



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET PROVINCIAAL
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
'LEEMSTRAAT' 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 'Leemstraat' 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 plan woongebied en woonuitbreidingsgebied herbestemt tot zone voor stedelijk wonen en projectzones voor stedelijk wonen; dat dit een bijdrage levert tot het na te streven aanbodbeleid aan wonen binnen het kleinstedelijk gebied; dat langzaam verkeersassen worden aangeduid; dat zo de alternatieve vervoerswijzen in het kleinstedelijk gebied worden gestimuleerd; 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 maatregelen rond integraal waterbeleid opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften; 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 'Leemstraat' te Hoogstraten wordt goedgekeurd.

Brussel,

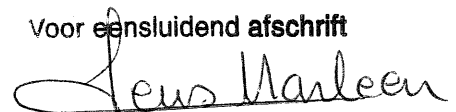
14 MEI 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT 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

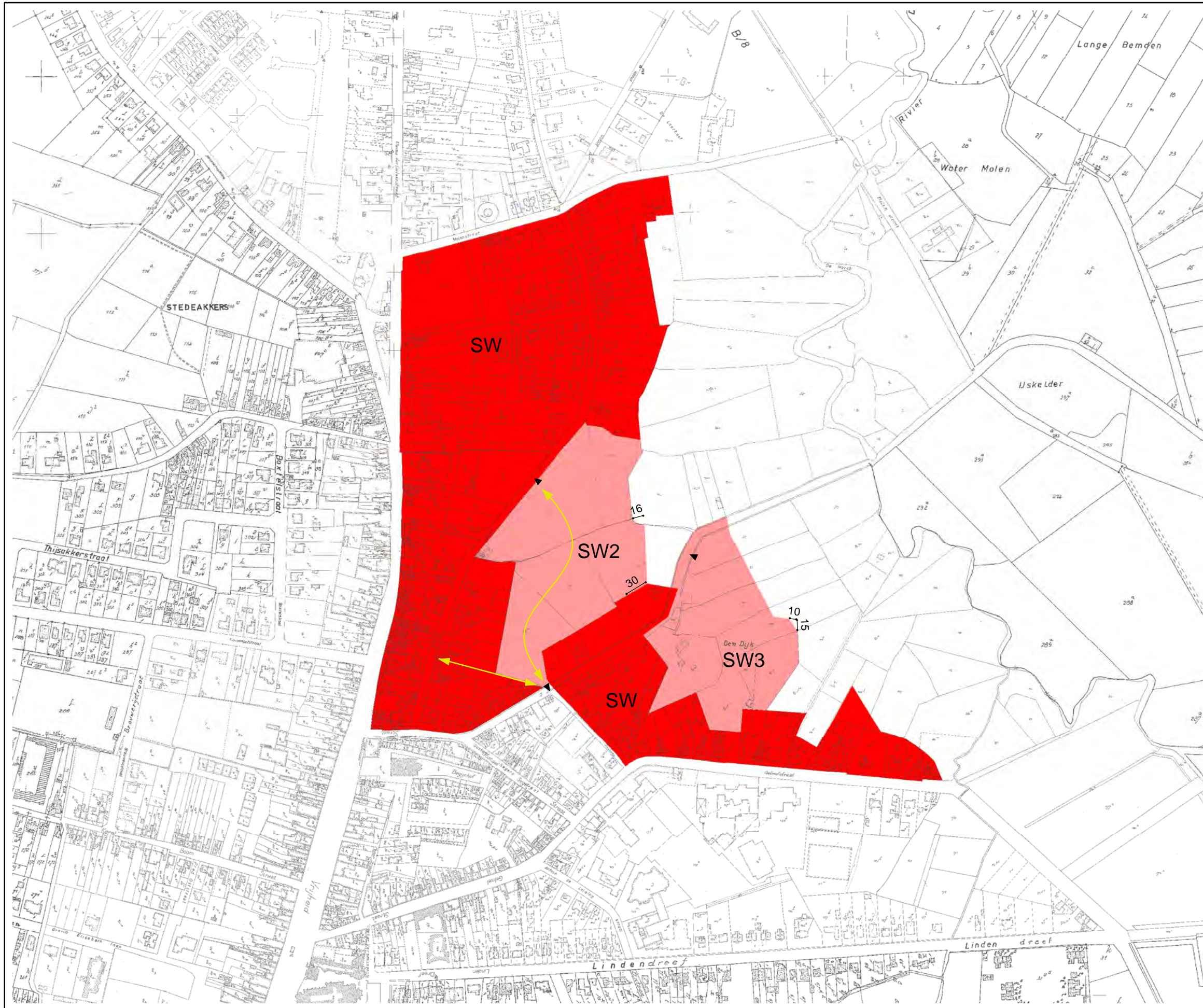
Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

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

Ruimtelijk planner
Peter Peeters



Legende:

- Art 2.02 Zone voor stedelijk wonen
- Art 2.03 Projectzone voor stedelijk wonen Leemstraat
- Art 2.04 Projectzone voor stedelijk wonen Den Dijk
- Langzaam verkeersas
- Aansluitingspunt interne wegen

PRUP Leemstraat
Verordenend grafisch plan

Bron: Kadscan2

Projectw.: Peter Peeters
Tekenaar: Tessa Cassiers
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_tek_049B.mxd
Schaal: 1/5 000



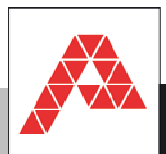
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT 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



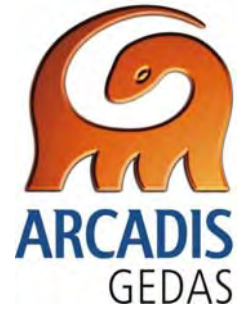
COLOFON



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 2. STEDELIJK WOONGEBIED LEEMSTRAAT

Art 2.01 Zone voor stedelijk wonen

SW

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:

winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.


§2 De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 1 ha en/of 25 woningen) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen. De aanvraag moet beantwoorden aan:

- een minimale woondichtheid van 25 w/ha;
- een mix van stedelijk getinte woningtypologieën (gesloten en gekoppelde bebouwing, appartementen)
- (semi-)openbaar groen op niveau van het project

Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

De bestaande voetgangers- en fietsdoorsteek aangeduid met een gele pijl () moet als dusdanig behouden blijven.

Art 2.02 zone voor stedelijk wonen 2: projectzone Leemstraat/'s Boschstraat

SW 2

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:

winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§2 Inrichtingsvoorschriften

Bebouwingsdichtheid

Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25wo/ha gerealiseerd worden.

Bebouwing en constructies

Aard van de bebouwing

Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Afstand tot de zonegrens: min. een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van elke verdieping op zich.

Afmetingen van de bebouwing

Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.

In geval van hellend dak wordt een bruikbare dakverdieping als een bouwlaag beschouwd.

Welstand van de bebouwing

In geval van hellend dak een maximale dakhelling van 45°.

De gebouwen moeten uitgevoerd worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Als de projectzone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen).

Verhardingen

De niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d..

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk;
- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en het aanpalende randstedelijke groengebied (qua typologie, hoogte, inplanting,...);
- het minimaal aantal te voorzien ééngezinswoningen per projectzone bedraagt 50% van het totaal aantal wooneenheden.

Wegenis en openbaar domein

Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk. Deze ontsluiting sluit aan op de Leemstraat en/of de 's Boschstraat. De aansluitpunten zijn indicatief aangegeven op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). Van deze aansluitpunten kan afgeweken worden zodat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels en openbaar domein wordt bekomen.

De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.

Er dienen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien te worden aan de rand van en doorheen het te ontwikkelen gebied. Deze worden voorzien tussen

- enerzijds de 's Boschstraat: aansluitend op Postweg;
- anderzijds de Leemstraat:
 - aansluitend op de bestaande te behouden doorsteek, aangegeven op het bestemmingsplan doorheen het stedelijk woongebied SW;
 - noordelijker aansluitend op de Leemstraat.

Deze fiets- en voetgangersverbindingen kunnen geïncorporeerd worden in de interne wegenis. Indien voorzien als afzonderlijk fiets-/wandelpad dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 4 m te bedragen. Enkel wanneer uit de bestaande toestand blijkt dat alleen een smallere breedte mogelijk is wordt dit toegestaan. De op het bestemmingsplan met een gele pijl (←→) aangegeven tracés zijn indicatief.

Binnen het woongebied moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m².

Art 2.03 zone voor stedelijk wonen 3: projectzone Den Dijk

SW 3

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§2 Inrichtingsvoorschriften

Bebouwingsdichtheid

Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25wo/ha gerealiseerd worden.

Bebouwing en constructies

Aard van de bebouwing

Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Afstand tot de zonegrens: min. een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van elke verdieping op zich.

Afmetingen van de bebouwing

Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.

In geval van hellend dak wordt een bruikbare dakverdieping als een bouwlaag beschouwd.

Welstand van de bebouwing

In geval van hellend dak een maximale dakhelling van 45°.

De gebouwen moeten uitgevoerd worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Als de projectzone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen).

Verhardingen

De niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d..

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk;
- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en het aanpalende randstedelijke groengebied (qua typologie, hoogte, inplanting,...);
- het minimaal aantal te voorzien ééngezinswoningen per projectzone bedraagt 50% van het totaal aantal wooneenheden.

