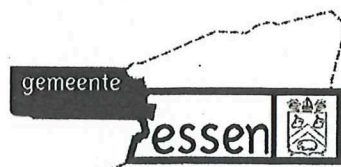


De in Rood doorgehaalde gedeelten werden van goedkeuring onthouden.



RUP NIEUWSTRAAT-OOST



Heuvelplein 23

Tel.: 03 670 01 30 Fax: 03 670 01 55

GEMEENTE ESSEN

Provincie Antwerpen

Dossiernr.: 004128

Projectnr.: 07/4128

Versie: G

maart 2013



ARCADIS Belgium NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE
Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01

 **ARCADIS**
Infrastructuur, milieu, gebouwen

 ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	nov. 2006	Eerste uitgave
B	aug. 2007	Bespreking AW dd. 29/06/2007
C	jan. 2009	Uitbreiding RUP
D	mei 2009	Doorwerking elementen uit screeningsnota
E	maart 2010	Aanpassingen na PV dd. 16/06/2009
F	december 2010	Aanpassingen na openbaar onderzoek dd. 26/04/2010-24/06/2010
G	maart 2013	Aanpassingen na vernietiging RVS dd. 22/01/2013

Opgesteld:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantw. Ruimtelijk planner	Bart Antheunis		
	Projectmedewerker	Tessa Cassiers		

Geverifieerd:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantw. Ruimtelijk planner	Bart Antheunis		

**DEEL 1: TOELICHTINGSNOTA****GEMRUP NIEUWSTRAAT-OOST**

Provincie Antwerpen

Gemeente Essen

Voorontwerp Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**Toelichtingsnota**

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Ronny Frederickx

Nathalie Claessens

Het schepencollege van ESSEN bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Ronny Frederickx

Gaston Van Tichelt

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van ESSENin zitting van 26-02-2013

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Ronny Frederickx

Nathalie Claessens





ART 71.	ZONE VOOR LOKALE WEGENIS	117
ART 72.	ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD	118
ART 73.	ZONE VOOR PARKING.....	119
ART 76.	TE REALISEREN VOET- EN FIETSVERBINDING	120
ART 77.	ZONE VOOR WATEROPPERVLAK	121
ART 78.	ZONE VOOR WATERLOOP	122
ART 79.	BOUWVRIJE ZONE ROND WATERLOOP	123
BIJLAGEN		125
BIJLAGE 1: SCREENINGSNOTA		125
BIJLAGE 2: AANVRAAG TOT ONTHEFFING VOOR PLAN-MER.....		127
Bijlage 3: Overzicht sociale woningbouwprojecten gemeente essen		129

LIJST MET TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN

Tabel 1: Toetsingstabel bestaande juridische toestand.....	26
Tabel 2: Goedgekeurde verkavelingen.....	27
Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos	11
Figuur 2: Overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma.....	12
Figuur 3: Uittreksel uit de woningbouwprogrammatie van het GRS Essen	14
Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur dorpskom Essen	19
Figuur 5: Bestaande ruimtelijke structuur dorpskom Essen.....	22
Figuur 6: Bestaande structuur plangebied	23
Figuur 7: Voorstel voor aanleg buffer binnen rooilijn N117	44
Figuur 8: Delen van BPA's die opgeheven worden.....	61
Kaart 1: Situering van het plangebied binnen zijn ruimere regio.....	21
Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: kadastrale percelen met weergave huidig grondgebruik (zie plan).....	24
Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto	24
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: een fotoreportage van het plangebied.....	24
Kaart 5: Bestaande juridische toestand: gewestplan, BPA, verkavelingen	27
Kaart 6: Bestaande juridische toestand: overige randelementen	27
Kaart 7: Situering van het bouwkundig erfgoed	41
Kaart 8: Watertoetskaarten.....	49



DEEL 1: TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING**Aanleiding tot de opdracht**

Het RUP Nieuwstraat-Oost wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen¹ en is conform de hogere structuurplannen (RSV en RSPA). Het plangebied werd onderworpen aan de screening inzake plan-MERplicht en de watertoets. Binnen het gebied zullen maatregelen worden genomen om de waterhuishouding in het gebied te bevorderen.

Samen met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft het gemeentebestuur beslist een aantal BPA's voor het centrum van Essen in herziening te stellen. Bijkomend werden nieuwe delen van het centrum opgenomen om deze aan te passen aan de nieuwe stedenbouwkundige inzichten. Het GemRUP Nieuwstraat-Oost vormt een vierde fase in de herziening van de centrum BPA's van Essen.

Recent werd de herziening van de BPA's Centrum Oost, Centrum west (en Molenheiken) en Kerkstraat Zuid uitgevoerd. In functie van een duidelijke begrenzing, werd de oostelijke grens van het BPA Centrum Oost bij de herziening vastgelegd op Nieuwstraat. Hierdoor werden reeds delen van de BPA's Heuvelplein en Statiestraat-Nieuwstraat gedeeltelijk herzien.

De delen van de BPA's Centrum Oost, Heuvelplein en Statiestraat-Nieuwstraat ten oosten van de Nieuwstraat worden opgenomen binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost. Daarnaast neemt het GemRUP de resterende zone tussen de Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat, de gemeentegrens en de N117 mee (voornamelijk bestemd als woongebied).

Het gemeentebestuur wenst een oplossing te geven aan een aantal knelpunten waar de huidige gewest of BPA-bestemmingen en verkavelingsvoorschriften geen antwoord op geven:

- De globale as ten oosten van Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat dient als centrumgebied verdicht en ingericht te worden. Nagekeken moet worden waar bijkomende (commerciële) functie kunnen gerealiseerd worden en waar meergezinswoningen niet storend zijn.
- Aantakend op deze as wenst de gemeente bestaande sites verder te ontwikkelen of op te waarderen. Zo zijn er:
 - De kleinere bedrijfjes rond de oude grensovergang
 - De Polikliniek en het rusthuis de Bijster. Voor deze laatste dient onderzocht te worden op welke manier in de toekomst uitbreidingen kunnen opgevangen worden.
 - De reconversie van de Lonka-site. Het gemeentebestuur stelt een gemengd project van commerciële functies en woningen voorop. De mogelijkheid voor de vestiging van grotere winkels dient hierbij onderzocht te worden.
 - De begraafplaats
 - De recreatieve functies (tennisshal en jeugdlokalen) die aansluiten op het parkgebied van de Oude Pastorij. Onderzocht dient worden hoe deze functies beter op elkander kunnen afgestemd worden. Tevens moeten de parkeermogelijkheden voor de site Oude Pastorij bekeken worden. Een tekort aan parkeermogelijkheden wordt hier bij tal van activiteiten vastgesteld.
 - De omgeving van het gemeentehuis en de relatie met de bebouwing in de Melkerijstraat. Onderzocht dient te worden hoe de huidige woonkwaliteit in Melkerijstraat kan verhoogd worden.

¹ De bindende bepalingen van het GRS voor de dorpskern van Essen voorzien in de opmaak van het RUP Essendonk. De opmaak van dit RUP heeft onder meer tot doel om de bestaande centrumBPA's te herzien, om de bestemming van het voormalige bedrijfspand van Lonka te herbestemmen, uitbreiding te onderzoeken van de Bijster en mogelijkheden voor kleinschalige bedrijven te voorzien rond de oude grensovergang.



- De toegang tot het centrum van Essen – Kapelstraat. Onderzocht dient te worden hoe de bestaande handelszaken – bedrijven hier verder kunnen ontwikkelen en op welke manier er eventueel ruimte kan gecreëerd worden om bijkomende bedrijven op deze locatie te vestigen.
- De verbinding tussen de verschillende publieke, recreatieve, culturele, gemeenschapsfuncties en openbare ruimtes is beperkt. De uitbouw van een alternatieve langzaam-verkeersverbinding (parallel met de as Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat) en een groenraster, analoog aan de andere centrumBPA's binnen de dorpskern is gewenst.
- De toegankelijkheid van de woonuitbreidingsgebieden in het plangebied of aangrenzend op het plangebied (de Werf), dient gewaarborgd te blijven. Eventueel dient de inrichting van de gebieden binnen het plangebied reeds vastgelegd te worden.
- Het verfijnen van het noordelijk agrarisch gebied tot een bouwvrij agrarisch gebied met mogelijkheden tot inrichting als landschapspark.

Leeswijzer

Het dossier is opgebouwd uit drie grote delen. Het eerste deel bevat de toelichtingsnota, het tweede de verordende grafische plannen het derde de verordende stedenbouwkundige voorschriften.

In de toelichtingsnota wordt na deze *inleiding* in een eerste hoofdstuk aangetoond dat het GemRUP *een uitvoering is van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen* en dat het kadert binnen de bindende en richtinggevende bepalingen van de hogere structuurplannen. In een tweede hoofdstuk wordt ingezoomd op de *bestaande feitelijke en juridische toestand*. Hoofdstuk drie geeft de *visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten* weer voor de ontwikkeling van het GemRUP. In het vierde hoofdstuk wordt het GemRUP onderworpen aan de *watertoets en de screening inzake plan-MER plicht*. In een vijfde en laatste hoofdstuk wordt een toelichting gegeven bij de *verordende stedenbouwkundige voorschriften* en wordt aangegeven welke de *op te heffen voorschriften* zijn.

