



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE  
ANTWERPEN 'KIEKENSTRAATJE' TE HOOGSTRATEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE  
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 'Kiekenstraatje' 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 betreffende woonuitbreidingsgebied perifeer gelegen is in het kleinstedelijk gebied; dat dit grenst aan een aaneengesloten open ruimtegebied; dat er definitief voor gekozen wordt om het betreffende woonuitbreidingsgebied niet te ontwikkelen voor wonen en tot het buitengebied te laten behoren; dat dit woonuitbreidingsgebied niet nodig is om de taakstellingen inzake woningen voor het kleinstedelijk gebied te realiseren; dat er een herbestemming naar agrarisch gebied gebeurt; dat hierdoor de structuren van het buitengebied worden versterkt; 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 gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgebieden; dat de toelichtingsnota bij dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan woonuitbreidingsgebied omzet naar open ruimte, en zo de toename van de verharde oppervlakte beperkt; 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 ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'Kiekenstraatje' te Hoogstraten wordt goedgekeurd.

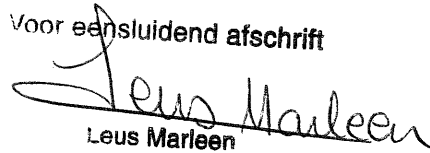
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

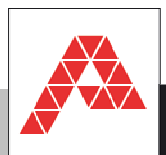
# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

KIEKENSTRAATJE 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)



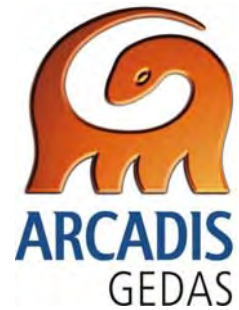
## COLOFON



### **Opdrachtgever:**

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

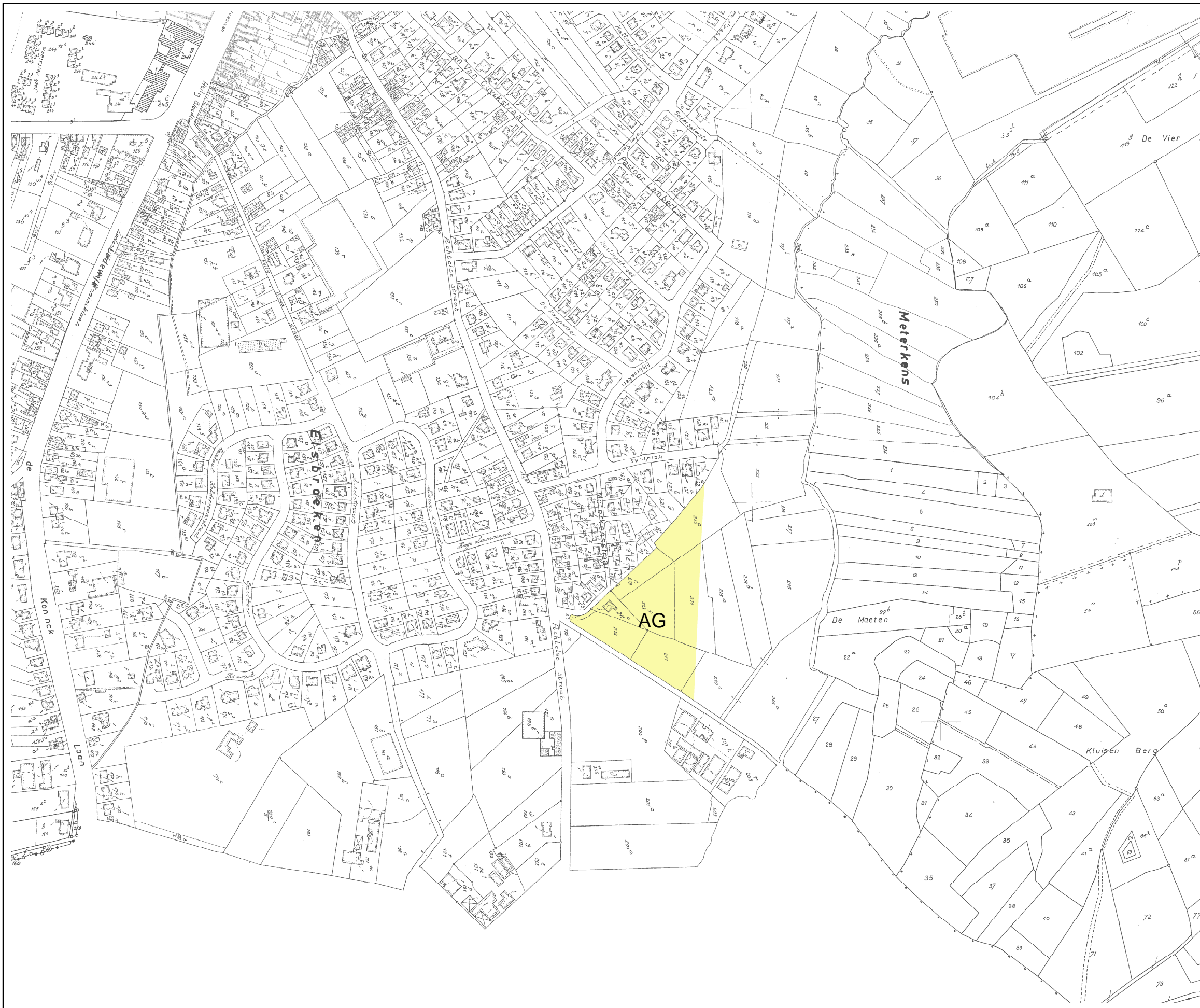
Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



### **Opdrachthouder:**

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

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters





**Legende:**

AG Art 6 Agrarisch gebied

**PRUP Kiekenstraatje**  
Verordenend grafisch plan

Bron: Kadscan2

Projectvw.: Peter Peeters  
Tekenaar: Tessa Cassiers  
juni 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_tek\_052A.mxd  
Schaal: 1/5 000

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

KIEKENSTRAATJE 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 6. AGRARISCH GEBIED****AG**

§1 Het gebied wordt bestemd als agrarisch gebied, en heeft als hoofdfunctie landbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. In het gebied zijn hoogdynamische en/of luidruchtige recreatieve activiteiten verboden.

De volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten en/of vergunbaar:

- het oprichten van schuilplaatsen voor dieren en het plaatsen van afsluitingen in functie van de landbouw.

De schuilplaatsen dienen opgetrokken in eenvoudige en makkelijk te verwijderen, doch geen visueel storende, materialen (bv. hout). De oppervlakte is beperkt tot 60m<sup>2</sup>/ha voor grote weidedieren en 40m<sup>2</sup>/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens.

Voor wat betreft de bestaande woning zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen toegelaten en / of vergunbaar:

- het verbouwen van de bestaande woning binnen het bestaande/vergunde volume
- het herbouwen van de bestaand gebouwen binnen het bestaande bouwvolume (een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van het bestaand gebouw wordt opgericht);
- en/of het uitbreiden van de bestaande woning met max. 100% en tot max. 1000m<sup>3</sup>, nuttige ruimte met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

Dit voor zover

- de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen);
- en de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Funciewijzigingen zijn niet toegelaten.

In de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dient een installatie voor het behandelen van afvalwater worden opgenomen, indien de woning niet is aangesloten op een riolering.

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

KIEKENSTRAATJE 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.	RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN .....	6
	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN .....	6
	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN .....	6
2.	RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES .....	6
3.	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND .....	6
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED .....	7
5.	VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN .....	7
6.	ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS .....	8
7.	MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE .....	8
8.	RUIMTEBALANS .....	8
9.	TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN .....	8
10.	TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	9

## LIJST MET FIGUREN EN KAARTEN

Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's.....	5
Figuur 2: gewenste verkeersstructuur.....	8
Kaart 1: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart.....	6
Kaart 2: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto .....	6
Kaart 3: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan .....	6
Kaart 4: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: watertoets .....	6
Kaart 5: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart.....	6
Kaart 6: PRUP Kiekenstraatje - bestaande juridische toestand: gewestplan .....	6
Kaart 7: PRUP Kiekenstraatje - bestaande juridische toestand: algemeen.....	6

## 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 stedelijkgebiedbeleid 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 stedelijk 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 stedelijkgebiedbeleid 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 stedelijkgebiedbeleid 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 stedelijkgebiedbeleid 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 stedelijkgebiedbeleid 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).







## 1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

Voorliggend PRUP 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 bepaling	richtinggevende bepalingen
omschrijving buitengebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend vormen het buitengebied</li> <li>- doelstellingen van het buitengebiedbeleid:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijwaren voor de essentiële functies</li> <li>- tegengaan van versnippering</li> <li>- bundelen van ontwikkelingen in kernen</li> <li>- inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen</li> <li>- bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- afstemmen van ruimtelijke beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem</li> <li>- bufferen van de natuurfunctie</li> </ul> </li> </ul>
afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw door afbakening van de gebieden van de agrarische structuur</li> <li>- erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur</li> <li>- versterken van interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie door afbakening van gebieden van de natuurlijke structuur</li> <li>- ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei</li> <li>- een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur.</li> </ul>

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoogstraten moet zowel morfologisch als functioneel groeien en sterk verdichten structuurbepalende elementen van provinciaal niveau zijn: de omringende open ruimte, de vallei van de Mark, domeinen Heeshuis en Wortel, en het concentratiegebied voor glastuinbouw</li> </ul>
selectie van de vallei van de Mark tussen Hoogstraten en Merksplas als gebied met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanwezigheid van veel kleine landschapselementen in de vallei draagt bij tot de herkenbaarheid van een typisch beekdal en valt samen met de natuurverbindingsfunctie</li> </ul>

Voorliggend PRUP betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied tot agrarisch gebied. Omwille van de waterhuishouding, de minder compacte aansluiting op het bestaande woonweefsel en het huidig gebruik, wordt dit gebied niet weerhouden als potentieel gebied om bijkomende woongelegenheden te voorzien. In dit gebied wordt geen stedelijk aanbodbeleid gevoerd en kan dus beter herbestemd worden t.v.v. de buitengebiedfuncties.

## 2. RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES

Het woonuitbreidingsgebied Kiekenstraat betreft een niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied dat nagenoeg volledig in het overstromingsgebied van de Bosloop ligt. Hierdoor is toekomstige woonontwikkeling er uit te sluiten. Het niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebied Kiekenstraatje wordt omgezet naar agrarisch gebied.

## 3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

**Kaart 1: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart 2: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto**

**Kaart 3: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan**

**Kaart 4: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: watertoets**

**Kaart 5: PRUP Kiekenstraatje - bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart**

**Kaart 6: PRUP Kiekenstraatje - bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 7: PRUP Kiekenstraatje - bestaande juridische toestand: algemeen**

