



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GEDEELTELIJKE GOEDKEURING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN 'LEEMSTRAAT - WITHOF' TE HOOGSTRATEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN 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, 19 mei 2006, 30 juni 2006 en 1 september 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 - Withof' te Hoogstraten;

Gelet op het schrijven van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen van 30 mei 2007, waarin een gedeeltelijke onthouding van goedkeuring gevraagd wordt;

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 dit plan een deel van een woonuitbreidingsgebied herbestemt tot randstedelijk groengebied en een strook woongebied tot agrarisch gebied; dat dit woonuitbreidingsgebied en woongebied niet nodig zijn om de taakstellingen inzake woningen voor het kleinstedelijk gebied te realiseren; dat deze gebieden aansluiten op de beekvallei van de Mark; dat deze beekvallei een belangrijk onderdeel vormt van de open ruimtestructuur; dat door deze herbestemming woningbouw vermeden wordt in de beekvallei van de Mark; dat de opties van het plan in overeenstemming zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat in het agrarisch gebied in functie van de Gelmelstraat in het noorden twee percelen reeds zijn gevormd; dat deze percelen aansluiten op de bestaande bebouwing van de Gelmelstraat; dat hierdoor eventuele bijkomende bebouwing slechts een beperkte landschappelijke impact zal hebben; dat de Bosloop, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die de percelen oorspronkelijk doorkruiste en verder uitmondt in de Mark, reeds is verlegd op de zuidelijke grens van beide percelen; dat deze Bosloop de ruimtelijk natuurlijke grens vormt van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat het plan grotendeels gelegen is in het natuurlijk overstromingsgebied of effectief overstromingsgevoelig gebied van de Mark; dat de twee betrokken percelen op deze kaart niet zijn aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied; dat de toelichtingsnota bij dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan woongebied en 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:


Artikel 1. Het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'Leemstraat - Withof' te Hoogstraten van 14 mei 2007 wordt ingetrokken.

Artikel 2. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'Leemstraat - Withof' te Hoogstraten wordt goedgekeurd, met uitsluiting van het in blauw omrande deel.

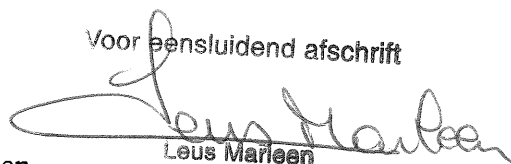
Brussel,

20 JUNI 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening


Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift


Leus Marieen
assistent

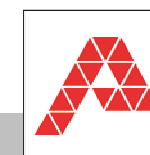
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT-WITHOF (Hoogstraten)

Verordenend 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

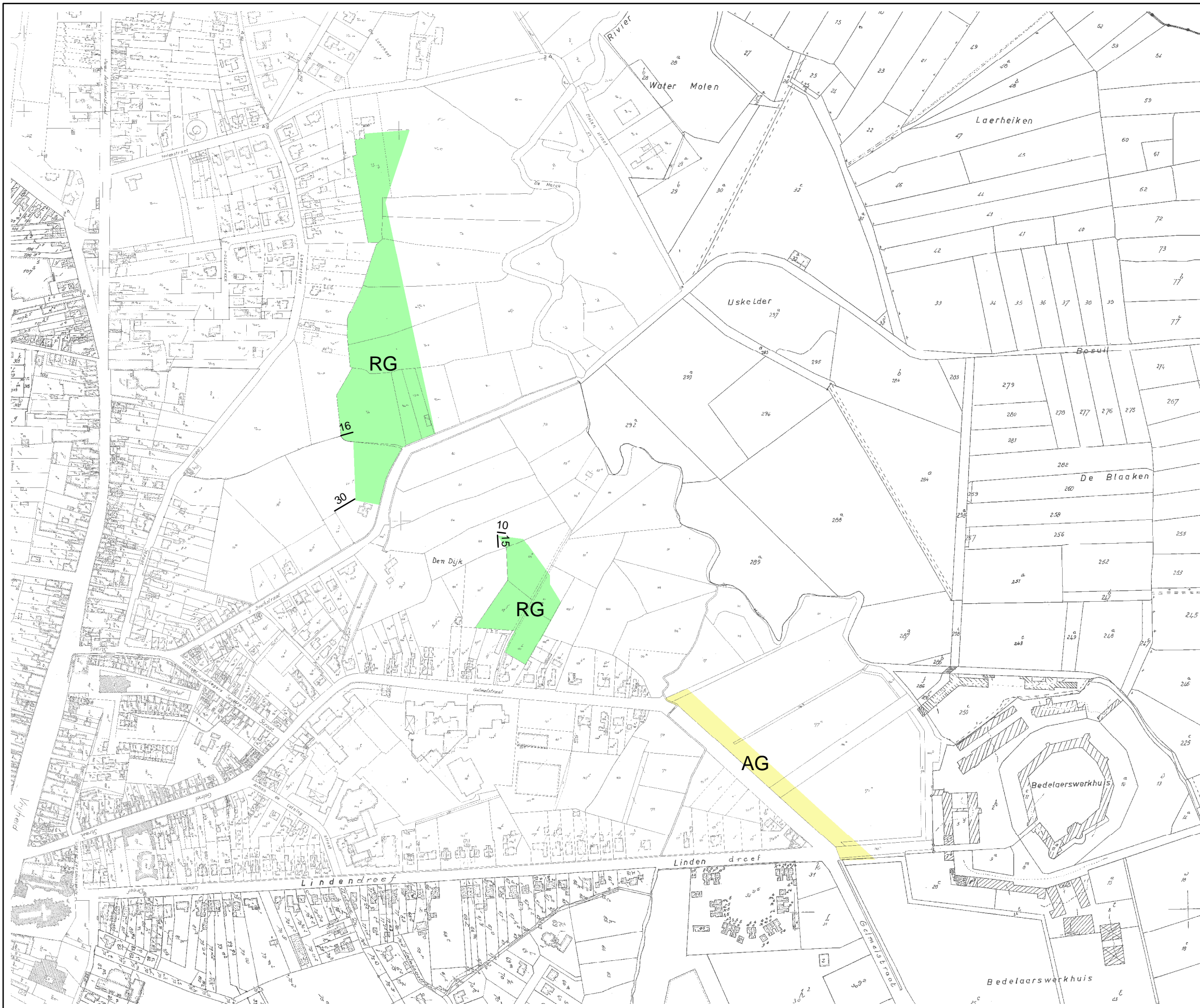
Ruimtelijke planners:
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



