



- Legende**
- - - contour
  - ▭ parcelen
  - ▨ op te heffen verkavelingen
  - bestemming**
  - ▨ specifiek woongebied met bosrijk karakter
  - ▭ zone voor bos en de ontwikkeling van natuurlijk landschap

# Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

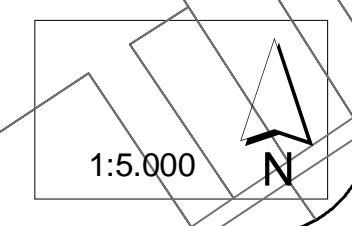
PRUP Cluster weekendverblijven  
C3, C4 en C5 te Wuustwezel

Grafisch plan

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van: 22/09/2011

De Provinciegriffier,	De voorzitter,
D. Toelen	L. Neefs

Ruimtelijke planners:  
Jan Parys  
Koen Stabbaert





# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Clusters weekendverblijven C3, C4, en C5  
te Wuustwezel

stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22/09/2011.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

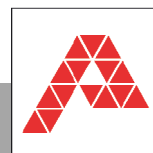
L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## **Colofon**



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
drp@admin.provant.be

### **Opdrachthouder:**

Antea Group n.v.  
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen  
tel.: 03/221.55.00  
fax: 03/221.55.03  
info@anteagroup.com  
www.anteagroup.be

contactpersoon:

Jan Parys, contractmanager  
jan.parys@anteagroup.com  
tel.: 03/221.57.00

Koen Slabbaert, projectleider  
koen.slabbaert@anteagroup.com  
tel.: 03/221.57.14

*documentnr. 1280093194*


*datum vrijgave 12-09-2011*


Onderstaande tabellen geven in de rechterkolom de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP Clusters weekendverblijven C3, C4 en C5 te Wuustwezel.

De linkerkolom geeft toelichting bij deze voorschriften, doch heeft zelf geen verordenende kracht.

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>In het artikel 'Algemene bepalingen' worden een aantal veel voorkomende begrippen opgenomen die een verder uitgewerkte verklaring vragen in functie van de specifieke problematiek van dit RUP. Alle begrippen zijn dan ook enkel van toepassing op het plangebied van voorliggend RUP.</i></p>	<p><b>Art. 0 Algemene bepalingen</b></p> <p><b>0.1 Begrippen</b></p> <p>Voor de toepassing van het PRUP wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwvolume: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• constructie: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• functie: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• granulaatverharding: een verharding in grind, steenslag, boskiezel, dolomiet, zand, puingranulaat, enz. Een verharding in ongebroken puin of bouwafval wordt niet als granulaatverharding beschouwd.</li> <li>• handelingen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• herbouwen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• (kruip)kelder: een ruimte die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is en geen verblijfsfunctie heeft (vb. berging, kruipruimte). Een geheel of gedeeltelijk ondergrondse ruimte die wel een verblijfsfunctie heeft (vb. keuken of woonkamer) wordt niet tot de kelder gerekend;</li> <li>• natuurlijke (bos)beplanting: een groenaanplanting met streekeigen, inheems en standplaatsgeschikte hoog- en laagstammige bomen en struiken</li> <li>• natuurlijke terreinafsluiting: fysieke begrenzing van een perceel,</li> </ul>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>bestaande uit natuurlijke (bos)beplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwbouw: het oprichten van een nieuwe constructie; nieuwbouw heeft zowel betrekking op hoofdgebouwen als op bijgebouwen;</li> <li>• noodzakelijke toegang: de kortste afstand tussen het hoofdvolume en de publieke weg waarop een perceel ontsloten wordt, rekening houdend met bestaande landschapselementen (vb. bomen, ...);</li> <li>• onderhoudswerken: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• terras: een al dan niet overdekte, grotendeels verharde buitenruimte behorend bij één of meer hoofdgebouwen.</li> <li>• tuin: een open stuk grond behorend bij één of meer hoofdgebouwen dat geheel of grotendeels onverhard is en dient als particuliere buitenruimte met de daarbij behorende begroeiing (vnl. gras, bloemen, bomen, ...);</li> <li>• verbouwen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• vergunning: een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;</li> <li>• verharding: een geheel van lagen dat op de bodem aangebracht wordt om aan wegen, paden, opritten, terrassen meer draagkracht en gebruikscomfort te geven dan de originele ondergrond. Er bestaan diverse typen van verhardingsmaterialen: gesloten (bvb. beton, asfalt), elementen (bvb. klinkers, natuursteen, tegels, kasseien, terrasplanken), granulaten (zie "granulaatverharding").</li> <li>• verkavelen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• weekendverblijf: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening;</li> <li>• woning: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke</li> </ul>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>ordering.</p> <p><b>0.2 Bestaande verkavelingen</b></p> <p>Het PRUP heft van rechtswege alle bestaande verkavelingen op die gelegen zijn binnen de plangrens.</p> <p>Deze staan op het grafisch plan aangeduid met onderstaande markering:</p> 