Wegenis en openbaar domein

Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk. Deze ontsluiting sluit aan op de Leemstraat en/of de 's Boschstraat. De aansluitpunten zijn indicatief aangegeven op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). Van deze aansluitingspunten kan afgeweken worden zodat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels en openbaar domein wordt bekomen.

De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.

Er dienen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien te worden aan de rand van en doorheen het te ontwikkelen gebied. Deze worden voorzien tussen

- enerzijds de 's Boschstraat: aansluitend op Postweg;
- anderzijds de Leemstraat:
 - aansluitend op de bestaande te behouden doorsteek, aangegeven op het bestemmingsplan doorheen het stedelijk woongebied SW;
 - noordelijker aansluitend op de Leemstraat.

Deze fiets- en voetgangersverbindingen kunnen geïncorporeerd worden in de interne wegenis. Indien voorzien als afzonderlijk fiets-/wandelpad dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 4 m te bedragen. Enkel wanneer uit de bestaande toestand blijkt dat alleen een smallere breedte mogelijk is wordt dit toegestaan. De op het bestemmingsplan met een gele pijl (↔) aangegeven tracés zijn indicatief.

Binnen het woongebied moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m².

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT 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



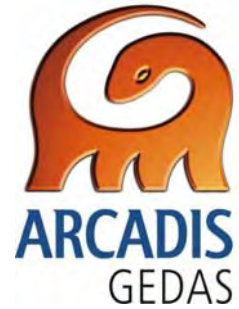
COLOFON



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 | 7 |
| 4. | BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED | 7 |
| 5. | VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN | 8 |
| 6. | ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS | 9 |
| 7. | MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE | 9 |
| 8. | RUIMTEBALANS | 9 |
| 9. | TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN | 9 |
| 10. | TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN..... | 10 |

LIJST MET FIGUREN EN KAARTEN

| | |
|---|---|
| Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's..... | 5 |
| Figuur 2: inrichtingsschets voor de projectzones | 8 |
| | |
| Kaart 1: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart | 7 |
| Kaart 2: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto | 7 |
| Kaart 3: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan..... | 7 |
| Kaart 4: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: watertoets | 7 |
| Kaart 5: PRUP Leemstraat - bestaande juridische toestand: gewestplan | 7 |
| Kaart 6: PRUP Leemstraat - bestaande juridische toestand: algemeen | 7 |

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.

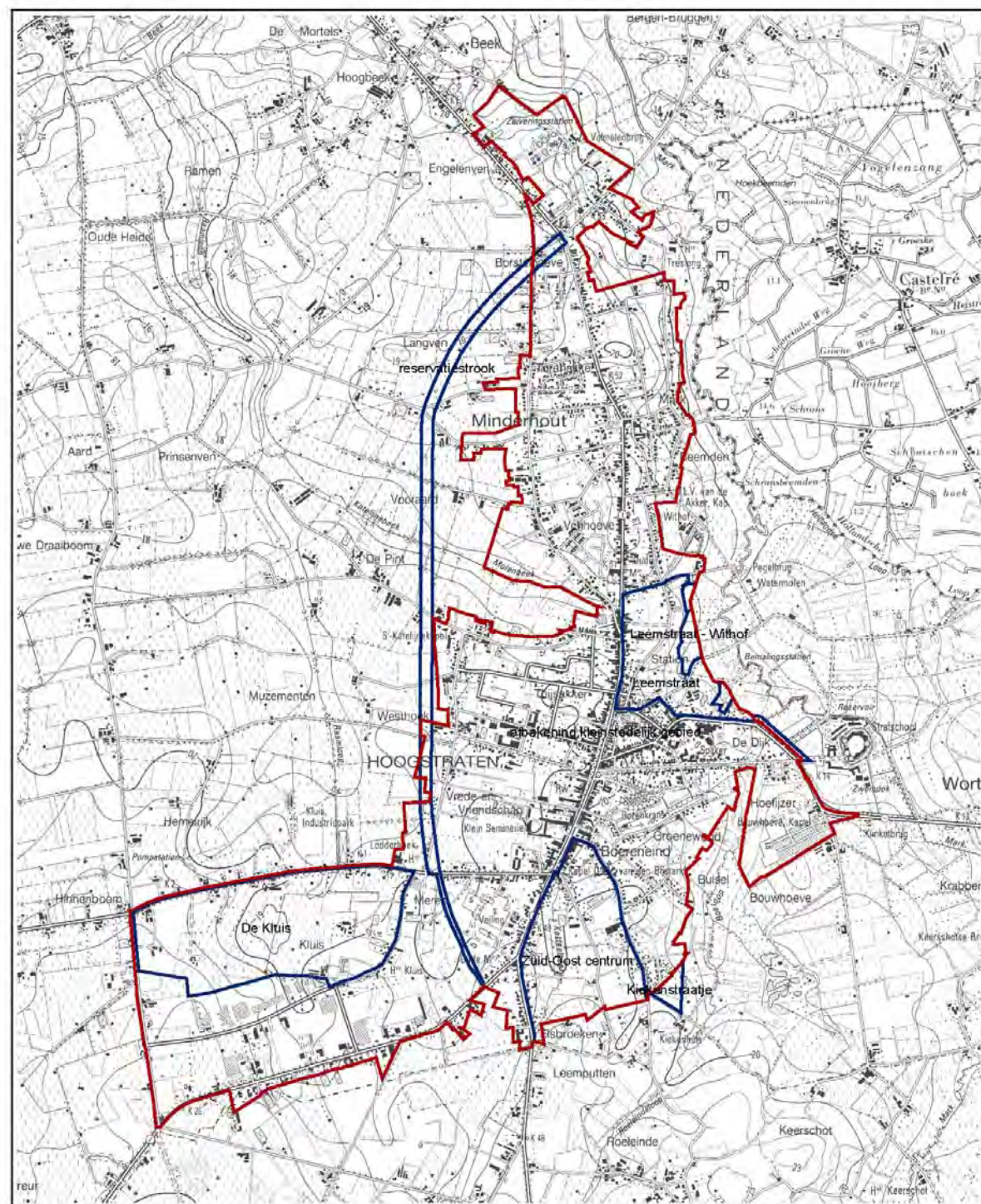
In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijkgebiedbeleid 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).

Figuur 1: situering van de verschillende PRUP's



Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Leemstraat' betreft de herbestemming van een woonuitbreidingsgebied tot stedelijk woongebied, teneinde de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen te bewerkstelligen.

Dit bundel omvat:

- deel 1: toelichting, waarin achtereenvolgens
 - de relevante bepalingen uit de structuurplannen;
 - de relatie met de voorbereidende fase;
 - de weergave en beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
 - een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en de begrenzing van het plangebied;
 - de visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten;
 - 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. 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 |
| Hoogstraten geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau | <ul style="list-style-type: none">- doel is de versnippering en uitzwerping van activiteiten tegen te gaan- 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 |
| een minimum aantal bijkomende woningen in de stedelijke gebieden bij de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden | <ul style="list-style-type: none">- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden (voor de provincie Antwerpen 65 % in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren, 35 % in de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren)- voldoende bouwlocaties te creëren in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren. Met het schrappen van woonegebieden in de bestemmingsplannen in delen van gemeenten die tot het stedelijk gebied behoren moet voorzichtig omgesprongen worden- het streven naar minimale dichtheden, voor de stedelijke gebieden min. 25 woningen per hectare, uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- differentiatie (naar grootte en type) en verbetering van de woningvoorraad. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien.- versterken van de multifunctionaliteit. Verweving is de regel, scheiding de uitzondering, weliswaar steeds gebonden aan een bepaald ruimtelijk schaalniveau. |

| PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN | |
|--|--|
| bindende bepaling | richtinggevende bepalingen |
| afbakening in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten, op dat moment brengt zij het aantal toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerreinen in het proces in. | <ul style="list-style-type: none">- Hoogstraten moet zowel morfologisch als functioneel groeien en sterk verdichten om als tweede centrum in de Noorderkempen (naast Turnhout) te kunnen functioneren. Uitbreidingen in deze kleinstedelijke gebieden kunnen bijgevolg niet worden toegestaan vooraleer een voldoende sterke kleinstedelijke structuur wordt gerealiseerd.- in de kleinstedelijke gebieden wordt een aanbodbeleid gevoerd om een aanbod voor bijkomende woningen te creëren- verhogen van het aanbod mag niet ten koste gaan van de kwaliteit. Nieuwe projecten moeten zorgvuldig worden gelokaliseerd, de kwaliteit gegarandeerd. Aandacht voor randstedelijk groen is noodzakelijk. Renovatie en hergebruik verhogen niet alleen het woningaanbod maar ook de kwaliteit.- bijkomend te voorzien aantal woningen in kleinstedelijk gebied Hoogstraten (vanaf 1992): 1.266. Deze taakstelling geldt als minimum. Deze taakstelling geldt voor het gebied die na afbakening van het stedelijk gebied binnen de afbakingslijn valt. |

Voorliggend PRUP betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied tot stedelijk woonegebied, teneinde de effectieve realisatie te faciliteren. De ontwikkeling van dit gebied is een belangrijk onderdeel van het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten, met name om de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen op een kwalitatieve manier te kunnen opvangen. Dit PRUP geeft dan ook uitvoering aan het vooropgestelde stedelijk gebiedbeleid inzake wonen.

2. RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES

Om aan de taakstelling inzake wonen tegemoet te komen worden er geen nieuwe woonegebieden aangemaakt. De taakstelling kan volledig worden opgevangen binnen het bestaande stedelijke weefsel. Wel dient hier voldoende zorgzaam te worden omgesprongen met de verschillende inbreidingsmogelijkheden. Naast het opvullen en verdichten dient er voldoende aandacht naar de kwalitatieve woonwensen te gaan.

Er moet op gelet worden dat er voldoende aanbod is voor de eigen inwoners en voor specifieke doelgroepen. Hiervoor moet er een gedifferentieerd woningaanbod op de markt gebracht worden (huurwoningen, koopwoningen, grote woningen, kleine woningen, seniorenhuisvesting, woningen met dienstverlening...). Naast betaalbare en geschikte woningen zijn er ook de wensen naar leefbare woonegebieden. Een aantal eisen die hier gesteld kunnen worden zijn: zo weinig mogelijk verkeersoverlast, voldoende groene ruimte, voldoende recreatiemogelijkheden (speelpleintjes, sportvelden...). Er wordt de voorkeur gegeven om de taakstelling op te vangen binnen de bestaande inbreidingsmogelijkheden. Om aan de kwalitatieve taakstellingen te voldoen dienen de bestaande en geplande projecten eventueel bijgestuurd te worden.

Het te voeren stedelijk gebied beleid betreft o.a. het voorzien in voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bijkomende woonmogelijkheden om de stedelijke taakstelling inzake wonen te kunnen opvangen. Om deze behoefte aan bijkomende woonegelegenheden op te vangen, kan gebruik gemaakt worden van:

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

Uit de confrontatie van het aanbod aan de woonmogelijkheden en de louter kwantitatieve taakstelling van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten in de voorbereidende fase is gebleken dat:

- er een voldoende aanbod aanwezig is en dat er voldoende ruimte is voor het opvangen van de stedelijke taakstelling na 2007. Hierbij is er evenwel van uitgegaan dat twee niet-ontwikkelde delen van woonuitbreidingsgebieden gerealiseerd worden. Het betreft een deel van het woonuitbreidingsgebied Leemstraat (cfr. onderhavig PRUP Leemstraat) en het resterende deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Heilig Bloedstraat (PRUP zuidoost centrum).
- binnen de planperiode er voldoende inspanningen worden geleverd om aan de kwalitatieve taakstelling inzake het aanbod aan sociale kavels en koop en/of huurwoningen te voldoen. Hierbij is er vanuit gegaan dat in het woonuitbreidingsgebied Leemstraat bijkomende sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd.

Ter uitvoering van dit aanbodbeleid worden een aantal woonuitbreidingsgebieden herbestemd tot stedelijk woonegebied en vrijgegeven om via vergunningsverlening te ontwikkelen.

Wat betreft het aangesloten niet-ontwikkelde deel van de Leemstraat wordt gesteld dat het westelijk deel dat aansluit aan het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld (vnl. sociale kavels IOK) voor een oppervlakte van ca. 3,2 ha. Het oostelijk deel wordt afgestaan omdat het in het overstromingsgebied van Mark ligt.

**Wijziging t.a.v. de voorbereidende fase**

Het woonuitbreidingsgebied Den Dijk (tussen 's Boschstraat en Gelmelstraat) werd in de voorbereidende fase niet weerhouden als stedelijk woongebied. In het niet-ontwikkelde deel van aansluitende woongebied werd de bouw van een hotel vooropgesteld. Ondertussen is gebleken dat dit niet-ontwikkelde deel van het woongebied enkel nog ontsluitbaar is naar de 's Boschstraat en dus door het woonuitbreidingsgebied. Aangezien dit nieuwe potenties creëert qua ontwikkeling is beslist ook het woonuitbreidingsgebied en een aansluitend deel van het niet-ontwikkeld woongebied aan Den Dijk op te nemen als stedelijk woongebied. Een deel van het woongebied wordt evenwel niet meer als (stedelijk) woongebied behouden, maar omgezet tot randstedelijk groengebied, rekening houdend met de alluviale gronden nabij de Mark. (zie PRUP Leemstraat-Withof).

3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Kaart 1: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 2: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

Kaart 3: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan

Kaart 4: PRUP Leemstraat - bestaande feitelijke toestand: watertoets

Kaart 5: PRUP Leemstraat - bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 6: PRUP Leemstraat - 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) |
| Verkavelingsvergunningen | 051/276 d.d. 15.03.1993 051/178 d.d. 14.02.1984 051/038 d.d. 21.08.1969 051/217 d.d. 18.10.1988 051/009 d.d. 22.04.1963 051/088 d.d. 30.06.1980 051/088 (1) d.d. 22.10.1985 051/0365(1) d.d. 09.11.1992 051/256(1) 02.12.1992 wijziging 051/0328 (01) d.d. 26.04.2004 051/030 d.d. 11/08/1967 051/150(1) d.d. 28/06/1988 051/269 d.d. 17/04/1992 051/0357(00) d.d. 28/02/2005 |
| Gebieden met recht van voorkoop | Toepassing Vlaamse Wooncode: inventaris leegstand en verkrotting |
| Onbevaarbare waterlopen | 4.27 Molenloop (3° categorie) |
| Risicozones overstromingen | Omgeving Van Aertselaerplein / Molenstraat (Molenbeek) ¹ rand alluvium Mark |
| Voet- en buurtwegen | Zie plan |

Voor het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de 's Boschstraat is een verkavelingsprocedure gevoerd, maar werd geen verkavelingsvergunning verleend omwille van de bestemming woonuitbreidingsgebied.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

Tussen het stedelijk weefsel en de beekvallei van Mark ligt nog een groot woonuitbreidingsgebied. Deze zone wordt beschouwd als een overgangszone tussen het stedelijk (woon)weefsel en de open ruimte van de Markvallei. Het woonuitbreidingsgebied en aanpalend woongebied dient gedeeltelijk ontwikkeld te worden om de stedelijke taakstelling inzake wonen te kunnen opvangen. Het andere deel kan omgevormd worden tot randstedelijk groengebied.

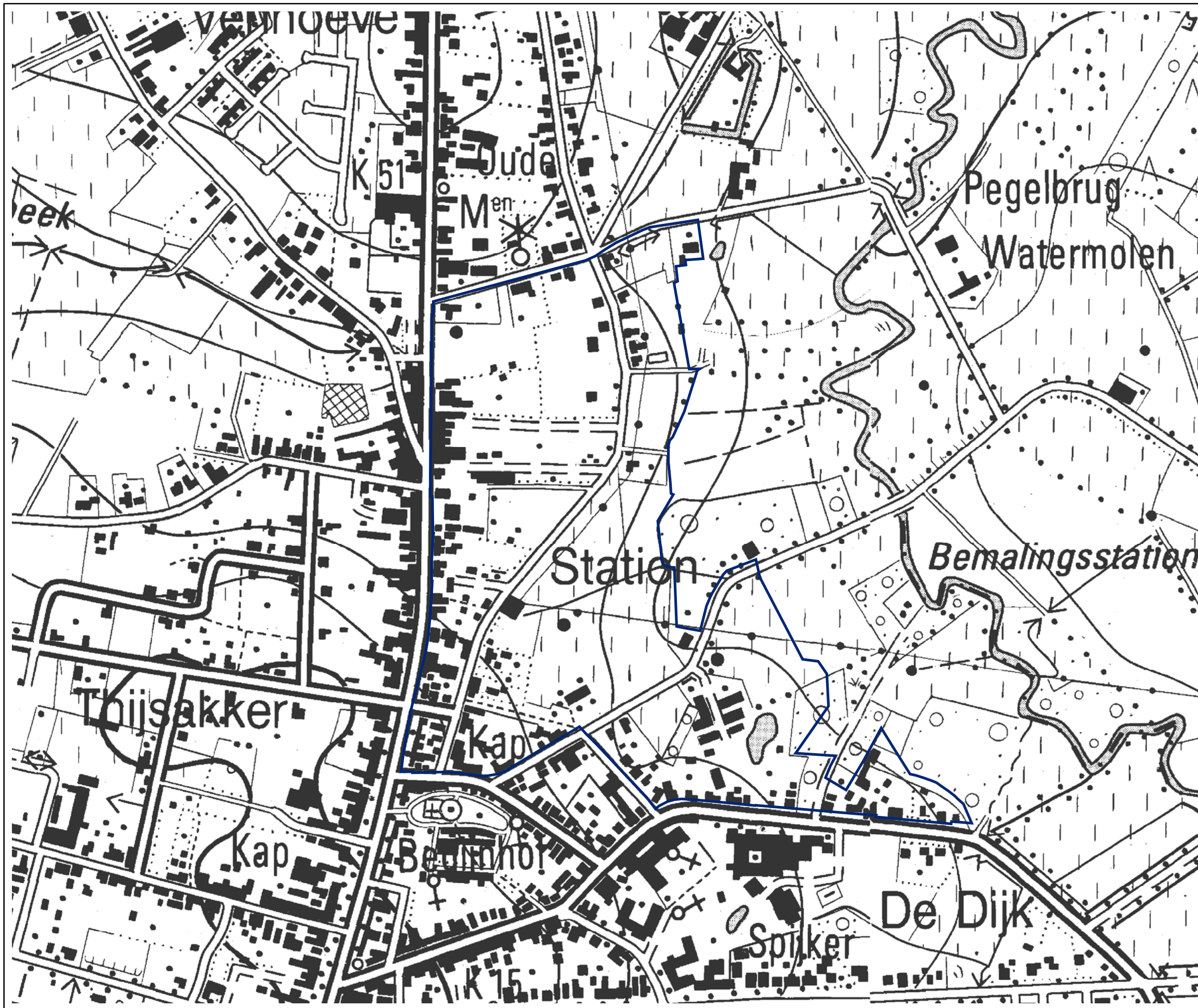
PRUP Leemstraat betreft de als stedelijk woongebied te ontwikkelen gedeelten van het woonuitbreidingsgebied en aansluitende nog niet aangesneden delen van het woongebied, tussen de commerciële as De Vrijheid en de randstedelijke open ruimte. Ook de voorliggende delen langsheen bestaande wegen is opgenomen, om tot een stedenbouwkundig geheel te komen.