Opdrachthouder:

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

Ruimtelijk planner
Peter Peeters



Legende:

- RG Art 5.01 Randstedelijk groengebied
- AG Art 5.02 Agrarisch gebied

PRUP Leemstraat - Withof
Verordenend grafisch plan

Bron: Kadscan2



Projectwv.: Peter Peeters
Tekenaar: Tessa Cassiers
juni 2007
Projectnr.: 4163
4163_tek_050C.mxd
Schaal: 1/5 000



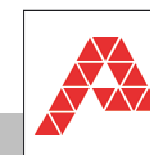
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT-WITHOF 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 5.01 Randstedelijk groengebied

RG

§1 Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied voor natuur, landschap en zachte recreatie. Groenaanleg, natuurontwikkeling, bebossing, waterbeheersing, landbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies. In het gebied zijn hoogdynamische en/of luidruchtige recreatieve activiteiten verboden.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.
- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid, met inbegrip van werken en handelingen gericht op een verhoging van het waterbergend vermogen van het gebied, en voor zover zij conform de technieken van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd.
- de aanleg, inrichting of uitrusting van wegen in waterdoorlatende verharding voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (recreatie of natuureducatief wandelen, fietsen, ...).
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik (bv. bewegwijzering, infoborden, zitbanken, ...). Gebouwen worden niet toegelaten.
- Het oprichten van schuilplaatsen voor dieren en het plaatsen van afsluitingen.
De schuilplaatsen dienen opgetrokken in eenvoudige en makkelijk te verwijderen, doch geen visueel storende, materialen (bv. hout). De oppervlakte is beperkt tot 60m²/ha voor grote weidedieren en 40m²/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens.

§2 De inrichting als groene omgeving gebeurt op basis van de principes van harmonisch park-groenbeheer waarbij de beslissingen worden genomen op basis van een evenwichtige afweging tussen duurzaamheid, dynamiek, diversiteit en dit door middel van mens-, natuur- en milieugerichte maatregelen. Ook het beheer baseert zich op dezelfde principes.

Art 5.02 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. 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 60m²/ha voor grote weidedieren en 40m²/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens.

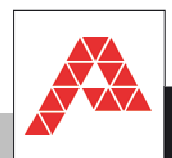
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT-WITHOF 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
2.	RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCES	7
3.	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	7
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED	8
5.	VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	8
6.	ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS	8
7.	MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE.....	8
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
Kaart 1: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart	7
Kaart 2: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto	7
Kaart 3: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan.....	7
Kaart 4: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: watertoets	7
Kaart 5: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart.....	7
Kaart 6: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande juridische toestand: gewestplan	7
Kaart 7: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande juridische toestand: algemeen.....	7

DEEL 1: TOELICHTINGSNOTA

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 uitzwerming, 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.

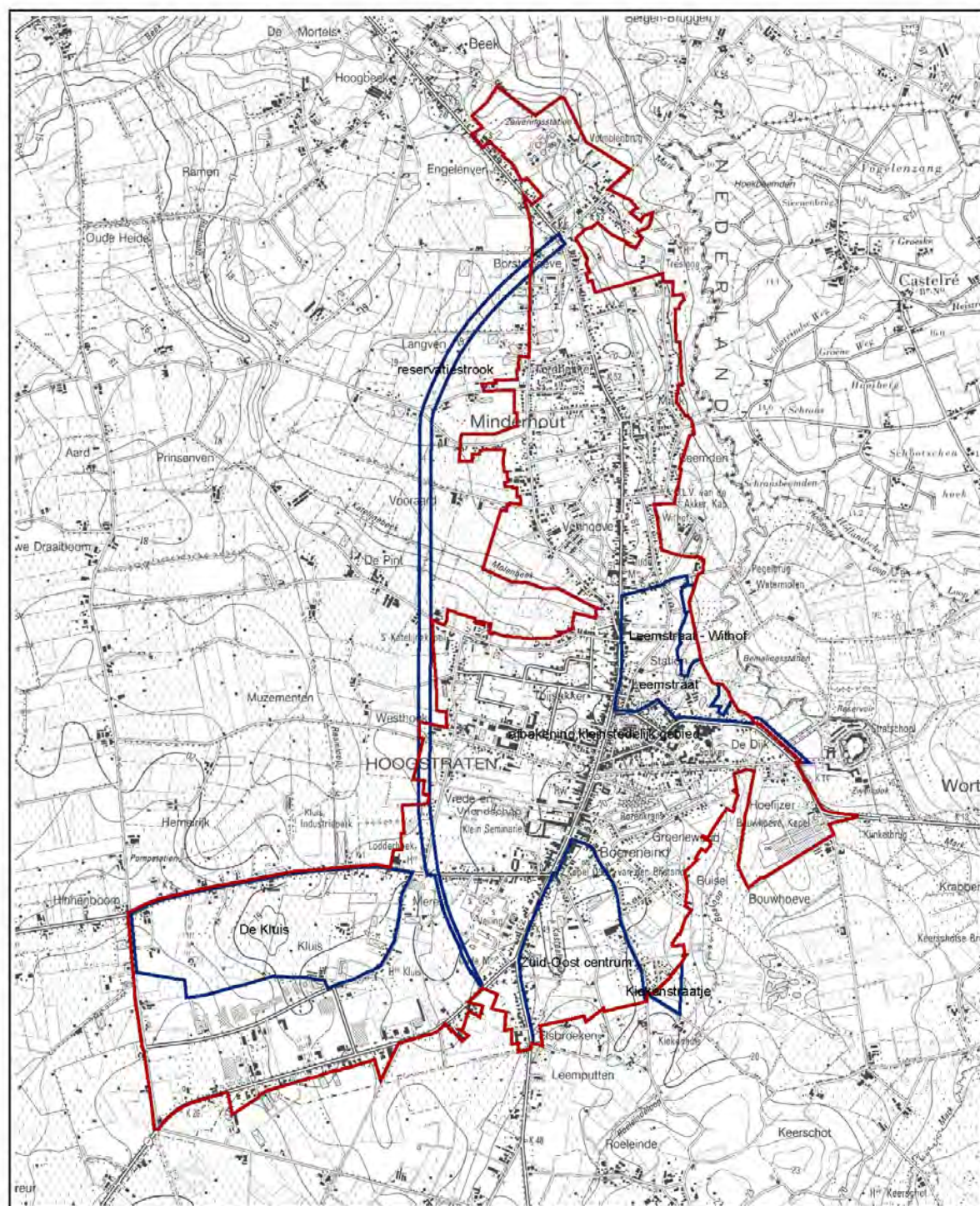
In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Hoogstraten opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijkgebiedbeleid 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-Withof' betreft de herbesteding van een deel van een woonuitbreidingsgebied naar randstedelijk groengebied en een strook woongebied tot agrarisch gebied.