<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>De bestemming houdt in dat de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden mogelijk zijn.</i></p> <p><i>Constructies welke zonder vergunning werden opgericht of waarvan de functie niet vergund werd, kunnen maar geregulariseerd worden voor zover zij overeenkomen met de voormelde stedenbouwkundige voorschriften.</i></p> <p><i>Binnen het gebied worden inrichtingsprincipes gehanteerd die erop toezien dat de bosstructuur en een ecologische basiskwaliteit worden ondersteund.</i></p> <p><i>Sommige percelen hebben in het verleden verplicht grondafstand moeten doen in functie van wegenis. Indien een eigenaar kan aantonen dat zijn perceel voorafgaand aan deze grondafstand groter dan 1000m<sup>2</sup> was, kan hij nog steeds bouwen onder de voorwaarden bepaald in het PRUP.</i></p>	<p><b>Art. 1 Specifiek woongebied met bosrijk karakter</b></p>  <p><b>1.1 Categorie van gebiedsaanduiding</b> wonen</p> <p><b>1.2 Bestemming</b> Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen</li> <li>• tijdelijk recreatief verblijf in een weekendverblijf,</li> </ul> <p>in een omgeving waarvan het natuurlijke en bosrijke karakter wordt gehandhaafd of versterkt.</p> <p>Nevenfuncties zijn niet toegelaten.</p> <p><b>1.3 Inrichting</b></p> <p><b><i>Opsplitsing en samenvoeging van kavels</i></b> Bestaande kavels kunnen niet opgesplitst worden. Samenvoeging van kavels is wel toegelaten.</p> <p><b><i>Minimale perceelsgrootte</i></b> Bij nieuwbouw dient de perceelsgrootte van het betrokken perceel, inclusief eventueel in het verleden verplicht afgestane wegenis, minimaal 1000m<sup>2</sup> te bedragen.</p>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>Onder 'tuin' wordt een open stuk grond verstaan behorend bij één of meer hoofdgebouwen dat geheel of grotendeels onverhard is en dient als particuliere buitenruimte met de daarbij behorende begroeiing (vnl. gras, bloemen, bomen, ...).</i></p>	<p><b>Bouwvrije zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vanaf de elke perceelsgrens dient een bouwvrije zone van 3m bewaard te blijven;</li> <li>- in geval van constructies die regulier opgericht werden <u>voor</u> de inwerkingtreding van het PRUP; mag desgevallend de hogervermelde bouwvrije zone lokaal versmald worden tot de bestaande breedte tussen de hoofdzakelijk vergunde constructie en de perceelsgrens.</li> </ul> <p><b>Ontbosbare oppervlakte</b></p> <p>Per perceel mag in totaal maximaal 300m<sup>2</sup> ontbost worden in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten en handhaven van constructies (met een maximaal bebouwbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup>);</li> <li>- het inrichten en handhaven van een perceelstoegang, tuin en/of terras. Verharding gebeurt in waterdoorlatende materialen.</li> </ul> <p>De ontboste oppervlakte mag voor bestaande percelen, kleiner dan 600m<sup>2</sup>, in totaal echter nooit meer dan 50% van de perceelsoppervlakte bedragen.</p> <p>Het niet-ontboste deel van het perceel dient als bos ingericht en gehandhaafd te worden.</p> <p>Er kan geen vergunning afgeleverd worden zolang er geen bosherstel/behoud heeft plaatsgevonden op het perceel, exclusief de maximaal ontbosbare oppervlakte en de eventueel in het verleden reeds goedgekeurde ontbossingsaanvragen.</p>



