toekomstige woontypologie. Intensieve appartementsbouw dient geweerd te worden uit Minderhout, maar is mogelijk in de omgeving van de centrale stedelijke as van het kleinstedelijk gebied te Hoogstraten.

In binnengebieden van het stedelijk gebied dient minimaal aan 25 wo/ha gebouwd te worden. Het gebied dient geïntegreerd in haar omgeving te worden ingevuld en dit naar vormgeving en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. Voor elk gebied dient eerst een structuurschets opgemaakt te worden. Intensief ruimtegebruik dient voorop te staan. In gebieden met meer dan 25 wooneenheden dient een groenruimte die dienst kan doen als speelplein te worden voorzien. Een mix van woonvormen is gewenst.

#### Gewenste economische structuur – ontwikkelingsperspectieven

Over regionale bedrijventerreinen doet de stad Hoogstraten enkel suggesties aan de hogere overheden. Het optimaal functioneren, een hoge mate van ruimtelijke inpassing in de omgeving, intensief ruimtegebruik en hoge beeldkwaliteit dienen nagestreefd te worden. Nieuwe regionale bedrijventerreinen dienen als duurzame bedrijventerreinen te worden aangelegd.

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten ziet de stad de uitbreiding van De Kluis tussen het bestaande bedrijventerrein, Loenhoutseweg, Hinnenboomstraat en Heuvelstraat.

De stad wenst de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein op te vangen aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein 'De Kluis'. Tussen de veiling en het bestaande bedrijventerrein 'De Kluis' zal men het nieuwe lokale bedrijventerrein ontwikkelen.

#### Gewenste verkeers- en vervoersstructuur – ontwikkelingsperspectieven

In het kader van het aantrekkelijker maken van het centrum van Hoogstraten worden volgende projecten gesuggereerd:

1) Loenhoutseweg (N144) – Hinnenboomstraat – Sint Lenaartseweg (N115) – zuidelijke tangent als suggestie Primaire weg II aan de Vlaamse overheid.

Het doorgaand verkeer blijft zo aan de rand van het kleinstedelijk gebied. Hierdoor wordt het mogelijk het doorgaand verkeer verder van het centrum weg te houden en toch af te leiden naar de E19. Het deel ten zuiden van het centrum wordt hierdoor leefbaarder en er wordt een gevaarlijk kruispunt weggewerkt (N144-N14). De zuidoostelijke woongebieden van het kleinstedelijk gebied worden bovendien beter ontsloten naar het centrum door het oplossen van het minder drukke verkeer dat ontstaat ter hoogte van dit kruispunt.

2) omleiding N14 – N124 (zuidelijke tangent): zuidelijke tangent – Bouwhoef – Klinketstraat – Worteldorp – Langenberg als suggestie secundaire weg I aan de Provincie Antwerpen.

Momenteel vormt het doorgaand verkeer door het centrum van Hoogstraten een groot knelpunt. Het kruispunt tussen N124 en de N14 ligt midden in het centrum van Hoogstraten en tast de ruimtelijke kwaliteit van de kern aan. Bovendien hebben de huidige en toekomstige zuidoostelijke woongebieden een slechte ontsluiting. Door het voorzien van de zuidelijke tangent, kan het centrum van Hoogstraten versterken en worden de randwijken beter ontsloten naar het hoofdwegennet.

3) stedelijke poorten: kruispunt Loenhoutseweg – Hinnenboomstraat; kruispunt Lodewijk De Konincklaan – zuidelijke tangent; kruispunt Klinketstraat met Bouwhoef.

#### Deelruimte 'Hoogdynamische As' - ontwikkelingsperspectieven

De deelruimte 'Hoogdynamische As' omvat het stedelijk gebied. De stad Hoogstraten doet suggesties aan de bovenlokale overheden over beleidsmateries die niet tot het gemeentelijk niveau behoren.

In functie van uit te schrijven ontwikkelingsperspectieven wordt het stedelijk gebied verder opgedeeld in de volgende gebieden: de centrale stedelijke as, rand west, rand oost, Minderhout, Markvallei, De Kluis;

De belangrijkste termen per deelgebied worden hier aangehaald.

##### stedelijk gebied – centrale stedelijke as

De centrale stedelijke as hangt op aan de N14 in de stedelijke ruimte. Deze as heeft een rol als verkeersinfrastructuur, commerciële as en aantrekkelijk woongebied.

##### stedelijk gebied – rand west

Hier wordt voorzien in woonverdichting, overgang naar landbouwgebied, ruimte voor recreatie en zijn commerciële ontwikkelingen tegen te gaan.

##### stedelijk gebied – rand oost

Hier wordt voorzien in woonverdichting overgang naar Markvallei. De ontsluiting moet verbeteren en commerciële ontwikkelingen zijn tegen te gaan.

##### stedelijk gebied – Minderhout

Dit kan ontwikkelen voor wonen door verdichting, en vormt een perifeer handelscentrum. Nieuwe commerciële voorzieningen langs de N14 worden tegengegaan. Het aansluitingspunt met Vrijheid is te accentueren. Het bestaande lokaal bedrijventerrein Minderhout wordt niet verder uitgebreid. De doortocht N14 te Minderhout moet verkeersleefbaarder gemaakt worden.

##### stedelijk gebied – Markvallei

Uitbouw als natte natuurlijke drager, toegankelijkheid vanuit het stedelijk gebied, en behoud van de open ruimte en inschakelen landschappelijke bakens in netwerk staan voorop. De oevers zijn te vrijwaren van bebouwing.

## stedelijk gebied – De Kluis

Er wordt gestreefd naar verdichting bestaande bedrijventerrein. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer is te garanderen. De uitbouw tot regionaal bedrijventerrein wordt gesuggereerd met aansluitend de uitbouw van een lokaal bedrijventerrein. De ontsluiting moet herbekeken worden. Buffering naar kern en omgeving is nodig.

## 1.2. Relatie met de voorbereidende fase

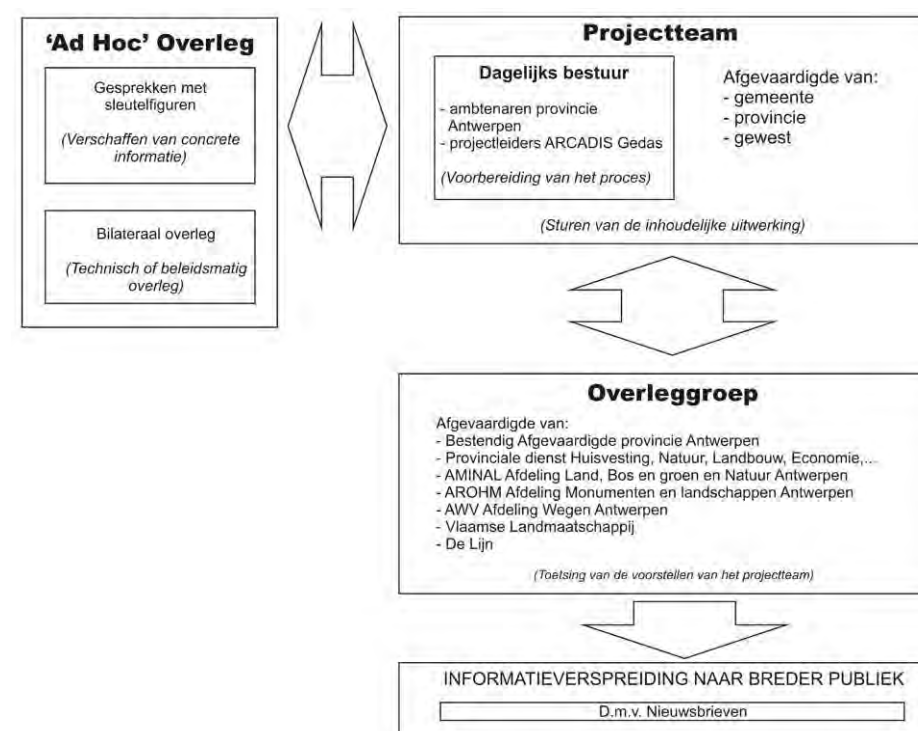
In het afbakeningsproces onderscheidt men twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase. In de voorbereidende fase wordt een visie op het kleinstedelijk gebied opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijk gebiedsbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase is het ‘voorstel van afbakeningsplan kleinstedelijk gebied Hoogstraten – eindrapport’ van november 2003. Dit rapport werd gunstig geadviseerd door het gemeentebestuur en door de bestendige deputatie goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking (opmaak van het PRUP).

In een tweede fase wordt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid in het kleinstedelijk gebied worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

De voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd afgerond in november 2003.

Het voorstel van afbakening en actieprogramma werd uitgewerkt in nauwe samenwerking met diverse betrokken actoren, zoals weergegeven in navolgend processchema.

**Figuur 3: processchema voorbereidende fase**



De startnota (najaar 2002) vormde de aftrap voor het afbakeningsproces. Bepaalde thema's werden in het voorjaar van 2003 verder uitgewerkt in deelrapporten rond wonen, bedrijvigheid, grenzen open ruimte en de hypothese gewenste ruimtelijke structuur. De resultaten van de deelrapporten leidden tot een eerste ontwerp van afbakening in de zomer van 2003. Dit voorstel werd verder verfijnd tot een voorstel van afbakening en gefinaliseerd in november 2003 in een eindrapport 'Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten: voorstel van afbakening – eindrapport'.



Naar aanleiding van de bevindingen uit deze voorbereidende fase werd een eerste verkennend onderzoek uitgevoerd door ARCADIS Gedas m.b.t. de landbouwstructuur in het deelgebied De Kluis, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein werd voorgesteld. Hieromtrent werden toen reeds gesprekken gevoerd met de landbouwbedrijven in het gebied.

Kort nadien heeft het provinciebestuur van Antwerpen samen met de stad Hoogstraten, het initiatief genomen om de mogelijke gevolgen voor de landbouw onder de loep te nemen. Deze opdracht werd toevertrouwd aan de Vlaamse Landmaatschappij. Meteen werd ook de vraag gesteld welke begeleidende maatregelen voorzien kunnen worden voor de landbouw in het gebied, en vooral voor de landbouwers die er wonen en werken. Hiertoe werd een uitgebreide enquêtering georganiseerd. De betrokken landbouwers werden meermaals gehoord via gesprekken op het bedrijf, overleg en een bijkomende zitdag. Naar aanleiding van de opstart van de uitvoeringsfase – de fase waarin ook dit RUP kadert – werd verder overleg aangegaan met de betrokken landbouwers door beleidsverantwoordelijken van de provincie en het stadsbestuur.

### 1.2.1. Hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur

Onderzoek en overleg in de voorbereidende fase heeft geleid tot een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur.

Het **kleinstedelijk gebied Hoogstraten** wordt gevormd rond drie componenten: bedrijventerrein de Kluis, Hoogstraten en Minderhout. De hoofdelementen van het stedelijk gebied worden hieronder weergegeven:

- binnen het kleinstedelijk weefsel worden alle **stedelijke taakstellingen** inzake wonen, werken, recreatie... opgevangen. De lokale groei kan zowel in het kleinstedelijk weefsel als in de kernen van het buitengebied worden opgevangen.
- zone Leemstraat en Katelijnestraat worden als **afwerkingszones** aangeduid. In Leemstraat wordt er een deel van het woonuitbreidingsgebied afgestoten voor de ontwikkeling van het randstedelijk groengebied. Een goede relatie tussen het centrum, de woonontwikkeling en het randstedelijk groengebied zijn hier in de toekomst nodig. In Katelijnestraat liggen verschillende functies (uitbreiding school, uitbreiding recreatie...) aan de rand van het stedelijk gebied. Een duidelijke afwerking van het stedelijk gebied wordt in deze zone nagestreefd.
- er worden **twee (rand)stedelijke recreatieve knooppunten**, aan de westzijde van het kleinstedelijk gebied ontwikkeld. In de omgeving van het Klein Seminarie worden voornamelijk hoogdynamische recreatieve voorzieningen op niveau van het stedelijk gebied (vb. voetbal Hoogstraten) opgevangen omdat de verkeersontsluiting van deze zone zeer goed is. In de omgeving van de Sportvelden Heistraat worden voornamelijk plaatselijke recreatieve voorzieningen opgevangen.
- er wordt **één randstedelijk groengebied** (omgeving Leemstraat-Withof) ontwikkeld in aansluiting op de bovenlokale groene structuur van de Markvallei, aan de oostelijke zijde van het kleinstedelijk gebied. In deze zone wordt de overgang gevormd tussen het stedelijk functioneren en het toeristisch-recreatief functioneren van het buitengebied. Een symbiose van natuur, landschap en passieve recreatie wordt in dit gebied vooropgesteld.
- in het gebied tussen Sint-Lenaartseweg en Loenhoutseweg, ten zuiden van de Veiling, wordt de behoeften naar **lokale bedrijventerreinen** opgevangen. In deze zone wordt eveneens ruimte voorzien voor de herlokalisatie van bestaande **grootschalige kleinhandelszaken**.
- het **regionaal bedrijventerrein** De Kluis wordt uitgebreid in noordelijke richting (zone tussen Loenhoutseweg, Hinnenboomstraat, Heuvelstraat en bestaand bedrijventerrein). Van de mogelijke locaties bleek na onderzoek dat deze locatie het meest geschikt is qua ontsluiting, geen bijkomende verkeershinder door vrachtverkeer in het stedelijk gebied veroorzaakt, aansluit bij het stedelijk gebied en de belangrijke openruimte-functies zoals de Markvallei, het domein De Hees en omgeving en de grote aaneengesloten landbouwgebieden omheen het stedelijk gebied vrijwaart.



- de zone Meer overstijgt het niveau van het kleinstedelijk gebied en de provincie heeft reeds in het kader van het provinciale structuurplan een ontwikkeling als poort op Vlaams niveau gesuggereerd. De transportzone van Meer wordt beschouwd als complementair aan de Kluis en is bestemd als een transport- en distributiezone (logistieke zone), in relatie met de ontwikkelingen in Nederland.
- naar het Vlaams gewest wordt de suggestie gemaakt om de selectie van de primaire weg te beperken tot Hinnenboomstraat (in plaats van de N14). Tevens wordt de suggestie gemaakt om het doorgaand verkeer tussen N14 en N144 om te leiden via klein stukje westelijke omleidingsweg (tussen N14 en N115), Sint-Lenaartseweg (N115) en Hinnenboomstraat. Deze wegen zouden dan opgewaardeerd moeten worden tot secundaire weg. Hierdoor ontstaat er een **zuidwestelijke omleidingsweg**. De provincie heeft onlangs een mobiliteitsstudie opgemaakt met betrekking tot de selectie van de N124 en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.
- de reservatiestrook voor de **westelijke omleidingsweg**, met uitzondering van het deel tussen Sint-Lenaartseweg en N14, wordt afgeschaft. Deze omleidingsweg is door de aanleg van de autosnelweg tussen Antwerpen en Breda niet meer nodig. De problemen van het doorgaand verkeer situeren zich in de afwikkeling naar de E19 en doen zich voornamelijk voor in oost westelijke richting.
- het **openbaar vervoersknooppunt** wordt ontwikkeld ter hoogte van de bestaande **stelplaats** van De Lijn. Het voorzien van een stedelijke ontwikkeling in deze omgeving kan een meerwaarde bieden voor het openbaar vervoersknooppunt, de omgeving op zich en de relatie tussen de verschillende delen van het stedelijk gebied (woonwijken, commerciële as, recreatieve knoop, groenpool).

