



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VAN DE PROVINCIE  
ANTWERPEN 'ZUID-OOST CENTRUM' 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 'Zuid-Oost Centrum' 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 projectzone voor stedelijk wonen; dat dit een bijdrage levert tot het na te streven aanbodbeleid aan wonen binnen het kleinstedelijk gebied; dat een langzaam verkeersas wordt 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 de toelichtingsnota bij dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat maatregelen rond integraal waterbeleid opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften; dat de Kasteelbeek die door het plangebied stroomt wordt aangeduid als groene as-waterloop; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

#### BESLUIT:

**Enig artikel.** Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de provincie Antwerpen 'Zuid-Oost Centrum' wordt goedgekeurd.

Brussel,

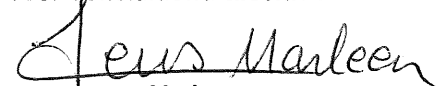
14 MEI 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk Van Mechelen

Voor aansluitend afschrift



Leus Marleen  
assistent

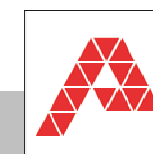
# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

ZUID-OOST CENTRUM 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)



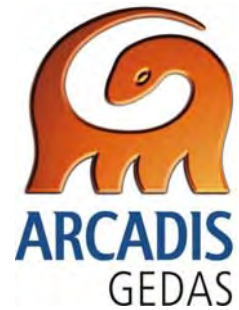
## COLOFON



### **Opdrachtgever:**

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

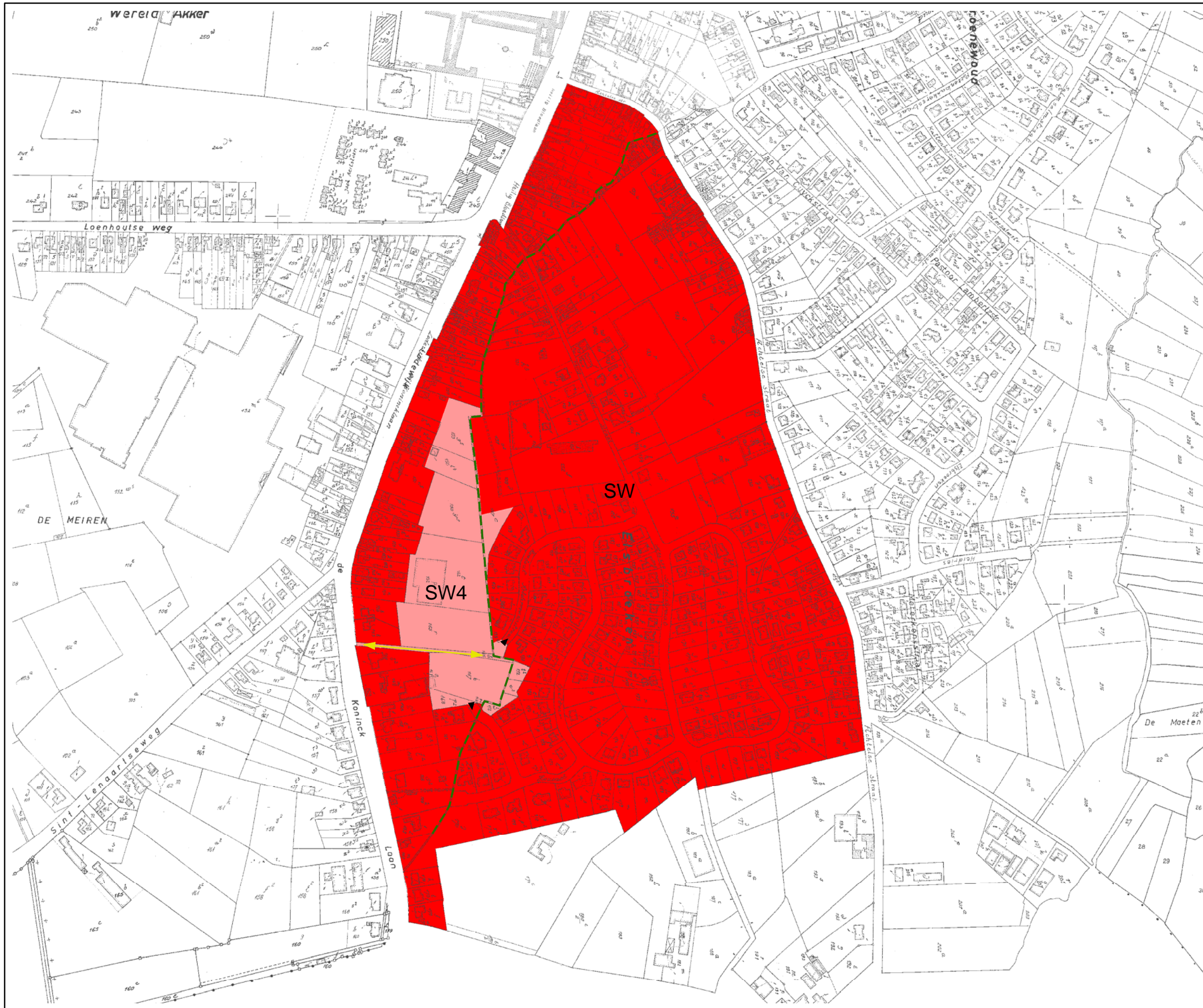
Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



### **Opdrachthouder:**

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

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters




- Legende:**
- SW Art 3.02 Zone voor stedelijk wonen
  - SW4 Art 3.03 Projectzone voor stedelijk wonen Zuid-Oost centrum
  - Art 3.04 Groene as - waterloop
  - Gewenste voetgangers- en fietsdoorsteek
  - Aansluitingspunt interne ontsluiting

**PRUP Zuid-Oost centrum**  
Verordenend grafisch plan

Bron: Kadscan2

Projectw.: Peter Peeters  
Tekenaar: Tessa Cassiers  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_tek\_051C.mxd  
Schaal: 1/5 000




# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

ZUID-OOST CENTRUM 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 3. STEDELIJK WOONGEBIED ZUID-OOST CENTRUM

#### Art 3.02 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.

#### Art 3.03 zone voor stedelijk wonen 4: projectzone Heilig Bloedstraat-west

SW 4

§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.