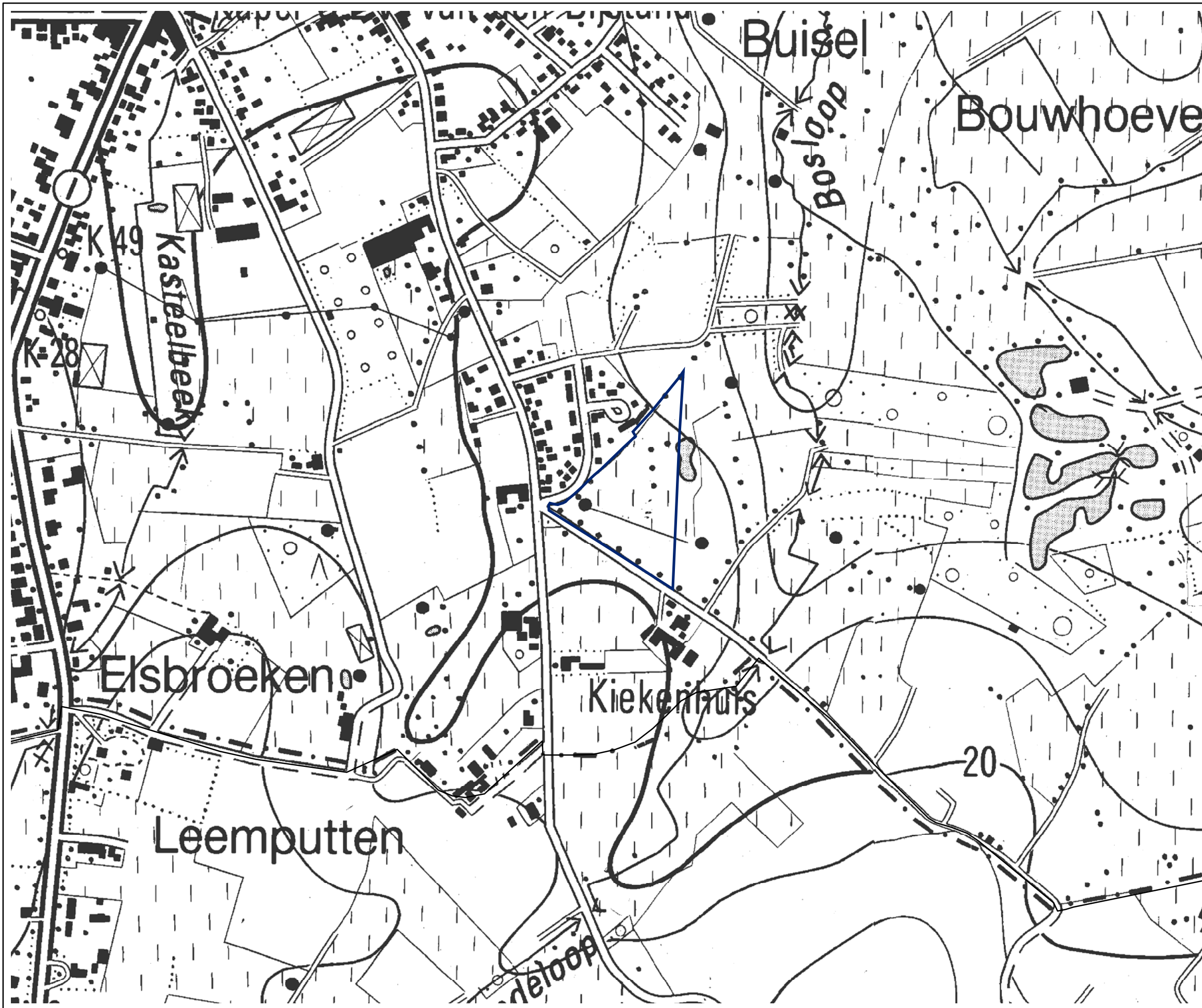
*opmerking:*

*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.

Type Plan	Binnen het plangebied of grensstellend
Gewestplan(nen)	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)
Verkevelingsvergunningen	051/093 (1) d.d. 17.11.1987
Gebieden met recht van voorkoop	-
Risicozones overstromingen	Alluvium Bosloop (nagenoeg volledig gebied)
Voet- en buurtwegen	Zie plan



**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Kiekenstraatje**  
 Kaart 1: bestaande feitelijke  
 toestand: topografische kaart

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart





Projectw.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_079A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Kiekenstraatje**

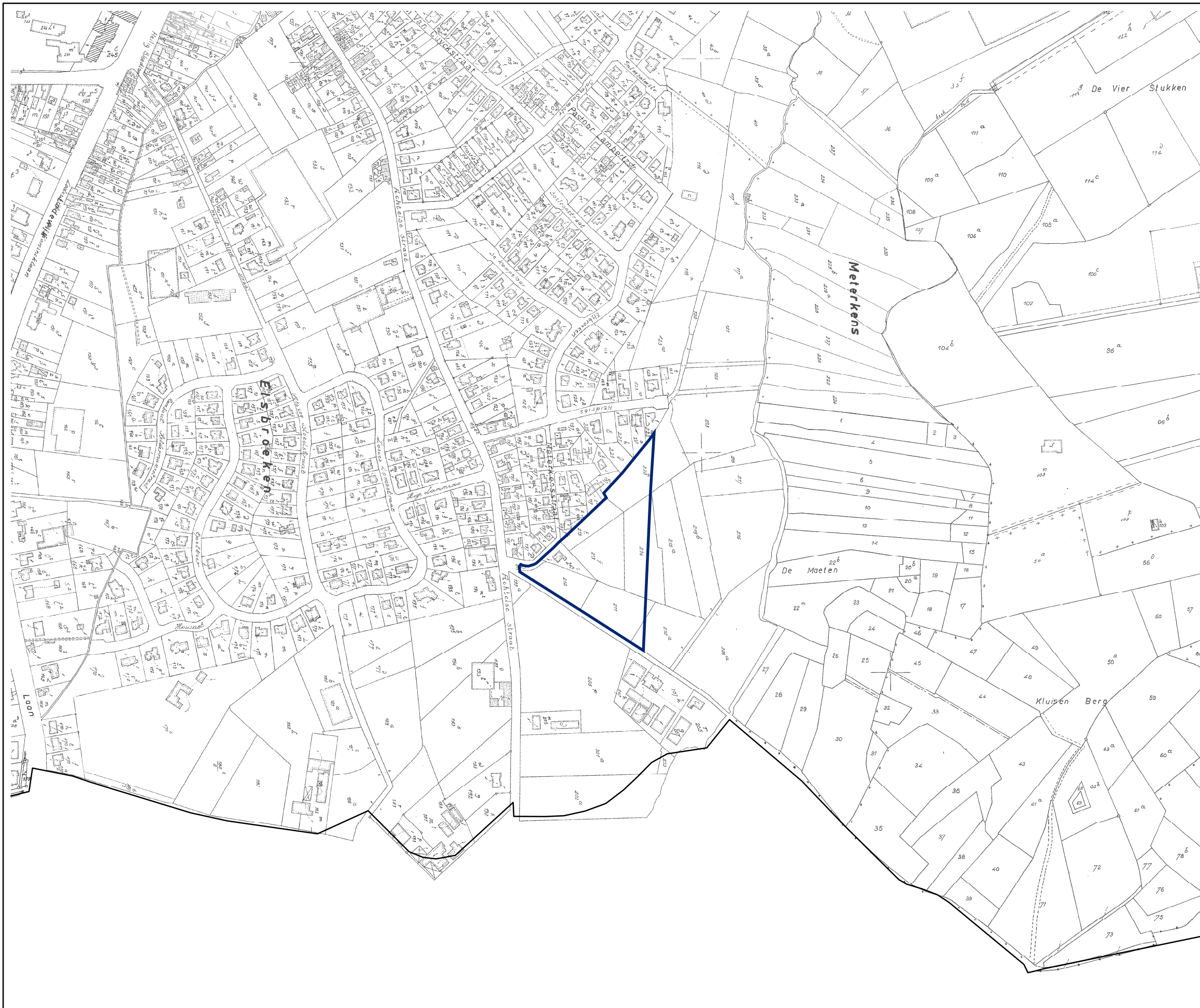
Kaart 2: bestaande feitelijke  
toestand: luchtfoto