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	- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden. De randstedelijke groengebieden hebben een multifunctioneel karakter en komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, uitbouw van parkgebieden en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en/of recreatieve functie, natuurbouw en –ontwikkeling.
omschrijving buitengebied	- de gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend vormen het buitengebied - doelstellingen van het buitengebiedbeleid: <ul style="list-style-type: none"> - vrijwaren voor de essentiële functies - tegengaan van versnippering - bundelen van ontwikkelingen in kernen - inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen - bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit - afstemmen van ruimtelijke beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem - bufferen van de natuurfunctie
afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	- garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw door afbakening van de gebieden van de agrarische structuur - erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur - versterken van interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie door afbakening van gebieden van de natuurlijke structuur - ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei - een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur.

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten	- aandacht voor randstedelijk groen is noodzakelijk. - 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
selectie van de vallei van de Mark tussen Hoogstraten en Merksplas als gebied met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang	- de aanwezigheid van veel kleine landschapselementen in de vallei draagt bij tot de herkenbaarheid van een typisch beekdal en valt samen met de natuurverbindingsfunctie

Voorliggend PRUP betreft de herbestemming van (een deel van een) woonuitbreidingsgebied tot randstedelijk groengebied en een strook woongebied tot agrarisch gebied. Hierdoor wordt het biologisch, landschappelijk, hydrologisch en agrarisch belang van dit gebied gevrijwaard. Dit draagt bij tot de (cultuurhistorische) herkenbaarheid en woonomgevingskwaliteit in Hoogstraten. Tevens vormt dit gebied de overgang tussen het stedelijke functioneren en het toeristisch-recreatief gebeuren in het buitengebied.



niet verloren te laten gaan, en omdat het alluviale gronden betreft, wordt de strook woongebied herbestemd tot agrarisch gebied.

2. RELATIE MET HET AFBAKENINGSPROCÉS

Het woonuitbreidingsgebied tussen Leemstraat en Markvallei wordt als afwerkingszone aangeduid. Er wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied afgestoten voor het behoud en ontwikkeling van het randstedelijk groengebied. Een goede relatie tussen het centrum, de woonontwikkeling en het randstedelijk groengebied zijn hier in de toekomst nodig.

De grens wordt tussen het stedelijk gebied en het randstedelijk groengebied wordt vastgelegd op basis van de fysieke, 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)

De specifieke waarden van de Markvallei liggen immers zowel in het feit dat de beek zijn natuurlijke loop behouden heeft en dat er in het alluviaal veld nog verscheidene kleine landschapselementen voorkomen, wat heeft geleid tot een belangrijke functie van het gebied: ecologisch, hydrologisch en landschappelijk. De grens van het stedelijk gebied wordt er vastgelegd op basis van de biologische waarderingskaart, het alluviaal vlak van de Markvallei en de ankerplaats.

Dit deel wordt niet weerhouden voor het opvangen van de stedelijke taakstelling wonen.. Er wordt een randstedelijk groengebied (omgeving Leemstraat-Withof) ontwikkeld in aansluiting op de bovenlokale groene structuur van de Markvallei, aan de oostelijke zijde van het kleinstedelijk gebied. Een symbiose van natuur, landschap en zachte recreatie wordt in dit gebied vooropgesteld.

Wijziging t.a.v. de voorbereidende fase

1. 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 deel woonuitbreidingsgebied en aansluitend niet-ontwikkeld woongebied aan Den Dijk op te nemen als stedelijk woongebied. (zie PRUP Leemstraat).

Rekening houdend met dezelfde criteria wordt ook t.o.v. de nieuwe woonontwikkelingen in Den Dijk een correctie doorgevoerd t.o.v. de gewestplanbestemming. Voornamelijk omwille van het natuurlijk overstromingsgebied van de Mark wordt een deel van het woongebied niet weerhouden om als stedelijk woongebied te ontwikkelen. Dit deel wordt herbestemd als randstedelijk groengebied als overgang tussen de nieuwe stedelijke woonontwikkelingen (zie PRUP Leemstraat) en de Markvallei.

2. Ter hoogte van de Gelmelstraat is een mooie overgang zichtbaar tussen het stedelijk weefsel enerzijds en de openruimte anderzijds. Hier komt de eigenheid van Hoogstraten zeer goed tot uiting: enerzijds een compacte stad, begrensd door landschappelijk en agrarisch waardevolle grote aaneengesloten open ruimten. Hier werden jaren geleden reeds kleinere bosjes gerooid waardoor het randstedelijke groene karakter al enigszins verdwenen is.

Ten oosten van de Gelmelstraat is evenwel een prachtig weids zicht op het landbouwlandschap met dreven, omheen de penitente instelling. De gronden aansluitend op de Gelmelstraat zijn evenwel in het gewestplan bestemd als woongebied, zodat deze kwalitatieve overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied verder onder druk kan komen te staan. Momenteel zijn deze gronden in landbouwgebruik en ingeschakeld in grotere landbouwpercelen. Om deze kwaliteiten

3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

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

Kaart 2: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

Kaart 3: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan

Kaart 4: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: watertoets

Kaart 5: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande feitelijke toestand: biologische waarderingskaart

Kaart 6: PRUP Leemstraat-Withof - bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 7: PRUP Leemstraat-Withof - 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)
Gebieden met recht van voorkoop	toepassing Vlaamse Wooncode: inventaris leegstand en verkrotting
Risicozones overstromingen	alluvium Mark
Voet- en buurtwegen	zie plan



4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

Het gebied is deels bebost, deels in landbouwgebruik. Grote delen worden als biologisch waardevol beschouwd.

De grens tussen het randstedelijk groengebied (oostelijk deel woonuitbreidingsgebied en woongebied) en het stedelijk woongebied (westelijk deel woonuitbreidingsgebied en woongebied) is bepaald op basis van de overstromingsgebieden, de biologische waarderingskaart en de landschapsrelictenatlas, waar mogelijk vertaald naar kadastrale perceelsgrenzen. Hierbij werd ook rekening gehouden met ontwikkelbare configuratie voor het stedelijk woongebied.