1. EEN RUP TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk RUP Nieuwstraat-Oost wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen. Het GemRUP is eveneens in overeenstemming met de bindende en richtende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)²

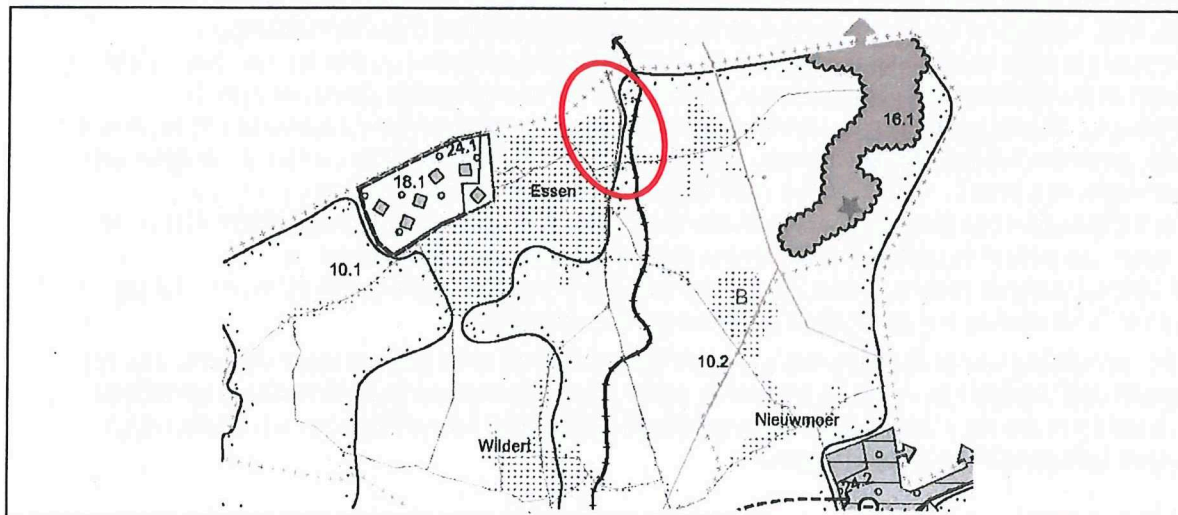
Essen vormt een gemeente van het buitengebied. De voornaamste doelstellingen in het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen die betrekking hebben op de kernen in het buitengebied luiden als volgt:

- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied.
- Differentiatie van de nederzettingsstructuur
- Trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen
- Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied:
 - 1) versterken van de centrumfunctie van de kernen;
 - 2) lokale bedrijventerreinen in principe aansluitend bij hoofddorpen – bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de kernen;
 - 3) bereikbaar houden van voorzieningen;
 - 4) behouden en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen.
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing

1.2. Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos³

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de Noorderkempen. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Figuur 1: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos



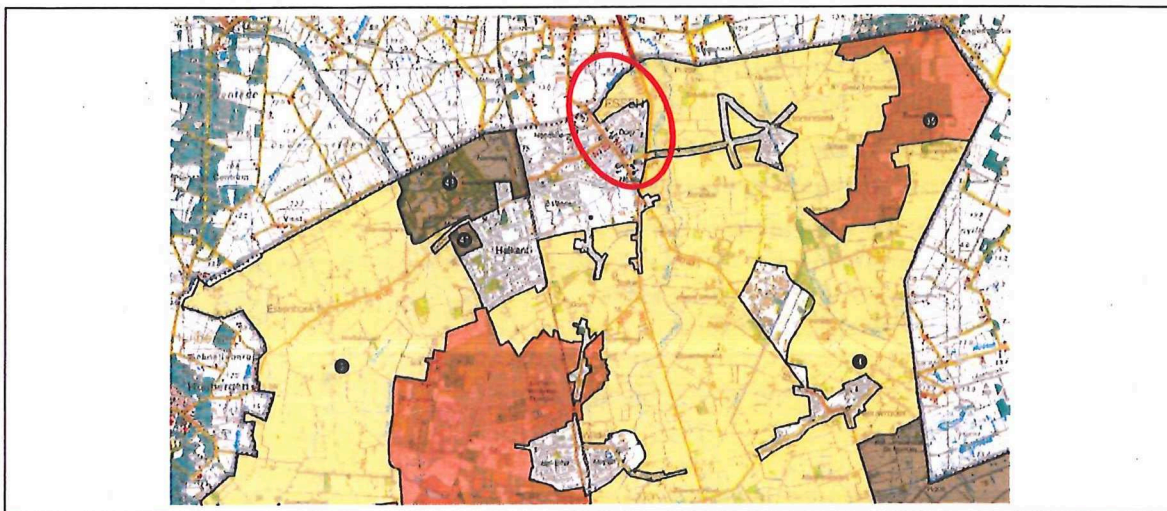
² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, integrale versie, AROHM, 1997

³ Gewestelijke ruimtelijke planningsprocessen in het buitengebied, Ruimtelijke visie Landbouw, Natuur en Bos, 30 januari 2007 en beslissing Vlaamse regering van 12 december 2008

Essen behoort tot het deelgebied 'Open Kempen'. De deelruimte Open Kempen is ruimtelijk de grootste deelruimte van de Noorderkempen. Het gebied strekt zich uit van Essenhoek in het westen tot Poppel in het oosten. De grote open agrarische gebieden (ruilverkavelinggebieden oude en nieuwe stijl) vormen de ruggengraat van deze deelruimte.

Deze studie doet geen uitspraken over open-ruimtegebieden die in het plangebied zijn opgenomen. De N117 wordt als een fysieke grens tussen de kern van Essen en de open ruimte aangeduid. Het gebied ten oosten van N117 wordt aangeduid als een '*Ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied dat te vrijwaren is voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte*'.

Figuur 2: Overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma



Het plangebied behoort tot actie 4. Het betreft een gebied waar de Vlaamse regering de agrarische bestemming op de gewestplannen bevestigd voor het aaneengesloten landbouwgebied van Horendonk – Nieuwmoer (10.2).

Het beleid binnen de landbouw-, natuur-, bos- en overige groengebieden waarvoor het gewestplan beleidsmatig herbevestigd is, is vastgelegd in de Beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005.

Gemeenten kunnen op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen voor zover deze kaderen in goedgekeurde structuurplannen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties van ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. De beleids marge die kan gegeven worden in het geval van al goedgekeurde structuurplannen betreft: Gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van de gemeentelijke structuurplannen voor agrarische bedrijvenszones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, lokale natuur- en landschapselementen, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Bij de beoordeling en goedkeuring van gemeentelijke (ontwerp) uitvoeringsplannen (in kader van het administratief toezicht) zal in het kader van de goede ruimtelijke ordening, voldoende terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen.



1.3. Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA)⁴

Het ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd door de minister

De provincie heeft volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de opdracht en de bevoegdheid om de woonkernen en de hoofddorpen bindend te selecteren. De provincie maakt hierbij een onderscheid tussen gemeenten met een structuurondersteunend hoofddorp (type 1) en gemeenten met een gewoon hoofddorp (type 2 en 3).

Door het provinciaal structuurplan werd Essen geselecteerd als een gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp (type 1). Hierdoor krijgt de gemeente mogelijkheden voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein en voor de realisatie van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

De gemeente behoudt zelf de autonomie om de locatie van bijkomende woningen en bedrijventerreinen te bepalen en te motiveren. De behoeften moeten worden aangetoond op basis van het gemeentelijk structuurplan en een goedgekeurde woningbehoeftestudie.

1.4. Quick scan gewestplantracés provincie Antwerpen

De provincie heeft een studie laten uitvoeren om alle reservatiestroken, zoals vastgelegd in het gewestplan, die in aanmerking komen voor de aanleg van secundaire wegen te evalueren op hun noodzaak. Deze studie –Quickscan van de gewestplantracés- uitgevoerd in mei 2008 stelt dat voor het reservatiegebied op en rond de bestaande omleiding van de N117 in Essen (tracé 27) verder onderzoek dient te gebeuren in functie van bouw- en gebruiksvrije strook, noodzaak akoestische maatregelen en landschappelijke inpassing...

Binnen het RUP Nieuwstraat-Oost zal de reservatiestrook opgeheven worden omdat deze grotendeels in gebruik is genomen door woonpercelen. Daar waar dit nog niet het geval is zullen de nodige maatregelen opgelegd worden om een deel van de onbebouwde ruimte te vrijwaren als bufferende functie. Daar waar dit niet het geval is worden eventuele beperkingen opgelegd in de tuinfuncties om alzo nog de nodige bufferende waarde te kunnen behouden. Een motivatie voor het opheffen van deze reservatiestrook wordt verder in het document opgenomen.

1.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen (GRS Essen)⁵

Het RUP Nieuwstraat-Oost wordt opgemaakt in uitvoering van de **bindende bepalingen** van het GRS Essen. De bindende bepalingen voor het centrum van Essen voorzien in de opmaak van een RUP Essendonk met als doel de bestaande centrumBPA's te herzien, de bestemming van het voormalige bedrijfspand van Lonka te herbestemmen, de uitbreiding te onderzoeken van de Bijster en mogelijkheden voor kleinschalige bedrijven te voorzien rond de oude grensovergang.

In het **richtinggevend deel** wordt de gewenste ruimtelijk structuur in de gemeente Essen opgebouwd rond drie deelgebieden. Voor deze drie deelgebieden wordt een specifiek en doelgericht beleid uitgestippeld. Het plangebied ligt binnen de 'Woonband Essen-Wildert' en meer specifiek binnen de dorpskern van Essen.

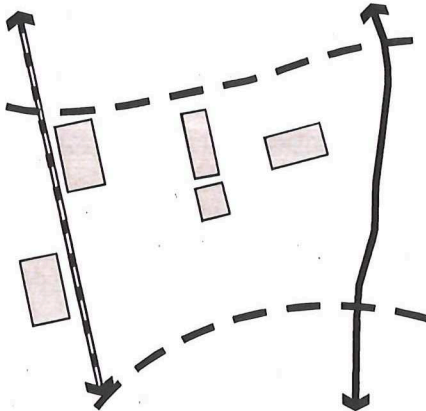
De voornaamste ontwikkelingsperspectieven die in het richtinggevend deel voor de dorpskern van Essen worden opgenomen worden hieronder weergegeven.

⁴ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, ontwerp, januari 2001

⁵ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, mei 2006, goedgekeurd door de BD op 29 juni 2006.

1.5.1. Concepten voor de dorpskom Essen (Essen centrum en statie)

Versterken van de dorpskom door strategische projecten



Voor het versterken van de woonkern wordt de voorkeur gegeven aan inbreidingsprojecten in plaats van het aansnijden van nieuwe gebieden aan de rand van de dorpskern.