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



Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
oktober 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_093B.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

- gemeentegrens
- afbakening PRUP

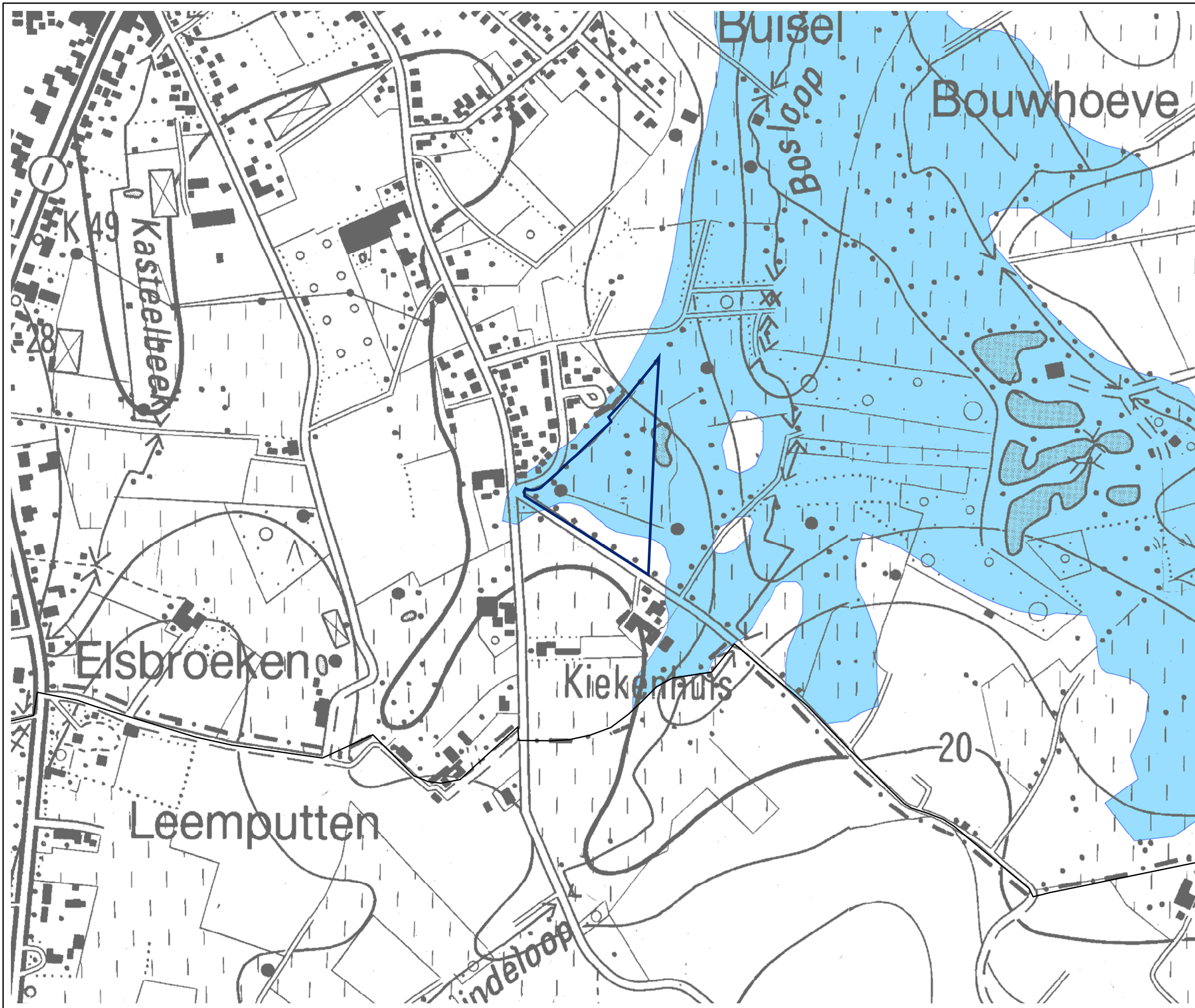
**PRUP Kiekenstraatje**

Kaart 3: bestaande feitelijke  
toestand: kadasterplan





Bron: OC- GIS Vlaanderen  
Kadscan2

Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
juni 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_107A.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP
-  recent overstroomd gebied
-  overstroombaar vanuit waterloop