Het gebied is deels reeds bebouwd met ééngezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwing.



De grens tussen het stedelijk woongebied en het randstedelijk groengebied (zie PRUP Leemstraat-Withof) wordt vastgelegd op basis van de fysische, natuurlijke en landschappelijke waarde die in het gebied aanwezig zijn. Zo wordt er rekening gehouden met:

- het natuurlijk overstromingsgebied van de Mark (volgens de meest recente Nog-Rog kaarten);
- de biologisch waardevolle gebieden (volgens biologische waarderingskaart);
- de ecologisch waardevolle gebieden (volgens de analyse in het GNOP Hoogstraten);
- de landschappelijk waardevolle gebieden (ankerplaatsen volgens landschapsatlas Vlaanderen).

¹ Deze overstromingsproblemen zijn momenteel opgelost door aanpassingswerken aan het rioleringsstelsel.



Legende:

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP Leemstraat

Kaart 1: bestaande feitelijke toestand: topografische kaart



Bron: OC- GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_076B.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP Leemstraat

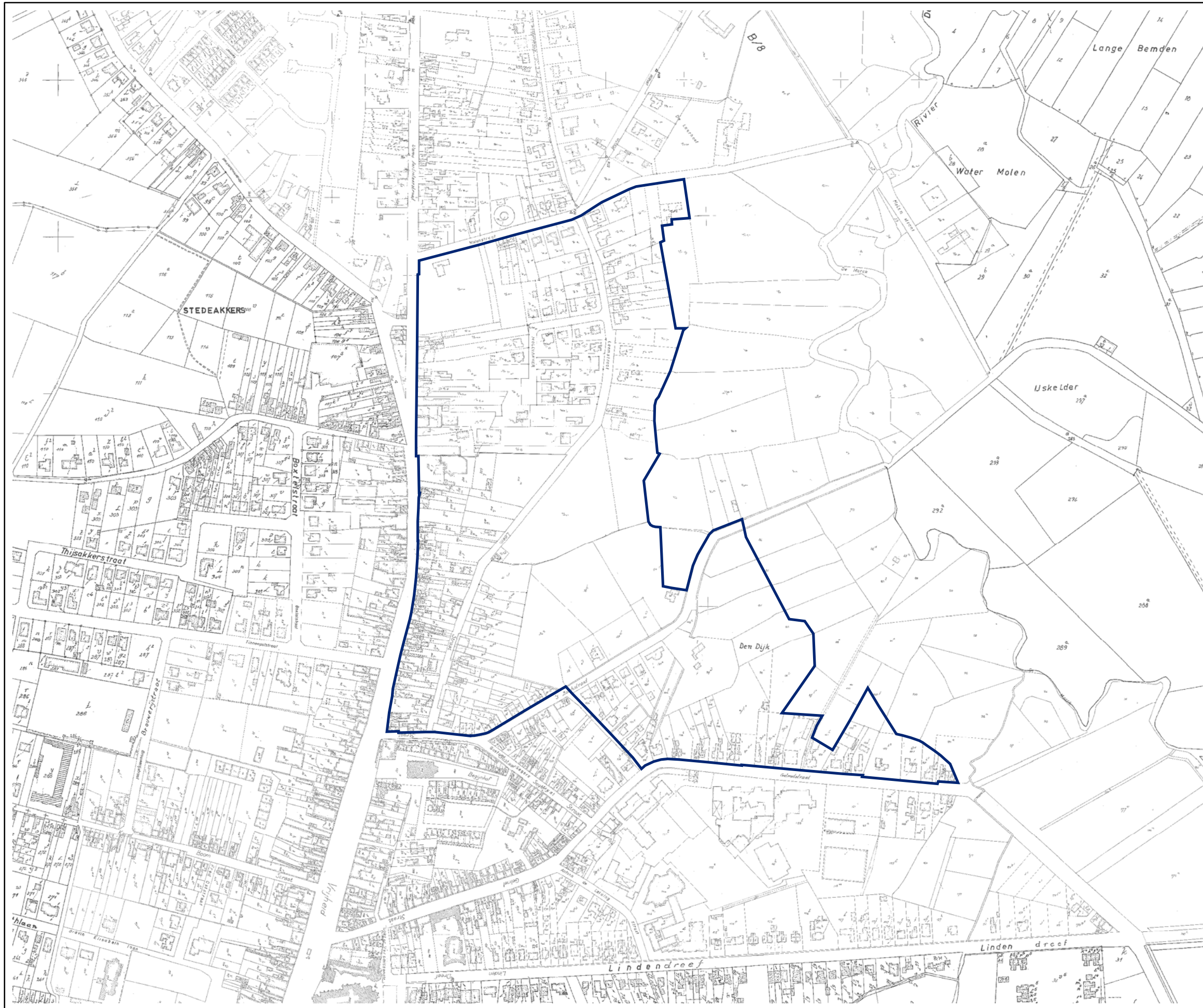
Kaart 2: bestaande feitelijke
toestand: luchtfoto

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



Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_090B.mxd
Schaal: 1/5 000



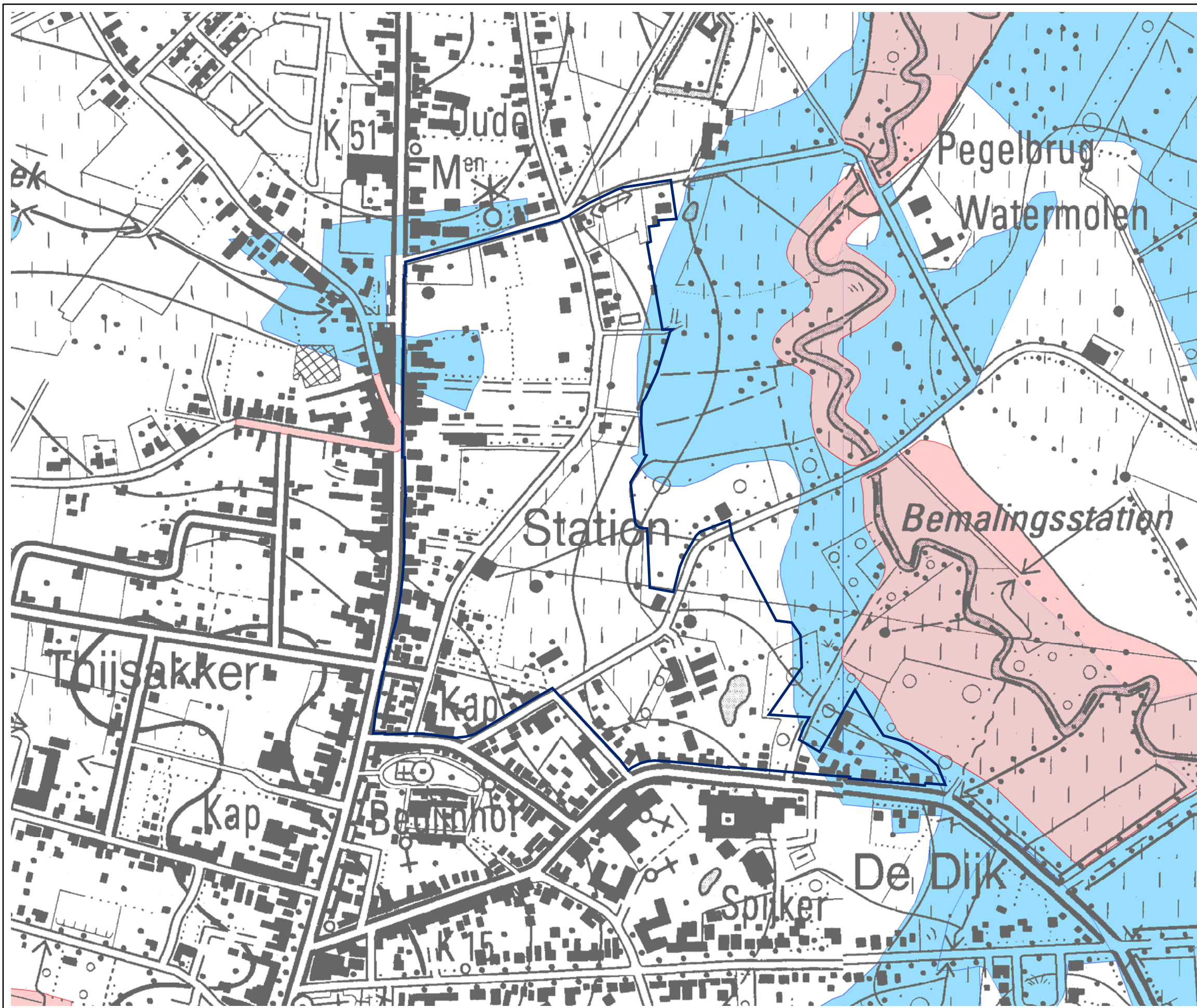


Legende:
[] gemeentegrens
[] afbakening PRUP

PRUP Leemstraat
Kaart 3: bestaande feitelijke
toestand: kadasterplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen
Kadscan2
Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_104B.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