Bebouwingsdichtheid

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

Bebouwing en constructies

aard van de bebouwing

Aaneengesloten, open en/of halfopen 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 toeritten, paden, terrassen, private parking e.d..

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

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, ééngezin/meergezinwoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk.
- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel (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 en dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels wordt bekomen. De nieuw te ontwikkelen wegenis moet via de verkavelingen aansluiten op de Heilig Bloedstraat en de Rombout Keldermansstraat, op de plaatsen aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De mogelijkheden om bijkomend aan te sluiten op een nieuwe, aanpalende verkaveling worden niet uitgesloten.

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 moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.

Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn tussen L. De Konincklaan en de omliggende verkavelingen.

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. Het op het bestemmingsplan met een gele pijl ( ←→ ) aangegeven tracé is gewenst.

In het deelgebied 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 m<sup>2</sup>. Dit plein of groenzone moet gekoppeld worden aan de Kasteelbeek die als groene as wordt ontwikkeld (zie Art 3.04).

#### Art 3.04 groene as – waterloop (Kasteelbeek)



(symbolische aanduiding)

Doorheen het woongebied moet de Kasteelbeek als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimalere percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Naast de waterloop moet langs beide zijden een zone van 5 m worden vrijgehouden van alle bebouwing – met uitzondering van overbruggingen van de beek voor wegenis en voet-/fietspaden - om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren.

Gekoppeld aan de Kasteelbeek moet een speelplein of groenzone gerealiseerd worden overeenkomstig Art 3.03. Dit speelplein of groenzone kan gecombineerd worden met de bouwvrije zone langs de beek. Beplantingen in de 5 m zone naast de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze de ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

ZUID-OOST CENTRUM 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**



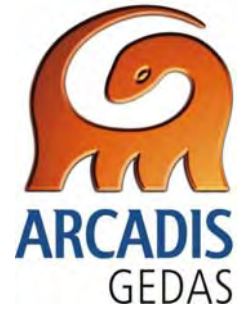
## COLOFON



### **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 .....	8
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 het projectgebied .....	8
Kaart 1: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart .....	7
Kaart 2: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto .....	7
Kaart 3: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan .....	7
Kaart 4: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: watertoets .....	7
Kaart 5: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande juridische toestand: gewestplan .....	7
Kaart 6: PRUP Zuid-Oost Centrum - 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 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).

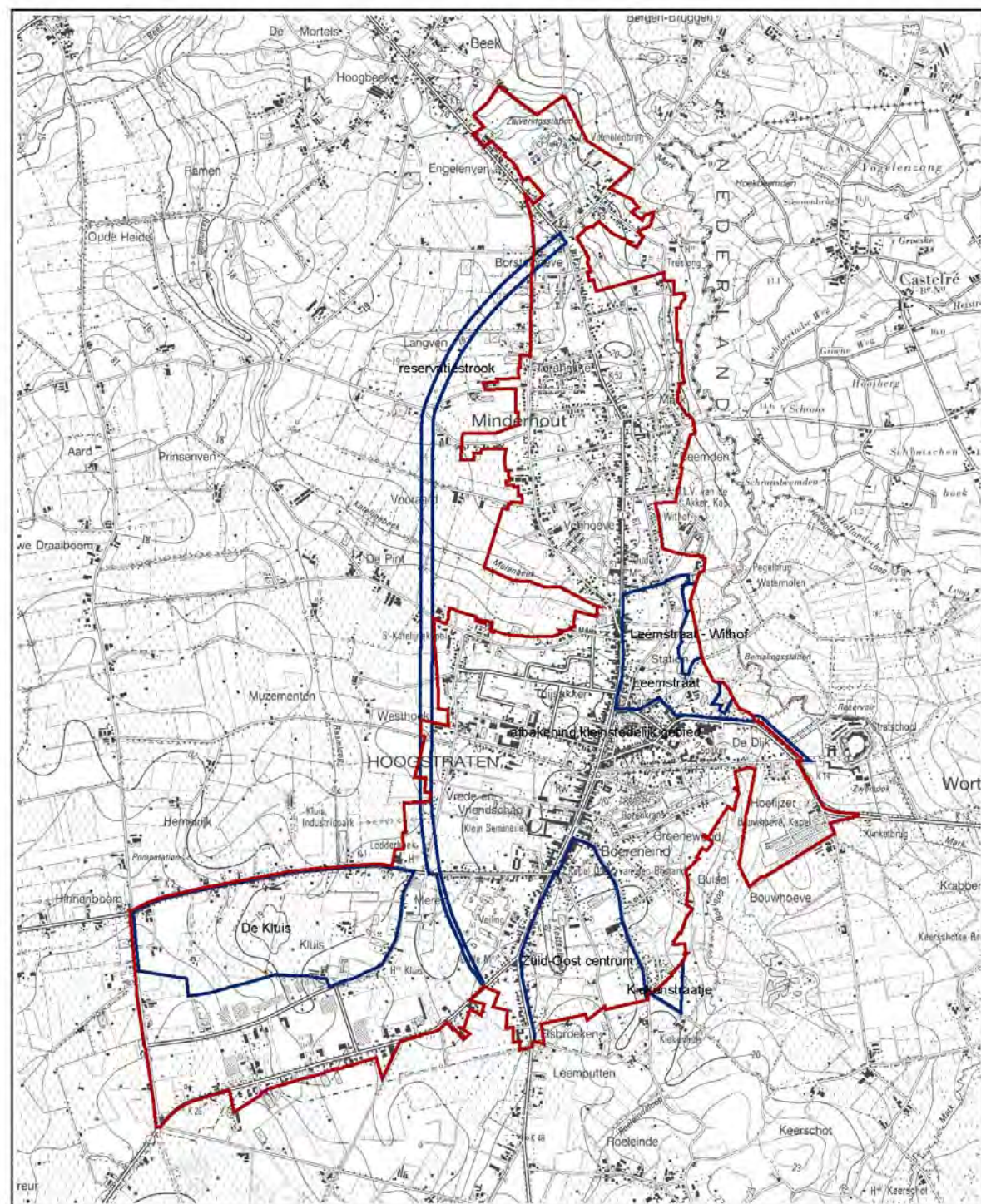
In een tweede fase, de uitvoeringsfase, worden o.a. de voornoemde PRUP’s opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijkgebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke 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) 'Zuid-Oost Centrum' 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 bepalingen	richtinggevende bepalingen
Hoogstraten geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	<ul style="list-style-type: none"><li>- doel is de versnippering en uitzwerming van activiteiten tegen te gaan</li><li>- het ruimtelijk beleid is erop gericht de bestaande stedelijke structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven, door een doorgedreven kernversterkend beleid en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties</li></ul>
een minimum aantal bijkomende woningen in de stedelijke gebieden bij de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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)</li><li>- 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</li><li>- het streven naar minimale dichtheden, voor de stedelijke gebieden min. 25 woningen per hectare, uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel</li><li>- differentiatie (naar grootte en type) en verbetering van de woningvoorraad. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien.</li><li>- versterken van de multifunctionaliteit. Verweving is de regel, scheiding de uitzondering, weliswaar steeds gebonden aan een bepaald ruimtelijk schaalniveau.</li></ul>