De **grenzen van het kleinstedelijk gebied** Hoogstraten worden gevormd door:

- de **Markvallei** in het oosten.  
De grens van het landschappelijk waardevol gebied waarin de Markvallei en zijn zijrivieren (waaronder Bosloop) zijn gelegen vormt de grens van het kleinstedelijk gebied. Aansnijden van dit vallegebied voor stedelijke uitbreiding wordt uitgesloten omwille van het landschappelijke en toeristisch-recreatieve (wandelen/fietsen) en natuurlijke belang van deze zone als ook de functie er van in de waterhuishouding. De overgangszone tussen het stedelijk gebied en de beekvallei wordt ingericht als randstedelijke open ruimte.
- het **landbouwgebied Rijkevorsel** in het zuidoosten.  
De grens van het landbouwgebied vormt de grens aan het kleinstedelijk gebied. Aansnijden van dit landbouwgebied voor stedelijke uitbreidingen is vanwege de agrarische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten uitgesloten. Voor deze zone wordt er momenteel een ruilverkaveling opgemaakt.
- het **Domein de Hees** in het zuiden.  
De grens van het landschappelijk waardevol gebied vormt de grens van het kleinstedelijk gebied. Omwille van de landschappelijke gaafheid van dit gebied is het aansnijden voor stedelijke ontwikkelingen hier niet gewenst.
- het **landbouwgebied Sint-Lenaarts** in het zuidwesten.  
Hinnenboomstraat vormt de grens van het stedelijk gebied. Vanwege de grote aaneengesloten open ruimte heeft deze zone nog een belangrijke waarde voor de landbouw. In het verleden werd er voor deze zone een ruilverkaveling opgemaakt. Het aansnijden van deze zone voor stedelijke ontwikkelingen wordt om deze redenen uitgesloten.
- het **landbouwgebied Meer** in het westen  
In principe wordt de grens van het stedelijk gebied gevormd door de grens van het landbouwgebied met uitzondering van de zuidwestelijke overgangszone en de sportvelden Heistraat. In het noorden ligt er nog een concentratiegebied van serres. In het zuiden ligt een waterwingebied. Het aansnijden van deze zone voor stedelijke ontwikkelingen wordt uitgesloten vanwege de grote aaneengeslotenheid en de belangrijke waarde voor de landbouw. In het verleden werd er voor deze zone een ruilverkaveling opgemaakt.

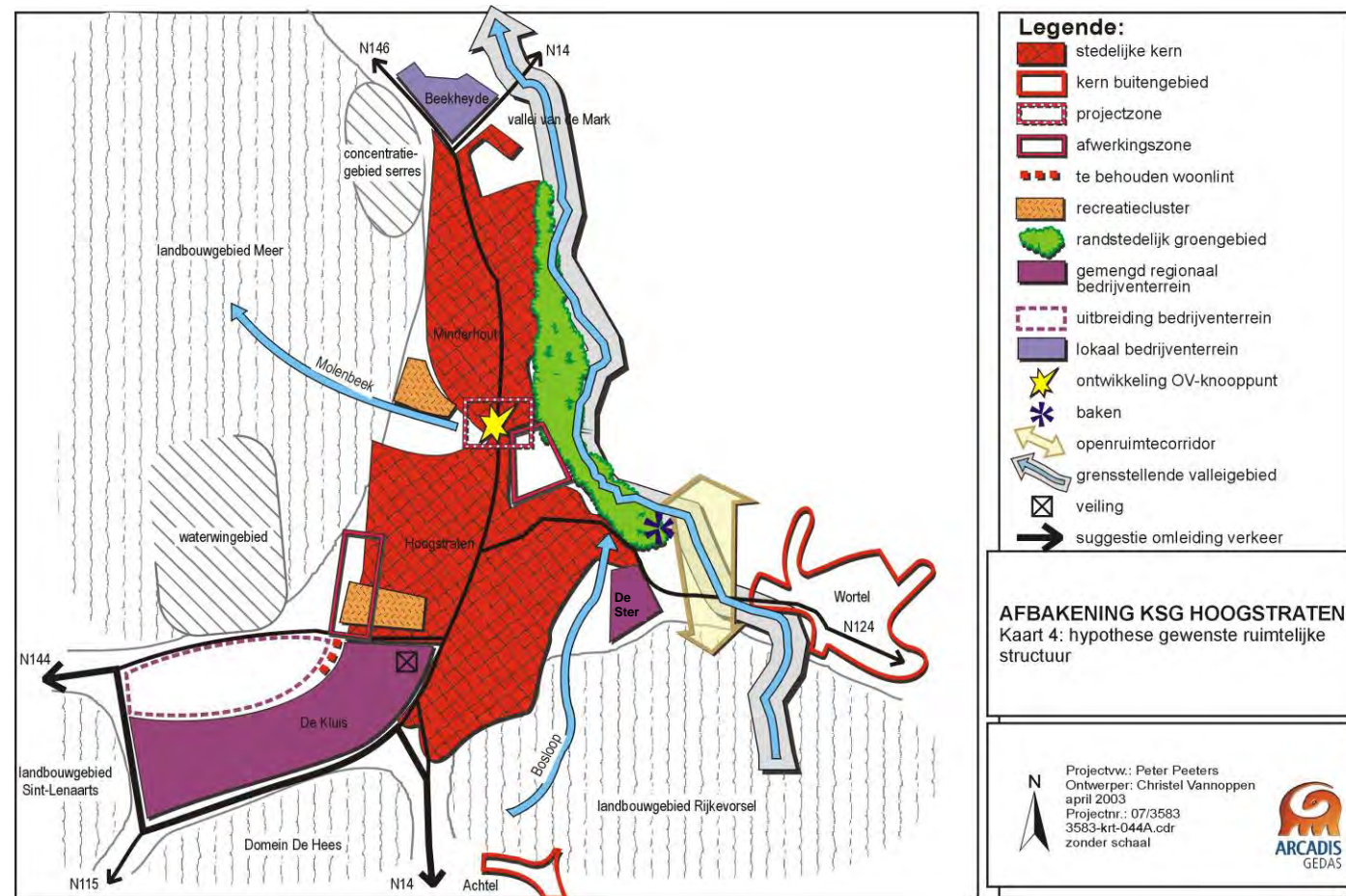


Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur kunnen een aantal *strategische projectzones* aangeduid worden.

Het betreft:

- de gefaseerde uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein de Kluis;
- de ontwikkeling van de omgeving van het openbaar vervoersknooppunt ter hoogte van het Van Aertselaerplein;
- afwerkingsgebied zuidwestelijke rand (Katelijnestraat);
- afwerkingsgebied Leemstraat.

**Figuur 4: hypothese gewenste ruimtelijke structuur uit de voorbereidende fase**



### 1.2.2. Invulling van de taakstellingen

Nadere uitwerking met betrekking tot het wonen.

De provincie Antwerpen heeft de taakstelling op het vlak van woningbouw voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten, bepaald op 1266 bijkomende woongelegenheden voor de planperiode 1992 – 2007. In de voorbereidende fase werd de taakstelling geactualiseerd op basis van de gezinstoename die plaatsvond in de periode 1992-2002.

**Tabel 1: Taakstelling kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

taakstelling 1992-2007	1266
bijkomende gezinnen 1992-2002	854
resterende taakstelling 2002-2007	412

Om deze behoefte aan bijkomende woongelegenheden op te vangen, kan gebruik gemaakt worden van

- hergebruik van (langdurig) leegstaande/verkrutte woningen;
- onbebouwde percelen met een woonbestemming langs uitgeruste wegen en percelen in goedgekeurde verkavelingen;
- geplande projecten inzake bijkomende woongelegenheden;
- in- en uitbreidingsgebieden met een woonbestemming;

In de voorbereidende fase werden deze verschillende mogelijkheden geanalyseerd voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.

**Tabel 2: Samenvatting aanbod**

sanering/vervanging leegstand	-
onbebouwde percelen	461
in uitvoering en geplande projecten	297
mogelijkheden in (niet uitgerust) woon- en woonuitbreidingsgebied	279
<b>Totaal bouwmogelijkheden</b>	<b>1 037</b>

Uit de confrontatie van het aanbod aan de woonmogelijkheden en de louter kwalitatieve taakstelling van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten is gebleken dat er nog voldoende potentieel aanbod aanwezig is en dat er voldoende ruimte is voor het opvangen van de stedelijke taakstelling na 2007. Binnen de planperiode worden bovendien voldoende inspanningen geleverd om aan de kwalitatieve taakstelling inzake het aanbod aan sociale kavels en koop en/of huurwoningen te voldoen.

Twee woonuitbreidingsgebieden zullen worden herbestemd tot stedelijk woongebied om de taakstelling inzake wonen op te vangen. Het betreft de woongebieden Leemstraat en Heilig Bloedstraat. In het totaal kunnen hier met een stedelijke dichtheid van 25 wo/ha ongeveer 360 woningen gerealiseerd worden.

Dit aantal komt niet geheel overeen met het resultaat uit de voorstudie (zie voorgaande tabel: 'samenvatting aanbod'). In de samenvatting van het aanbod werd immers enkel rekening gehouden met ontwikkelingen die op korte termijn gepland waren (Achtelsestraat West werd niet meegeteld, want pas ontwikkelbaar op lange termijn, maar nu wel opgenomen als stedelijk woongebied in het PRUP Zuid-Oost Centrum). Ook werd het gebied Den Dijk – nu onderdeel van het PRUP Leemstraat – in de voorstudie nog niet als ontwikkelbaar beschouwd, omdat er toen ideeën over andere

ontwikkelingen dan wonen leefden, die nu achterhaald zijn. Nader ruimtelijk onderzoek heeft ook geleid tot een concrete vertaling op perceelsniveau, waardoor de te ontwikkelen oppervlaktes juist bepaald zijn dan de aannames in de voorstudie. In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de te ontwikkelen oppervlaktes in de PRUP's.

	situering (naam)	opp.	aantal bijkomende woningen
SW4	Hoogstraten: Heilig Bloedstraat west	3,60 ha	90
SW4	Hoogstraten: Achtelsestraat west	3,60 ha	90
	WUG 2: Kiekenstraatje	2,30 ha	0
SW2	WUG 1: Leemstraat	4,10 ha	102
SW3	Hoogstraten: Den Dijk	3,10 ha	77
	<b>Totaal</b>	14,40 ha	360

### Invulling taakstelling bedrijvigheid

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (verder genoemd RSPA) wordt geen taakstelling voor bijkomende bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Er geldt sowieso een absoluut minimum van 10 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen voor de periode 1994-2007. Het RSPA heeft wel een kwalitatief kader om n.a.v. het afbakeningsproces een preciezere taakstelling te bepalen.

Het aantal toe te bedelen hectares wordt bepaald tijdens de voorstudies van de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of van de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten. In functie van de ruimtelijke draagkracht worden zoekzones voor bijkomende regionale bedrijvigheid voorgesteld. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

Hiertoe wordt een dynamische tabel gehanteerd. Deze tabel vertrekt van een taakstelling voor elk kleinstedelijk gebied en specifiek economisch knooppunt afzonderlijk. Bij het bepalen van deze initiële taakstellingen werd rekening gehouden met ruimtelijke aspecten, visies in beleidsdocumenten enz... Deze taakstellingen zijn geen éénduidige getallen, maar vertrekken van een vooropgesteld minimum en maximum. Ze geven een verhouding weer tussen de taakstellingen in de verschillende specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden.

Na elk proces wordt het herbestemde aantal ha ingevoerd in de dynamische tabel. Hierdoor kunnen de minima en maxima van de andere specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden wijzigen, zowel in positieve als in negatieve zin. Bovendien is er ook een ondergrens vastgesteld voor de minima, zodat naast het totale takenpakket ook de zekerheid dat in elk economisch knooppunt een bijkomend bedrijventerrein kan gerealiseerd worden bewaakt wordt. Dit systeem laat toe om flexibel te kunnen inspelen op opportuniteiten die blijken bij het voeren van de verschillende processen zonder de provinciale taakstelling in gevaar te brengen.

Het aandeel dat voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein in aanmerking komt vormt een onderdeel van de provinciale taakstelling en zal in mindering worden gebracht in het pakket 3. Ook de lokale behoefte aan bedrijventerreinen wordt in dit pakket verrekend.

Tijdens de voorbereidende fase werd, na een ruimtelijke afweging, vooropgesteld dat een totale bruto-oppervlakte van ca. 71 ha in aanmerking komt, waarvan rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, 55 ha kan ontwikkeld worden tot regionaal bedrijventerrein. Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Kluis'. Deze uitbreiding zal gebeuren in noordelijke richting, tussen het bestaande bedrijventerrein, de Loenhoutseweg, de Hinnenboomstraat en de Heuvelstraat.