De grens van het agrarisch gebied in dit PRUP valt samen met de strook woonzone ten oosten van de Gelmelstraat, zoals bepaald in het gewestplan.

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Er is voldoende aanbod binnen de afbakening van het stedelijk gebied om de stedelijke taakstellingen inzake wonen op te vangen. Een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een zachte functie, brengt de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen dan ook niet in het gedrang.

Een symbiose van natuur, landbouw, landschap en zachte recreatie wordt vooropgesteld in de randstedelijke groengebieden. Voor het agrarisch gebied primeert de landbouwfunctie en het landschap. Bovendien is het gebied belangrijk voor de waterhuishouding als onderdeel van het alluvium van de Mark.

Volgende uitgangspunten zijn vooropgesteld:

1. geen activiteiten die het natuurlijk functioneren of de waterhuishouding bezwaren
2. natuurontwikkeling, waterbeheersing, grondgebonden landbouw, recreatief medegebruik en natuureducatie moeten mogelijk zijn

6. ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer¹ 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 het plangebied grotendeels in het natuurlijk overstromingsgebied van de Mark.

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 (verhardingen) zijn zeer beperkt (de aanleg van wegen in waterdoorlatende verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer, de plaatsing van kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie of recreatief medegebruik, het oprichten van schuilplaatsen voor dieren). In alle redelijkheid moet dan ook geoordeeld worden dat deze geen impact hebben op de waterhuishouding.

Er wordt in deze zone zelfs expliciet voorzien in de mogelijkheid tot werken in het kader van het integraal waterbeleid, dit ten gunste van de waterbeheersing in een ruimere omgeving.

¹ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Er worden geen specifieke maatregelen voorzien voor de verdere inrichting van het randstedelijk groengebied. Het doel van het plan is dan ook in eerste instantie het vrijwaren als onbebouwd gebied.

Dit neemt niet weg dat het wenselijk is het randstedelijke groengebied beter (diffuser) toegankelijk wordt gemaakt voor recreatief medegebruik (wandelen/fietsen). Hierbij kan dit randstedelijk groengebied de vertrekbasis vormen voor een ruimer wandel/fietsnetwerk doorheen de Markvallei waardoor ook de Markvallei de facto ingeschakeld wordt in het recreatief medegebruik als (randstedelijk) groengebied

Voor (delen van) de randstedelijke groengebieden kunnen natuurinrichtingsprojecten worden opgestart overeenkomstig het decreet Natuurbehoud, waarin aanvullende elementen voor concrete natuurinrichting van de randstedelijke groengebieden worden bepaald.

8. RUIMTEBALANS

Bestemming	Huidige oppervlakte conform gewestplan	Nieuwe oppervlakte conform PRUP	Vershil
Woongebied	1.71 ha	0 ha	-1.71 ha
Woonuitbreidingsgebied	3.04 ha	0 ha	-3.04 ha
Randstedelijk groengebied	0 ha	3.90 ha	3.90 ha
Agrarisch gebied	0 ha	0.85 ha	0.85 ha
Totaal:	4.75 ha	4.75 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 kadastrakaarten (01/01/2001).

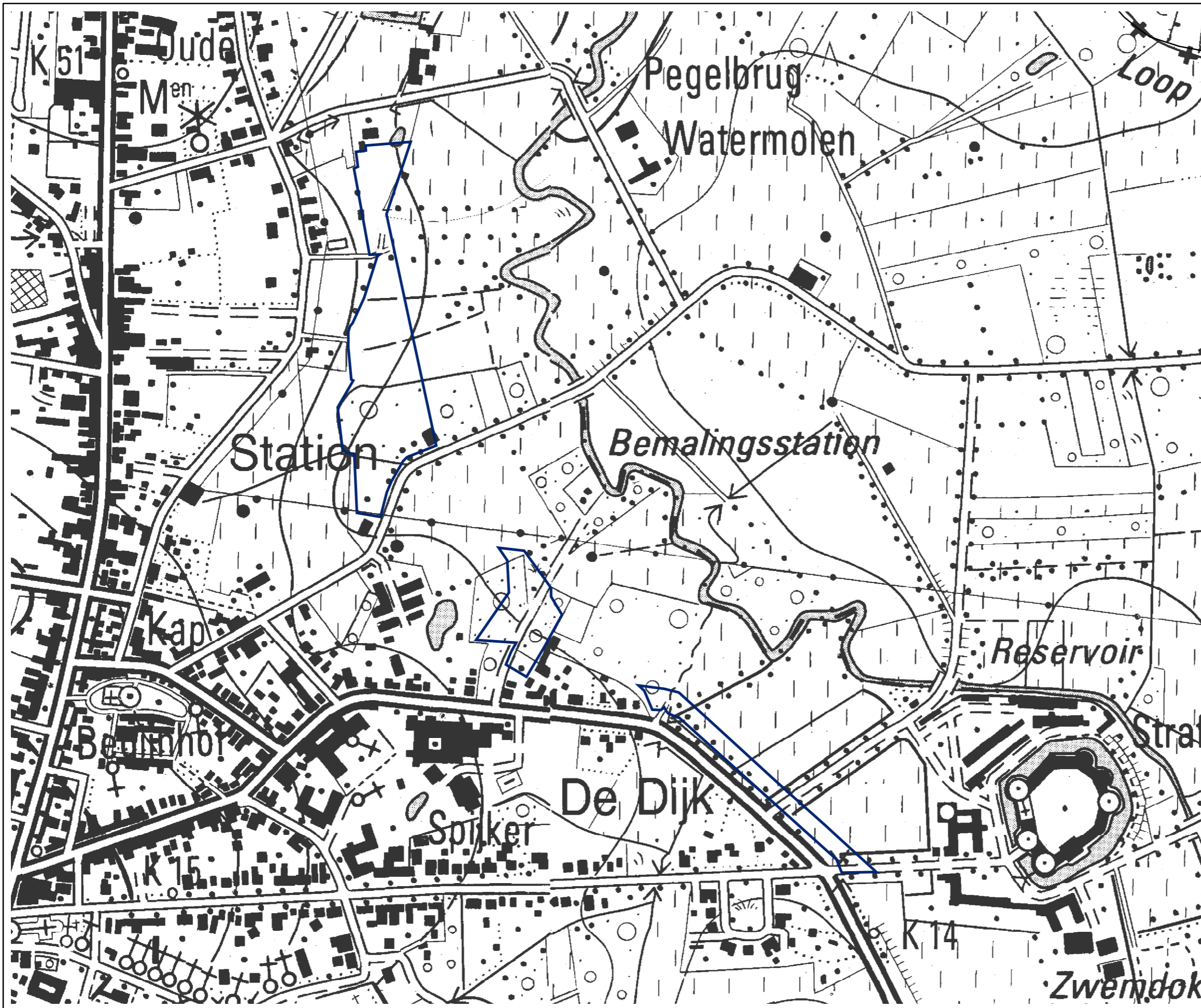
Er is zoveel mogelijk gestreefd om – daar waar de beoogde doelstellingen en de goede ruimtelijke ordening het toelieten – de grenzen van bestemmingszones te laten samenvallen met de kadastrale perceelsgrenzen.