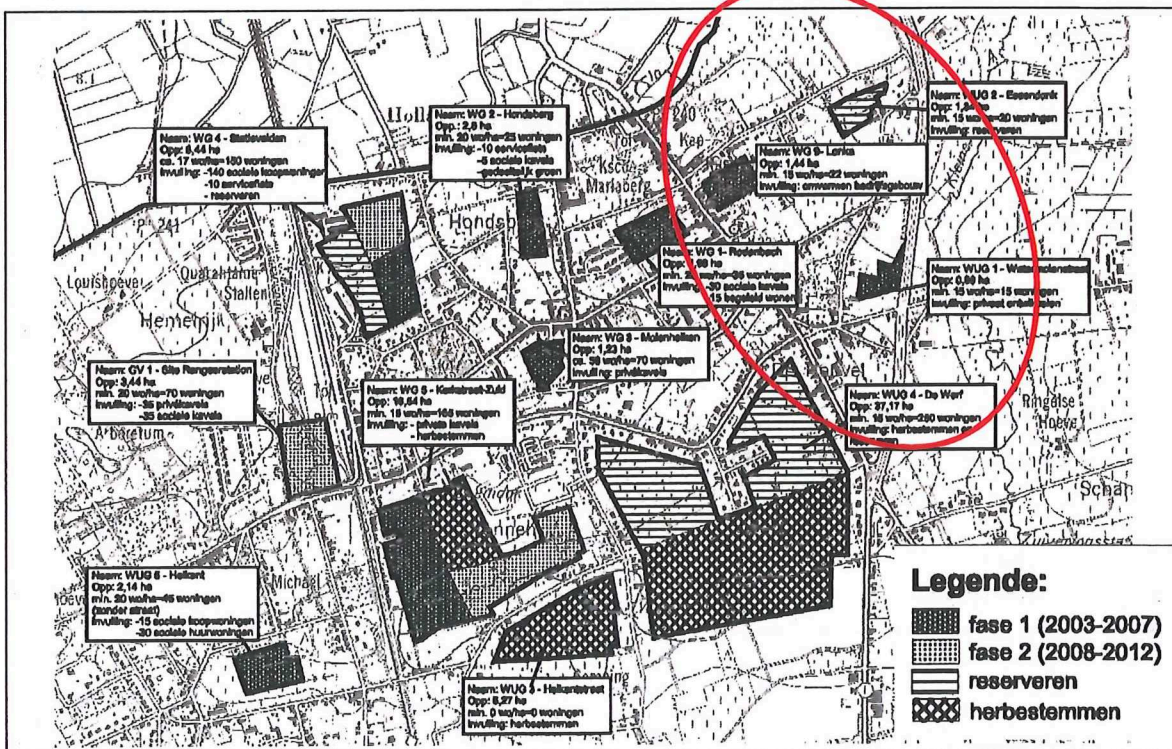
Strategische projecten kunnen verschillende elementen tot doel hebben. Ze worden voornamelijk opgestart om de woonfunctie binnen de gemeente te versterken, maar er kunnen ook strategische projecten worden opgestart ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze projecten richten zich op het werken (bedrijven, handel, horeca, diensten) of op ontspanning (recreatie, sport, cultuur...).

Strategische projecten zijn niet zomaar bouwprojecten binnen de gemeente. Het zijn voorbeeldprojecten of het zijn projecten die een bepaalde buurt in de gemeente doen heropleven.

Ruimte voor kwaliteitsvolle woonprojecten

Het opvangen van de woonvraag binnen de gemeente is de belangrijkste taak voor de dorpskern van Essen. In de dorpskern van Essen zijn er nog verschillende mogelijkheden om deze woonvraag op te vangen. Hierbij worden bij voorkeur eerst die gebieden ontwikkeld die het best aansluiten bij het centrum (nabijheid van voorzieningen) van de dorpskern. Deze inbreidingsgebieden lenen zich goed voor het ontwikkelen van nieuwe woningtypes of woonvormen afgestemd op specifieke doelgroepen.

Figuur 3: Uittreksel uit de woningbouwprogrammatie van het GRS Essen



De gebieden Rodenbachlaan, Hondsborg, Molenheiken en Statievelen (allen gelegen in de centrum BPA's oost en west) komen in aanmerking als projecten voor het versterken van de woonfunctie in de dorpskern van Essen. Bij voorkeur wordt in deze gebieden een dichtheid gehanteerd van min. 15



woningen per ha.

Ook de site van Lonka kan aangeduid worden als een strategisch woonproject om de woonfunctie binnen de dorpskern van Essen te versterken. Binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost zal deze optie, in combinatie met de realisatie van commerciële functies verder uitgewerkt worden.

Andere gebieden (zoals de woonuitbreidingsgebieden gelegen in het GemRUP Nieuwstraat-Oost) zijn verder van het dorpscentrum gelegen. Deze gebieden krijgen een lagere prioriteit. Ze worden bij voorkeur in reserve gehouden om toekomstige woonbehoeften op te vangen.

Het GemRUP Nieuwstraat-Oost voorziet echter door de strategische ligging in het centrum en de goede ontwikkelingsmogelijkheden in een onmiddellijke ontwikkeling van deze gebieden. Om dit mogelijk te maken zal ze een compenserend RUP opmaken.

Ruimte voor kleinhandel

Een dorpskern die enkel gericht is op wonen is niet leefbaar. Daarom wordt er extra aandacht gegeven aan de ontwikkeling van de kleinhandel binnen de dorpskom van Essen. Essen kiest expliciet voor een gedifferentieerde ontwikkeling van de kleinhandel binnen haar dorpskern. Deze ontwikkeling situeert zich in drie niveaus.

Het eerste niveau beslaat de kleinste winkels of de buurtvoorzieningen. Deze winkels moeten instaan voor de dagelijkse behoefte van de omwonende op te vangen (bakker, slager, krantenwinkel...). De omgeving van de St.-Antoniuskerk en de Hemelrijweg worden hiervoor aangeduid.

Het tweede niveau beslaat de grotere winkels, of de dorps-, gemeentelijke en/of voorzieningen voor de onmiddellijke regio. Deze winkels staan in voor specifieke behoefte van de inwoners in de dorpskern en de omliggende dorpen (fotowinkel, kledingwinkel, meubelwinkel, horeca...). In deze winkels is de bezoekersfrequentie lager dan in deze van het eerste niveau. Voor deze winkels worden in de centrumstraten (Stationsstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Spoorwegstraat voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voorzien.

Het derde niveau beslaat de grotere kleinhandel. Deze winkels staan eveneens in voor de behoefte van de inwoners van de dorpskern en de omliggende dorpen. Het gaat hier over winkels die door de consument bij voorkeur met de auto worden bezocht en daardoor een grotere parkeerbehoefte vragen (supermarkt, Doe-het-zelf markt...).

Vanuit de analyse van de bestaande toestand en het gebiedsgericht onderzoek kwamen de locaties Kapelstraat Oost en Lonka-site in aanmerking om toekomstige commerciële functies op te vangen.. Ter hoogte van Kapelstraat-Oost wordt bijkomende ruimte voorzien om bestaande handelszaken verder te laten groeien. Daarnaast wordt de mogelijkheid voorzien om een deel van de bestaande woningen te vervangen voor handelszaken. In de site-Lonka wordt aangestuurd op een gemengd reconversieproject waar zowel ruimte is voor commerciële functies als voor woningen. De gewenste ontwikkeling van deze twee sites wordt verder in dit document toegelicht.

Ruimte voor bedrijven in het centrum van Essen

Belangrijk voor de levendigheid van een dorpskern is de verweving van functies. Ook verwevenheid met bedrijfsfuncties past binnen dit concept. Bedrijvigheid in de dorpskernen moet mogelijk zijn zolang deze geen overlast bezorgen aan andere functies binnen de dorpskern. Daarom is het gewenst dat er binnen de dorpskern welbepaalde locaties worden afgebakend waar bedrijvigheid mogelijk is of waar bedrijvigheid in de toekomst kan blijven bestaan. Tegelijkertijd moeten de toegelaten activiteiten duidelijk worden omschreven. Buiten deze zones moeten de bestaande bedrijfsactiviteiten uitdoven en zijn geen nieuwe bedrijven toegelaten.

De terreinen van Van Gils (gelegen in het BPA Centrum-Oost) en de omgeving van de oude grensovergang (zowel gelegen in BPA Centrum-Oost als GemRUP Nieuwstraat-Oost) worden aangeduid als mogelijke plekken voor het oprichten van een bedrijvencentrum. Dit bedrijvencentrum richt zich voornamelijk tot startende bedrijven.

Vanuit de analyse van de bestaande toestand en het gebiedsgericht onderzoek is gebleken dat de site van Van Gils voldoende is voor de eventuele ontwikkeling van een bedrijvencentrum. Voor de oude grensovergang wordt eerder een gemengde zone vooropgesteld. Op deze locatie wordt een verweving

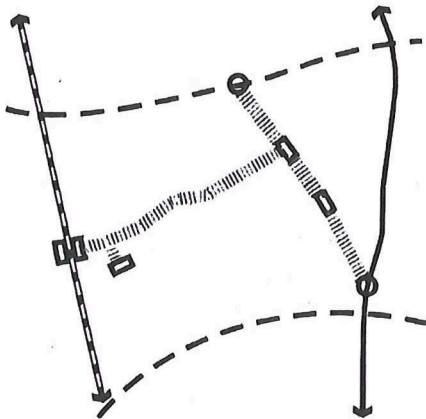
van commerciële functies en woningen vooropgesteld zodat de continuïteit van de Nieuwstraat gewaarborgd blijft.

Ruimte voor sportinfrastructuur

In de gemeente Essen is men op zoek naar een locatie voor het inplanten van een nieuwe sporthal. Verschillende oplossingen zijn hier mogelijk naargelang de sporten, die men wenst uit te oefenen in de sporthal.

Binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost worden geen mogelijkheden voorzien voor de uitbouw van nieuwe sportinfrastructuur. Wel wordt de bestaande infrastructuur geëvalueerd en beter geïntegreerd in zijn omgeving. Zo wordt de gemeentelijke sporthal behouden als multifunctionele hal. In de omgeving van de Oude Pastorij worden de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige recreatieve functies zodanig herschikt dat er op lange termijn een verbinding kan gerealiseerd worden naar Dreef en wordt de mogelijkheid voorzien om het bestaande parkgebied uit te breiden.

Focuspunten en assen als draagstructuren voor het centrum



Kernversterkende activiteiten en functies dienen hun plaats te krijgen of te behouden in het centrum van het dorp. Het is wenselijk om de ruimtelijk-functionele dragers van het gebied (centrumstraten) te versterken. Door een evenwichtige verweving van het soort functies (wonen, openbare voorzieningen, winkels...), en de typologie van de bebouwing (hoofdzakelijk gesloten bebouwing met twee bouwlagen, mogelijkheid tot meergezinswoningen) kan dit gebied zich onderscheiden van de rest van de kern.