De taakstelling omvat aldus:

**Tabel 3: Samenvatting behoefte, aanbod, taakstelling**

behoefte (2003)		aanbod (2003)	
mogelijkheid regionaal bedrijventerrein (De Kluis)	55 ha	beschikbaar regionaal bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens gewestplan)	0 ha
mogelijkheid bedrijventerrein voor mestverwerking (Meirberg)	2 ha	beschikbaar specifiek bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens BPA)	0 ha
behoefte lokaal bedrijventerrein	15 ha	beschikbaar lokaal bedrijventerrein (ontwikkelbare bestemming volgens gewestplan / BPA's)	13.5 ha
<b>Totaal behoefte</b>	<b>72 ha</b>	<b>Totaal aanbod</b>	<b>13.5 ha</b>
<b>Taakstelling (behoefte – aanbod)</b>			<b>64.5 ha</b>

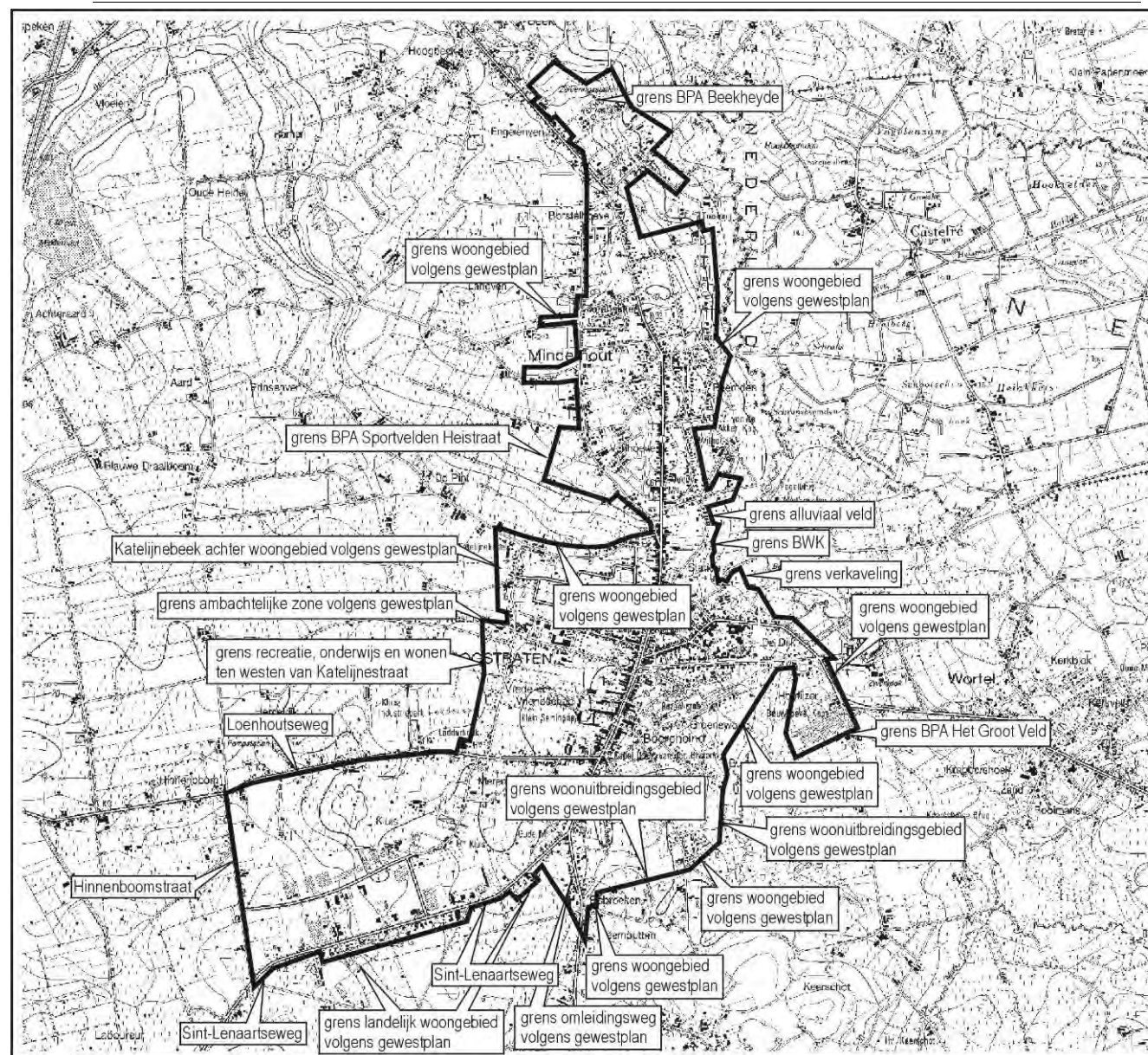
In dit proces wordt, na een grondige ruimtelijke afweging en een toetsing aan de globale taakstelling voor de provincie, deze oppervlakte aan bijkomende bedrijventerreinen voorgesteld en ingebracht. De dynamische tabel wijst uit dat het cijfer van de taakstelling aanvaardbaar is.

N.a.v. verdere gedetailleerde ruimtelijke analyse en ontwerpend onderzoek wordt in het PRUP De Kluis 55 ha als bijkomend te ontwikkelen bedrijventerrein vastgesteld. Dit benadert de vooropgestelde taakstelling.

### 1.2.3. Naar een voorstel van afbakening

Rekening houdend met de uitgangspunten en de gewenste ruimtelijke structuur en na het toetsen van de strategische projectgebieden en taakstellingen wordt in de voorbereidende fase een afbakeningslijn voorgesteld zoals weergegeven op navolgende kaart.

**Figuur 5: voorstel van afbakeningslijn zoals voorgesteld in de voorbereidende fase**



#### 1.2.4. Actieplan

In de voorbereidende fase is tevens een actieprogramma opgesteld met acties die nodig zijn om de voorgestelde gewenste stedelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren. Hierbij is vertrokken van de verschillende doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid en de strategische projectzones. Om tot een uiteindelijke realisatie te komen van een bepaalde doelstelling werd getracht alle noodzakelijke acties op diverse vlakken en bestuursniveaus te bundelen.

Alhoewel vertrokken wordt van een ruimtelijk denken, situeren niet alle acties zich (enkel) op planologisch gebied. Voor sommige realisaties volstaat het huidige juridisch – planologisch kader, maar is uitvoering gewenst.

Om de samenhang van de afbakening te garanderen is het noodzakelijk dat de verschillende ruimtelijke acties in één plan worden uitgevoerd.

Dit PRUP omvat de RUP's die door de Provincie moeten worden opgemaakt om de doelstellingen te realiseren.

**Tabel 4: acties te ondernemen door de Provincie Antwerpen**

<i>doelstelling/ actie</i>	<i>initiatief</i>	<i>instrument</i>
afbakening van het kleinstedelijk gebied door het vastleggen van de afbakeningslijn	Provincie	<b>PRUP afbakeningslijn</b>
creëren van een voldoende aanbod aan bijkomende woongelegenheden door het 1) herbestemmen deel WUG Leemstraat tot stedelijk woongebied 2) herbestemmen WUG Heilig Bloedstraat tot stedelijk woongebied	Provincie	<b>PRUP Leemstraat</b> <b>PRUP Zuid-Oost Centrum</b>
bijkomende recreatieve voorzieningen op stedelijk niveau door het gedeeltelijk herbestemmen van het niet-gerealiseerde WUG Leemstraat	Provincie	<b>PRUP Leemstraat-Withof</b>
maatregelen inzake bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid op niveau van kleinstedelijk gebied door het uitvoeren van studie naar het omleiden van het doorgaand verkeer tussen de N124 en de N14 en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.	Provincie	mobilitiestudie ( <i>ondertussen reeds voltooid</i> )
realisatie en optimalisatie effectief aanbod aan bedrijventerreinen door het voorzien van een uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein De Kluis en bestemmen als gemengd regionaal bedrijventerrein met uitzondering van distributie en transportgerichte bedrijven.	Provincie	<b>PRUP De Kluis</b>
schrappen westelijke omleidingsweg voor het traject ten noorden van de St.-Lenaartseweg	Provincie	<b>PRUP Westelijke Omleidingsweg</b>
herbestemmen van het niet ingenomen WUG Kiekenstraatje	Provincie	<b>PRUP Kiekenstraatje</b>
overleg voor de inrichting van de Markvallei als randstedelijk groengebied en voor de aanleg van een alternatief functioneel en recreatieve fietsroute tussen het kleinstedelijk gebied en het recreatiegebied de Mosten.	Provincie	overleg

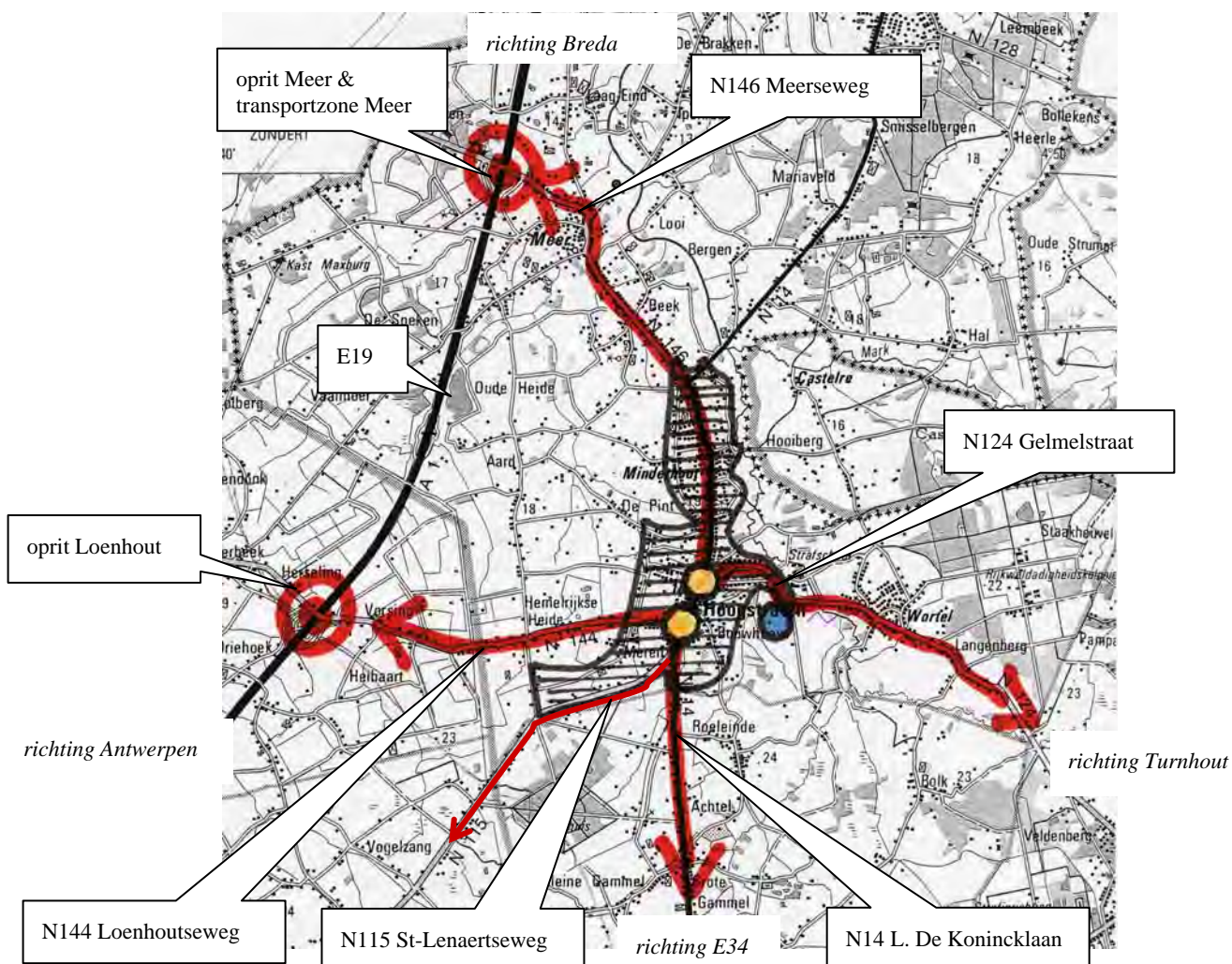
**Tabel 5: acties te ondernemen door de Stad Hoogstraten en andere partners**

<i>doelstelling/ actie</i>	<i>initiatief</i>	<i>instrument</i>
strategisch stedelijk project openbaarvervoersknooppunt	Stad Hoogstraten	RUP Herinrichting Van Aertselaerplein
ordening overgangsgebied zuidwestelijk deel	Stad Hoogstraten	gemeentelijk RUP
creëren van voldoende aanbod aan bijkomende woonmogelijkheden (renovatie, activeren onbebouwde percelen)	Stad Hoogstraten	premies, inventarisatie & heffing
realiseren woonbeleid	Stad Hoogstraten	samenwerking intercommunales en huisvestingsmaatschappijen
behouden gewenste dichtheid	Stad Hoogstraten	opvolgen verkavelingsaanvragen
realisatie sportvelden Heistraat	Stad Hoogstraten	BPA Heistraat uitgewerkt
omleiden doorgaand verkeer tussen N14 en N144	AWV & Stad Hoogstraten	herinrichting
ontwikkelingen lokaal bedrijventerrein	Stad Hoogstraten	RUP De Meiren - Heuvelstraat
behoud en ordening zone voor openbaar nut Loenhoutseweg t.b.v. recreatieve activiteiten, uitbreiding onderwijs en seniorenhuisvesting	Stad Hoogstraten	RUP Seminarie Katelijnestraat

### 1.3. Mobiliteitsaspecten kleinstedelijk gebied

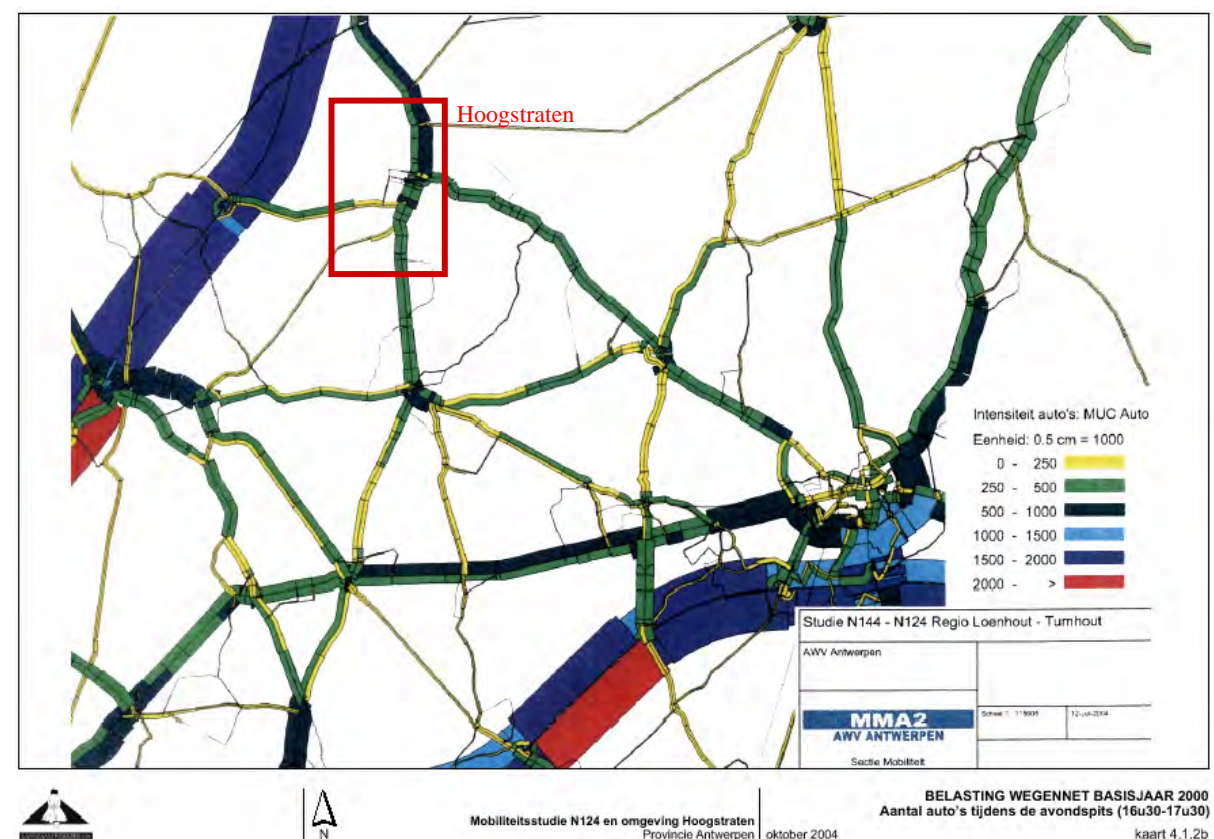
De verkeerssituatie in en om het stedelijk gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de ligging van Hoogstraten in de Noorderkempen in de maas tussen E19, E34 en A58 (Nederland).