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

- randstedelijk groengebied:
 - oostelijke zonegrens volgens de grens van het woonuitbreidingsgebied (aansluitend op SW2 in PRUP Leemstraat), respectievelijk het woongebied (aansluitend op SW3 in PRUP Leemstraat) zoals vastgesteld in het gewestplan;
 - westelijke zonegrens aansluitend op respectievelijk SW2 en SW 3 in PRUP Leemstraat (volgens perceelsgrenzen m.u.v. delen van percelen cfr. bemating op plan);
- agrarisch gebied:
 - achterste perceelsgrens volgens grens woongebied zoals vastgesteld in het gewestplan.

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

ART 5 RANDSTEDELIJK GROENGEBIED		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:	
		- Woonuitbreidingsgebied - Woongebied	
	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
RG	<p>Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied en heeft het doel een groene omgeving te houden die voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, ruitrij,...) gebruikt kan worden, als overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Zachte recreatie, landbouwgebruik (beroeps- of hobbylandbouw), landschapsontwikkeling (groenaanleg, bebossing), natuureducatie en waterbeheersing zijn nevensgeschikte functies. Infrastructuur voor laagdynamisch recreatief medegebruik (wandel-, fiets- en/of ruitpaden) en natuureducatie kan worden aangelegd, mits eventuele verhardingen in waterdoorlatende materialen worden aangelegd.</p> <p>Werken inzake natuur zijn toegelaten, met als doel natuurbehoud overeenkomstig artikel 2, 10° van het decreet betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997. Werken inzake landschap zijn toegelaten, met als doel landschapszorg overeenkomstig artikel 3, 7° van het decreet betreffende de landschapszorg van 16 april 1996. Infrastructuur voor laagdynamisch recreatief medegebruik (wandel-, fiets- en/of ruitpaden) en natuureducatie kan worden aangelegd, mits eventuele verhardingen in waterdoorlatende materialen en niet in functie van gemotoriseerd verkeer. Omwille van de ligging in de vallei van de Mark zijn alle werken nodig of nuttig in het kader van het integraal waterbeleid mogelijk, mits hierbij rekening gehouden wordt met de ecologische en landschappelijke inpassing.</p>	<p>natuurontwikkeling, waterbeheersing, landbouw, recreatief medegebruik en natuureducatie</p> <p>bouwverbod in randstedelijk groengebied behalve in uitzonderingsgevallen</p> <p>natuurlijk functioneren en waterhuishouding niet bezwaren</p>	<p>§1 Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied voor natuur, landschap en zachte recreatie. Groenaanleg, natuurontwikkeling, bebossing, waterbeheersing, landbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies. In het gebied zijn hoogdynamische en/of luidruchtige recreatieve activiteiten verboden.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden. - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid, met inbegrip van werken en handelingen gericht op een verhoging van het waterbergend vermogen van het gebied, en voor zover zij conform de technieken van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd. - de aanleg, inrichting of uitrusting van wegen in waterdoorlatende verharding voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (recreatie of natuureducatief wandelen, fietsen, ...). - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik (bv. bewegwijzering, infoborden, zitbanken,...). Gebouwen worden niet toegelaten. - Het oprichten van schuilplaatsen voor dieren en het plaatsen van afsluitingen. De schuilplaatsen dienen opgetrokken in eenvoudige en makkelijk te verwijderen, doch geen visueel storende, materialen (bv. hout). De oppervlakte is beperkt tot 60m²/ha voor grote weidedieren en 40m²/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens. <p>§2 De inrichting als groene omgeving gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- groenbeheer waarbij de beslissingen worden genomen op basis van een evenwichtige afweging tussen duurzaamheid, dynamiek, diversiteit en dit door middel van mens-, natuur- en milieugerichte maatregelen. Ook het beheer baseert zich op dezelfde principes.</p>
AG	<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>bouwwij vrij landbouwgebied, met uitzondering van schuilhokken</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"> - 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 60m²/ha voor grote weidedieren en 40m²/ha voor kleinere weidedieren. Max 1 bouwlaag, met plat of hellend dak. Afsluitingen in paal en draad, of houten hekkens.



Legende:

- gemeentegrens
- afbakening PRUP

PRUP Leemstraat - Withof

Kaart 1: bestaande feitelijke
toestand: topografische kaart



Bron: OC- GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectwv.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_077C.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