<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>(Kruip)kelderruimtes, evenals constructies die niet geheel gesloten zijn (bvb. een carport), worden niet binnen het maximaal bruto bouwvolume gerekend.</i></p> <p><i>Een 'architecturaal geheel' heeft zowel betrekking op volume, stijl, als bouwmaterialen.</i></p> <p><i>Hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte constructies kunnen in hun fysieke hoedanigheid behouden blijven, ongeacht het feit of het (eventueel permanente) gebruik ervan vergund of vergund geacht is (vandaar 'vanuit bouwfysisch oogpunt').</i></p>	<p><b>Constructies</b></p> <p>Constructies kunnen opgericht worden en bestaande hoofdzakelijke vergunde en vergund geachte constructies kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, voor zover deze constructies geen afbreuk doen aan het natuurlijke en bosrijke karakter van de zone en beantwoorden aan volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de bouwvrije zone mogen geen constructies opgericht worden.</li> <li>- Per perceel kan slechts één woning of één weekendverblijf worden opgericht.</li> <li>- Het totale maximale bruto bouwvolume van de volledig gesloten constructies samen bedraagt 550m<sup>3</sup>.</li> <li>- Alle constructies hebben samen een totale maximale bebouwbare grondoppervlakte van 100m<sup>2</sup>, inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen, exclusief niet overdekte terrassen.</li> <li>- Alle constructies moeten fysiek op elkaar aansluiten en één architecturaal geheel vormen.</li> <li>- De bouwhoogte gemeten van het niveau van het maaiveld tot aan het hoogste punt van de constructie bedraagt maximum 7m.</li> <li>- Voor alle gevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het natuurlijke en bosrijke karakter van de zone. Alle vrijstaande gevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels.</li> </ul> <p>Bestaande (vanuit bouwfysisch oogpunt) hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte constructies die bij de inwerkingtreding van het PRUP de maximale bebouwbare oppervlakte, volume en bouwhoogte reeds overschrijden, kunnen worden onderhouden en verbouwd binnen het bestaande vergunde volume.</p>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>Onder 'noodzakelijke toegang' wordt verstaan: de kortste afstand tussen het hoofdvolume en de publieke weg waarop een perceel ontsloten wordt, rekening houdend met bestaande landschapselementen zoals vb. bomen.</i></p> <p><i>De bestaande wegen zijn indicatief aangeduid op kaart 5 van de memorie van toelichting.</i></p> <p><i>Onder 'systeem voor het behandelen en verwijderen van afvalwater' worden zowel individuele als collectieve zuiveringssystemen verstaan, als systemen waarbij het afvalwater tijdelijk wordt opgespaard om het vervolgens te laten ruimen. Directe lozing op het oppervlaktewater is uitgesloten.</i></p>	<p><b>Perceelstoegangen</b></p> <p>Er kan max. 1 toegang tot het perceel gerealiseerd worden van max. 4m breed in aansluiting met het openbaar domein of de ontsluitingsweg die het perceel ontsluit. Alle verhardingen beperken zich tot de noodzakelijke toegang tot het hoofdvolume en worden uitgevoerd met waterdoorlatende materialen.</p> <p><b>Verharding van wegen</b></p> <p>In functie van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de zone kunnen bestaande wegen die nog niet voldoende breed of verhard zijn, verbreed en verhard worden mits het gebruik van waterdoorlatende materialen. De maximaal verhardbare breedte bedraagt 4m.</p> <p>Bestaande wegen die verhard zijn in een ander type verhardingsmateriaal of die de maximaal verhardbare breedte reeds overschrijden, kunnen in deze hoedanigheid behouden blijven en structureel onderhouden worden.</p> <p>Het realiseren van bijkomende wegen is niet toegestaan.</p> <p><b>Lozing van afvalwater</b></p> <p>De rechtstreekse lozing van onbehandeld afvalwater in het oppervlaktewater is verboden.