**Figuur 6: bestaande verkeersstructuur**



Belangrijkste knelpunten m.b.t. het mobiliteitsgebeuren betreft verkeer doorheen het stedelijk gebied zowel in noordzuid-richting als in oost-west richting. Deze assen komen uit op de N14 (Vrijheid/Heilig Bloedlaan), die dé structurerende as vormt in het kleinstedelijk gebied maar tegelijkertijd de verbindende link is tussen de verschillende invalswegen. De binnenstedelijke delen van deze invalswegen krijgen hierdoor heel wat (doorgaand) verkeer te verwerken, ten nadele van de leefbaarheid.

**Figuur 7: belasting wegnnet in avondspits (2000)**



Het verkeer betreft zowel het stedelijk verkeer als verkeer uit een ruimere regio, mogelijks zelfs sluipverkeer doorheen de maas in het hoofdwegennet. Vooral het vele vrachtverkeer<sup>2</sup> is zeer hinderlijk. Dit is deels doorgaand verkeer uit de Noorderkempen (ca.45%), in beperkte mate ook sluipverkeer tussen hoofdwegen (5 à 10%), maar ook verkeer met herkomst of bestemming in Hoogstraten (ca. 45% regionaal, 10% à 15% binnen de gemeente Hoogstraten zelf). De verschillende bedrijventerreinen zijn verspreid in het stedelijk gebied gesitueerd (regionaal bedrijventerrein De Kluis in het westen (Loenhoutseweg), het regionaal bedrijf Duni in het oosten (Gelmelstraat), het lokaal bedrijventerrein in het noorden (Meerseweg) en de veiling in het zuiden (L. De Konincklaan). Er bestaat een belangrijke relatie tussen de transportzone Meer en het centrum en bedrijventerreinen van Hoogstraten.

Dit leidt niet alleen tot een aantasting van de verkeersveiligheid en van de woonomgevingskwaliteit in het stedelijk gebied, maar hypothekeert ook het functioneren van (de centrale as van) het stedelijk gebied als geheel.

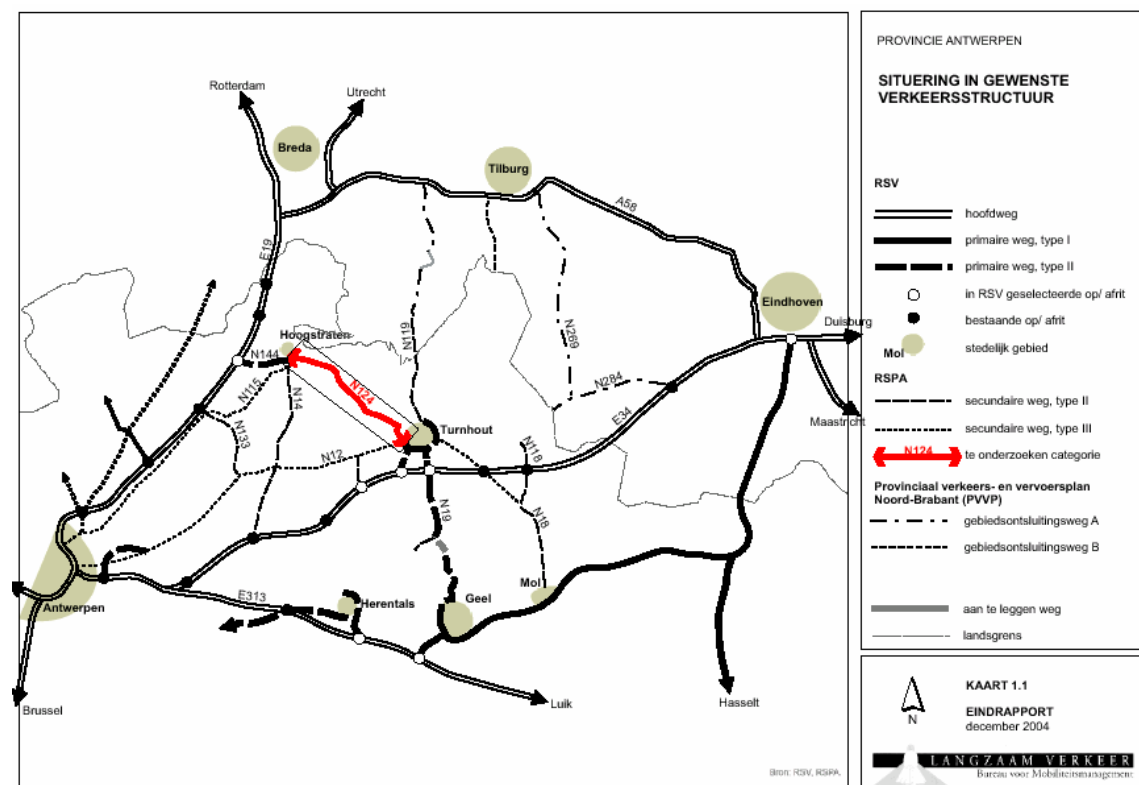
In de voorbereidende fase voor de afbakening van het stedelijk gebied Hoogstraten werd een visie ontwikkeld op de gewenste functie van de wegen in het stedelijk gebeuren.

<sup>2</sup> Tellingen van het vrachtverkeer op de N124 (2000) geven dagintensiteiten van 909 vrachtwagens op de N124, of bijna 10% van het gemotoriseerd verkeer (bron: mobiliteitsplan Hoogstraten).

Deze bouw voort op het gemeentelijk mobiliteitsplan en de selectie van de belangrijke ontsluitingswegen in en om het kleinstedelijk gebied zoals vastgesteld in het RSV en RSPA:

- E19 en E34 als hoofdwegen;
- N144 (Loenhoutseweg) vanaf de op/afrut Loenhout/Hoogstraten (E19) tot N14 (L. De Konincklaan/Vrijheid) als primaire weg type II;
- de N14 (L. De Konincklaan) vanaf de N144 naar het zuiden als secundaire weg type II;
- voor de N124 werd in het RSPA gesteld dat verder onderzoek uitsluitel moet geven over het al dan niet selecteren van de N124 als secundaire weg;
- N 115 als secundaire weg type III.

**Figuur 8: categorisering van de wegen**



bron: Mobiliteitsstudie voor de rol van de N124 voor de omgeving en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten, eindrapport, jan 2005, Langzaam Verkeer vzw i.o.v. Provincie Antwerpen

Wat betreft de mobiliteitsaspecten in en om het stedelijk gebied van Hoogstraten zijn echter verschillende planningsprocessen lopende of afgerond:

- het gemeentelijk mobiliteitsplan;
- de streefbeeldstudie voor de N144 (Loenhoutseweg) tussen Hoogstraten, E19 en Loenhout. Deze wordt momenteel uitgewerkt. Hierin wordt ook rekening gehouden met de mogelijke effecten van het uitbreiden van bedrijventerrein De Kluis.
- de mobiliteitsstudie voor de rol van de N124 voor de omgeving en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten (goedgekeurd Bestendige Deputatie 06/01/2005).
- het gemeentelijk RUP voor het lokaal bedrijventerrein achter de Veiling, waarbij ook de toekomstige ontsluiting van de Veiling wordt onderzocht (plenaire vergadering in augustus 2005 voorzien).

De belangrijkste conclusies uit de verschillende (deel)visies zijn:

- alhoewel er twee op- en afrittencomplexen in de nabijheid van het stedelijk gebied zijn, wordt er geopteerd om bij de ontsluiting van het stedelijk gebied naar het hoger verkeersnet via de N144

(Loenhoutseweg) naar het op- en afrittencomplex van Loenhout naar de E19 te rijden, overeenkomstig de selectie van de N144 als primaire weg.

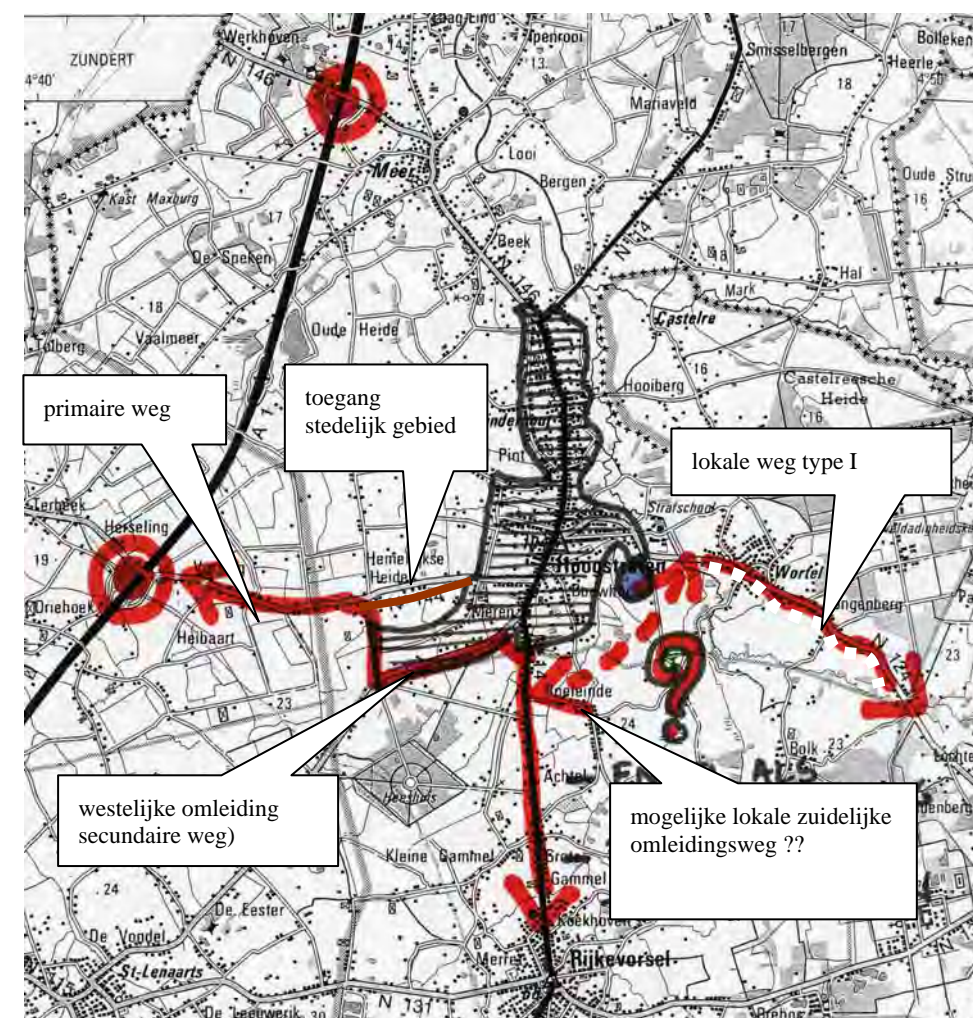
- de transportzone Meer heeft een belangrijk verkeersgenererend effect en wordt rechtstreeks aangesloten op de E19 en vrachtverkeer krijgt geen toegang tot de omliggende lokale wegen. De relatie met (bedrijventerreinen in) het stedelijk gebied en de noorderkempen gebeurt zoveel mogelijk via het hoofdwegenet (E19/E34). Voor de bedrijvigheid in Hoogstraten houdt dit in dat de verbinding met de transportzone Meer dient te gebeuren via de op/afrut Loenhout/Hoogstraten en N144. In het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt reeds voorgesteld een tonnage beperking in te voeren op de N14 tussen N124 en N146, om vrachtverkeer naar de transportzone doorheen het stedelijk gebied te voorkomen.
- de zuidelijke route N14 Hoogstraten-Zoersel en de oostelijke route N124 zijn drukke wegen in de Noorderkempen, waarbij de N14 nog drukker dan de N124. Ook voor regionaal vrachtverkeer blijkt de zuidelijke richting Rijkevorsel (N14)/Brecht (N115) iets drukker dan de oostelijke richting Merksplas (N124).
- op basis van het huidig gebruik, de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de Noorderkempen en de leefbaarheid in de kernen, wordt gesteld dat de N124 vandaag en in de toekomst eerder een (boven)lokale dan een regionale rol vervult. De N124 wordt als lokale weg type I geselecteerd.
- voor de regionale ontsluiting van het vrachtverkeer bestaan twee conceptvarianten: ofwel het uitbouwen van een regionale vrachtroute, ofwel het eerder diffuus ontsluiten van de ontwikkelingen in het centrale gebied tussen de snelwegen, waarbij de grotere bedrijvenconcentraties zo direct mogelijk op het hoofdwegenet worden ontsloten. De N124 heeft voor het vrachtverkeer in beide concepten hoogstens een lokale functie, aangezien ook, indien gekozen wordt voor het uitbouwen van een regionale vrachtroute, niet de N124 maar eerder de N14 de meest aangewezen route is. Het provinciebestuur heeft gekozen voor het diffuus ontsluiten.
- de aanleg van een zuidelijke omleidingsweg (tussen N124 en N14) is enkel mogelijk indien aangetoond wordt dat dit op regionaal niveau geen extra druk (doortochten Wortel en Merksplas) oplevert. Er zijn binnen de bestaande doortocht van de N124 nog mogelijkheden om de leefbaarheid en veiligheid voor zwakke weggebruikers te verbeteren tot op een voldoende niveau. Het is aan het gemeentebestuur van Hoogstraten om te beoordelen in hoeverre dit volstaat dan wel of toch een nieuwe lokale omleiding, ter ontsluiting voor de zuidelijke wijken en het regionaal bedrijf Duni nodig is. Indien toch geopteerd wordt voor de zuidelijke omleiding moet de ruimtelijke impact zoveel mogelijk beperkt blijven. Het voorgestelde tracé langs Bouwhoef is dan ook minder aangewezen dan een traject dat dicht tegen de kern aanligt.
- om te vermijden dat het verkeer, komende uit het zuiden (N14) door de kern van Hoogstraten en Minderhout naar de E19 rijdt te Meer, werd al wel een beperkte westelijke omleiding voorgesteld in het gemeentelijk mobiliteitsplan: het verkeer wordt afgebogen via een zuidwestelijke omleidingsweg. Deze omleidingsweg loopt vanaf de N14 via een nieuw stukje westelijke omleidingsweg (deel van de reservatiestrook in het gewestplan) naar Sint-Lenaartseweg (N115) richting Hinnenboomstraat om via Loenhoutseweg (N144) naar de E19 te rijden. Hierdoor wordt het kruispunt van Loenhoutseweg met Heilig Bloedlaan aanzienlijk minder belast. Het gemeentelijk mobiliteitsplan, met dit voorstel, werd door de provinciale auditcommissie conform verklaard. Naar aanleiding van de overleggroep van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd er nog contact opgenomen met AWV. Hier werd de voorgestelde oplossing beaamd. De omleiding zou een gevolg hebben voor de selectie van de wegen (Hinnenboomstraat/St.-Lenaartseweg momenteel niet geselecteerd als secundaire of primaire weg), maar geen gevolg voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De provincie denkt eraan om het gedeelte Hinnenboomstraat en het gedeelte Sint-Lenaartseweg ten zuiden van De Kluis te selecteren als secundair II.