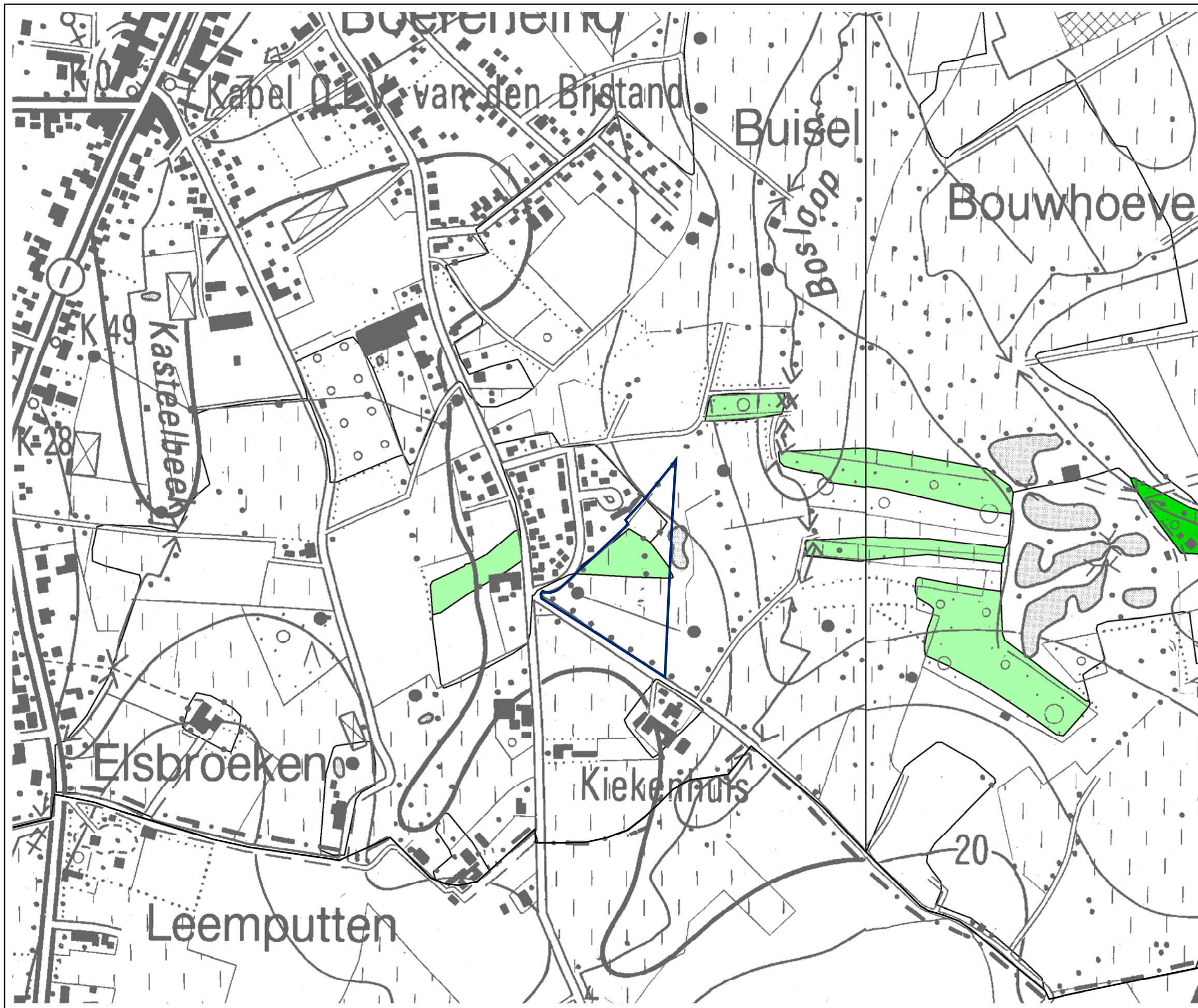
**PRUP Kiekenstraatje**

Kaart 4: bestaande feitelijke  
toestand: watertoets

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

Projectwv.: PPE  
Tekenaar: TCA  
juni 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_070A.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

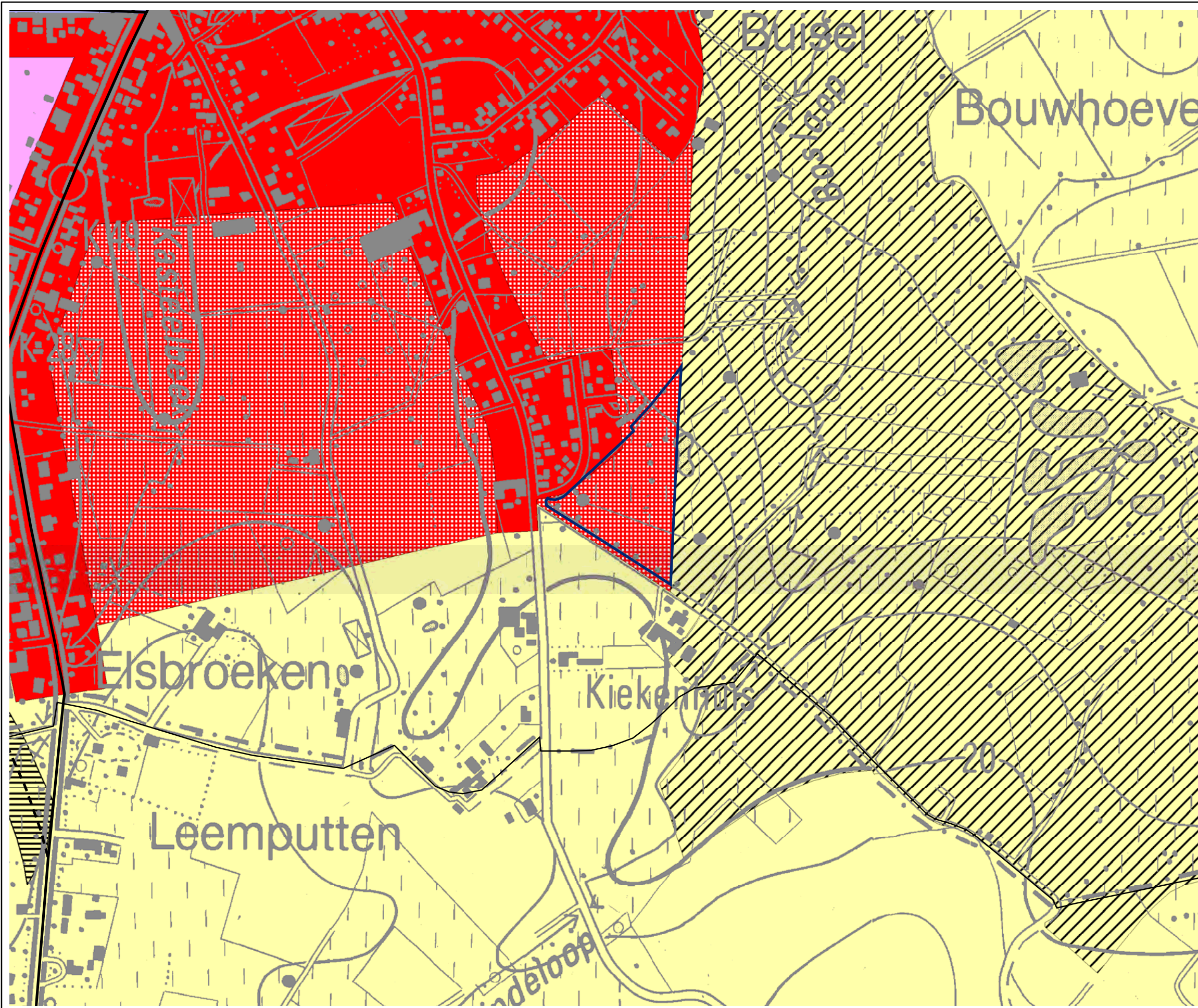
**PRUP Kiekenstraatje**  
 Kaart 5: bestaande feitelijke  
 toestand: biologische waarderingskaart