Deze functies zijn belangrijk voor het levendig houden van het gehele dorp. De schaal van de voorzieningen moet in verhouding staan tot de reële behoefte van de dorpskern van Essen en voor het omliggende verzorgingsgebied.

Niet enkel het aanbod aan functies is van belang, maar ook de inrichting van het openbaar domein speelt een belangrijke rol bij de beleving van het dorpscentrum. Essentieel hierbij zijn enkele levendige en aantrekkelijke centrale dorpspleinen. Dorpspleinen kunnen worden ingepast in de buurt van focuspunten of op belangrijke kruispunten van voet- en fietsverbindingen.

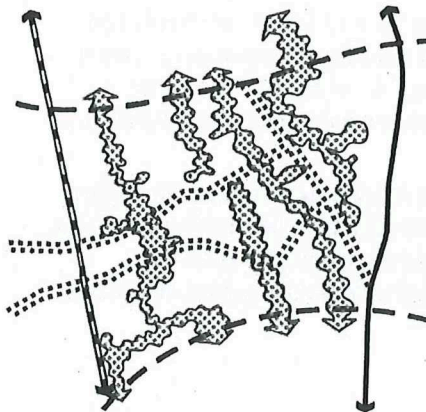
De op te waarderen centrumstraten zijn:

- Stationsstraat;
- Nieuwstraat-Kapelstraat.

Focuspunten of op te waarderen omgevingen zijn:

- omgeving grensovergang;
- omgeving Onze-Lieve-Vrouwkerk;
- omgeving Heuvelplein;
- omgeving Sint-Antoniuskerk;
- omgeving Stationsplein.

Een groen raster als kenmerk voor de dorpskom van Essen



Het nastreven van beperkte inbreiding en verdichting moet omzichtig afgewogen worden tegenover het behoud van waardevolle open ruimten binnen de dorpskern. Verdichting is wenselijk vanwege de algemene schaarse ruimte. Hierbij is het te verkiezen om een kern beperkt te verdichten, in plaats van open ruimte aan de rand van de kern te moeten opofferen. Het behouden en indien nodig het versterken van waardevolle open ruimte binnen het woongebied is wenselijk, zeker wanneer deze in directe verbinding staan met de open ruimte, een zekere sociale rol te vervullen hebben of een belangrijke meerwaarde geven aan het woonklimaat in de dorpskern.

De aanwezigheid van de groene ruimte in de vorm van particuliere parken en tuinen, pleinen en schooldomeinen is een beeldbepalend kenmerk binnen de dorpskom van Essen. Deze groene ruimte dient versterkt te worden door het realiseren van bijkomende, liefst publieke groene ruimten. Zij ondersteunen het specifiek karakter van het centrum van Essen en versterken de relatie van de nieuwe wijken met de historische kern. Deze groene ruimten worden hoofdzakelijk in de noord-zuid richting uitgewerkt. Groengebieden worden er zoveel mogelijk met elkaar verbonden om dan uit te lopen in het open gebied.

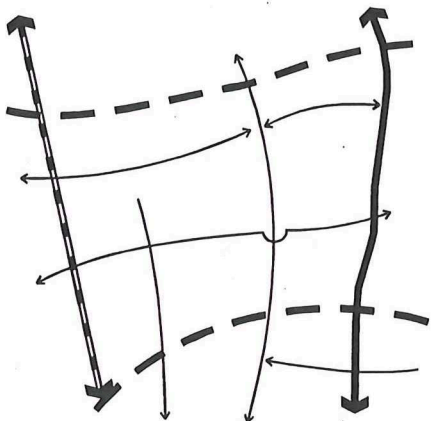
Deze noord-zuid georiënteerde groenstructuren worden onderling verbonden door lineaire groenstructuren. Dit kan voornamelijk tot stand komen door het gericht inbrengen van straatbeplanting in de vorm van straatbomen. Zo ontstaan er ook in de oost-west richting sterke groenstructuren. Beide vormen op deze wijze een groen raster in de dorpskern van Essen.

Volgende groenassen kunnen worden uitgewerkt:

- Don Bosco-Mariaberg; Rodenbach; Erasmus atheneum, Domein De Wispelaere, Magerbeek...;
- Hondsborg: omgeving boerderij en inbreidingsproject;
- Statievelden, privé-tuinen, Statiebos, St.-Antoniusplein, Kerkhof...;
- Guido Gezellestraat-Hemelrijkweg;
- Beliëstraat-Kerkstraat;
- Magerbeek.
- Park rond Oude Pastorie – kerkhof – de Bijster

De meest groenassen werden uitgewerkt binnen de BPA's Centrum Oost en West en Kerkstraat-Zuid. Binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost zal de groenas Parkgebied Oude pastorie – Kerkhof – de Bijster vorm krijgen. In Dreef (niet opgenomen in bovenstaande lijst) worden maatregelen opgelegd op het groene karakter te behouden. Magerbeek zal binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost slechts een beperkte rol hebben als groenas omdat ze grotendeels is ingebuisd. Bij een eventuele heraanleg van Dreef kunnen de mogelijkheden voor het openleggen van de Magerbeek onderzocht worden. Het openleggen van de beek moet evenwel in overeenstemming zijn met de andere functies van deze weg.

Uitbouwen van sterke langzaam verkeersroutes



In het dorpscentrum worden de verschillende voorzieningen (winkelstraat, scholen, sportvoorzieningen, parken...) zoveel mogelijk verbonden door veilige fiets- en wandelpaden. Fietsen en wandelen wordt also een aanvaardbaar alternatief voor autoverplaatsingen.

Hierbij moet ook aandacht worden geschonken aan de nodige fietsenstallingen nabij de belangrijke voorzieningen. Vanuit het dorpscentrum vertrekken eveneens allerlei fiets- en wandelroutes naar de omliggende dorpen en groenstructuren.

Het voet- en fietsnetwerk werd binnen het gemeentelijk mobiliteitsplan uitgewerkt. Binnen de dorpskom van Essen worden de lokale voet- en fietsverbindingen geënt op dit fietsnetwerk. Het mobiliteitsplan voorziet binnen de dorpskom van Essen een doorgaande fietsverbinding in Kerkstraat-Beliëstraat. Deze fietsverbinding ontsluit voornamelijk het zuidelijk deel van de dorpskern en verbindt een aantal belangrijke recreatieve functies (sportpark, zwembad, chiro, multifunctionele sportzaal aan het gemeentehuis). Deze route vormt ook een veilige alternatieve fietsroute (ten opzichte van de drukke Stationsstraat) naar een aantal scholen.

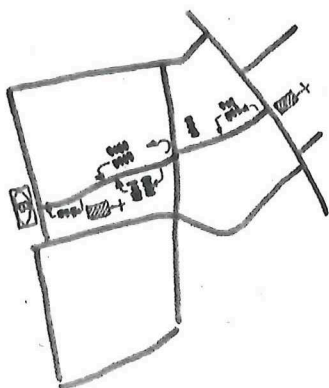
Ook in het noorden van de dorpskom liggen een aantal belangrijke functies en zal er in de toekomst nog een belangrijke woonverdichting plaatsvinden. Daarom wordt in dit deel van de dorpskern voorgesteld om een fietsverbinding uit te werken langs bestaande buurtwegen zodat conflicten met het autoverkeer zoveel mogelijk worden vermeden. Deze tweede fietsroute kan worden aangelegd langsheen Hemelrijkweg-Guido Gezellestraat en zo verder via Nollekensstraat.

Een derde route kan worden aangelegd in het meest zuidelijke deel van de gemeente. Deze route ontsluit de wijk Heikant naar het centrum via Heikantstraat en Magerbeek.

Deze routes zijn voornamelijk oost-west georiënteerd. Tussen deze drie routes kunnen ook een aantal noord-zuid routes worden uitgewerkt.

Binnen het GemRUP Nieuwstraat-Oost gaat vooral aandacht naar de uitwerking een alternatieve noord-zuid verbinding, parallel aan de Nieuwstraat. Het betreft de verbinding Gemeentehuis-Heuvelplein-Parkgebied Oude Pastorie-Parking Aldi-Kerkhof-Site Lonka-De Bijster. Daarnaast blijven de bestaande langzaam verkeersverbindingen binnen het plangebied behouden. De voornaamste, oost-west georiënteerde verbinding, is deze van het Smeyerspad.

Creëren van mogelijkheden voor het oprichten van gegroepeerde autobergplaatsen of aanleggen van parkeerplaatsen voor bewoners

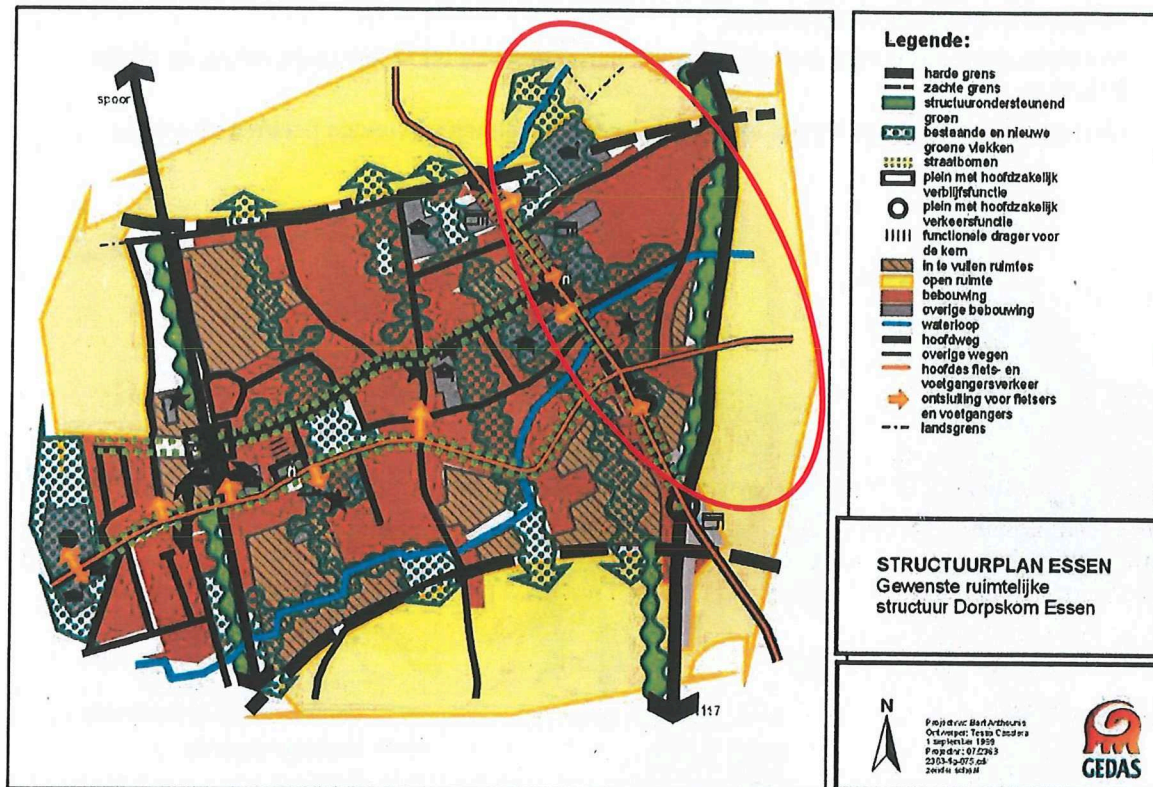


Door het toenemend autobezit, en het verdichten van het wonen in de kern, ontstaat de behoefte aan bijkomende ruimte voor het stallen van wagens. Veelal belandt de auto op de openbare weg. Dit doet afbreuk aan de belevingswaarde van en de veiligheid op het openbaar domein.