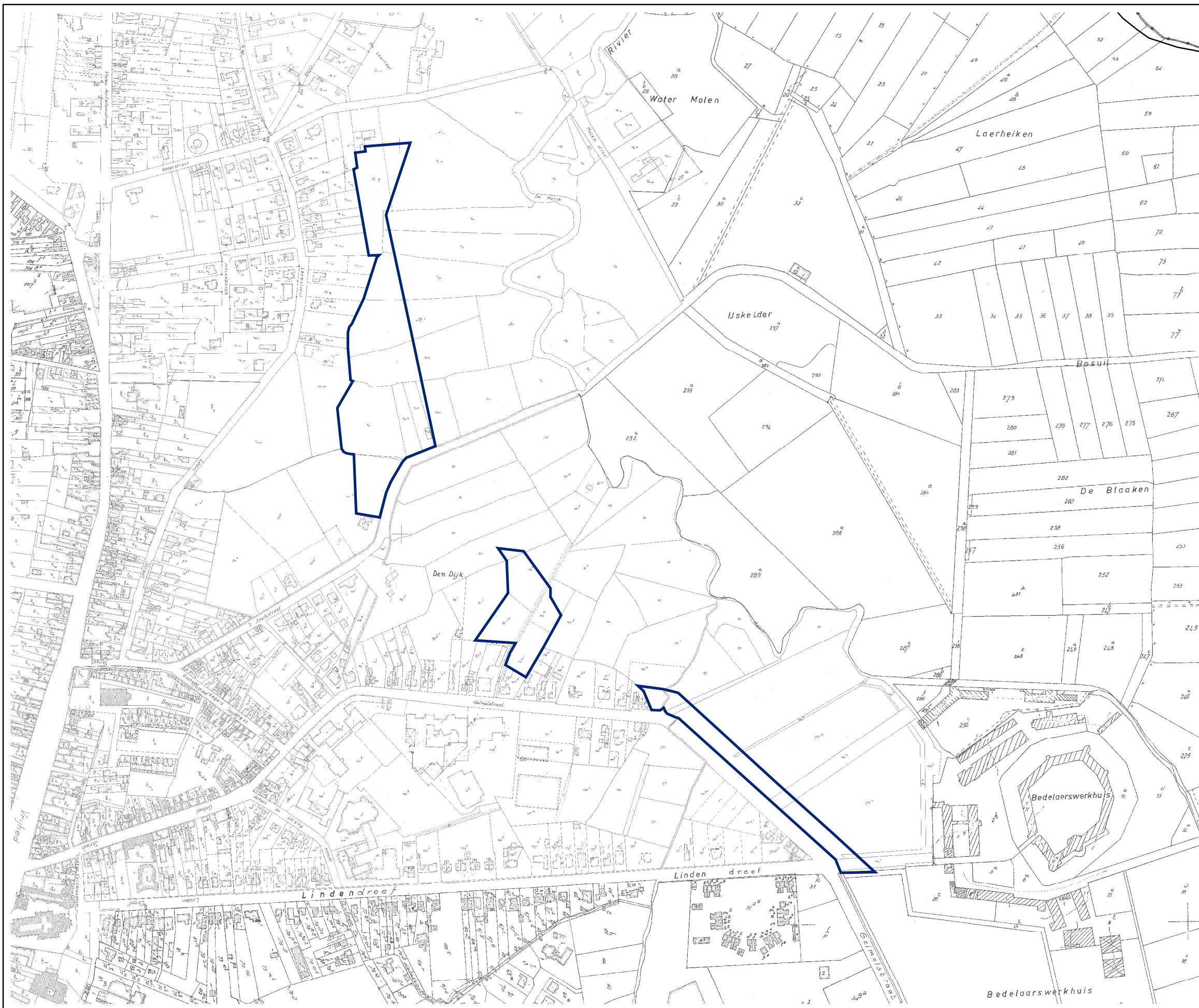
PRUP Leemstraat - Withof

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_091C.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

- gemeentegrans
- afbakening PRUP

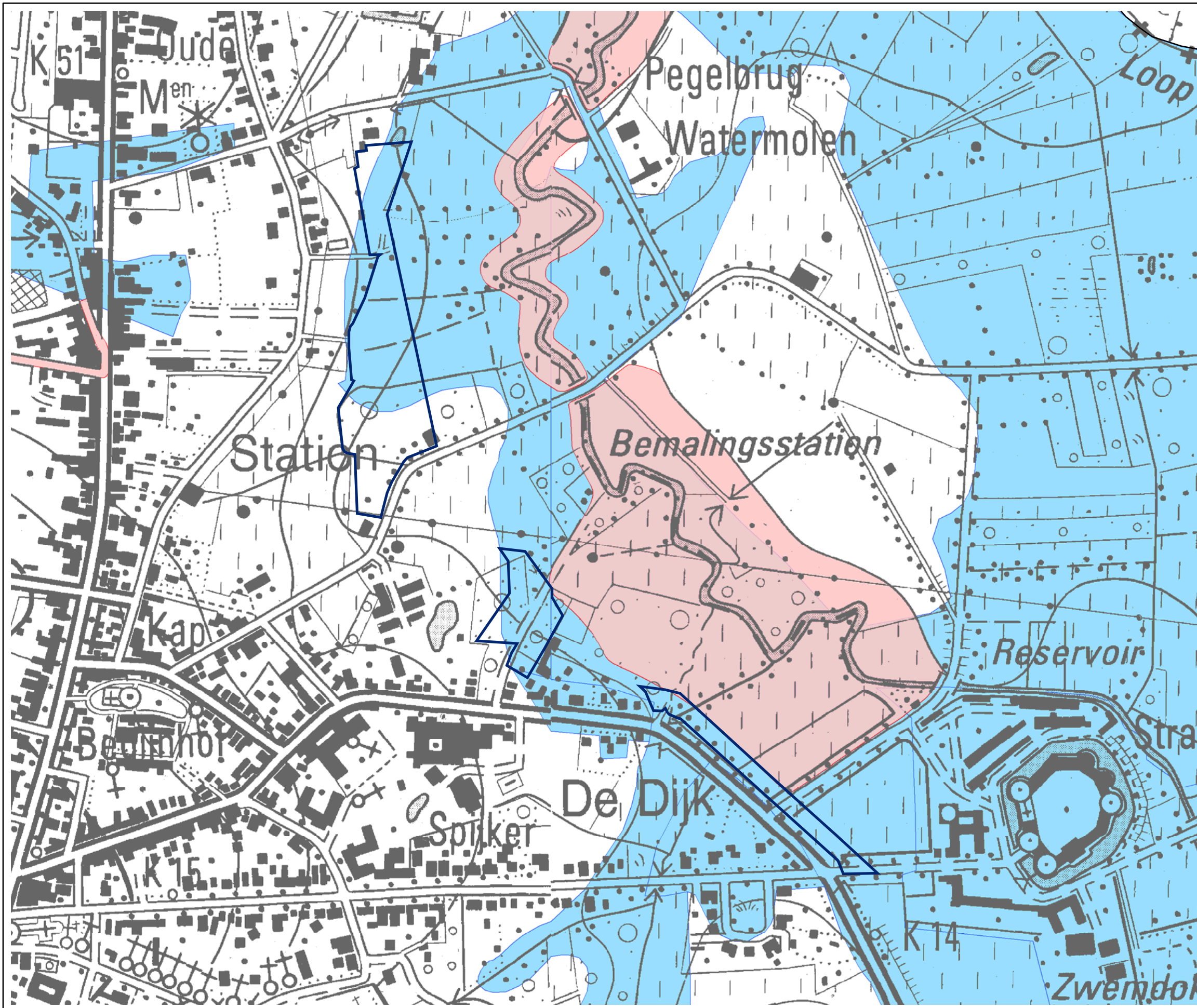
PRUP Leemstraat - Withof

Kaart 3: bestaande feitelijke
toestand: kadasterplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen
Kadscan2

Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_105C.mxd
Schaal: 1/5 000





Legende:

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

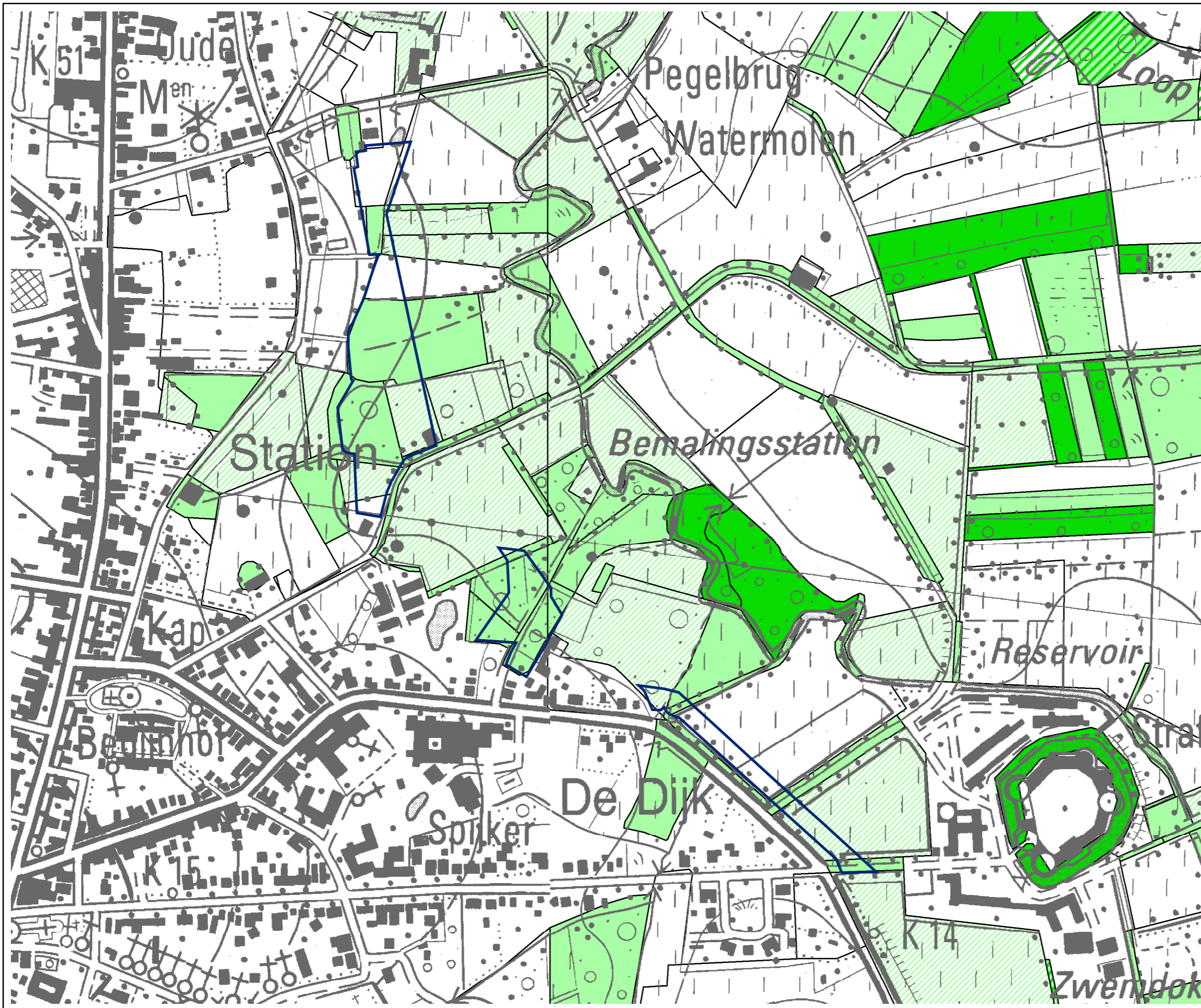
PRUP Leemstraat - Withof

Kaart 4: bestaande feitelijke toestand: watertoets

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

Projectw.: PPE
 Tekenaar: TCA
 november 2006
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_068D.mxd
 Schaal: 1/5 000





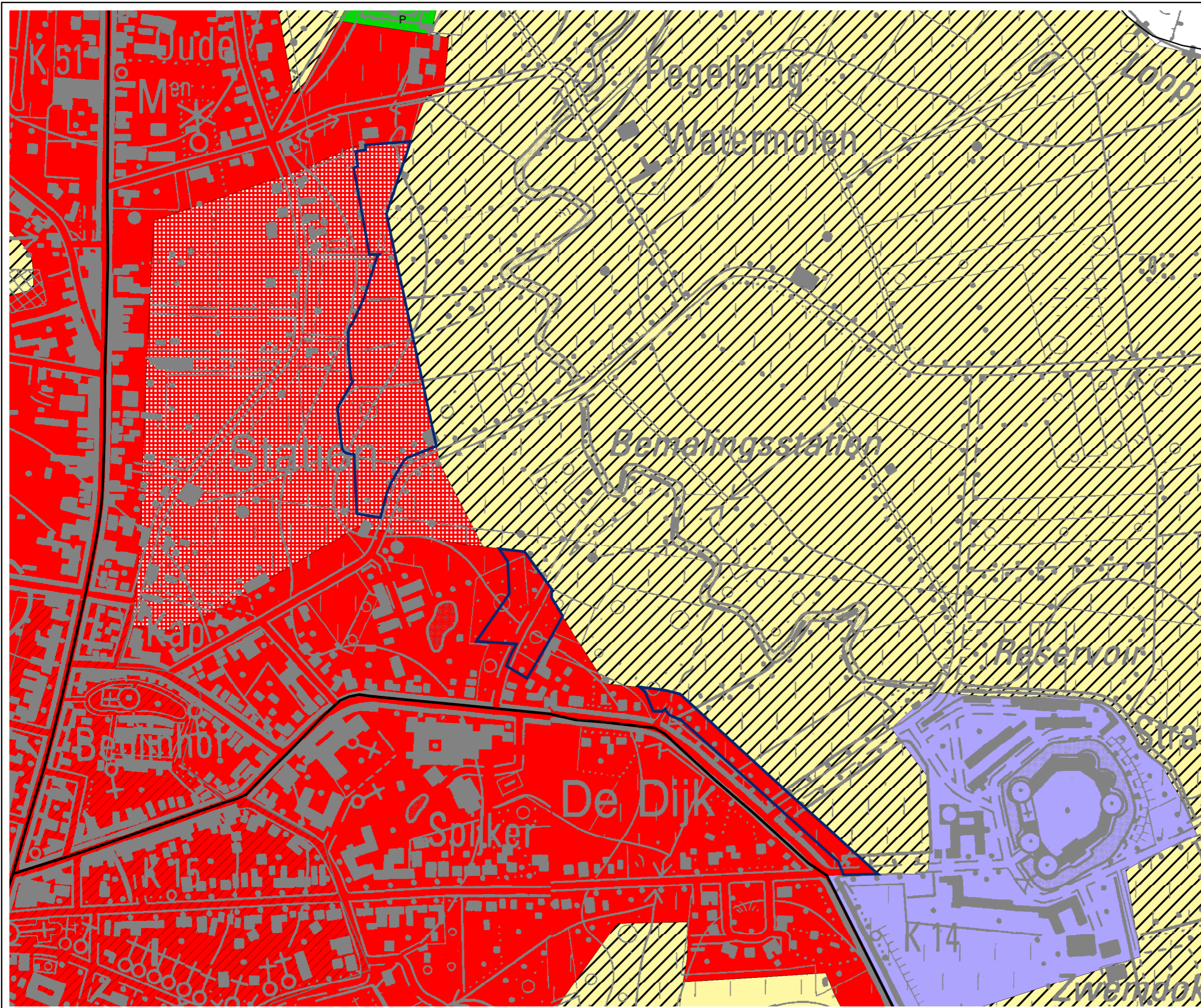
- Legende:**
- gemeentegrens
 - afbakening PRUP
 - biologisch minder waardevol
 - complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
 - complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
 - complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle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