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	
bindende bepalingen	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"><li>- 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.</li><li>- in de kleinstedelijke gebieden wordt een aanbodbeleid gevoerd om een aanbod voor bijkomende woningen te creëren.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>

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 gebiedbeleid 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/verrotte 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. PRUP Leemstraat) en het resterende deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Heilig Bloedstraat (cfr. onderhavig 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 Zuid-Oost Centrum 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 in dit RUP wordt gesteld dat een deel zal ontwikkeld worden via de verkaveling in opmaak (ondertussen goedgekeurd), een deel is verder te realiseren. Hierbij wordt deels voorzien in een aanbod aan sociale bouwpercelen.

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

Voor het woonuitbreidingsgebied werd in de voorbereidende fase een streefdichtheid van 20 woningen/ha vooropgesteld. In het gemeentelijk structuurplan wordt een richtdichtheid van 25 woningen/ha gesuggereerd. Daarom is in voorliggend PRUP de richtdichtheid op 25 woningen/ha gebracht.

**3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND**

**Kaart 1: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart 2: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: luchtfoto**

**Kaart 3: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: kadasterplan**

**Kaart 4: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande feitelijke toestand: watertoets**

**Kaart 5: PRUP Zuid-Oost Centrum - bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 6: PRUP Zuid-Oost Centrum - 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	Vandersmissen d.d. 29.03.2003 051/267 d.d. 13.01.1992 051/267 (1) wijziging d.d. 16.05.1997 051/267 (2) wijziging d.d. 24.01.2000 051/266 d.d. 13.01.1992 wijziging 051/266 (1) d.d. 16.05.1994 wijziging 051/266 (2) d.d. 14.07.1997 wijziging 051/0266(04) d.d. 12.08.2002 wijziging 051/0266(05) d.d. 22.03.2004 051/0312(02) d.d. 16.09.2002 051/0312(03) d.d. 29.03.2004 051/062 d.d. 19.12.1972 051/062 d.d. 29.12.1972 051/0062 (01) wijziging d.d. 28.04.2004 051/035 d.d. 15.12.2003 051/094 d.d. 21.12.77 051/179 d.d. 29.02.1984 051/047 d.d. 12/01/1971 051/236 d.d. 20.11.1989 051/021 d.d. 6.10.1965
Gebieden met recht van voorkoop	Toepassing Vlaamse Wooncode: inventaris leegstand en verkrotting
Onbevaarbare waterlopen Klasse	4.18.1 Kasteelbeek (2 <sup>o</sup> categorie)
Risicozones overstromingen	Geen
Voet- en buurtwegen	Zie plan



**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Zuid-Oost centrum**

Kaart 1: bestaande feitelijke  
toestand: topografische kaart



Bron: OC- GIS Vlaanderen  
NGI - Topografische kaart

Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_078B.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Zuid-Oost centrum**