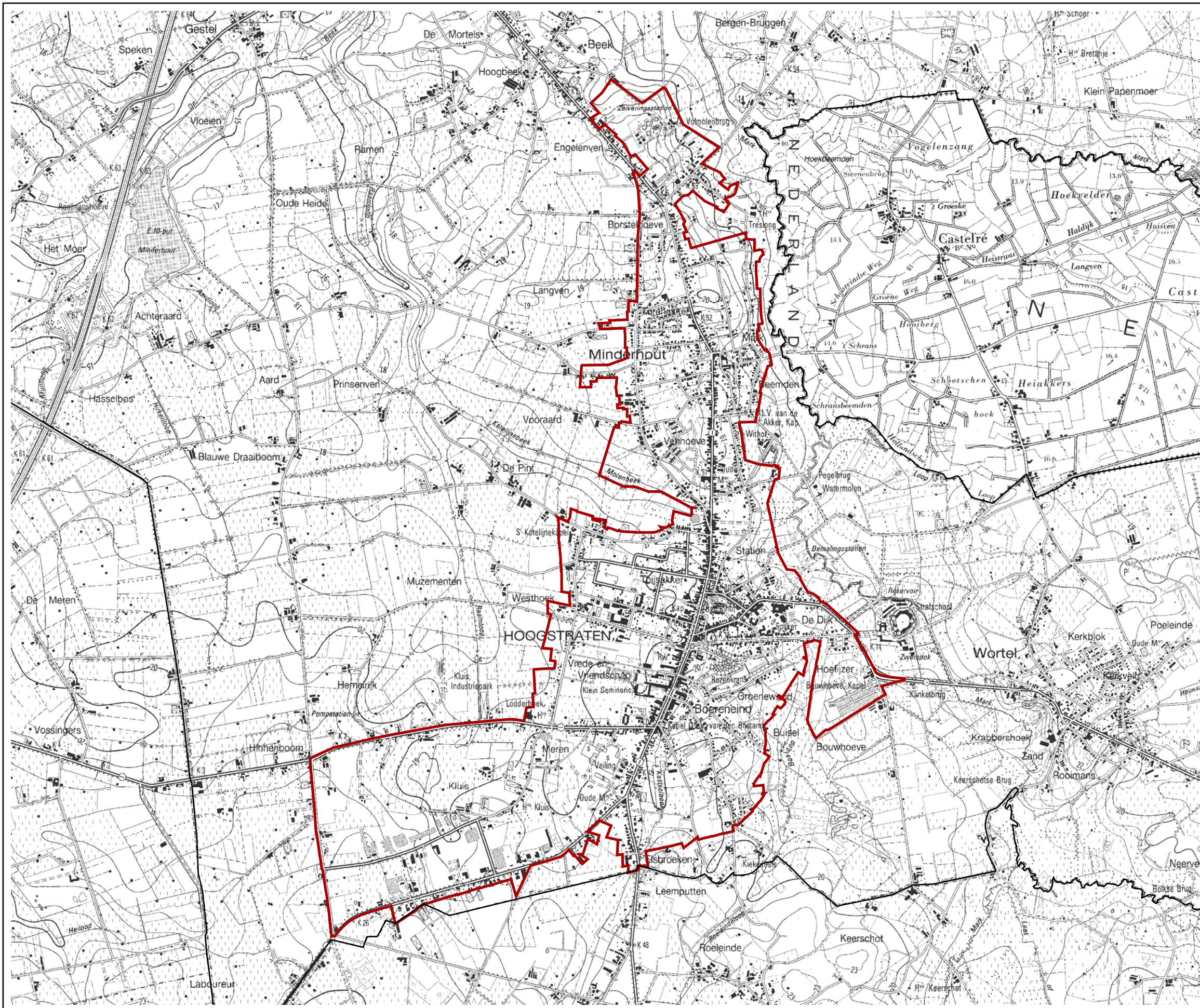
- het lokale bedrijventerrein achter de Veiling wordt ontsloten naar de St.-Lenaartseweg. Via de nieuwe weg in het bedrijventerrein kan ook de veiling zelf langs achter naar de St.-Lenaartseweg ontsloten worden.

### Conclusies m.b.t. de afbakening van het stedelijk gebied



1. er wordt voorzien in een westelijke omleiding tussen N14 (L. De Konincklaan) en de N144 (Loenhoutseweg). Deze omleiding loopt via de Hinnenboomstraat en St.-Lenaartseweg. Tussen de St.-Lenaartseweg en de N14 wordt een klein stuk nieuwe weg gerealiseerd in een gedeelte van de reservatiestrook die in het gewestplan is voorzien. Hierdoor wordt het bestaande problematische kruispunt St.-Lenaartseweg/N14 omzeild.  
Deze optie ondersteunt de visie dat de op/afrit Loenhout/Hoogstraten dé aansluiting vormt voor het stedelijk gebied op het hoofdwegennet, want ontmoedigd doorgaand (vracht)verkeer uit het zuiden doorheen het stedelijk gebied naar de op/afrit Meer. Zelfs indien later geopteerd wordt voor het uitbouwen van een regionale vrachtroute is niet de N124 maar eerder de N14 de meest aangewezen route, die dan aansluit op de westelijke omleidingsweg naar de N144 en de E19 (oprit Loenhout/Hoogstraten).  
Deze optie houdt een aanzienlijke verbetering in van de verkeersleefbaarheid op en het functioneren van de centrale as in het stedelijk gebied en kadert in het stedelijkgebiedbeleid.  
De voorziene ontwikkeling (uitbreiding) van het regionale bedrijventerrein en aansluitend het lokale bedrijventerrein in het zuidwesten van het stedelijk gebied, aansluitend op en ontsloten naar deze omleidingsroute, passen volkomen in deze mobiliteitsvisie.
2. de N144 Loenhoutseweg blijft evenwel de ontsluitingsweg voor het stedelijk gebied zelf, naar de E19 (via oprit Loenhout/Hoogstraten). Het regionale bedrijventerrein wordt niet rechtstreeks op de Loenhoutseweg ontsloten, maar via de Hinnenboomstraat. Alzo kan met de herinrichting van het kruispunt Loenhoutseweg/Hinnenboomstraat tegelijkertijd zowel de vlotte en veilige afwikkeling van doorgaand verkeer, als de vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer naar het regionaal bedrijventerrein en naar het stedelijk gebied georganiseerd worden. Bovendien is hierdoor geen bijkomend kruispunt meer nodig op de Loenhoutseweg voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.
3. een volledige westelijke omleidingsweg omheen Hoogstraten/Minderhout – zoals voorzien in het gewestplan d.m.v. een reservatiestrook – is geen optie meer.  
Immers de functie van dergelijke omleiding wordt volledig overgenomen door de E19 - oprit Loenhout/Hoogstraten - N144 (verder via westelijke omleiding voor regionaal verkeer of via Loenhoutseweg voor bestemmingsverkeer naar het stedelijk gebied). Bovendien wordt de directe en ruimere omgeving van het stedelijk gebied Hoogstraten gekenmerkt door structurele landbouwgebieden en belangrijke groengebieden. Bijkomende doorsnijding van deze gebieden - bv. voor nieuwe omleidingswegen - moet zoveel mogelijk vermeden worden.
4. een lokale zuidelijke omleidingsweg blijft een mogelijke optie, voorzover dit op regionaal niveau geen extra druk voor de N124 oplevert. Dit zou de ontsluiting van de zuidelijke wijken en het regionaal bedrijf Duni verbeteren ten voordele van de (verkeers)leefbaarheid op de centrale as (Vrijheid). De N124 is geselecteerd als een lokale weg type I. Het is aan het gemeentebestuur om te beoordelen of de kosten en baten van dergelijke ingreep te verantwoorden zijn t.o.v. de mogelijkheden om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren op de Gelmelstraat door een doortochtherinrichting. Het is ook mogelijk om maatregelen te treffen op het kruispunt Vrijheid/N124 om zo te voldoen aan de voorgestelde selectie. Indien geopteerd wordt voor een omleidingsweg is het aangewezen een traject te kiezen dat dicht aansluit bij de kern om de impact op de omgeving en de landbouwstructuur zoveel mogelijk te beperken. Het realiseren van deze lokale zuidelijke omleidingsweg zal geen wijziging meebrengen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden gekoppeld aan de aanleg van deze omleidingsweg.

Figuur 9: gewenste verkeersstructuur





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening kleinstedelijk gebied

**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Kaart 1: bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
NGI - Topografische kaart



Projectwv.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_075C.mxd  
Schaal: 1/25 000







**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening kleinstedelijk gebied

**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

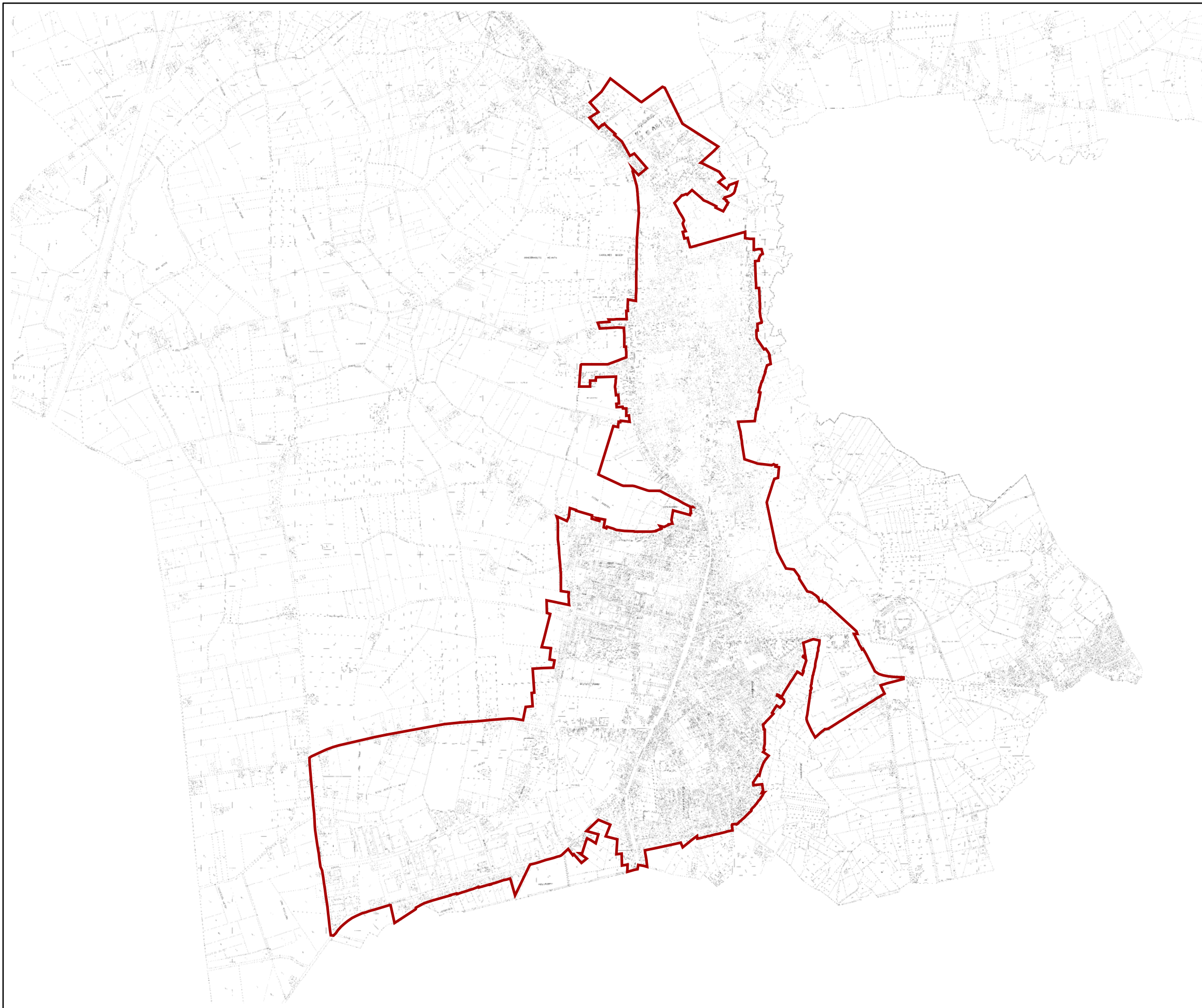
Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
gemeente Hoogstraten -  
provincie Antwerpen - Orthofoto 2003




Projectwv.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_089C.mxd  
Schaal: 1/25 000