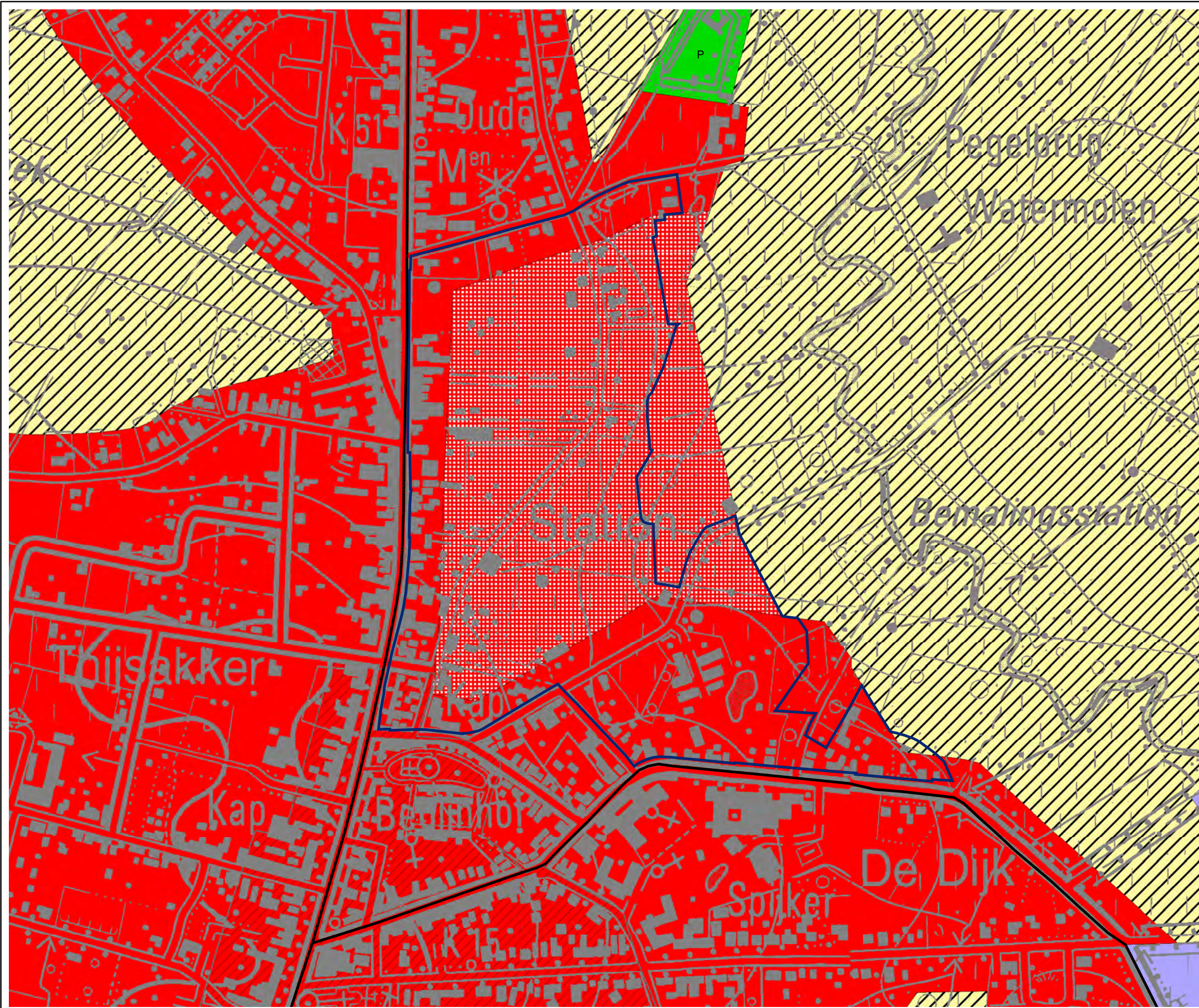
- gemeentegrens
- afbakening PRUP
- recent overstroemd gebied
- overstroombaar vanuit waterloop

PRUP Leemstraat
 Kaart 4: bestaande feitelijke
 toestand: watertoets

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

Projectwv.: PPE
 Tekenaar: TCA
 november 2006
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_067C.mxd
 Schaal: 1/5 000





Legende

- gemeentegrens
- afbakening PRUP

PRUP Leemstraat

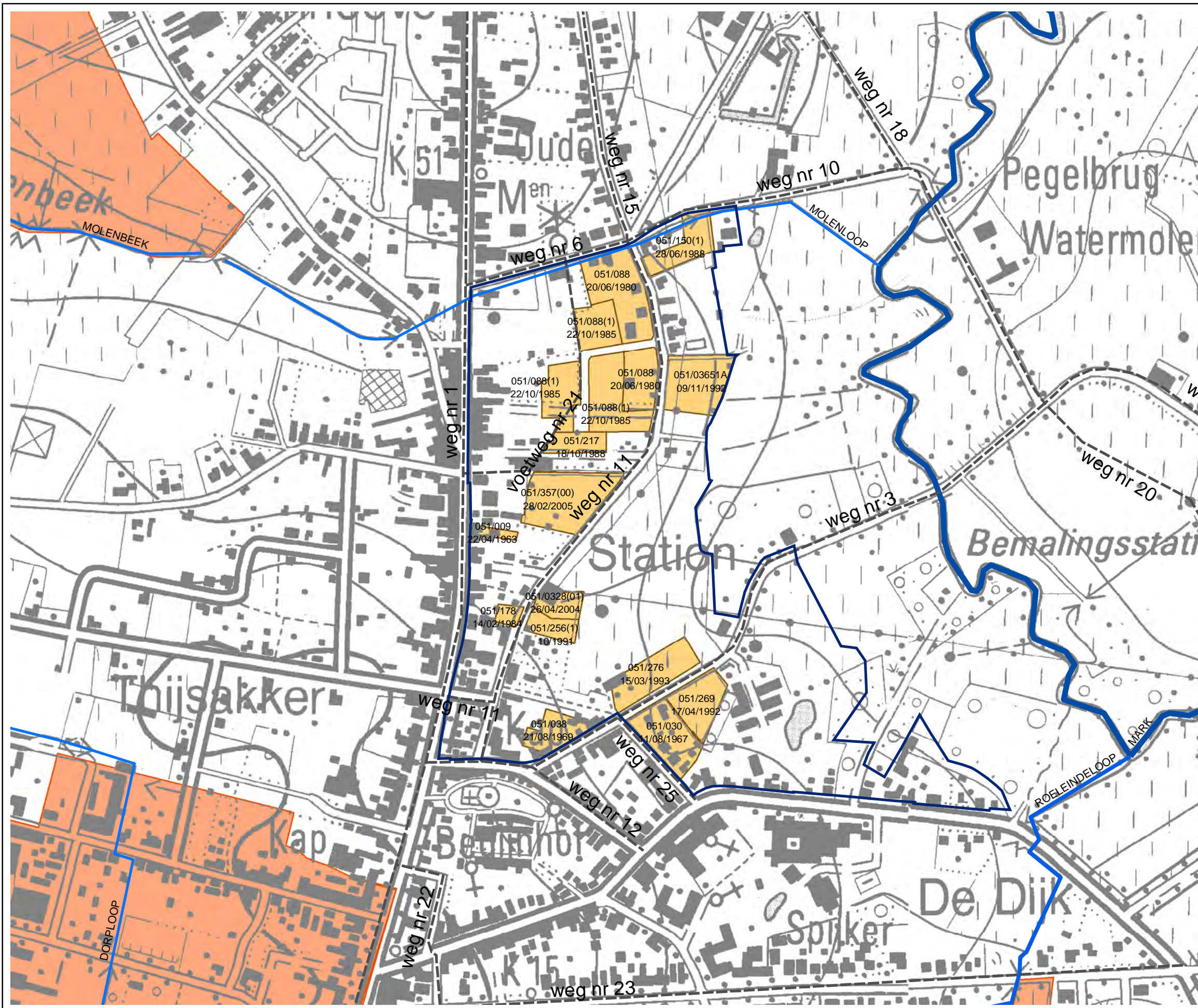
Kaart 5: bestaande juridische
toestand: gewestplan