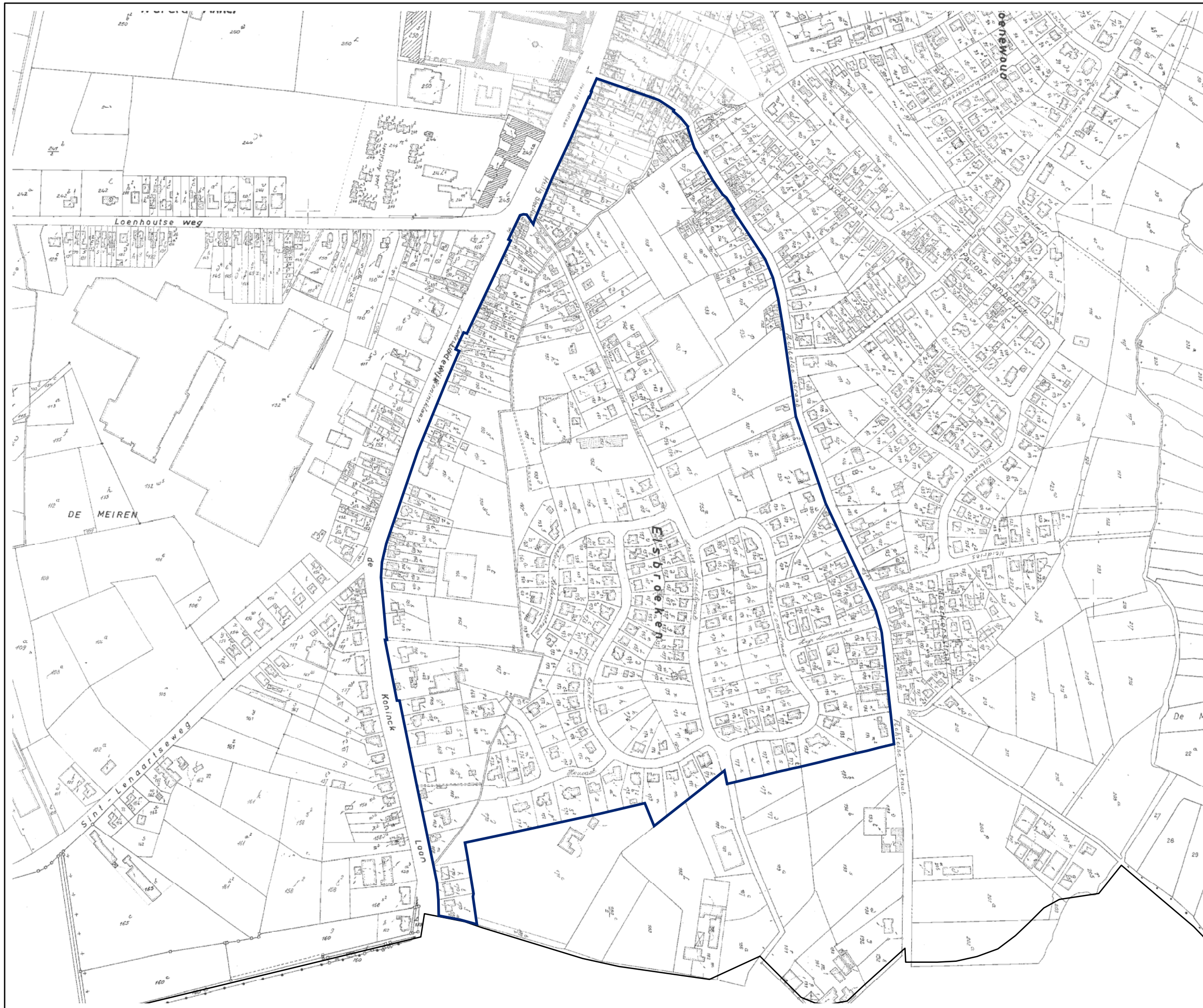
Kaart 2: bestaande feitelijke  
toestand: luchtfoto

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





Projectwv.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_092C.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Zuid-Oost centrum**

Kaart 3: bestaande feitelijke  
toestand: kadasterplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
Kadscan2



Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_106B.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende:**