PRUP Leemstraat - Withof
 Kaart 5: bestaande feitelijke
 toestand: biologische waarderingskaart



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

Projectvw.: PPE
 Tekenaar: TCA
 oktober 2005
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_073C.mxd
 Schaal: 1/5 000





Legende

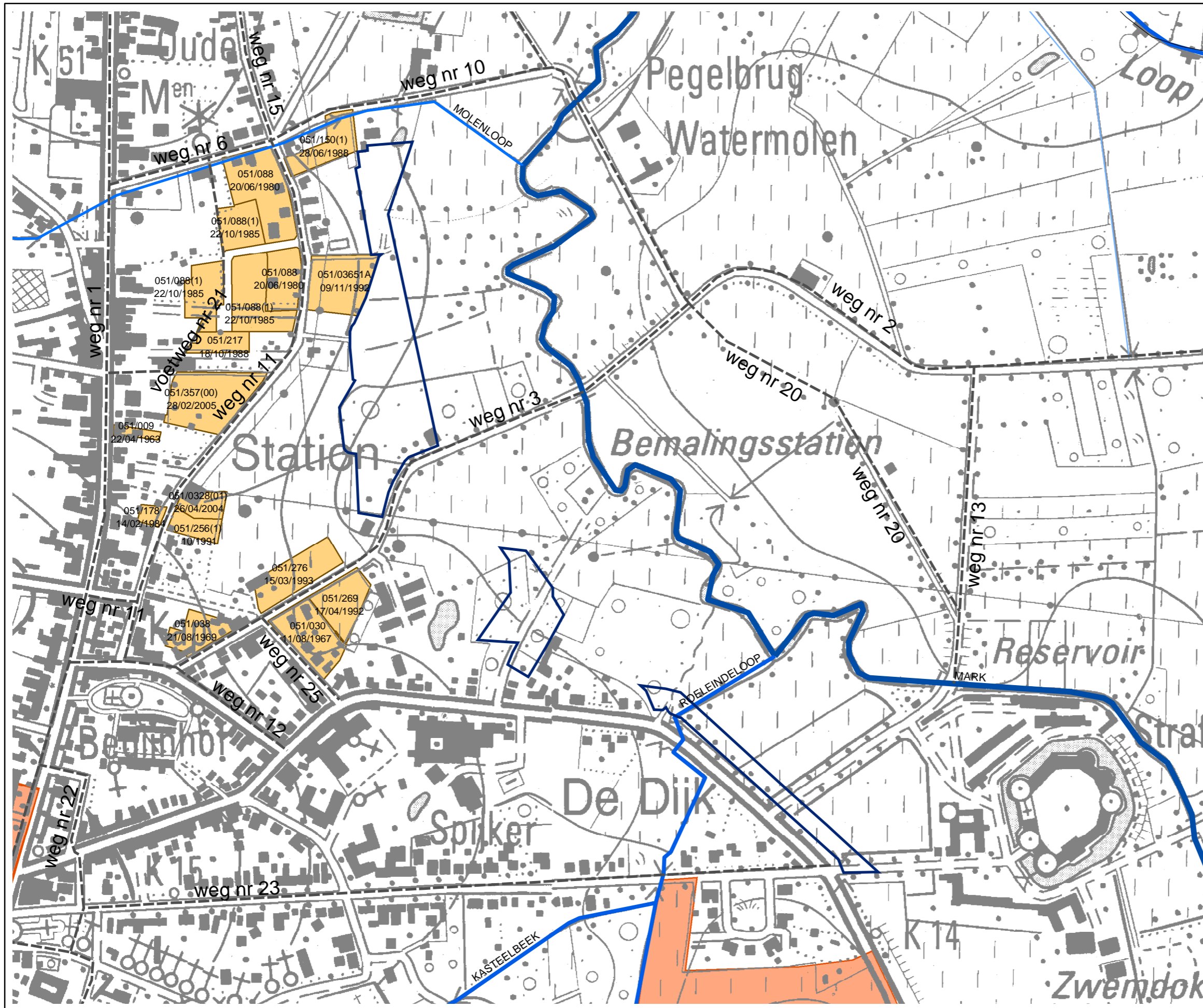
-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

PRUP Leemstraat - Withof
 Kaart 6: bestaande juridische toestand: gewestplan

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

Projectwv.: PPE
 Tekenaar: TCA
 oktober 2005
 Projectnr.: 4163
 4163_krt_084C.mxd
 Schaal: 1/5 000



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

PRUP Leemstraat - Withof

Kaart 7: bestaande juridische toestand: algemeen

Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart

Projectw.: PPE
Tekenaar: TCA
oktober 2005
Projectnr.: 4163
4163_krt_098C.mxd
Schaal: 1/5 000