**Legende:**

 afbakening kleinstedelijk gebied

**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

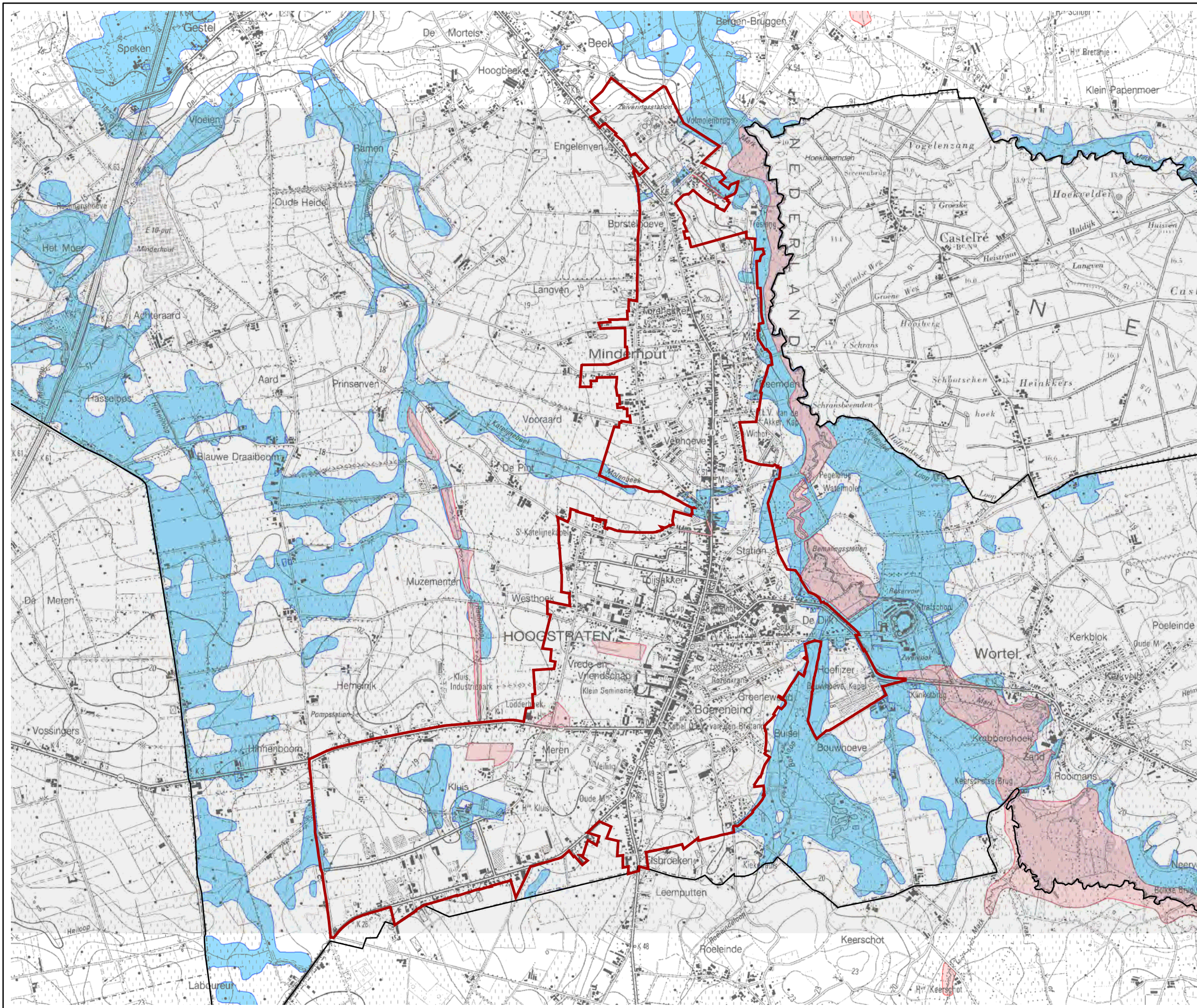
Kaart 3: bestaande feitelijke toestand: kadasterplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
Kadscan2



Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_103C.mxd  
Schaal: 1/25 000





**Legende:**

- gemeentegrens
- afbakening kleinstedelijk gebied
- recent overstromd gebied
- overstroombaar vanuit waterloop

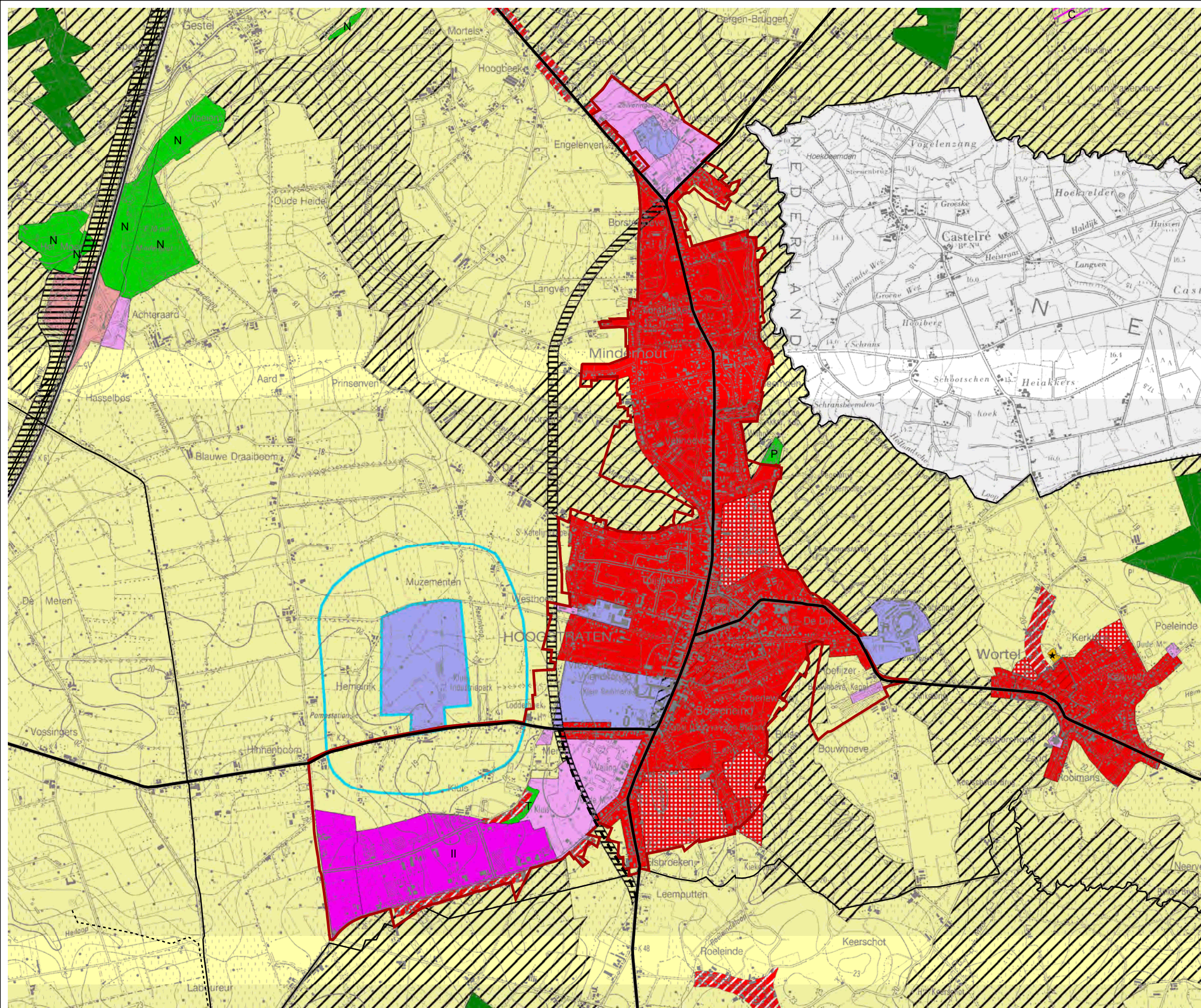
**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Kaart 4: bestaande feitelijke toestand: watertoets



Bron: OC - GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart  
 provincie Antwerpen - ROG (2006) en  
 NOG (cd 26/09/2002)

Projectw.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 november 2006  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_066C.mxd  
 Schaal: 1/25 000





**Legende**

-  gemeentegrens
-  afbakening kleinstedelijk gebied

**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

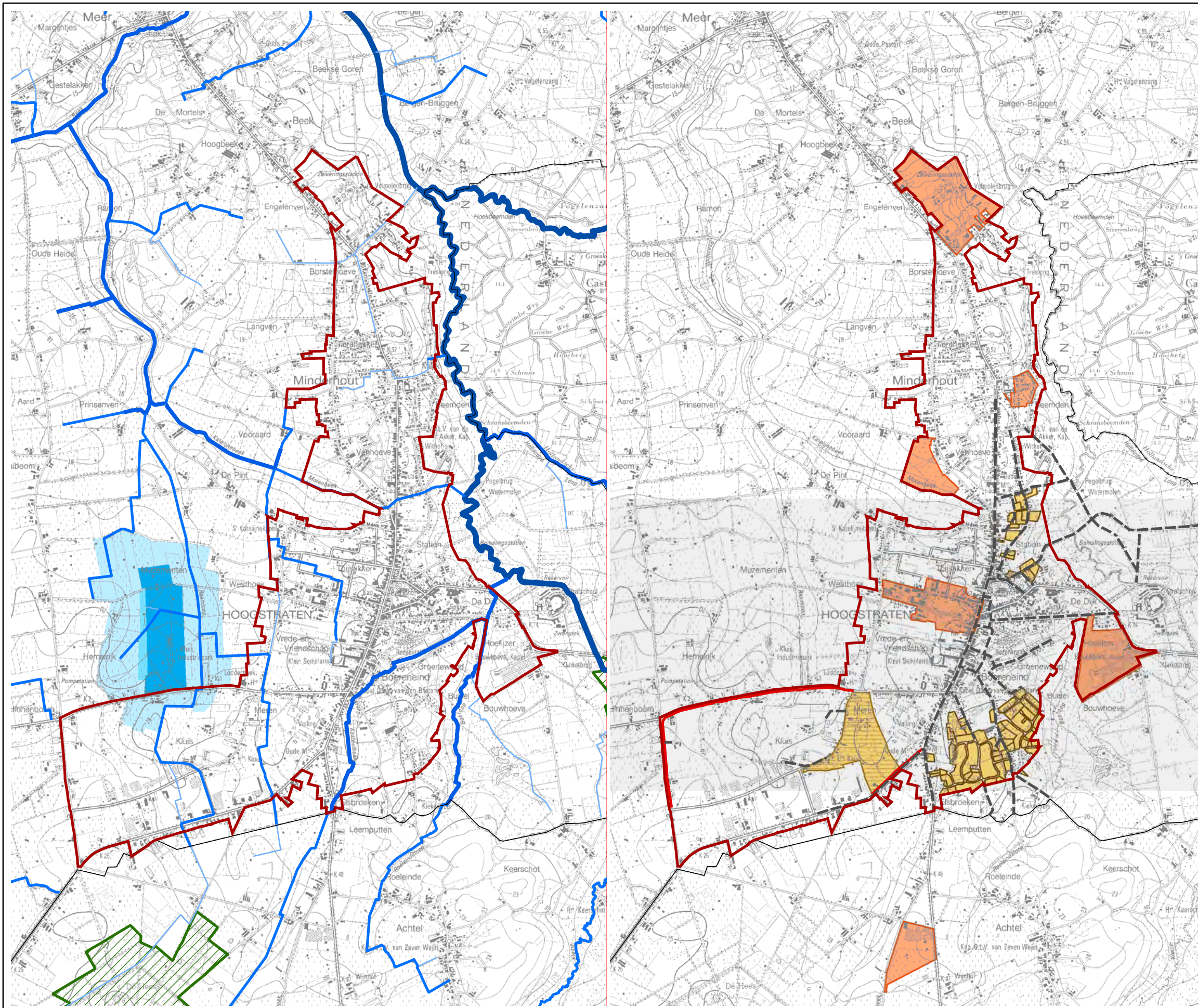
Kaart 5: bestaande juridische toestand: gewestplan

Bron: OC - GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart  
 AROHM - Gewestplan versie 2002



Projectw.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 november 2006  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_082C.mxd  
 Schaal: 1/25 000





- Legende:**
- gemeentegrens
  - afbakening kleinstedelijk gebied
  - buurtweg
  - rooilijn
  - BPA
  - verkaveling
  - RUP De Meiren - Heuvelstraat
  - Habitatrichtlijngebieden
- Waterlopen**
- Bevaarbaar
  - 1ste categorie
  - 2de categorie
  - 3de categorie
  - Niet geklasseerd
- Beschermingszones grondwater**
- zone 1
  - zone 2
  - zone 3

**PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Hoogstraten**

Kaart 6: bestaande juridische toestand: algemeen

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
NGI - Topografische kaart

Projectwv.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_096C\_JT.mxd  
Schaal: 1/30 000



## 2. TOELICHTING PRUP AFBAKENINGSLIJN

In deze toelichting wordt het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten' specifiek toegelicht. Meer bepaald op volgende punten:

- relevante bepalingen uit de ruimtelijke structuurplannen;
- de relatie met het afbakeningsproces;
- de bestaande feitelijke en juridische toestand;
- algemene principes bij de nadere vastlegging van de afbakeningslijn;
- onderdelen van het voorstel van afbakening.

### 2.1. Relevante bepalingen uit de structuurplannen

Voorliggend PRUP 'afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Hoogstraten' werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen zijn van toepassing.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	
bindende bepalingen	richtinggevende bepalingen
Hoogstraten geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	<ul style="list-style-type: none"><li>- doel is de versnippering en uitzwerming van activiteiten tegen te gaan</li><li>- het ruimtelijk beleid is er op gericht de bestaande stedelijke structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven, door een doorgedreven kernversterkend beleid en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties</li></ul>
afbakening van de kleinstedelijke gebieden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	<ul style="list-style-type: none"><li>- afbakening als essentiële beleidsmaatregel</li><li>- afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijke gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzake wonen, werken, voorzieningen eigen aan het stedelijk functioneren, op te vangen</li><li>- afbakening moet omzichtig, restrictief en nauwkeurig gebeuren, en steunen op een gedegen proces van visievorming dat wordt gedragen door de verschillende partners</li></ul>

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen	
bindende bepalingen	richtinggevende bepalingen
afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hoogstraten als stedelijk gebied met een specifieke rol als verdichtingspunt in de Noorderkempen</li><li>- het centrum moet zowel naar omvang als naar functies groeien en verdichten om als centrum in de Noorderkempen te kunnen functioneren.</li><li>- structuurbepalende elementen van provinciaal niveau zijn: de omringende open ruimte, de vallei van de Mark, de domeinen van heeshuis en Wortel en het concentratiegebied voor glastuinbouw</li></ul>

Het voorliggend PRUP bakent het stedelijk gebied af, en geeft hiermee invulling aan de bepalingen in het RSV en RSPA inzake afbakening van de stedelijke gebieden.

Deze afbakeningslijn volgt het voorstel van afbakening zoals deze werd uitgewerkt in de voorbereidende fase. Hierbij werd rekening gehouden met de richtinggevende bepalingen inzake stedelijkgebiedbeleid uit het RSV en RSPA.