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

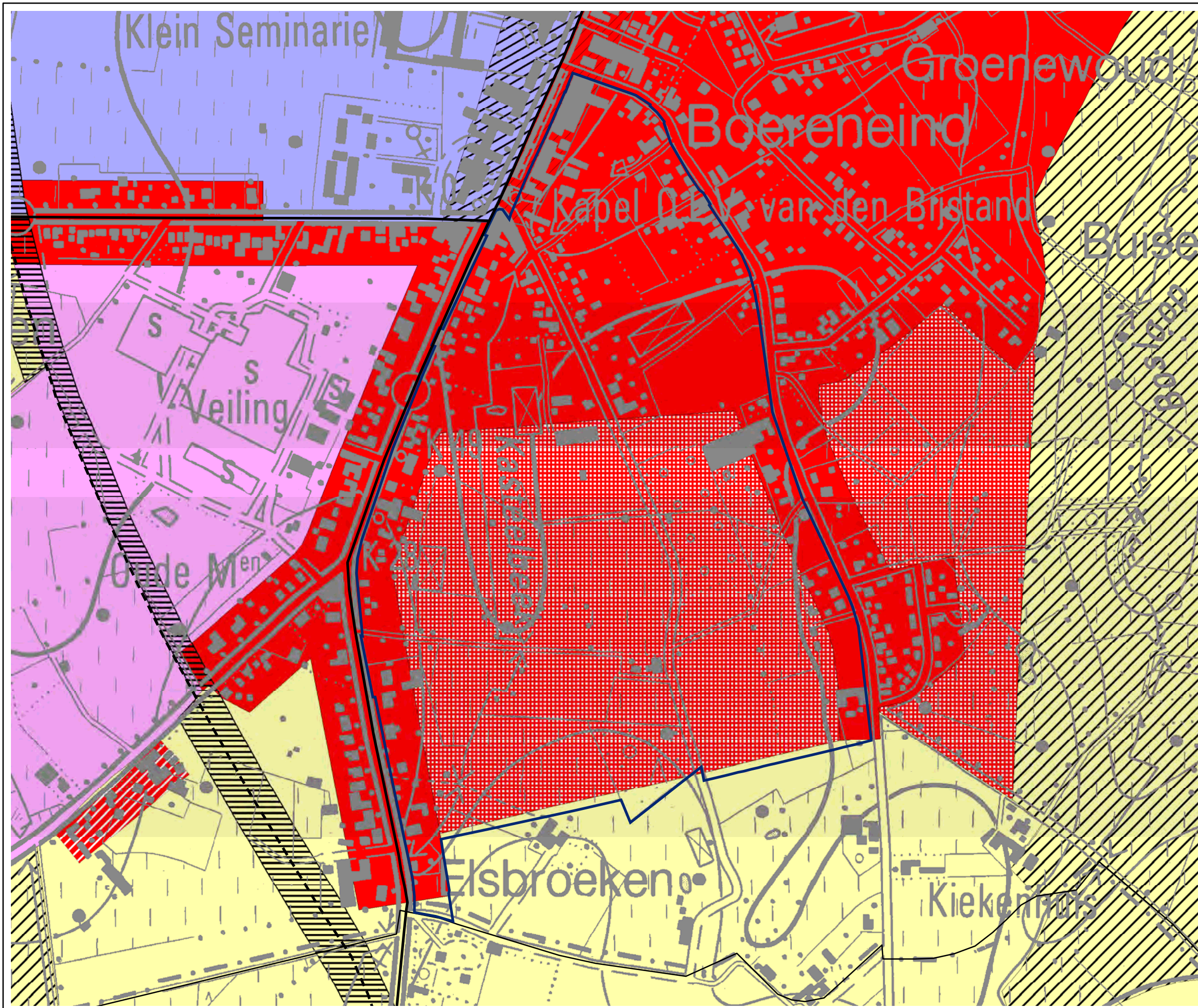
**PRUP Zuid-Oost centrum**

Kaart 4: bestaande feitelijke  
toestand: watertoets



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

Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_069B.mxd  
Schaal: 1/5 000





**Legende**

-  gemeentegrens
-  afbakening PRUP

**PRUP Zuid-Oost centrum**

Kaart 5: bestaande juridische  
toestand: gewestplan

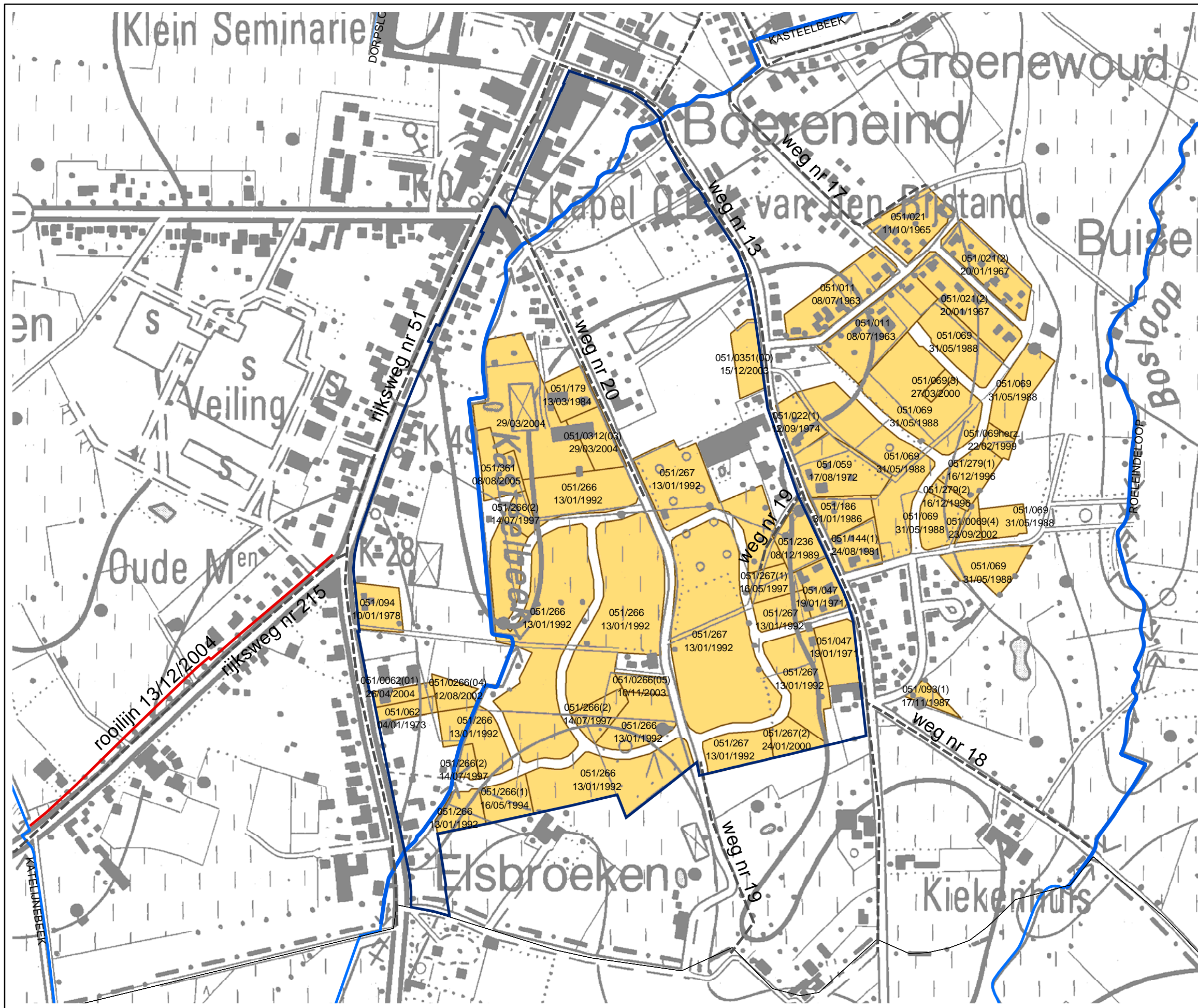
Bron: OC- GIS Vlaanderen  
NGI - Topografische kaart  
AROHM - Gewestplan versie 2002