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart  
 INSTNAT - BWK gg2004





Projectw.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 juni 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_074A.mxd  
 Schaal: 1/5 000





**Legende**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Kiekenstraatje**

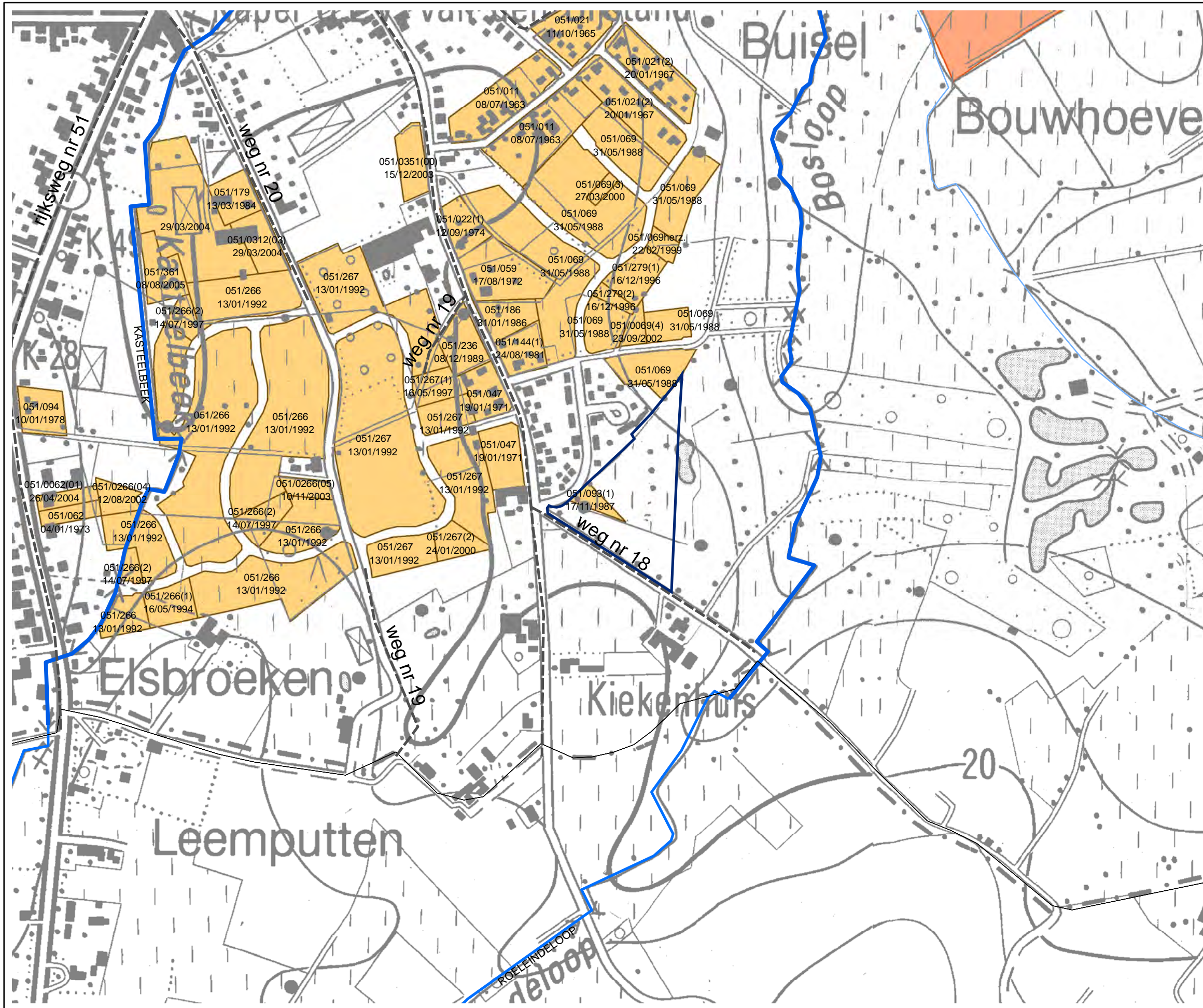
Kaart 6: bestaande juridische  
toestand: gewestplan