Deze afbakeningslijn omschrijft het gebied waarbinnen concrete acties uitgevoerd worden om het stedelijkgebiedbeleid te concretiseren.

### 2.2. Relatie met het afbakeningsproces

Het aangeven van de afbakeningslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. In het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd een hypothese van gewenste ruimtelijk structuur opgemaakt die de basis vormt voor een voorstel van afbakening (zie pt. 1.2.3.)

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

Het gebied binnen de afbakeningslijn is het kleinstedelijk gebied. Dat betekent dat in dit gebied een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden waarbij groei, concentratie en verdichting de sleutelwoorden zijn. Binnen deze grens zal de bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten opgevangen moeten worden. De concrete taakstelling hieromtrent voor het stedelijk gebied Hoogstraten werd tijdens de voorbereidende fase onderzocht en vastgesteld.

De gebieden buiten de afbakeningslijn maken deel uit van het buitengebied. In het buitengebied blijven ook verdere ontwikkelingen mogelijk. Deze hebben echter een ander groeiritme dan de ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Ook voor ontwikkelingen in het buitengebied formuleren zowel het RSV als het RSPA specifieke ontwikkelingsperspectieven.

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aan de afbakening een juridisch statuut geven zodat ze ook doorwerkt in overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van gemeenten en provincie.

### 2.3. Bestaande feitelijke en juridische toestand

Het PRUP Afbakeningslijn valt volledig binnen het grondgebied van de gemeente Hoogstraten.

**Kaart 1: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart 2: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: luchtfoto**

**Kaart 3: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: kadasterplan**

**Kaart 4: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande feitelijke toestand: watertoets**

**Kaart 5: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 6: kleinstedelijk gebied Hoogstraten bestaande juridische toestand: algemeen**

*opmerking:*

*Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van de beschikbare kadasterkaarten, niet op basis van een opmetingsplan.*

*Bij interpretatie van de contour van het verordenend grafisch plan op topografische kaart, luchtfoto, gewestplan,... dient rekening gehouden te worden met mogelijke afwijkingen omwille van het gebruik van kadasterkaarten als basis voor het grafisch plan en omwille van het inzoomen op een schaal die niet overeenkomt met de eigenlijke schaal van topografische kaarten en luchtfoto's.*

In navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de bestaande juridische toestand.

**Tabel 6: elementen van bestaande juridische toestand stedelijk gebied Hoogstraten**

TYPE PLAN	binnen het plangebied of grenstellend
Gewestplan(nen)	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) Gewestplanwijziging (BVI.R 04.07.1989 – De Kluis) Gewestplanwijziging (BVI.R 22.12.1994 – De Kluis)
Bijzondere plannen van aanleg	BPA ‘Centrum-Westkant’ – MB 27.02.1956 herziening BPA ‘centrum-Westkant’ – MB 22.11.2001 BPA nr 002 ‘Het groot veld’ – MB 16.02.98 BPA Markwijk – KB 06.02.1970 BPA Beekheyde – BVR 28.08.1998 BPA sportvelden Heistraat – MB 26.04.2004
Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Gemeentelijk RUP nr 17 "De Meiren - Heuvelstraat" op 22/05/2006 def. vastgesteld door de gemeenteraad, 13/06/2006 goedgekeurd door de provincie, 10/10/2006 verschenen in BS
Beschermde landschappen	de omgeving van de stenen windmolen Begijnhof lindeboomplanting Vrijheid/Heilig Bloedlaan
Beschermde monumenten	Gelmelstraat nrs 131, 26 Kapel OLV van Bijstand (Heilig Bloedlaan) Stenen windmolen (Molenstraat) Moerstraat 64 Vrijheid nrs 58, 110-112, 121, 124-126, 185, 203, 230, 234 Knechtjenscollege (Vrijheid), De Draeck (Vrijheid) De Gulden Coppe (Vrijheid) Stadhuis (Vrijheid) St.-Katharinakerk en kerkhofpoorten (Vrijheid) St.-Jan Evangelistkerk (Begijnhof) Kapel OLV van 7 Weeën (Kapeldreef) Pastorie Minderhout (Minderhoutdorp) St.-Clemenskerk (Minderhoutdorp)
Beschermingszones grondwaterwinningen	waterwingebied/beschermingszone type I, beschermingszone type II, beschermingszone type III – M.B. 29/06/01
Onbevaarbare waterlopen	4.27 Roeleindeloop (2° categorie), 4.18.1 Kasteelbeek (2° categorie), 4.11.17 Katelijnebeek (3° categorie), 4.11.13 Molenbeek (3° categorie), 4.01.11 Raamloop (3° categorie), 4.11.13.4 Dorpsloop (3° categorie) 4.27 Molenloop (3° categorie), 4.16 Akkerloop (3° categorie), nr 9 Dorpsloop (oude atlas), nr 10 Molenbeek (oude atlas)
Risicozones overstromingen (cfr. aanduiding ‘overstroombaar vanuit waterloop’, ROG en GOG-kaart, Provincie Antwerpen)	omgeving Van Aertselaerplein/Minderhoutstraat/Molenstraat (Molenbeek) omgeving ‘De Dijk’/‘Hoefijzer’ (Bosloop) omgeving Kiekenstraatje (Bosloop) delen Markvallei omgeving ‘Kluis’ (Raamloop)

## 2.4. Verantwoording van de afbakening

### Algemene principes bij de nadere vastlegging van de afbakeningslijn

De afbakeningslijn zoals voorgesteld in het voorstel van afbakening (zie pt. 1.2.3.) is verfijnd en wordt vastgelegd op perceelsniveau. Bij de verfijning van de afbakeningslijn werd met de volgende principes rekening gehouden:

- De grens van een stedelijk gebied moet zoveel mogelijk de morfologische grenzen tussen samenhangende bebouwde gehelen en open ruimte volgen (of vastleggen).
- In principe wordt de lijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat telkens getracht wordt tot een éénduidige uitspraak te komen over het volledige perceel. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken in volgende gevallen:
  - wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door natuurlijke grenzen of door afbakeningen op een hoger planniveau. Hier kan de afbakeningslijn perceelsgrenzen doorsnijden. (Dit is het geval in de buurt van het afwerkingsgebied Leemstraat. De afbakeningslijn werd hier vastgelegd op basis van de grens van het natuurlijk overstromingsgebied van de Mark, de ankerplaats en de biologische waarderingskaart.)
  - wanneer de afbakeningslijn wordt bepaald door de grenzen van een BPA of RUP en deze de perceelsgrenzen niet volgen;
  - bij de nieuw aan te leggen zuidelijke omleidingsweg tussen St.-Lenaartseweg en L. De Konincklaan (deel van huidige reservatiestrook).
- Als een lijn wordt vastgesteld op een lijninfrastructuur, dan wordt deze mee opgenomen als ze een verbindende of ontsluitende functie heeft binnen het kleinstedelijk gebied.
- Als de lijn wordt vastgelegd ter hoogte van een lijnvormig natuurlijk of landschappelijk element (beek, bomenrij, ...) dan wordt deze niet mee opgenomen in het stedelijk gebied. Dit is het geval bij de Katelijnebeek in het westen van het stedelijk gebied.
- Ter hoogte van de woongebieden volgt de lijn van het voorstel tot afbakening meestal de grens van het woongebied op het gewestplan. Deze grens doorsnijdt vaak de woonpercelen. Om dit te vermijden, wordt ze aangepast volgens de ligging van de percelen ten opzichte van de weg die het dichtst bij de grens van het kleinstedelijk gebied ligt. Woonpercelen die te beschouwen zijn als kavel gelegen langs de weg worden mee opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. Ruimtelijk-functioneel maken ze immers deel uit van het kleinstedelijk gebied..
- Van achterliggende percelen of percelen die zijn gelegen langs de weg, maar die nog niet verkaveld werden tot woonkavels (bijvoorbeeld zeer diepe, agrarische percelen) wordt enkel het deel dat binnen de woonzone valt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Van percelen gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling wordt het deel dat binnen de verkaveling valt mee opgenomen in het stedelijk gebied. Er wordt een duidelijk grens gesteld met de open ruimte waar de beroepslandbouw kan versterkt worden.

## Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn

(cfr bestemmingsplan 'afbakeningslijn' – detailkaarten)

### detailkaart 1

De KMO-zone Beekheyde sluit ruimtelijk aan op het kleinstedelijk gebied en vormt er naar functioneren één geheel mee. Aan de KMO-zone worden geen uitbreidingen voorzien. De afbakening van het stedelijk gebied volgt de grens BPA Beekheyde.

De woningen langsheen de Bredaseweg – omgeven door de KMO-zone maar niet opgenomen in het BPA – worden mee opgenomen in het stedelijk gebied aangezien ze ruimtelijk verweven zijn in de KMO-zone en aansluiten op de woningen in het tegenoverliggende woongebied van de kern Minderhout.

De woningen langsheen de Meerseweg worden – als woongebied met landelijk karakter - niet opgenomen in het stedelijk gebied. Het landelijk karakter wordt er sterk bepaald door de tegenoverliggende openruimte. Ter hoogte van het kruispunt met de Bredaseweg verandert het bebouwingskarakter langsheen de Meerseweg van vrij gesloten tweezijdige bebouwing naar open bebouwing aan één zijde. Daarom werd reeds in de voorbereidende fase geopteerd om hier de grens te leggen van het stedelijk gebied.

### detailkaart 2

De oostelijke grens wordt gevormd door het woongebied dat volledig bebouwd is. De begrenzing werd vertaald naar kadastrale perceelgrenzen.

De westelijke grens wordt bepaald door de Minderhoutsestraat die opgenomen wordt in het stedelijk gebied omwille van zijn ontsluitende functie voor aanpalende wijken in het stedelijk gebied. Percelen ten westen van deze weg zijn opgenomen voorzover ze in woongebied zijn gelegen.

### detailkaart 3

De grens aan oostelijke zijde wordt gevormd door:

- het woongebied. De begrenzing werd vertaald naar kadastrale perceelgrenzen;
- het woonuitbreidingsgebied, dat gevat is in de PRUP's 'Leemstraat' en 'Leemstraat-Withof' (zie betreffende PRUP's) als onderdelen van de oostelijke afwerkingszone zoals aangegeven in de hypothese gewenste ruimtelijke structuur (zie pt. 1.2.1.).

De landschappelijke en natuurlijke waarden van de Markvallei, als ook de rol inzake waterhuishouding en toeristisch-recreatief medegebruik (fietsen, wandelen) er van, zijn bepalend in de overgangszone. Deze bepalen welke delen als stedelijke woongebied en welke delen als randstedelijk groengebied worden beschouwd. Ook de randstedelijke groengebieden worden binnen de afbakeningslijn van het stedelijke gebied opgenomen, omdat ze zowel functioneel (recreatief medegebruik) als landschappelijk de overgang vormen vanuit het stedelijk gebied naar het buitengebied.

Aan westelijke kant wordt de grens achtereenvolgens (van noord naar zuid) bepaald door:

- het woongebied (en in voorkomend geval goedgekeurde verkavelingen) aan Minderhoutsestraat en Vooraard. De begrenzing werd vertaald naar kadastrale perceelgrenzen.
- de grens van BPA 'Sportvelden Heistraat'. De (geplande) sportvoorzieningen worden als woonondersteunende voorzieningen opgenomen in het stedelijk gebied.
- het woongebied (en in voorkomend geval goedgekeurde verkavelingen) aan Minderhoutsestraat en Moerstraat. De begrenzing werd vertaald naar kadastrale perceelgrenzen.
- de Katelijnebeek.

De ontwikkeling van het BPA Sportvelden-Heistraat houdt een verruiming in van het stedelijk gebied t.o.v. het oorspronkelijke bebouwingsweefsel. Het BPA Sportvelden-Heistraat vloeit evenwel voort de gedwongen herlocalisatie van het oorspronkelijke voetbalveld waar bijkomend (sociaal)

woonaanbod wordt gecreëerd. Naast een (kwantitatieve) taakstelling inzake wonen is ook het voorzien van voldoende en kwalitatieve sport- en recreatiemogelijkheden een belangrijk onderdeel van het stedelijkgebiedbeleid. De behoefte aan sport- en recreatie beperkt zich dan ook niet alleen tot de herlocalisatie van het voetbalterrein, maar er leeft ook een aanzienlijke vraag bij de bewoners voor een bijkomende sportaccomodatie. Bij de uitwerking van een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied is er voor gekozen om twee recreatieve polen aan het stedelijk gebied uit te bouwen: één in het zuiden aansluitend bij het stedelijke centrum die niet alleen voor de gemeenschap Hoogstraten maar ook op het niveau van het hele stedelijke gebied functioneert; en een kleinere in Minderhout die vooral de lokale behoeften aan basisaccomodatie in Minderhout invult. Het voorzien van o.a. ruimte voor sport in de directe nabijheid is een belangrijk element om de woonkwaliteit te garanderen.

In Minderhout zijn evenwel geen geschikte inbreidingslocaties voor handen (qua oppervlakte, qua configuratie en qua inpassing in de omgeving). Bovendien wordt geopteerd om de kwantitatieve taakstelling inzake wonen prioritair door inbreiding op te vangen. Daarom is voor de lokale sportaccomodatie gezocht naar een locatie die direct aansluit bij de stedelijke deelkern Minderhout. De best beschikbare locatie werd gevonden ter hoogte van de Heistraat. Een locatie aan oostelijke zijde (Markvallei) bleek niet haalbaar vanuit de kenmerken van de vallei en de beleidsopties die hiervoor op de verschillende niveaus vooropgesteld worden. De weerhouden locatie werkt de kern verder af tussen de bebouwing langs de Minderhoutsestraat en de Kathelijnebeek/Molenbeek. De beekvallei blijft als groene vinger (deels landbouw, deels landschapsaanleg omheen de sportterreinen) doorstoten tussen de stedelijke lobben. Deze locatie sluit aan op kernverdichting (gefaseerd sociaal woonproject) in Minderhout maar geeft ook een relatie naar het openbaar vervoersknooppunt ter hoogte van de stelplaats, die als scharnier wordt aangegeven tussen de stedelijke lobben Minderhout en Hoogstraten. De benodigde oppervlakte voor sportaccomodatie en een kwalitatieve omgevingsaanleg en inpassing t.o.v. de beek en omgevende open ruimte, noopte tot herbestemming van een oppervlakte agrarisch gebied van ca. 10 ha d.m.v. een BPA.