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



Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_083B.mxd
Schaal: 1/5 000





- Legende:**
- gemeentegrens
 - afbakening PRUP
 - buurtweg
 - BPA
 - verkaveling
 - Bevaarbaar
 - 1ste categorie
 - 2de categorie
 - 3de categorie
 - Niet geklasseerd

PRUP Leemstraat
 Kaart 6: bestaande juridische
 toestand: algemeen

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart

Projectwv.: PPE
 Tekenaar: TCA
 oktober 2005
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_097B.mxd
 Schaal: 1/5 000



De specifieke waarden van de Markvallei liggen voornamelijk in het feit dat de beek zijn natuurlijke loop behouden heeft en dat er in het alluviaal veld nog verscheidene kleine landschapselementen voorkomen. De grens van het stedelijk gebied wordt er vastgelegd op basis van de biologische waarderingskaart, het alluviaal vlak van de Markvallei en de ankerplaats, vertaald naar perceelsgrenzen. In de voorbereidende fase werd hiertoe reeds een voorstel uitgewerkt voor het gedeelte ten noorden van de 's Boschstraat. Dezelfde principes zijn doorgetrokken voor het gedeelte ten zuiden van deze weg, waar een gedeelte van het woongebied, omwille van de ligging in overstromingsgebied, niet meer weerhouden wordt voor bebouwing (omgezet in randstedelijk groengebied – zie PRUP Leemstraat- Withof).

Het stedelijk woongebied wordt wat betreft de reeds bebouwde delen vertaald naar perceelsgrenzen. Hierdoor wordt in het uiterste zuidoosten een zeer smalle strook agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter (gewestplan) nu gevat in de bestemming stedelijk woongebied.

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In eerste instantie betreft het de herbestemming van de aaneengesloten niet ontwikkelde delen van het woonuitbreidingsgebied en woongebied tot stedelijk woongebied, zodat effectieve realisatie van bijkomend woonaanbod kan gerealiseerd worden.

Omwille van de rechtszekerheid werd echter beslist heel het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen en hierbij aansluitende woongebieden mee op te nemen tot een stedenbouwkundig geheel. Grote delen hiervan zijn reeds bebouwd door individuele vergunningen en verkavelingen. Verspreid resten echter nog percelen die niet bebouwd zijn. Sommige liggen in goedgekeurde verkavelingen (waarbinnen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn), sommige liggen niet in goedgekeurde verkavelingen. Voor de continuïteit en rechtszekerheid moeten ook de verkavelingsvoorschriften behouden blijven.

Doelstellingen en uitgangspunten zijn:

1. het hele woonuitbreidingsgebied moet worden herbestemd o.w.v. de rechtszekerheid;
2. de goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvoorschriften moeten behouden blijven;
3. voor grotere (her)ontwikkelingen moeten afdwingbare voorschriften de projectmatige concretisering van het stedelijk gebied beleid garanderen;
4. het stedelijk woongebied moet ontwikkeld worden aan een stedelijk dichtheid.
Voor de nog niet ontwikkelde delen aansluitend op het randstedelijk groengebied wordt een richtdichtheid van 25 woningen/ha vooropgesteld. Het randstedelijk groengebied vormt er de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied.
5. er moet een gedifferentieerd woningaanbod op de markt worden gebracht;
6. een deel van het woonuitbreidingsgebied moet ontwikkeld worden als sociale kavels. De gronden gelegen langs de Leemstraat moeten als individuele percelen worden ontwikkeld, de achterliggende gronden zijn voor sociale verkaveling.
7. integratie van nieuwe bebouwing in de omgeving;
8. ontwikkelen van een leefbaar woongebied door zo weinig mogelijk verkeersoverlast, voldoende groene ruimte en recreatiemogelijkheden (speelpleintjes, sportvelden,...);
9. een goede relatie tussen de stedelijke functies (commerciële als 'de Vrijheid', school Spijker,...), de nieuwe woonontwikkelingen en het randstedelijk groengebied;
10. bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, gelet op de nabijgelegen vallei van de Mark.

Voor het hele stedelijke woongebied worden algemene bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften vooropgesteld. In dit gebied worden twee 'projectzones' aangeduid (SW 2 en SW3) waarvoor bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften worden opgenomen, teneinde

voldoende garanties te hebben op een kwalitatieve invulling overeenkomstig de doelstellingen van het stedelijk gebied beleid.

Figuur 2: inrichtingsschets voor de projectzones



6. ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer² wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de natuurlijk overstroomde gebieden (NOG) en de recent overstroomde gebieden (ROG).

Zoals reeds werd aangegeven in het overzicht van de bestaande en juridische toestand ligt een zeer klein deel van het plangebied in een gebied dat van nature overstroomd kan worden. In het oosten grenst het alluvium van de Mark aan het plangebied.

De verdere invulling van het stedelijk woongebied, door bebouwing op de nog resterende percelen en de realisatie van bijkomende woningen in de projectzones, brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijks een effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

In de voorschriften van het PRUP wordt op verschillende manieren het integraal waterbeleid verordenend bepaald:

- de niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot toeritten, paden, terrassen e.d.;
- de verharding van wegenis dient het hemelwater maximaal te laten doordringen in de ondergrond door gebruik van aangepaste materialen of afleiding naar onverharde delen.

Het plangebied sluit aan op het PRUP 'Leemstraat-Withof' waar waterbeheersingswerken tot de mogelijkheden behoren.

7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Op provinciaal niveau zijn geen verdere maatregelen voorzien.

De projectzones zijn deels in eigendom van respectievelijk Kerkfabriek en de intercommunale IOK (Leemstraat), maar grotendeels ook private eigendom van diverse personen. Toch is de realisatieverwachting vrij hoog. In het noordelijke projectgebied (SW1) plant de intercommunale een project, in het zuidelijke projectgebied (SW2) werd enkele jaren geleden reeds een projectvoorstel uitgewerkt, dat evenwel toen niet kon doorgaan, o.a. omwille van de bestemming van het gebied.

Deze ontwikkelingen kunnen d.m.v. verschillende afzonderlijke verkavelingsprojecten doorgezet worden. De ontwikkelaar staat hierbij ook in voor de realisatie van het openbaar domein en de openbare (groene) recreatieve ruimten, de voet- en fietsgangersverbindingen, enz. Desgevallend kunnen aan de vergunningen lasten en voorwaarden verbonden worden, overeenkomstig art. 105 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, om de realisatie van deze elementen te garanderen.

Bij de (grote) ontwikkelingen in de 'projectzones' voorziet de vergunningaanvrager in een toelichtingsnota met inrichtingsvoorstel die voor een ruimer gebied dan het eigen projectgebied de ontwikkeling uittekent en de relatie legt met de ruimtelijke visie voor het hele gebied. Het principe hierbij is dat kwaliteit in het project geïntegreerd wordt (en dus niet teruggevallen wordt op ontwikkelingen buiten het eigen project om aan de vereisten bv. inzake woondichtheid, recreatieve ruimte,... te voldoen). De gemeente kan deze inrichtingsvoorstellen toetsen aan de vooropgestelde essentiële aspecten en criteria. Bij de vergunningverlening in het kader van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 kan in het tweede deel van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingegaan worden op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het tweede deel van het verslag kan worden overgenomen in de motivering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

² Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

Afdeling Monumenten en Landschappen geeft aan dat voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten geweten is dat er zich waardevol archeologisch materiaal bevindt. Slechts een fractie van dit erfgoed is gekend. Om een zicht te krijgen op de aard en omvang van mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen is het aangewezen een vlakdekkend evaluerend vooronderzoek uit te voeren. Dit kan gekoppeld worden aan effectieve realisaties. Van zodra onderzoek het nodige aan het licht heeft gebracht, mag het eventuele bodemarchief aangetast worden.

Daarom zou op het te ontwikkelen areaal een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden om potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling, de inrichting, bebouwing of afgraving. Op die zones die na vooronderzoek als archeologisch waardevol worden weerhouden en behoud in situ niet kan gerealiseerd worden, zullen preventieve archeologische opgravingen worden uitgevoerd.

8. RUIMTEBALANS

De oppervlakte van projectzone SW2 bedraagt 4,10 ha en van SW3 is de oppervlakte 3,10 ha.

| Bestemming | Huidige oppervlakte conform gewestplan | Nieuwe oppervlakte conform PRUP | Vershil |
|------------------------|--|---------------------------------|-----------|
| Woongebied | 11.57 ha | 26.31 ha | 14.74 ha |
| Woonuitbreidingsgebied | 14.66 ha | 0 ha | -14.66 ha |
| Agrarisch gebied | 0.08 ha | 0 ha | -0.08 ha |
| Totaal: | 26.16 ha | 26.16 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).

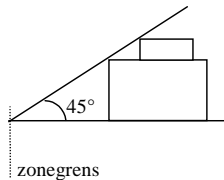
Er is zoveel mogelijk gestreefd om – daar waar de beoogde doelstellingen en de goede ruimtelijke ordening het toelieten – de grenzen van bestemmingszones te laten samenvallen met de kadastrale perceelsgrenzen.

