

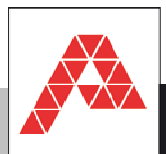
# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

LEEMSTRAAT Hoogstraten

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



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

**De Provinciegriffier,**

**De Voorzitter,**

**D. Toelen**

**L. Neefs**



## COLOFON



### **Opdrachtgever:**

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

Ruimtelijke planners:  
Lutgarde Janssens en Herman De Pauw



### **Opdrachthouder:**

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

Ruimtelijk planner  
Peter Peeters

## ART 2. STEDELIJK WOONGEBIED LEEMSTRAAT

### Art 2.01 Zone voor stedelijk wonen

SW

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

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:

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

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


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

De aanvraag moet beantwoorden aan:

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

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

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

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

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

SW 2

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

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:

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

§2 Inrichtingsvoorschriften

Bebouwingsdichtheid

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

Bebouwing en constructies

Aard van de bebouwing

Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

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

Afmetingen van de bebouwing

Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.

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

Welstand van de bebouwing

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

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

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

Verhardingen

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

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

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

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

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

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

Wegenis en openbaar domein

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

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

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

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

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

Binnen het woongebied moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m<sup>2</sup>.

## Art 2.03 zone voor stedelijk wonen 3: projectzone Den Dijk

SW 3

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

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

§2 Inrichtingsvoorschriften

Bebouwingsdichtheid

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

Bebouwing en constructies

Aard van de bebouwing

Aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

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

Afmetingen van de bebouwing

Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen.

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

Welstand van de bebouwing

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

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

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

Verhardingen

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

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

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

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

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

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

#### Wegenis en openbaar domein

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

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

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

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

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

Binnen het woongebied moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m<sup>2</sup>.