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



Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
juni 2005  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_086A.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

- gemeentegrens
- afbakening PRUP
- buurtweg
- BPA
- verkaveling

**Waterlopen**

- Bevaarbaar
- 1ste categorie
- 2de categorie
- 3de categorie
- Niet geklasseerd

---

**PRUP Kiekenstraatje**  
 Kaart 7: bestaande juridische toestand: algemeen

---

Bron: OC - GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart

Projectw.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 oktober 2005  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_100B.mxd  
 Schaal: 1/5 000



#### 4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

Het gebied is nagenoeg volledig in gebruik als landbouwgebied. Er bevindt zich één woning ten zuiden van Meterkensstraat. Deze is niet geïncorporeerd in de woonwijk Meterkensstraat maar sluit er wel op aan. De woning ligt langs een uitgeruste weg, in een goedgekeurde verkaveling. D.m.v. een verkavelingswijziging zijn de kavels samengevoegd tot één perceel, waardoor dus geen bijkomende woning kan opgericht worden.

De grens van het plangebied wordt vastgesteld op het niet ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied. De woning ten zuiden van de Meterkensstraat valt in het plangebied.

#### 5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

1. Herbesteding tot agrarisch gebied maar omdat het eerder vochtige gronden betreft beter geen landbouwbedrijfsgebouwen toelaten.
2. De bestaande woning kan behouden blijven, overeenkomstig de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling waarin ze is gelegen.

Er is voldoende aanbod binnen de afbakening van het stedelijk gebied om de stedelijke taakstellingen inzake wonen op te vangen.

Het woonuitbreidingsgebied ligt in een gebied waar mogelijk een lokale omleidingsweg voorzien kan worden. 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). Belangrijkste knelpunten m.b.t. het mobiliteitsgebeuren betreft verkeer doorheen het stedelijk gebied zowel in noordzuid-richting als in oost-west richting. Het verkeer betreft zowel het stedelijk verkeer als verkeer uit een ruimere regio, mogelijk zelfs sluipverkeer doorheen de maas in het hoofdwegennet. Vooral het vele vrachtverkeer<sup>1</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 De Ster in het oosten (Gelmelstraat), het lokaal bedrijventerrein in het noorden (Meerseweg) en de veiling in het zuiden (L. De Konincklaan).

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

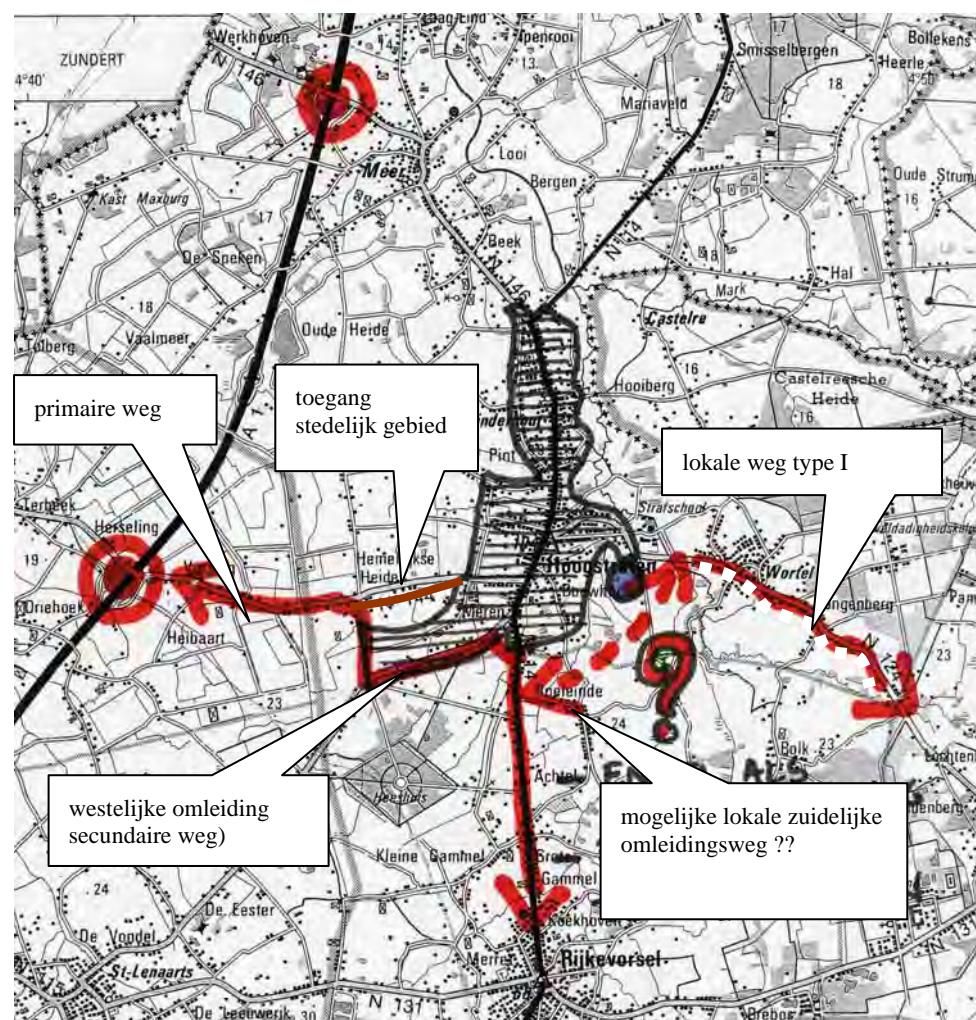
- het gemeentelijk mobiliteitsplan;
- de streefbeeldstudie voor de N144 (Loenhoutseweg) tussen Hoogstraten, E19 en Loenhout. Deze wordt momenteel uitgewerkt. Hierin wordt ook rekening gehouden met de mogelijke effecten van het uitbreiden van bedrijventerrein De Kluis.
- de mobiliteitsstudie voor de rol 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 – en voor dit PRUP relevante - conclusies uit de verschillende (deel)visies zijn:

<sup>1</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).