Mogelijke oplossingen kunnen worden geboden door het zoeken naar mogelijkheden voor het inrichten van zones voor gegroepeerde autobergplaatsen. Hiervoor zullen er in de bouwblokken binnen de dorpskern verschillende mogelijkheden moeten worden onderzocht. De eigendomsstructuren laten immers niet altijd toe dat dergelijke zones worden ontwikkeld of worden ontsloten naar de openbare weg.

Binnen het GemRUP Nieuwstraat Oost doen er zich vooral parkeerproblemen voor ter hoogte van de centrumas Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat en ter hoogte van het cultureel centrum in de Oude Pastorie. Binnen het GemRUP zal specifiek aandacht gaan naar de realisatie van bijkomende parkeerterreinen aan deze locaties. De site van Lonka wordt als één van de mogelijke locaties aangeduid. Daarnaast wordt ook gedacht om een aantal parkings semi-publiek te maken (vb. parking Aldi).

Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur dorpskom Essen



1.6. Gemeentelijk mobiliteitsplan⁶

Het gemeentelijk mobiliteitsplan van de gemeente Essen werd recent in herziening gesteld. De herziening bevindt zich momenteel in een eindfase. Volgende relevante elementen kunnen uit het mobiliteitsplan meegenomen worden met betrekking tot het plangebied:

Categorisering van het wegennet:

- De N117 als secundaire weg type I
- Kapelstraat, Heuvelplein en Nieuwstraat, tot aan Stationstraat als lokale weg type I
- Heuvelplein, Watermolenstraat als lokale weg type I
- Ten westen van Kapelstraat, ter hoogte van het knooppunt met N117 en N133 een aan te leggen lokale weg type I (zuidelijk ontsluiting van wijk Heikant)
- Nieuwstraat vanaf Stationstraat tot grens Nederland als lokale weg type II

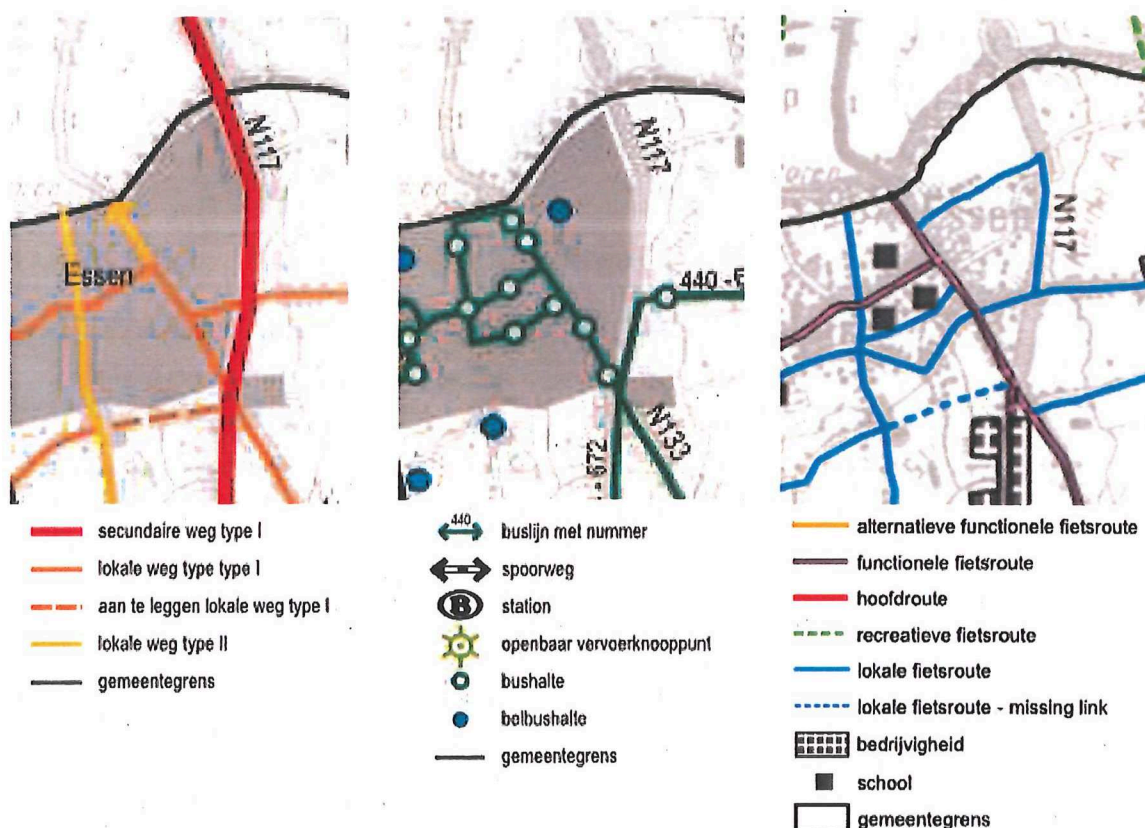
⁶ Gemeente Essen, Mobiliteitsplan Essen, ARCADIS, februari 2010

Openbaar vervoersontsluiting:

- De buslijnen concentreren zich op de as Kapelstraat, Heuvelplein en Nieuwstraat. Er zijn vier haltes voorzien op dit tracé: een ter hoogte van het knooppunt met N117, een ter hoogte van het gemeentehuis, een ter hoogte van de Polikliniek en een ter hoogte van de grensovergang.
- Er is een belbushalte voorzien ter hoogte van De Bijster.

Fietsroutenetwerk:

- De as Kapelstraat, Heuvelplein en Nieuwstraat is geselecteerd als functionele fietsroute binnen het provinciaal fietsroutenetwerk.
- Nollekensstraat, Hofstraat, Beliestraat, watermolenstraat en N117 zijn opgenomen als lokale fietsroute.
- Gekoppeld aan de aan te leggen lokale weg type I wordt ook een lokale fietsroute voorzien.



Bij de opmaak van het RUP Nieuwstraat-Oost zal voldoende rekening worden gehouden met de beleidskeuzes die binnen het mobiliteitsplan werden genomen. Daar waar dit noodzakelijk is zullen deze verankerd worden in het verordenend grafisch plan en de voorschriften.



2. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

2.1. Situering van het plangebied

De afbakening van het plangebied van het GemRUP Nieuwstraat-Oost is grotendeels bepaald door de grens van bestaande BPA's, hoofdwegen en de landsgrens.

In het noorden grenst het GemRUP Nieuwstraat-Oost aan Nederland, naar het oosten toe volgt ze de gemeentegrens tot aan het voormalige douanecomplex. Dit complex wordt niet mee opgenomen in het RUP. In het oosten valt de grens samen met de N117. In het zuiden valt de grens samen met het kruispunt Kapelstraat-N117. Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat vormt deels de westelijke grens. Nieuwstraat vormt tevens de grens van het BPA Centrum Oost.

Kaart 1: Situering van het plangebied binnen zijn ruimere regio

2.2. Bestaande feitelijke toestand

2.2.1. Situering van het plangebied binnen de dorpskern van Essen

Ruimtelijke kenmerken

De dorpskom van Essen is opgebouwd rond twee historische centra, Essen-Centrum gegroeid rond het Heuvelplein en Essen-Statie gegroeid rond het station en het St.-Antoniusplein. Beide centra zijn naar elkaar toe gegroeid langsheen Stationsstraat. De laatste jaren is de dorpskern sterk uitgegroeid door nieuwe verkavelingen die ontwikkeld werden achter Stationsstraat en Nieuwstraat.