Projectw.: PPE  
Tekenaar: TCA  
november 2006  
Projectnr.: 4163  
4163\_krt\_085B.mxd  
Schaal: 1/5 000









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

**PRUP Zuid-Oost centrum**  
 Kaart 6: bestaande juridische toestand: algemeen

Bron: OC- GIS Vlaanderen  
 NGI - Topografische kaart

Projectwv.: PPE  
 Tekenaar: TCA  
 november 2006  
 Projectnr.: 4163  
 4163\_krt\_099C.mxd  
 Schaal: 1/5 000

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

PRUP Zuid-Oost centrum betreft het woonuitbreidingsgebied omheen de Heilig Bloedstraat. Het woonuitbreidingsgebied is grotendeels gevat in goedgekeurde verkavelingen. Deze zijn nagenoeg volledig bebouwd onder de vorm van ééngezinswoningen in open bebouwing. Ook de recent vergunde verkaveling aan de Heilig Bloedstraat (kadastrale percelen 151 en 152) is gerealiseerd (zie intekening op inrichtingsschets).

Tussen deze goedgekeurde verkavelingen en de bebouwing langsheen de L. De Konincklaan blijft evenwel nog een aanzienlijk deel van het woonuitbreidingsgebied onontwikkeld. Dit kan enkel ontsloten worden via restpercelen aan de Rombout Keldermansstraat en de wegnis in de verkaveling aan de Heilig Bloedstraat. Tussen de bestaande bebouwing langsheen de L. De Konincklaan blijft een beperkte mogelijkheid om een voet- en fietsontsluiting naar de L. De Konincklaan te voorzien.

Doorheen dit niet ontwikkelde gebied stroomt de Kasteelbeek.

PRUP 'Zuid-Oost centrum' betreft de als stedelijk woongebied te ontwikkelen gedeelten van het woonuitbreidingsgebied en aansluitende nog niet aangesneden delen van het woongebied, tussen de L. de Konincklaan en de Heilig Bloedstraat. Ook het reeds bebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied en de aanpalende bebouwing tot aan de Achtelsestraat worden opgenomen in het stedelijk woongebied, inclusief de percelen waarvan kleine delen in agrarisch gebied vallen. Het niet-ontwikkelde meest zuidelijke deel van het woonuitbreidingsgebied wordt niet opgenomen aangezien het niet beschouwd wordt als onderdeel van het stedelijk gebied (zie PRUP Kiekenstraatje').

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

In eerste instantie betreft het de herbestemming van het niet ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied 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:

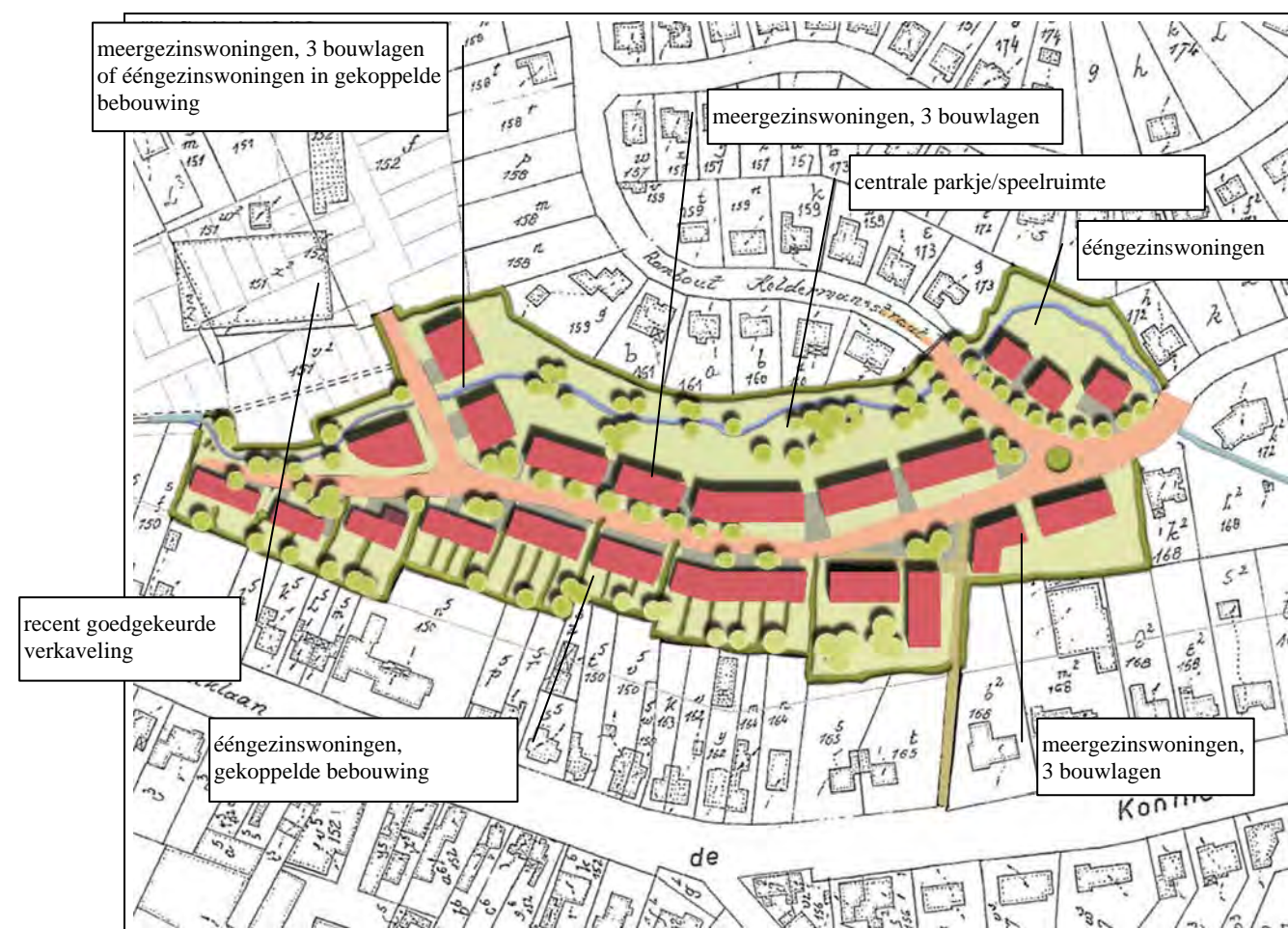
1. de goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingsvoorschriften moeten behouden blijven (ook de nog niet uitgevoerde, maar wel goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling Vandersmissen die deels gelegen is in het woonuitbreidingsgebied);
2. het hele woonuitbreidingsgebied moet worden herbestemd o.w.v. de rechtszekerheid;
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 het nog niet ontwikkelde deel wordt een richtdichtheid van 25 woningen/ha vooropgesteld.
5. er moet een gedifferentieerd woningaanbod op de markt worden gebracht;
6. een deel van het woonuitbreidingsgebied moet ontwikkeld worden voor het voeren van een sociaal woonbeleid;
7. integratie van nieuwe bebouwing in de omgeving;
8. ontwikkelen van een leefbaar woongebied door zowenig mogelijk verkeersoverlast, voldoende groene ruimte en recreatiemogelijkheden (speelpleintjes, sportvelden,...);

9. bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
10. de Kasteelbeek is een provinciale waterloop die bij de ontwikkeling van het woongebied als open waterloop moet worden behouden.

Voor het hele stedelijke woongebied worden algemene bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften vooropgesteld. In dit gebied worden er 'projectgebieden' aangeduid (SW 4) waarvoor bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften worden opgenomen, teneinde voldoende garanties te hebben op een kwalitatieve invulling overeenkomstig de doelstellingen van het stedelijk gebied beleid.

In onderstaande inrichtingsschets wordt een invulling voorgesteld die deze doelstellingen verenigd.

**Figuur 2: inrichtingsschets voor het projectgebied**





## 6. ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer<sup>1</sup> 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 er geen gebied dat van nature overstroomd kan worden of recent overstroomd gebied in het plangebied. De Kasteelbeek loopt doorheen het plangebied.

De verdere realisatie van bijkomende woningen in het stedelijk woongebied brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee.

Het voorliggende plangebied ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In de voorschriften van het PRUP is bijkomend bepaald:

- dat de niet-bebouwde perceelsdelen beschouwd moeten worden als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding er worden beperkt tot toeritten, paden, terrassen e.d.;
- de Kasteelbeek moet als open beek behouden blijven.

## 7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Op provinciaal niveau zijn geen verdere maatregelen voorzien.

De 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 'projectzone' 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.

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.

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

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 SW4 bedraagt 3,60ha.

Bestemming	Huidige oppervlakte conform gewestplan	Nieuwe oppervlakte conform PRUP	Vershil
Woongebied	17.88 ha	41.88 ha	24 ha
Woonuitbreidingsgebied	23.25 ha	0 ha	-23.25 ha
Agrarisch gebied	0.75 ha	0 ha	- 0.75 ha
Totaal:	41.88 ha	41.88 ha	

2

## 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.

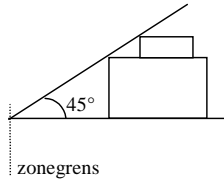
Bij interpretatie van het grafisch plan moet echter rekening gehouden worden met volgende specifieke zonegrenzen:

- stedelijk woongebied / projectzone stedelijk woongebied: afgebakend volgens perceelsgrenzen (kadasterkaart of goedgekeurde verkaveling) m.u.v. perceel 150g5 volgens verlengde achterste perceelgrens 150h5/




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


ART 3 STEDELIJK WOONGEBIED ZUID-OOST CENTRUM		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"> <li>- Woonuitbreidingsgebied</li> <li>- Woongebied</li> <li>- Agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter</li> </ul>	
	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<b>SW</b>	<p>In het gebied bevinden zich verspreid gelegen onbebouwde percelen tussen bestaande woningen en gebouwen, en nog niet-ontwikkelde 'projectgebieden' (zie ook art 3.03).</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 stedelijkgebiedbeleid: 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 L. De Konincklaan 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, voorzover deze niet afwijken van de voorschriften van dit PRUP.</p>	rechtszekerheid leefbaar en gedifferentieerd woongebied behoud bestaande verkavelingsvoorschriften projectmatige concretisering stedelijkgebiedbeleid kwalitatieve inpassing in de omgeving behoud waterbergend vermogen fysieke relatie met centrale stedelijke as	<p><b>art. 3.02 Zone voor stedelijk wonen</b></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, 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"> <li>- een minimale woondichtheid van 25 w/ha;</li> <li>- een mix van stedelijk getinte woningtypologieën (gesloten en gekoppelde bebouwing, appartementen)</li> <li>- (semi-)openbaar groen op niveau van het project</li> </ul> <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"> <li>- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);</li> <li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>- vormgeving en beeldkwaliteit;</li> <li>- integratie in de omgeving;</li> <li>- aard en hoeveelheid van verharding.</li> </ul>