- 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.
- 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 De Ster 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.
- 3. 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.

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 De Ster verbeteren ten voordele van de (verkeers)leefbaarheid op de centrale as (Vrijheid). De N124 is geselecteerd als een lokale weg type 1. 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.

**Figuur 2: gewenste verkeersstructuur**


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. Door het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen en te vrijwaren van bijkomende bebouwing, wordt een eventuele toekomstige optie voor een zuidelijke omleidingsweg open gehouden.

De optie tot herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied hypothekeert ook geenszins de eventuele optie om alsnog in een lokale zuidelijke omleidingsweg te voorzien, zelfs niet indien het oorspronkelijk gesuggereerde tracé wordt verlaten. Immers behoudens de bestaande woning wordt het gebied bouwvrij gehouden. Bovendien worden er geen nieuwe ontwikkelingen aan het realiseren van deze omleidingsweg gekoppeld. Op korte termijn wordt een realisatie niet voorzien. Een concreet tracé is dan ook nog niet gekend. Indien op lange termijn toch geopteerd zou worden voor effectieve realisatie, en het tracé doorheen dit plangebied zou lopen, dient evenwel dit PRUP herzien omdat de bestemmingsvoorschriften de realisatie van een nieuwe weg niet toelaten.

## 6. ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer<sup>2</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).

Uit het overzicht van de bestaande en juridische toestand blijkt dat het plangebied grotendeels in het natuurlijk overstromingsgebied van de Bosloop ligt.

De realisatie van de vooropgestelde bestemming zullen evenwel geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. De mogelijke stedenbouwkundige handelingen met enige impact op de waterhuishouding zijn beperkt (het oprichten van schuilplaatsen voor dieren, de bouw mogelijkheden vervat in de verkavelingsvoorschriften).

In alle redelijkheid moet dan ook geoordeeld worden dat deze geen impact hebben op de waterhuishouding of dat in het minst gunstige geval het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van de vergunde constructie zelf.

## 7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Er worden geen bijkomende uitvoeringsmaatregelen vooropgesteld. De herbestemming beoogt immers vooral het vrijwaren van het gebied van bijkomende bebouwing en de bestendiging van het huidige gebruik.

## 8. RUIMTEBALANS

Bestemming	Huidige oppervlakte conform gewestplan	Nieuwe oppervlakte conform PRUP	Vershil
Woonuitbreidingsgebied	2.06 ha	0 ha	-2.06 ha
Agrarisch gebieden	0 ha	2.06 ha	2.06 ha
Totaal:	2.06 ha	2.06 ha	

## 9. TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN

Op het grafisch plan zijn de verschillende bestemmingszones weergegeven. Aan elk van deze zones zijn specifieke voorschriften gekoppeld (zie volgend punt).

Dit grafisch plan is opgemaakt op basis van de meest recente beschikbare digitale kadasterkaarten (01/01/2001).

Er is zoveel mogelijk gestreefd om – daar waar de beoogde doelstellingen en de goede ruimtelijke ordening het toelieten – de grenzen van bestemmingszones te laten samenvallen met de kadastrale perceelsgrenzen.

Bij interpretatie van het grafisch plan moet echter rekening gehouden worden met volgende specifieke zonegrenzen:

- agrarisch gebied:  
achterste zonegrenzen volgens de begrenzing 'woonuitbreidingsgebied' op het gewestplan

<sup>2</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003



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

ART 6 AGRARISCH GEBIED		Opgeheven voorschriften	
		KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en gewestplannen. Gewestplan Turnhout KB 30.09.1977:	
		- Woonuitbreidingsgebied	
		Verkaveling ref. 051/093 (1) dd. 17/11/1987:	
		- Verkavelingsvoorschriften	
Toelichting bij verordenend voorschrift		Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<b>AG</b>	<p>Dit gebied wordt herbestemd tot agrarisch gebied, waarmee het huidig gebruik wordt bevestigd. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik (wandelen, fietsen,...) zijn ondergeschikte functies.</p> <p>De bestaande woning krijgt ver- en herbouwings en/of uitbreidingsmogelijkheden overeenkomstig de huidige bepalingen die gelden voor zonevreemde woningen.</p> <p>Bijkomend wordt de voorwaarde van eigen afvalwaterzuivering opgelegd indien niet aangesloten op het rioleringsnet.</p>	<p>bouwwrij landbouwgebied, met uitzondering van bestaande woning en schuilhokken</p> <p>behoud bestaande vergunde woning</p>	<p>§1 Het gebied wordt bestemd als agrarisch gebied, en heeft als hoofdfunctie landbouw. Natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. In het gebied zijn hoogdynamische en/of luidruchtige recreatieve activiteiten verboden.</p> <p>De volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten en/of vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van schuilplaatsen voor dieren en het plaatsen van afsluitingen in functie van de landbouw. De schuilplaatsen dienen opgetrokken in eenvoudige en makkelijk te verwijderen, doch geen visueel storende, materialen (bv. hout). De oppervlakte is beperkt tot 60m<sup>2</sup>/ha voor grote weidedieren en 40m<sup>2</sup>/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens.</li> </ul> <p>Voor wat betreft de bestaande woning zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen toegelaten en / of vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het verbouwen van de bestaande woning binnen het bestaande/vergunde volume</li> <li>- het herbouwen van de bestaand gebouwen binnen het bestaande bouwvolume (een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van het bestaand gebouw wordt opgericht);</li> <li>- en/of het uitbreiden van de bestaande woning met max. 100% en tot max. 1000m<sup>3</sup>, nuttige ruimte met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.</li> </ul> <p>Dit voor zover</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen);</li> <li>- en de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</li> <li>- en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</li> </ul> <p>Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.</p> <p>In de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dient een installatie voor het behandelen van afvalwater worden opgenomen, indien de woning niet is aangesloten op een riolering.</p>