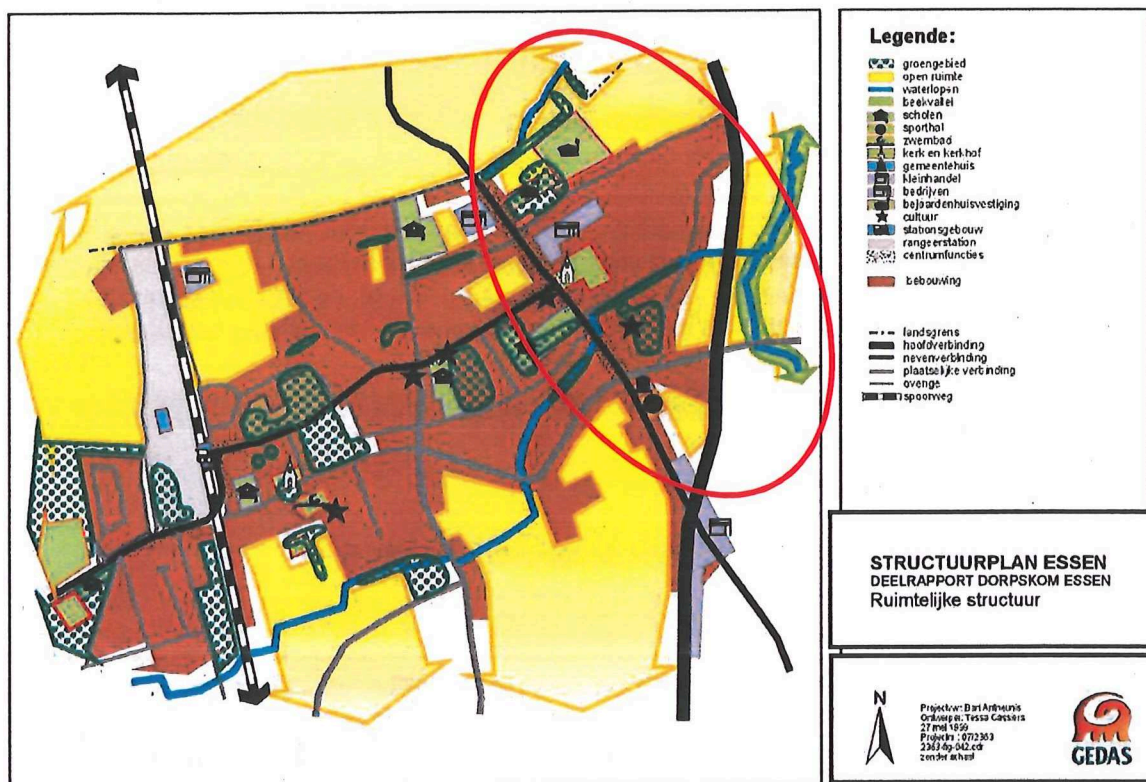
Het bebouwingspatroon is voornamelijk samengesteld uit gesloten en open bebouwing. Gesloten bebouwing is terug te vinden in de oude dorpskernen en langsheen de voornaamste assen, zoals Stationsstraat en Nieuwstraat. Open bebouwing ligt voornamelijk in de nieuwe verkavelingen die zich rond deze historische structuur ontwikkelde. Kenmerken voor de dorpsstructuur zijn de herenhuizen en de ruime villa's in een parkachtige structuur. Achter het Statiebos ligt een kleine concentratie van appartementsgebouwen. Langs de Nieuwstraat zijn nog een aantal restanten aanwezig van voormalige bedrijfsgebouwen. De voornaamste is de site van Lonka.

De dorpskern wordt begrensd door structuurbepalende infrastructuren. In het westen ligt de spoorlijn, in het oosten de ringweg N117. In het noorden zorgt Grensstraat, en de grens met Nederland, voor de begrenzing van de dorpskern. Enkel in het zuiden is een ongestructureerde afbakening van de gemeente. Op vele plaatsen is er nog een menging van landbouw met wonen. Verschillende mogelijkheden bestaan hier om de dorpskern een harde begrenzing te geven.

Functionele kenmerken

De meeste functies zijn terug te vinden in de dorpskom van Essen. Zij zitten gespreid over de wijken centrum en Statie. Winkelveorzieningen zijn hoofdzakelijk in Stationsstraat en Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat. De sportvoorzieningen zijn verdeeld over de twee wijken. Statie heeft het zwembad en centrum beschikt over de sporthal. De scholen zijn voornamelijk geconcentreerd in de wijk 'Centrum', de muziekacademie bevindt zich in de wijk 'Statie'. De gemeentelijke voorzieningen zijn gegroepeerd rond het gemeentehuis ter hoogte van het Heuvelplein. In de dorpskom zitten ook nog enkele bedrijven verweven. Het zijn onder meer het bedrijf Lonka en een meubelfabriek aan de Nieuwstraat.

Figuur 5: Bestaande ruimtelijke structuur dorpskom Essen



2.2.2. Beschrijving van het plangebied

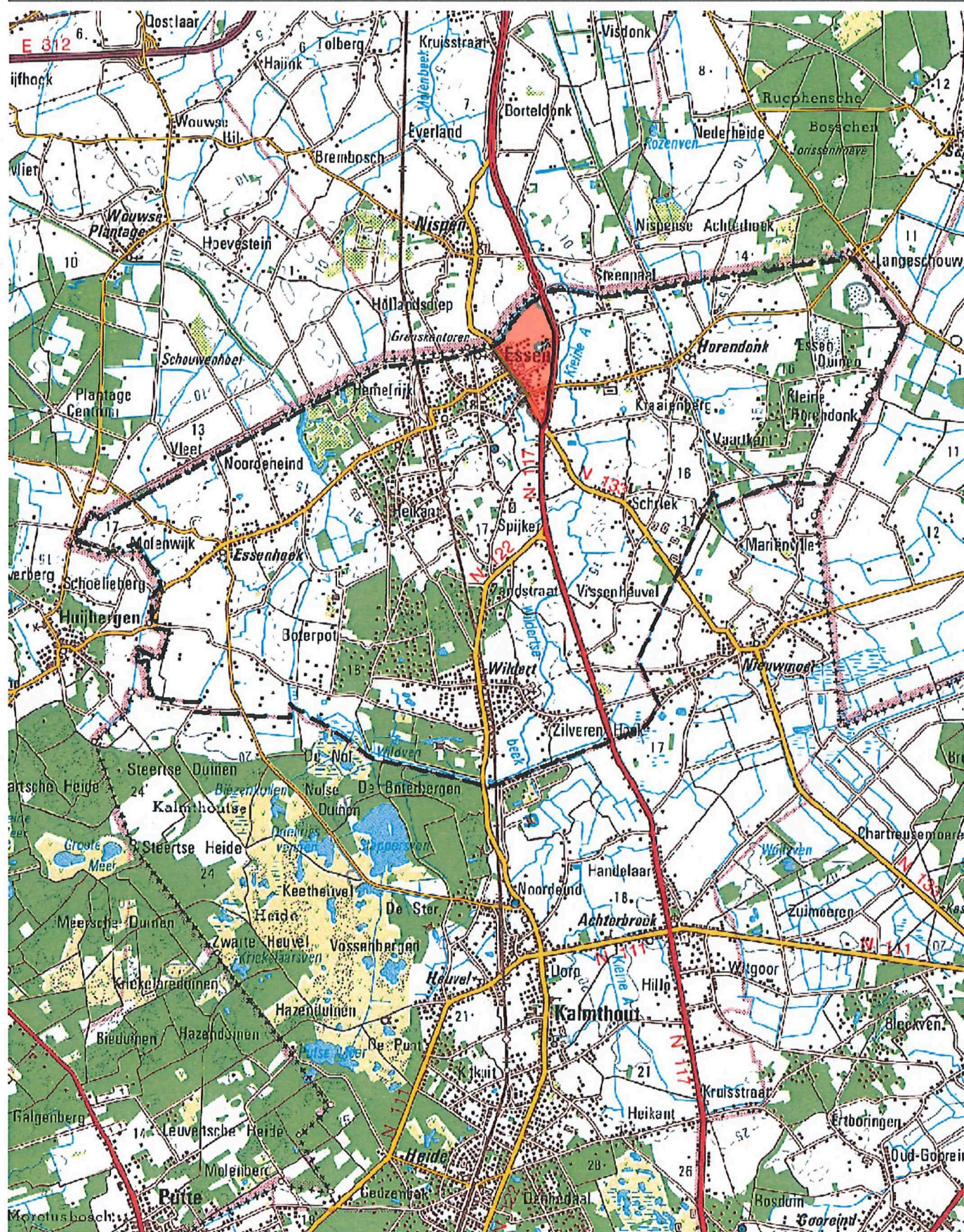
Het plangebied van het GemRUP Nieuwstraat-Oost is gelegen tussen de verkeersassen, Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat en de gewestweg N117. Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat is de oude verbindingsweg naar Nederland. De oude grensovergang in de Nieuwstraat is nog duidelijk aanwezig in het straatbeeld. Het voormalige grensgebouw werd ingenomen door het OCMW (buiten plangebied gelegen). Deze verbindingsweg werd later vervangen door de gewestweg N117 waardoor het plangebied terug aansluiting vond bij het centrumgebied van de Stationstraat.

Het plangebied zelf wordt doorsneden door drie oost-west gerichte lokale wegen, welke instaan voor de ontsluiting van de wijk: Nollekensstraat, Dreef en Watermolenstraat. Deze wegen worden onderling met elkaar verbonden door Essendonk.

De gewestweg N117 vormt de fysische grens van de dorpskern van Essen. Langs de N117 wordt er op drie plaatsen toegang gegeven aan de kern. Het kruispunt Kapelstraat-N117 vormt de hoofdtoegang tot de dorpskern van Essen. Het kruispunt Watermolenstraat-N117 vormt een secundaire toegang. Deze toegang verzorgt ook de verbinding tussen de dorpskern van Essen en deze van Horendonk. *Het mobiliteitsplan voorziet een omleiding van deze toegang naar het kruispunt Kapelstraat-N117. De toegang voor langzaam verkeer blijft behouden. Een derde toegang is mogelijk via het kruispunt Nollekensstraat-Essendonk-N117. Het mobiliteitsplan voorziet, omwille van veiligheidsredenen en om sluipverkeer in de wijk te vermijden een afschaffing van deze aansluiting.*

Smeyerpad verzorgt een langzaam verkeersontsluiting van de wijk naar het centrum van Essen.

Door het plangebied loopt één waterloop van 3^{de} categorie: de Magerbeek. Deze beek is grotendeels ingebuisd. Het tracé loopt nagenoeg volledig samen met Dreef. In het noorden worden het plangebied begrensd door de Grensscheidingsbeek, een waterloop van 2^{de} categorie. Het tracé loopt volledig samen met de gemeentegrens. Beide waterlopen monden in het oosten uit in de Klein Aa.