<p><b>SW 4</b></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 privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>Op basis van de door de gemeente vastgestelde woonprogrammatische 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 moet aansluiten op bestaande/voorzienene wegen in de omliggende verkavelingen. De aansluitpunten liggen dan ook vast, rekening houdend met de bestaande toestand en vergunning voor de aanpalende verkaveling. 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 tussen L. De Konincklaan en de omliggende verkavelingen. Op lange termijn kan aldus een fietsverbinding gecreëerd worden doorheen heel de zuidoostelijke woonlob van het stedelijk gebied.</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 verblijfspot en speelruimte dienst te doen. Er wordt uitgegaan van ca. 4 m<sup>2</sup>/inwoner in een straal van 300 à 400 m (wandelaafstand), met een minimum van 2.000 m<sup>2</sup> aaneengesloten oppervlakte ten einde ook effectief als speelruimte gebruikt te kunnen worden. Deze ruimte moet aansluiten op of direct in contact staan met de groene as die langsheen de Kasteelbeek wordt voorzien (zie art. 3.03) teneinde te voorkomen dat er een speelruimte/buurtpark komt 'achter' de bebouwing waar er geen sociale controle is.</p> <p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor</p>	<p>rechtszekerheid leefbaar en gedifferentieerd woongebied projectmatige concretisering stedelijkgebiedbeleid stedelijke dichtheid gedifferentieerd woonaanbod kwalitatieve inpassing in de omgeving behoud waterbergend vermogen verkeersleefbare en kwalitatieve woonomgeving voldoende (groene) recreatieruimte op buurtniveau</p>	<p><b>art. 3.03 Zone voor stedelijk wonen 4: projectzone Heilig Bloedstraat - West</b></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, voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Bebouwingsdichtheid Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25wo/ha gerealiseerd worden.</p> <p>Bebouwing en constructies <u>aard van de bebouwing</u> Aaneengesloten, open en/of halfopen bebouwing <u>plaatsing van de bebouwing</u> Afstand tot de zonegrens: min. een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van elke verdieping op zich. <u>afmetingen van de bebouwing</u> Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen. In geval van hellend dak wordt een bruikbare dakverdieping als een bouwlaag beschouwd. <u>welstand van de bebouwing</u> 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). <u>verhardingen</u> De niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot toeritten, paden, terrassen, private parking e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.</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"><li>- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);</li><li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li><li>- vormgeving en beeldkwaliteit;</li><li>- integratie in de omgeving;</li><li>- aard en hoeveelheid van verharding.</li></ul> <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en het aanpalende randstedelijke groengebied (qua typologie, hoogte, inplanting,...)</li><li>- het minimaal aantal te voorzien ééngezinswoningen per projectzone bedraagt 50% van het totaal aantal wooneenheden.</li></ul> <p>Wegen en openbaar domein Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne weg worden gerealiseerd. Deze weg heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk en dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van kavels wordt bekomen. De nieuw te ontwikkelen wegen moeten via de verkavelingen aansluiten op de Heilig Bloedstraat en de Rombout Keldermansstraat, op de plaatsen aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De mogelijkheden om bijkomend aan te sluiten op een nieuwe, aanpalende verkaveling worden niet uitgesloten.</p> <p>De interne wegen en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.</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"><li>- een plan dat de ordening aangeeft met aanduiding van:<ul style="list-style-type: none"><li>- bebouwing en functies;</li><li>- interne ontsluiting en parkeerterreinen;</li><li>- groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten, speelreinen, ...</li><li>- de externe ontsluiting en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;</li><li>- de eventuele fasering van de ontwikkeling.</li></ul></li></ul> <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>Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn tussen L. De Konincklaan en de omliggende verkavelingen. 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. Het op het bestemmingsplan met een gele pijl (  ) aangegeven tracé is gewenst.</p> <p>In het deelgebied 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 m<sup>2</sup>. Dit plein of groenzone moet gekoppeld worden aan de Kasteelbeek die als groene as wordt ontwikkeld.</p>
--	--	---



 (symbolisch)	<p>Omwille van het waterbergend belang moet de Kasteelbeek zoveel mogelijk als open waterloop behouden blijven. De loop van de beek kan verlegd worden binnen het deelgebied (aangeduid cfr. art. 3.02) teneinde een optimale percelering en voldoende woningdichtheid te krijgen.</p> <p>De Kasteelbeek moet een structurerend element worden in de woonontwikkeling in het deelgebied. De groenaanleg mag evenwel de ruimingswerken niet bemoeilijken. De afstand tussen bomen dient hiertoe min. 6 m te bedragen.</p>	<p>behoud waterbergend vermogen integratie in de omgeving voldoende groene (recreatie) ruimte</p>	<p><b>art. 3.04 Groene as – waterloop Kasteelbeek</b></p> <p>Doorheen het woongebied moet de Kasteelbeek als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimalere percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Naast de waterloop moet langs beide zijden een zone van 5 m worden vrijgehouden van alle bebouwing – met uitzondering van overbruggingen van de beek voor wegenis en voet-/fietspaden - om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren.</p> <p>Gekoppeld aan de Kasteelbeek moet een speelplein of groenzone gerealiseerd worden overeenkomstig. Dit speelplein of groenzone kan gecombineerd worden met de bouwvrije zone langs de beek. Bepantingen in de 5 m zone naast de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze de ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.</p>
---	--	---	---