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

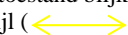
- stedelijk woongebied:
zuidoostelijke zonegrens volgens grens woongebied zoals vastgelegd in het gewestplan.
- projectzone voor stedelijk wonen:
oostelijke zonegrens aansluitend op randstedelijke groengebieden in PRUP Leemstraat-Withof
Volgens perceelsgrenzen m.u.v.
 - delen van percelen cfr. bemating op plan
 - deel van perceel 's Boschstraat: cfr. bemating op plan en grens woongebied zoals vastgelegd in het gewestplan

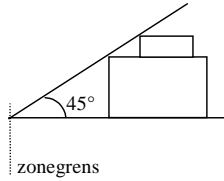
10. TOELICHTING BIJ VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

| ART 2 STEDELIJK WOONGEBIED LEEMSTRAAT | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| | | Opgeheven voorschriften | |
| | | KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Turnhout KB 30.09.1977: <ul style="list-style-type: none"> - Woonuitbreidingsgebied - Woongebied - Agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter | |
| | Toelichting bij verordenend voorschrift | Essentiële aspecten | Verordenend stedenbouwkundig voorschrift |
| SW | <p>In het gebied bevinden zich verspreid gelegen onbebouwde percelen tussen bestaande woningen en gebouwen, en nog niet-ontwikkelde 'projectgebieden' (zie ook art 2.02 en art. 2.03).</p> <p>Het gehele gebied is in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen. De individuele onbebouwde percelen tussen de bestaande bebouwing kunnen bebouwd worden en bestaande gebouwen kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden en/of een nieuwe functie krijgen.</p> <p>De voorschriften van goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen blijven van toepassing op de percelen die er in gelegen zijn.</p> <p>Bij (her)ontwikkeling van grotere gebiedsdelen moet aangetoond worden hoe de ontwikkeling kadert in het stedelijk gebiedsbeleid: een kwantitatief en vooral kwalitatief gedifferentieerd aanbodbeleid. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 1 ha en/of 25 woningen) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Nieuwe bebouwing moet zich integreren in de omgeving. Voor percelen waarvoor geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, zijn bezonning, privacy, architecturale kwaliteit, een kwalitatieve omgevingsaanleg, een zo klein mogelijke impact op het waterbergend vermogen,... belangrijke criteria.</p> <p>Een goede fysieke relatie tussen de Vrijheid en het stedelijk woongebied is gewenst, daarom moet de bestaande voet- en fietsersdoorsteek gevrijwaard blijven.</p> <p>De gemeente kan deze voorschriften verder verfijnen met de geëigende instrumenten inzake ruimtelijke ordening, voor zover deze niet afwijken van de voorschriften van dit PRUP.</p> | rechtszekerheid leefbaar en gedifferentieerd woongebied behoud bestaande verkavelingsvoorschriften projectmatige concretisering stedelijk gebiedsbeleid kwalitatieve inpassing in de omgeving behoud waterbergend vermogen fysieke relatie met Vrijheid (centrale stedelijke as) | <p>art. 2.01 Zone voor stedelijk wonen</p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§2 De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 1 ha en/of 25 woningen) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen. De aanvraag moet beantwoorden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een minimale woondichtheid van 25 w/ha; - een mix van stedelijk getinte woningtypologieën (gesloten en gekoppelde bebouwing, appartementen) - (semi-)openbaar groen op niveau van het project <p>Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...); - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - vormgeving en beeldkwaliteit; - integratie in de omgeving; - aard en hoeveelheid van verharding. <p>De bestaande voetgangers- en fietsersdoorsteek aangeduid met een gele pijl (←→) moet als dusdanig behouden blijven.</p> |


| | | | |
|-------------|---|---|---|
| SW 2 | <p>Het gehele gebied is in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen.</p> <p>Naast de algemene bepalingen voor de stedelijke woongebieden worden voor het deelgebied specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen teneinde het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid – zowel kwantitatief als kwalitatief – afdwingbaar te maken in het vergunningenbeleid.</p> <p>Er moet een stedelijk dichtheid nagestreefd worden. De opgelegde woondichtheid van minstens 25 woningen per hectare.(per subzone) zal het noodzakelijk maken om overwegend gekoppelde of aangesloten bebouwing te ontwikkelen Voor restpercelen (o.a. kleine percelen met zeer grillige perceelsgrenzen) kan vrijstaande bebouwing toegelaten worden, bij wijze van uitzondering, zodat ook deze percelen bebouwd kunnen worden.</p> <p>Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Een meergezinswoning bevat verschillende wooneenheden. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>Op basis van de door de gemeente vastgestelde woonprogrammatie voor sociale huisvesting is het wenselijk dat een deel in aanmerking komt voor het voeren van een sociaal woonbeleid.</p> <p>De bebouwing dient zich te integreren in de omgeving, waarbij rekening moet gehouden worden met het bestaande woonweefsel enerzijds en het aanpalende randstedelijk groengebied anderzijds. T.o.v. diepe bestaande woonpercelen en t.o.v. het randstedelijk groengebied kan bv. een bebouwingshoogte van 3 bouwlagen voor meergezinswoningen toegelaten worden. Belangrijke evaluatiecriteria voor de beoordeling van inplanting en aard van de voorgestelde bebouwing zijn o.a. de privacy, bezonning, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang.</p> <p>Opmerking: min. afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte – cfr. Schets.</p>  <p>Ten aanzien van overstromingsrisico worden verhardingen tot het strikt noodzakelijke beperkt. De sectorale regelgeving terzake dient toegepast. Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>Om het gebied te kunnen ontwikkelen moet een nieuwe ontsluiting voorzien worden. Deze kan aansluiten op de 's Boschstraat en/of de Leemstraat. Het aansluitpunt op de 's Boschstraat kan enkel voorzien worden op de aangeduide plaats teneinde geen bestaande bebouwing te treffen. Aan de Leemstraat is een eventueel aansluitpunt vrij te situeren. Indien voorliggende delen van het gebied, palend aan de bestaande wegen, afzonderlijk en eerst worden ontwikkeld, moet de mogelijkheid tot ontsluiting van achterliggende gronden gevrijwaard blijven.</p> <p>De ontsluitingsweg moet gedimensioneerd en ingericht worden als een woonstraat die enkel tot doel heeft de nieuwe wijk te ontsluiten en niet bedoeld is voor doorgaand verkeer. Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn in aansluiting op de bestaande voetgangersdoorsteek maar ook naar het noordelijker gelegen deel van de Leemstraat. Deze verbindingen laten toe om doorheen de nieuwe wijk naar de 's Boschstraat en/of (via Postweg) naar Spijker te rijden/gaan.</p> <p>Omwille van de woonkwaliteit moet voorzien worden in buurtgroen en/of een buurtplein dat vrij toegankelijk is en voldoende belevingswaarde heeft om als verblijfsplek en speelruimte dienst te doen. Er wordt uitgegaan van ca. 4 m²/inwoner in een straal van 300 à 400 m (wandelaafstand), met een minimum van 2.000 m² aaneengesloten oppervlakte ten einde ook effectief als speelruimte gebruikt te kunnen worden.</p> <p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor</p> | <p>rechtszekerheid</p> <p>leefbaar en gedifferentieerd woongebied</p> <p>projectmatige concretisering stedelijkgebiedbeleid</p> <p>stedelijke dichtheid</p> <p>gedifferentieerd woonaanbod</p> <p>kwalitatieve inpassing in de omgeving</p> <p>behoud waterbergend vermogen</p> <p>verkeersleefbare en kwalitatieve woonomgeving</p> <p>relatie tussen nieuwe woonontwikkeling en stedelijke centrumfuncties (commerciële as, Spijker,...)</p> <p>voldoende (groene) recreatieruimte op buurtniveau</p> | <p>art. 2.02 zone voor stedelijk wonen 2: projectzone Leemstraat/'s Boschstraat</p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bebouwingsdichtheid</p> <p>Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25wo/ha gerealiseerd worden.</p> <p>Bebouwing en constructies</p> <p><u>Aard van de bebouwing</u></p> <p>Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing</p> <p><u>Plaatsing van de bebouwing</u></p> <p>Afstand tot de zonegrens: min. een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van elke verdieping op zich.</p> <p><u>Afmetingen van de bebouwing</u></p> <p>Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>In geval van hellend dak wordt een bruikbare dakverdieping als een bouwlaag beschouwd.</p> <p><u>Welstand van de bebouwing</u></p> <p>In geval van hellend dak een maximale dakhelling van 45°.</p> <p>De gebouwen moeten uitgevoerd worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>Als de projectzone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen).</p> <p><u>Verhardingen</u></p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d..</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...); - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - vormgeving en beeldkwaliteit; - integratie in de omgeving; - aard en hoeveelheid van verharding. <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk. - een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en het aanpalende randstedelijke groengebied (qua typologie, hoogte, inplanting,...) - het minimaal aantal te voorzien ééngezinswoningen per projectzone bedraagt 50% van het totaal aantal wooneenheden. <p>Wegenis en openbaar domein</p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk. Deze ontsluiting sluit aan op de Leemstraat en/of de 's Boschstraat. De aansluitpunten zijn indicatief aangegeven op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). Van deze aansluitingspunten kan afgeweken worden zodat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels en openbaar domein wordt bekomen.</p> |
|-------------|---|---|---|