Legende

- RUP-grens
- gemeentegrens



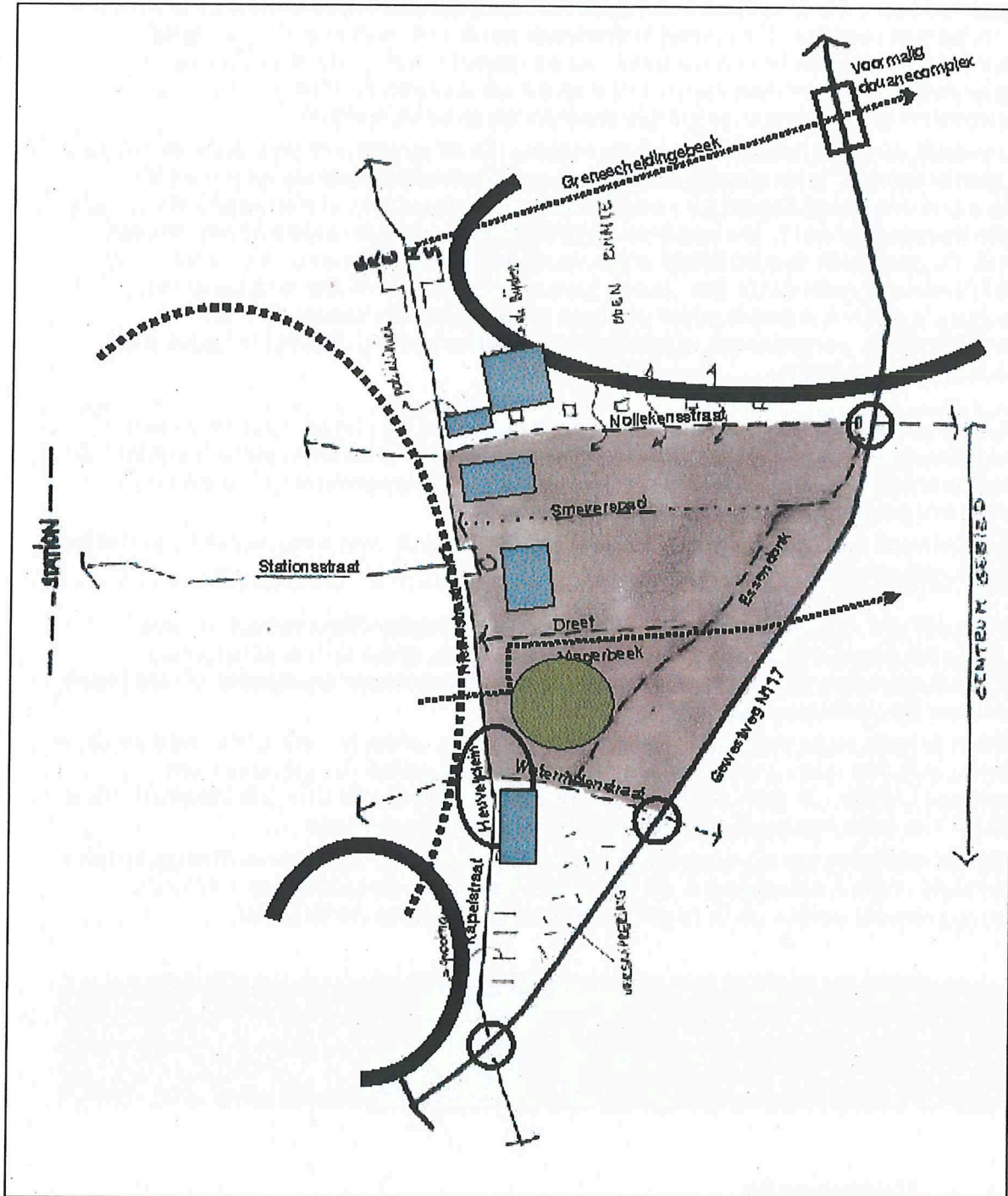
RUP Nieuwstraat Oost-Essen | SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Bron: www.agiv.be | maart 2013 | 4128_krt1_024c.mxd | BA + JB | Schaal: 1/75.000



1

Figuur 6: Bestaande structuur plangebied



Het plangebied kan ruimtelijk in vier grote zones opgedeeld worden. Er is het westelijk, gemengd deel dat aanleunt bij Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat, er is het oostelijk woongedeelte dat begrensd wordt door de gewestweg N117, er is het zuidelijk deel met kleinhandel en openbare voorzieningen en er is het noordelijk open ruimtegebied.

Het westelijk deel wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingsstructuur langs de centrumstraat Kapelstraat-Heuvelstraat-Nieuwstraat en het (voornamelijk in tweede bouwlijn) voorkomen van grotere functionele zones, voornamelijk van openbaar nut. De centrumstraat wordt gekenmerkt door



een verweving van functies (zowel kleinere als grotere handelszaken, kleinere bedrijven, diensten, horeca en wonen). Op de centrumstraat kunnen drie focuspunten aangeduid worden: het betreft het Heuvelplein, het kruispunt Nieuwstraat-Stationsstraat met de kerk en de oude Grensovergang. De grotere functionele zones bestaan van noord naar zuid uit de Polikliniek-De Bijster, site Lonka, begraafplaats, parkgebied Oude Pastorij met aangrenzende recreatieve functies en omgeving Gemeentehuis (met brandweer, politie, gemeentelijke werkplaatsen, sporthal).

Het oostelijk deel heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. De bebouwing is er grotendeels samengesteld uit open bebouwing. In het plangebied liggen nog twee onbebouwde zones (op het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied – zoals de rest van het plangebied). Het eerste gebied is gelegen tussen Essendonk en N117. Het betreft een actief landbouwbedrijf met aansluitend twee percelen grond. De gronden die door het bedrijf in gebruik zijn bevinden zich ten oosten van de N117. De bedrijfsleider is er ouder dan 60 jaar. Het is momenteel niet geweten of deze landbouwer over opvolging beschikt. Het tweede gebied is gelegen tussen Essendonk, Vissery, N117 en Watermolenstraat. Dit gebied was in gebruik door een plantenkwekerij die enige tijd geleden zijn activiteiten heeft stopgezet.

Een derde gebied is gelegen tussen Nollenkensstraat en Smeyerspad. Het betreft een voormalig landbouwbedrijf waarvan enkel nog de omliggende percelen door de landbouw gebruikt worden. Het landbouwbedrijf zelf is niet meer actief. De eigenaars zijn hier nog woonachtig en in een van de stallen werd geruime tijd geleden een winkel opgericht.

Dit gebied wordt in het GRS als een woonreservegebied op lange termijn aangeduid en wordt daarom niet mee opgenomen binnen het plangebied.

Het zuidelijk deel, tussen de toegang met de N117 en het Heuvelplein-Watermolenstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door grotere functies, helemaal in het zuiden zijn een aantal grotere handelszaken gelegen, tegen het Heuvelplein bevinden zich de gemeentelijke diensten (zie ook hoger). Daartussen ligt een kleine verkaveling.

Ondanks de harde begrenzing van het plangebied in het oosten, zuiden en westen, loopt het plangebied in het noorden over in een groot grensoverschrijdend agrarisch gebied. Dit gebied kent een onbebouwd karakter. De grens met Nederland wordt er gevormd door de Grensscheidingsbeek. Deze beekstructuur wordt begeleid door verschillende kleine landschapselementen.

Ook in het zuidwesten ligt nog een groter agrarische zone (De Werf). Deze zone is op het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient voldoende rekening gehouden worden met de mogelijke toekomstige ontsluiting van dit gebied.

Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: kadastrale percelen met weergave huidig grondgebruik (zie plan)

Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: een fotoreportage van het plangebied

2.2.3. Mobiliteitsprofiel

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied wordt voornamelijk ontsloten via de as Nieuwstraat, Heuvelplein en Kapelstraat naar de N117, richting Antwerpen. Ook Watermolenstraat zorgt voor een ontsluiting van het autoverkeer naar de N117, richting Horendonk en Nederland. Ook op het einde van Nollekensstraat bevindt zich een toegang tot de N117. Deze toegang wordt niet meer gebruikt.

De voornaamste ontsluitingswegen voor het autoverkeer zijn: Nollekensstraat, Dreef, Watermolenstraat en Essendonk.



Legende

 RUP -grens



RUP Nieuwstraat Oost-Essen | BESTAANDE, FEITELIJKE TOESTAND - LUCHTFOTO

Bron: www.agiv.be | maart 2013 | 4128_krt3_025c.mxd | BA + JB | Schaal: 1/10000

NOORD

3

Ontsluiting openbaar vervoer:



De as Kapelstraat-Heuvelplein-Nieuwstraat is een structurele drager voor openbaar vervoer. De meeste buslijnen die Essen aandoen doen deze route aan.

Ter hoogte van het gemeentehuis is een hoofdhalte voorzien voor het openbaar vervoer. Deze halte ligt op vogelvlucht binnen de bereikbaarheid van ca. 1 km voor het globale plangebied.

Andere haltes zijn Spijker (op ca. 1,25 km) en Bibliotheek (op ca. 1 km). Spijker bevindt zich in het uiterste zuiden van het plangebied, tegen de N117 aan. Bibliotheek bevindt zich in de Stationsstraat.

Daarnaast zijn er binnen het plangebied nog drie afzonderlijke haltes van de belbus aanwezig. Deze zijn Kerkeneind (grensovergang), Polikliniek en De Bijster.

Ontsluiting fietsverkeer:

Het plangebied kent geen specifieke fietsontsluitingen. Alle straten kunnen beschouwd worden als belangrijke fietsontsluiting. Rekening houden met de ligging van de woningen en de functies binnen het centrum zijn van belang voor de fietsers: Nollekensstraat, Smeyerspad, Dreef en Watermolenstraat in oost-west richting en Essendonk in noord-zuid richting.

Parkeervoorzieningen:

Verspreid over het plangebied zijn een aantal grotere publieke parkeerplaatsen gelegen. Deze zijn terug te vinden ter hoogte van het gemeentehuis en de sporthal, het Heuvelplein, de kerk en de grensovergang. Ook ter hoogte van de Oude pastorie zijn er een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien.

Daarnaast zijn er nog een aantal private parkeerplaatsen. Deze bevinden zich ter hoogte van de Aldi, GB (Carrefour), Okay en tennis.