Deze herbestemming houdt plaatselijk een aanzienlijke inname van agrarisch gebied, doch bij de locatiekeuze werd ook rekening gehouden met de lokale landbouwdynamiek. Ook andere locaties aan Minderhout zouden noodzakelijkerwijze een herbestemming van agrarisch gebied inhouden. Op het niveau van het hele stedelijke gebied houdt deze inname echter slechts een minimale verschuiving van agrarische naar 'stedelijke' functies in. Immers tegelijkertijd wordt de taakstelling inzake bijkomende woningen op een zo compact mogelijk manier via vnl. inbreiding opgevangen, en wordt geopteerd om een oppervlakte van ca. 8 ha te herbestemmen tot agrarisch gebied of randstedelijk groengebied. Het stedelijke woonbeleid (met inbegrip van de woonondersteunende (sport)voorzieningen) wordt gerealiseerd terwijl op dit vlak de globale planeconomie inzake landbouw grotendeels gevrijwaard blijft.

### detailkaart 4

De grens wordt gevormd door

- het woongebied. De begrenzing werd vertaald naar kadastrale perceelgrenzen;
- het woonuitbreidingsgebied, dat gevat is in de PRUP's 'Leemstraat' en 'Leemstraat-Withof' (zie ook bij 'detailkaart 3' en bij betreffende PRUP's)



## detailkaart 5

De grenslijn wordt achtereenvolgens (van noord naar zuid) bepaald door:

- het woonuitbreidingsgebied (zie ook PRUP 'Leemstraat');
- de Gelmelstraat. De strook woongebied aan de oostzijde van deze weg is nog niet gebouwd. Hierdoor is een zeer mooi zicht op de kenmerkende open ruimte van Hoogstraten / Wortel met het Gelmelslot gevrijwaard gebleven. Er wordt geopteerd om deze strook bouwvrij te houden en hiertoe te herbestemmen tot agrarisch gebied (zie PRUP 'Leemstraat-Withof'). Deze strook maakt zowel visueel integraal onderdeel uit van het aanpalende landbouwgebied. Om die reden wordt deze strook buiten het stedelijk gebied gelegd.
- BPA 'Het Groot Veld', dat als bedrijventerrein voor een bestaand bedrijf wordt opgenomen in het stedelijk gebied. Uitbreiding van het bedrijf buiten het huidige BPA wordt niet voorzien.
- de Kasteelbeek achter de laatste woningen in de Lindendreef;
- het woongebied volgens het gewestplan langsheen de Salmstraat, vertaald naar kadastrale perceelsgrenzen.

## detailkaart 6

Het betreft de westelijke afwerkingszone, zoals aangegeven in de hypothese gewenste ruimtelijke structuur (zie pt. 1.2.1.). Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- het bestaande bedrijf in KMO-gebied (gewestplan) met mogelijke toekomstige uitbreidingsvraag;
- de vraag naar uitbreiding van de bestaande tennisclub. De afbakeningslijn werd bepaald op basis van bevraging van de tennisclub, waarbij de gewenste uitbreiding net binnen het stedelijk gebied valt.
- de vraag voor het uitbouwen van een terrein voor de rijvereniging met beperkte infrastructuur;
- de in opbouw zijnde oefenvelden, praktijklokalen, serres... voor de landbouwschool.

Bij de afwerking van de zuidwestelijke rand worden voor de verschillende functies een aantal ordeningsprincipes vooropgesteld.

## Bestaande bedrijf

- Het bedrijf kan eventueel uitbreiden in zuidelijke richting, tot aan de Hemelrijkstraat. Verdere uitbreiding naar het westen is niet wenselijk omwille van de verdere versnippering van agrarisch areaal.

## De recreatiezone

- De gebouwen dienen zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwingslijn van de Katelijnestraat. De gebouwen dienen landschappelijk gebufferd te worden ten aanzien van het achterliggende agrarisch landschap.
- De lokalen van de rijvereniging (en eventuele oefenpiste) worden bij voorkeur aan de westelijke zijde van Katelijnestraat gelokaliseerd zodat de aangrenzende weilanden kunnen gebruikt worden voor paarden.

## De onderwijszone

- Deze zone heeft voornamelijk tot doel om aan de huidige school uitbreidingsmogelijkheden te geven die aansluiten op de bestaande schoolterreinen. Gebouwen, nodig voor de oprichting van leslokalen, dienen ruimtelijk aan te sluiten bij de bestaande wegenis van Hemelrijksestraat en de bebouwing van Katelijnestraat. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er voldoende open ruimte overblijft tussen de woningen langs Katelijnestraat en de gebouwen van de school.
- Indien de school geen gebruik wenst te maken van deze terreinen dan blijven ze hun agrarische functie behouden.

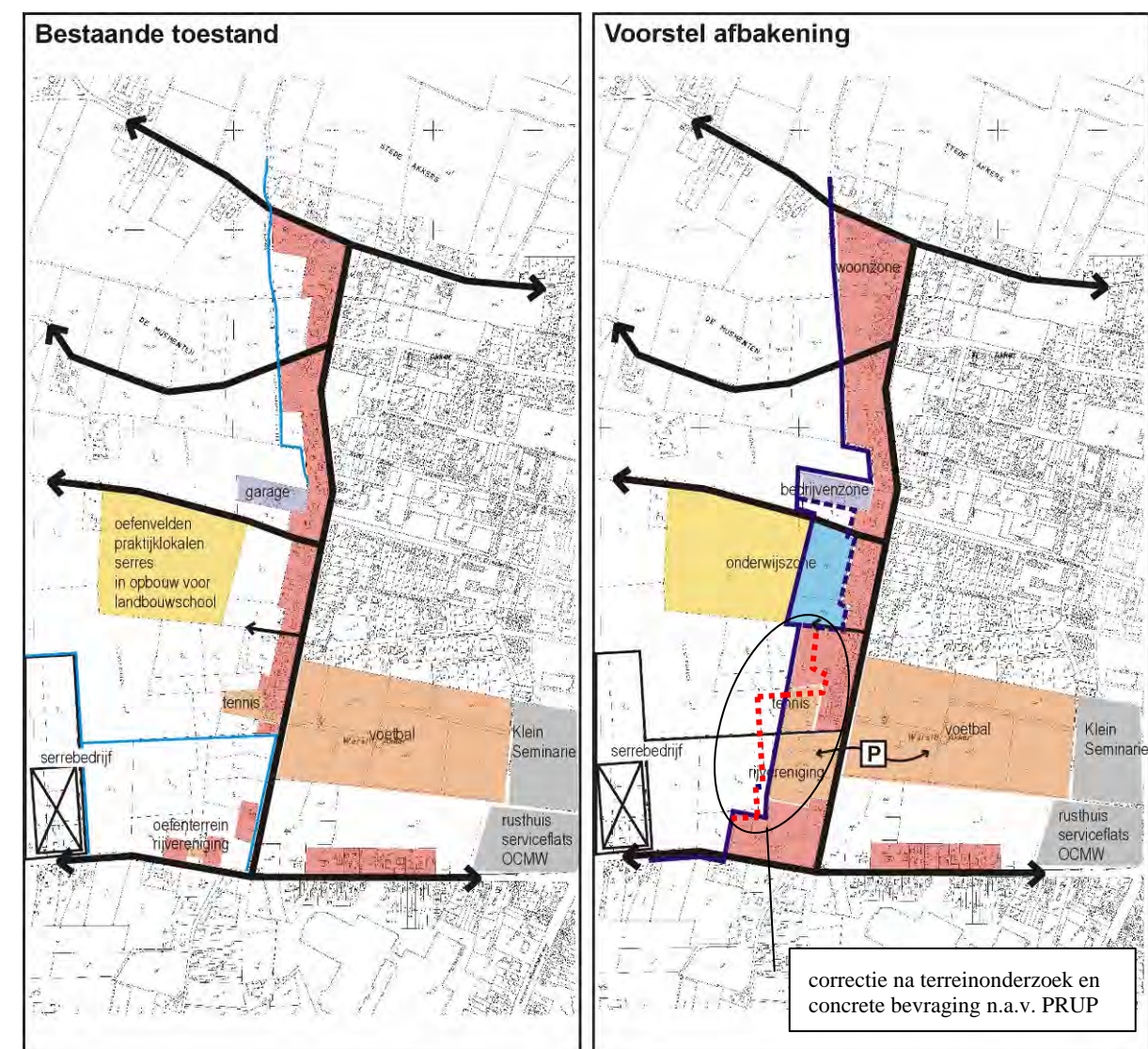
De afbakeningslijn wordt er bepaald door de vooropgestelde uitbreidingsmogelijkheden en inrichtingsprincipes. Volgende gebiedsdelen zijn opgenomen in het stedelijk gebied:

- het bestaande bedrijf (cfr. KMO-zone gewestplan) met een uitbreidingsmogelijkheid richting Hemelrijksestraat;

- een uitbreidingsmogelijkheid voor het VITO (Technisch Instituut) om de huidige schoolactiviteiten uit te breiden tussen de proefvelden (buiten stedelijk gebied) en de bebouwing aan de Katelijnestraat;
- de bestaande tennisclub met een uitbreidingsmogelijkheid voor de tennisinfrastructuur in westelijke richting;
- de bestaande oefenterreinen voor de rijvereniging met een uitbreidingsmogelijkheid op restpercelen langsheen de Katelijnestraat (tegenover de voetbalterreinen).

De huidige gewestplanbestemmingen blijven behouden. Een eventuele herziening van de bestemmingen kan verwezenlijkt worden via gemeentelijke uitvoeringsplannen indien de uitbreidingsbehoeften zich effectief opdringen. Daarbij kunnen ook de ordeningsprincipes juridisch afdwingbaar vastgesteld worden.

**Figuur 10: westelijke afwerkingszone – uittreksel 'voorstel afbakening' (voorbereidende fase)**



## detailkaart 7

De grens wordt deels gevormd door de westelijke afwerkingszone (zie detailkaart 6) en de Loenhoutseweg, die als ontsluitingsweg voor het stedelijk gebied wordt opgenomen in het stedelijk gebied.

#### detailkaart 8

Het bestaande bedrijventerrein De Kluis en de voorziene noordelijke uitbreiding (PRUP 'De Kluis') vormen een onderdeel van het stedelijk gebied. De grenslijn wordt bepaald door:

- de Loenhoutseweg (in stedelijk gebied);
- de grens wordt verder bepaald door Hinnenboomstraat en Sint-Lenaartseweg. Deze worden opgenomen in het stedelijk gebied als onderdeel van de gewenste westelijke omleidingsweg omheen het stedelijk gebied.
- de woningen in het woongebied met landelijk karakter ten zuiden van de Sint-Lenaartseweg worden opgenomen in het stedelijk gebied. Vanop de Sint-Lenaartseweg wordt geen landelijk karakter waargenomen aangezien het bedrijventerrein er tegenover ligt. Het woongebied met landelijk karakter wordt vertaald naar kadastrale percelen.

#### detailkaart 9

De begrenzing omvat de voorziene realisatie van een lokaal bedrijventerrein met kleinhandelszone tussen de veiling en het regionaal bedrijventerrein De Kluis, zoals vooropgesteld in de hypothese gewenste structuur in het afbakeningsvoorstel (zie pt. 1.2.1). Hiertoe wordt een gemeentelijk RUP opgestart.

De grenslijn wordt bepaald door:

- de woningen in het woongebied met landelijk karakter ten zuiden van de Sint-Lenaartseweg, vertaald naar kadastrale percelen;
- de woningen in het woongebied ten zuiden van de Sint-Lenaartseweg en ten westen van de Lodewijk de Konincklaan, vertaald naar kadastrale percelen;
- de gemeentegrens;
- het woongebied en woonuitbreidingsgebied van de zuidoostelijk lob van Hoogstraten, vertaald naar kadastrale perceelsgrenzen, of in voorkomend geval de begrenzing van goedgekeurde verkavelingen. Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Kiekenstraatje, cfr. deelplan 'Kiekenstraatje', wordt uitgesloten uit het stedelijk gebied.

#### 2.5. Elementen van de watertoets

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer<sup>3</sup> wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de risicozones voor overstromingen (bron: provincie Antwerpen).

Binnen het plangebied vallen volgende risicozones voor overstromingen:

- omgeving Kluis (Raamloop)
- omgeving De Dijk (Bosloop)
- delen van Markvallei
- omgeving Van Aertselaerplein (Molenbeek)

Vermits onderhavig PRUP niet rechtstreeks nieuwe bestemmings- en inrichtingsvoorschriften inhouden t.o.v. de huidige bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en vigerende plannen van aanleg worden, heeft dit PRUP geen directe impact op de waterhuishouding.

De afbakeningslijn werd evenwel vastgesteld rekening houdend met een aantal concrete herbestemmingen en acties die het stedelijkgebiedbeleid concretiseren. Deze kunnen op zich evenwel impact hebben op de waterhuishouding. Ontwikkelingen zullen evenwel onderwerp uitmaken van bijkomende plannen (RUP's) en/of stedenbouwkundige vergunningen, en op dit niveau steeds onderworpen blijven aan een eigen watertoets.

Bij het uitwerken van een visie over de verschillende gebieden, is mede een afweging gebeurd tussen de potenties voor stedelijke ontwikkelingen en de waterhuishoudingsaspecten. Zo was de waterhuishouding mee van doorslaggevend belang in de keuze om delen van woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen naar enerzijds randstedelijk groengebied en anderzijds agrarisch gebied.

#### 2.6. Maatregelen en acties ter realisatie

In het kader van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces zijn in het actieplan van het voorstel van afbakening, afspraken gemaakt rond acties tussen de verschillende partners. Een overzicht van deze acties is terug te vinden in de algemene toelichting bij dit PRUP.


De verdere gebiedsgerichte invullingen worden - voorzover gevat in één van de andere PRUP's die deel uitmaken van deze tweede fase van het afbakeningsproces (Leemstraat, Zuid-Oost Centrum, De Kluis, Leemstraat-Withof, Kiekenstraatje, Westelijke Omleidingsweg) - in het betreffende PRUP-dossier besproken.

De gemeente kan verder onderzoeken of de opmaak van gemeentelijke RUP's voor de historische kern een meerwaarde kunnen bieden.

<sup>3</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003



### 3. TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

ART 1 AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED HOOGSTRATEN		Opgeheven voorschriften geen	
	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het gebied wordt beheerd als een kleinstedelijk gebied.</p> <p>Het stedelijk gebiedsbeleid zoals beschreven in het RSV en RSPA kan worden toegepast op een concreet gebied.</p> <p>De ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden gelden conform de decretale bepalingen op de planning van de diverse overheden, niet rechtstreeks op het vergunningenbeleid.</p> <p>Het vergunningenbeleid wordt gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>	<p>concreet gebied voor toepassing stedelijkgebied-beleid</p>	<p>De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.</p> <p>Met uitzondering van de PRUP's die voortvloeien uit de afbakening, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, overeenkomstig de decretale bepalingen met betrekking tot de bindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.</p>