| | | |
|---|--|---|
| <p>stedenbouwkundige vergunningen) die de ontwikkeling van (delen van) het gebied beogen. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor individuele gebouwen is geen inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie bevat minstens volgende aspecten met betrekking tot het deelgebied waarin de aanvraag gesitueerd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een plan dat de ordening aangeeft met aanduiding van: <ul style="list-style-type: none"> - bebouwing en functies; - interne ontsluiting en parkeerterreinen; - groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeeltes, speelterreinen, ... - de externe ontsluiting en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer; - de eventuele fasering van de ontwikkeling. <p>Er moet m.a.w. worden aangegeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemmingsvoorschriften.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstelling om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving tot stand te brengen.</p> <p>Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie die afwijkt van de vroeger ingediende studie, maar waarin alleszins rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde elementen in het gebied. De inrichtingsstudie moet rekening houden met reeds gerealiseerde delen in en om het gebied.</p> <p>De gemeente kan deze voorschriften verder verfijnen met de geëigende instrumenten inzake ruimtelijke ordening, voorzover deze niet afwijken van de voorschriften van dit PRUP.</p> | | <p>De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.</p> <p>Er dienen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien te worden aan de rand van en doorheen het te ontwikkelen gebied. Deze worden voorzien tussen</p> <ul style="list-style-type: none"> - enerzijds de 's Boschstraat: aansluitend op Postweg; - anderzijds de Leemstraat: <ul style="list-style-type: none"> - aansluitend op de bestaande te behouden doorsteek, aangegeven op het bestemmingsplan doorheen het stedelijk woongebied SW; - noordelijker aansluitend op de Leemstraat. <p>Deze fiets- en voetgangersverbindingen kunnen geïncorporeerd worden in de interne wegenis. Indien voorzien als afzonderlijk fiets-/wandelpad dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 4 m te bedragen. Enkel wanneer uit de bestaande toestand blijkt dat alleen een smallere breedte mogelijk is wordt dit toegestaan. De op het bestemmingsplan met een gele pijl () aangegeven tracés zijn indicatief.</p> <p>Binnen het woongebied moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m².</p> |
|---|--|---|

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p style="text-align: center;">SW 3</p> | <p>Het gehele gebied is in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen.</p> <p>Naast de algemene bepalingen voor de stedelijke woongebieden worden voor het deelgebied specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen teneinde het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid – zowel kwantitatief als kwalitatief – afdwingbaar te maken in het vergunningenbeleid.</p> <p>Er moet een stedelijk dichtheid nagestreefd worden. De opgelegde woondichtheid van minstens 25 woningen per hectare (per subzone) zal het noodzakelijk maken om overwegend gekoppelde of aangesloten bebouwing te ontwikkelen. Voor restpercelen (o.a. kleine percelen met zeer grillige perceelsgrenzen) kan vrijstaande bebouwing toegelaten worden, bij wijze van uitzondering, zodat ook deze percelen bebouwd kunnen worden.</p> <p>Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Een meergezinswoning bevat verschillende wooneenheden. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaot en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>De bebouwing dient zich te integreren in de omgeving, waarbij rekening moet gehouden worden met het bestaande woonweefsel enerzijds en het aanpalende openruimtegebied anderzijds. Belangrijke evaluatiecriteria voor de beoordeling van inplanting en aard van de voorgestelde bebouwing zijn o.a. de privacy, bezonning, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang.</p> <p>Opmerking: min. afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte – cfr. Schets.</p>  <p>Ten aanzien van overstromingsrisico worden verhardingen tot het strikt noodzakelijke beperkt. De sectorale regelgeving terzake dient toegepast. Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>Om het gebied te kunnen ontwikkelen moet een nieuwe ontsluiting voorzien worden. Deze moet aansluiten op de 's Boschstraat. Het aansluitpunt is er vrij te situeren. Indien voorliggende delen van het gebied, palend aan de bestaande wegen, afzonderlijk en eerst worden ontwikkeld, moet de mogelijkheid tot ontsluiting van achterliggende gronden gevrijwaard blijven.</p> <p>De ontsluitingsweg moet gedimensioneerd en ingericht worden als een woonstraat die enkel tot doel heeft de nieuwe wijk te ontsluiten en niet bedoeld is voor doorgaand verkeer.</p> <p>Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn in aansluiting op de bestaande voetgangersdoorsteek vanuit de Gelmelstraat en op de 's Boschstraat.</p> <p><i>Omwille van de woonkwaliteit moet voorzien worden in buurtgroen en/of een buurtplein dat vrij toegankelijk is en voldoende belevingswaarde heeft om als verblijfsplek en speelruimte dienst te doen. Er wordt uitgegaan van ca. 4 m²/inwoner in de wijk. Het voorziene buurtpark/speelplein in het gebied Leemstraat/'s Boschstraat ligt op wandelafstand zodat aan de minimumvereiste van 2.000 m² in dit gebied voorbij kan gegaan worden.</i></p> <p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen) die de ontwikkeling van (delen van) het gebied beogen. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor individuele gebouwen is geen inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie bevat minstens volgende aspecten met betrekking tot het deelgebied waarin de aanvraag gesitueerd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een plan dat de ordening aangeeft met aanduiding van: <ul style="list-style-type: none"> - bebouwing en functies; - interne ontsluiting en parkeerterreinen; - groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten, speelterreinen, ... | <p>rechtszekerheid</p> <p>leefbaar en gedifferentieerd woongebied</p> <p>projectmatige concretisering stedelijkgebiedbeleid</p> <p>stedelijke dichtheid</p> <p>gedifferentieerd woonaanbod</p> <p>kwalitatieve inpassing in de omgeving</p> <p>behoud waterbergend vermogen</p> <p>verkeersleefbare en kwalitatieve woonomgeving</p> <p>relatie tussen nieuwe woonontwikkeling en stedelijke centrumfuncties (commerciële as, Spijker,...)</p> <p>voldoende (groene) recreatieruimte op buurtniveau</p> | <p>art. 2.03 zone voor stedelijk wonen 3: projectzone Den Dijk</p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bebouwingsdichtheid</p> <p>Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25 wo/ha gerealiseerd worden.</p> <p>Bebouwing en constructies</p> <p><u>Aard van de bebouwing</u></p> <p>Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing</p> <p><u>Plaatsing van de bebouwing</u></p> <p>Afstand tot de zonegrens: min. een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van elke verdieping op zich.</p> <p><u>Afmetingen van de bebouwing</u></p> <p>Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>In geval van hellend dak wordt een bruikbare dakverdieping als een bouwlaag beschouwd.</p> <p><u>Welstand van de bebouwing</u></p> <p>In geval van hellend dak een maximale dakhelling van 45°.</p> <p>De gebouwen moeten uitgevoerd worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>Als de projectzone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten. (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen).</p> <p><u>Verhardingen</u></p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking e.d..</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...); - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - vormgeving en beeldkwaliteit; - integratie in de omgeving; - aard en hoeveelheid van verharding. <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk. - een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en het aanpalende randstedelijke groengebied (qua typologie, hoogte, inplanting,...) <p>Wegenis en openbaar domein</p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk. Deze ontsluiting sluit aan op de 's Boschstraat. Het aansluitpunt is indicatief aangegeven op het bestemmingsplan met een pijltje (▲) Van deze aansluitingspunten kan afgeweken worden zodat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels en openbaar domein wordt bekomen.</p> <p>De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als</p> |
|--|---|---|--|



| | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - de externe ontsluiting en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer; - de eventuele fasering van de ontwikkeling. <p>Er moet m.a.w. worden aangegeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemmingsvoorschriften.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstelling om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving tot stand te brengen.</p> <p>Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie die afwijkt van de vroeger ingediende studie, maar waarin alleszins rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde elementen in het gebied. De inrichtingsstudie moet rekening houden met reeds gerealiseerde delen in en om het gebied.</p> <p>De gemeente kan deze voorschriften verder verfijnen met de geëigende instrumenten inzake ruimtelijke ordening, voor zover deze niet afwijken van de voorschriften van dit PRUP.</p> | | <p>plaatselijke ontsluitingsweg.</p> <p>Er dienen fiets- en voetgangersverbindingen voorzien te worden doorheen het te ontwikkelen gebied. Deze worden voorzien tussen</p> <ul style="list-style-type: none"> - enerzijds de 's Boschstraat; - anderzijds de Gelmelstraat: aansluitend op de bestaande te behouden doorsteek, aangegeven op het bestemmingsplan doorheen het stedelijk woongebied SW. <p>Deze fiets- en voetgangersverbindingen kunnen geïncorporeerd worden in de interne wegenis. Indien voorzien als afzonderlijk fiets-/wandelpad dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 4 m te bedragen. De op het bestemmingsplan met een gele pijl () aangegeven tracés zijn indicatief.</p> <p>Binnen het woongebied moet een openbaar plein- en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 900 m².</p> |
|--|--|---|