2.3. Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel:

Tabel 1: Toetsingstabel bestaande juridische toestand

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED OF AANGRENZEND
Gewestplan(nen)	Turnhout KB 30/09/77
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	niet relevant
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	niet relevant
Algemene plannen van aanleg	niet relevant
Bijzondere plannen van aanleg	BPA nr. 1: Heuvelplein; KB 06/07/48, in herziening gesteld op 30/07/1999. BPA nr. 2: Stationsstraat – Nieuwstraat, KB 22/11/62, in herziening gesteld op 30/07/1999. BPA nr.3 Centrum Oost, KB 17/06/1952 in herziening gesteld op 19/10/1998. BPA nr. 3-bis Centrum Oost; MB 06/03/2003
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	niet relevant
Verkavelingsvergunningen	Zie tabel nr. 2 op de volgende bladzijde.
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	niet relevant
Beschermde monumenten	Oude Pastorie: BVE 10/08/1976 Heuvelplein, monument der gesneuvelden (pomp): BVE 02/05/1985
Beschermde dorpsgezichten	niet relevant
Beschermde landschappen	Oude Pastorie en omgeving: BVE 10/08/1976
Vogelrichtlijngebieden	niet relevant
Habitatrichtlijngebieden	niet relevant
Gebieden van het duinendecreet	niet relevant
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	niet relevant
Gebieden met recht van voorkoop	niet relevant
Natuureservaten	niet relevant
Bosreservaten	niet relevant
Beschermingszones grondwaterwinningen	niet relevant
Bevaarbare waterlopen	niet relevant
Onbevaarbare waterlopen (Cat...)	Grensscheidingsbeek: 2 ^{de} categorie Magerbeek: 3 ^e categorie
Risicozones voor overstromingen	niet relevant



TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED OF AANGRENZEND
Rooi- en bouwlijnen	N117: rooilijn = 17,5 m uit as van wegzate; bouwlijn = 25,5 m uit as van wegzate
Voet- en buurtwegen	Nieuwstraat – Heuvelplein – Kapelstraat = buurtweg nr. 1 Beliestraat – Heuvelplein – Melkerijstraat = buurtweg nr. 3 Essendonk = buurtweg 43 Nollekensstraat = buurtweg nr. 44 Dreef = buurtweg nr. 82 Voetweg nr. 86 is volledig ingelijfd door private ontwikkelingen.

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:

Kaart 5: Bestaande juridische toestand: gewestplan, BPA, verkavelingen

Kaart 6: Bestaande juridische toestand: overige randelementen

Tabel 2: Goedgekeurde verkavelingen

referentienummer verkaveling	datum goedkeuring verkaveling	referentienummer verkaveling	datum goedkeuring verkaveling
VA 902	3-2-2003	VA 540	14-11-1977
VA 428	30-5-1972	VA 805	14-3-1994
VA 714	13-10-1988	VA 647	18-4-1983
VA 775	19-7-1993	VA 564	23-10-1978
VA 694	20-10-1986	VA 612	23-3-1981
VA 387	20-5-1970	VA 597	23-6-1980
VA 739	16-3-1992	VA 605	23-3-1981
VA 563	22-5-1978	VA 834	26-08-1996
VA 679	17-12-1984	VA 390	18-11-1970
VA 391	3-6-1970	VA 842	24-11-1997
VA 787	20-12-1993	VA 898	1-7-2002
VA 685	26-8-1986	VA 734	19-1-1990

2.3.1. Toelichting bij de BPA's in het plangebied:

BPA nr. 1: Heuvelplein; KB 06/07/48, in herziening gesteld op 30/07/1999.



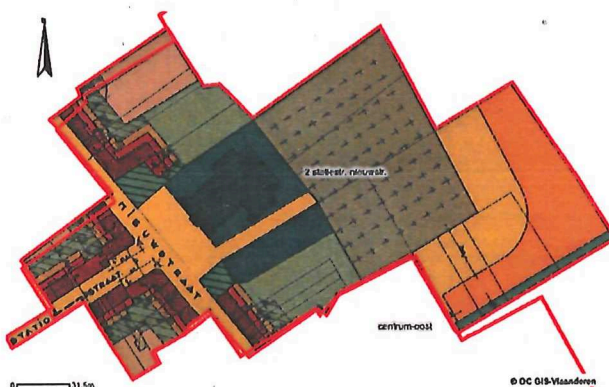
Het BPA Heuvelplein werd op 30/07/1999 in herziening gesteld om het BPA, dat dateert uit 1948, te actualiseren aan de huidige stedenbouwkundige normen en inzichten. Het BPA wordt volledig gevat door het RUP Nieuwstraat – Oost en zal volledig worden herzien binnen dit RUP.

Buiten het actualiseren van de voorschriften voor de woningbouwstroken in Kapelstraat, Heuvelplein, Beliestraat en Watermolenstraat dient ook de site rond het gemeentebuis aangepast te worden aan zijn hedendaags gebruik.

De oude Melkerij in de Watermolenstraat heeft zijn functie verloren en dient een nieuwe functie te krijgen die beter aansluit bij het centrum.

Hierbij worden de voorschriften zoveel mogelijk afgestemd met de BPA's die al eerdere herzieningen doorvoerde in de gemeente (centrum oost en centrum west).

BPA nr. 2: Stationsstraat – Nieuwstraat, KB 22/11/62, in herziening gesteld op 30/07/1999



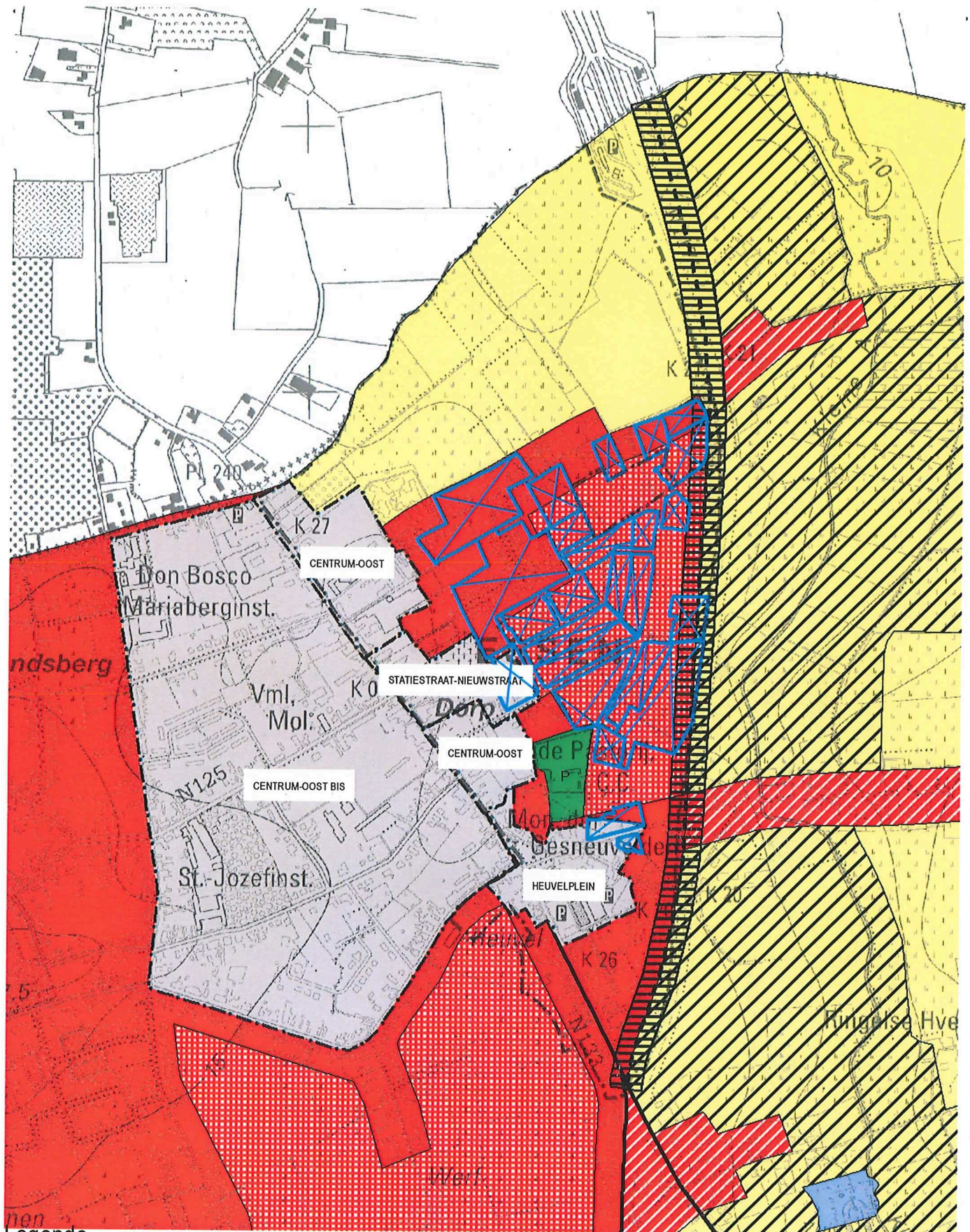
Het BPA Stationstraat – Nieuwstraat werd op 30/07/1999 in herziening gesteld om het BPA, dat dateert uit 1962 te actualiseren aan de huidige stedenbouwkundige normen en inzichten. Het BPA wordt voor de delen die ten oosten van de as van de Nieuwstraat zijn gelegen gevat door het RUP Nieuwstraat Oost. Het RUP zal dit oostelijk deel herzien. Het westelijk deel werd in het recent verleden herzien via het RUP Centrum Oost Bis.

Het RUP voorziet in een actualisatie van de voorschriften voor woningbouw in Nieuwstraat, Dreef en Kuiperstraat. En hernieuwt de voorschriften van de kerkomgeving en de begraafplaats.

Hierbij worden de voorschriften zoveel mogelijk afgestemd met de BPA's die al eerdere herzieningen doorvoerde in de gemeente (centrum oost en centrum west).

BPA nr.3 Centrum Oost, KB 17/06/1952 in herziening gesteld op 19/10/1998.

Het BPA Centrum Oost werd op 19/10/1998 in herziening gesteld om het BPA, dat dateert uit 1952, te actualiseren aan de huidige stedenbouwkundige normen en inzichten. Het BPA werd in het verleden al gedeeltelijk herzien door het BPA centrum Oost Bis. Om het oorspronkelijk BPA een grillige grens kende ter hoogte van de Nieuwstraat werd besloten om de nieuwe grens van het BPA gelijk te leggen met de as van de Nieuwstraat en de delen die ten oosten van de Nieuwstraat zijn gelegen mee te nemen bij de opmaak van het RUP Nieuwstraat-oost. Hierdoor ontstonden ruimtelijk gezien, logischere afbakeningen van de BPA's en RUP's.



Legende

- RUP-grens
- goedgekeurde BPA's
- goedgekeurde verkavelingen



RUP Nieuwstraat Oost - Essen |
BESTAANDE, JURIDISCHE TOESTAND - GEWESTPLAN, BPA's EN VERKADELINGEN

Bron: www.agiv.be | maart 2013 | 4128_krt5_026c.mxd | BA + JB | Schaal: 1/10000

NOORD

5