</p> <p>Voor elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw of functiewijziging naar wonen, kan enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend worden mits de voorafgaandelijke aanwezigheid van riolering of mits de aanleg van een systeem voor het behandelen en verwijderen van afvalwater.</p>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>Doel van de bestemming is:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als natuurlijk landschap ter versterking van de bosrijke omgeving,</i></li> <li>- <i>het terrein te behouden en te ontwikkelen in functie van natuurlijke elementen en beplanting ter versterking van de ecologische structuur.</i></li> </ul> <p><i>Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van de natuurwaarden of het natuurlijk landschappelijk karakter van het gebied te bewerkstelligen.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur en verharding gericht op het toegankelijk maken van het terrein i.f.v. het beheer en zacht recreatief medegebruik betreft ondermeer: wandelpaden, afsluitingen, toegangspoorten, enz.</i></p>	<p><b>Art. 2 zone voor bos en de ontwikkeling van natuurlijk landschap</b></p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p><b>2.1 Categorie van gebiedsaanduiding</b> Bos</p> <p><b>2.2 Bestemming</b> De gronden zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden en het natuurlijk landschap.</p> <p><b>2.3 Inrichting</b> De percelen of delen van percelen binnen de zone dienen ingericht te worden als natuurlijk bebost landschap. Hierbij worden enkel streekeigen, inheemse en standplaatsgeschikte beplanting gebruikt.</p> <p>Binnen de zone dient de bestaande opgaande beplanting maximaal behouden te worden. Bij het ontbreken van beplanting kan zowel een natuurlijk beheer dan wel een beplanting met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, worden gerealiseerd.</p> <p><b>Constructies</b> Zijn toegelaten binnen de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle werken, handelingen en maatregelen in functie van de instandhouding, het herstel, het beheer en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing;</li> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en waterdoorlatende verharding gericht op het toegankelijk maken van het terrein in functie van het beheer en zacht recreatief medegebruik.</li> </ul>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>De bestaande wegen zijn indicatief aangeduid op kaart 5 van de memorie van toelichting.</i></p>	<p><b>Verharding van wegen</b></p> <p>In functie van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de zone kunnen bestaande wegen die nog niet voldoende breed of verhard zijn, verbreed en verhard worden mits het gebruik van waterdoorlatende materialen. De maximaal verhardbare breedte bedraagt 4m.</p> <p>Bestaande wegen die verhard zijn in een ander type verhardingsmateriaal of die de maximaal verhardbare breedte reeds overschrijden, kunnen in deze hoedanigheid behouden blijven en structureel onderhouden worden.</p> <p>Het realiseren van bijkomende wegen is niet toegestaan, met uitzondering van hogervermelde kleinschalige infrastructuur in functie van het beheer en zacht recreatief medegebruik.</p>



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Clusters weekendverblijven C3, C4 en C5 te Wuustwezel

memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22/09/2011.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

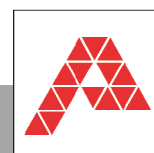
L. Neefs

Ruimtelijk planner:

Jan Parys

Koen Slabbaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Dienst Ruimtelijke Planning  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
drp@admin.provant.be

### **Opdrachthouder:**

Antea Group  
Posthofbrug 10, 2600 Antwerpen  
tel.: 03/221.55.00  
fax: 03/221.55.03  
info@anteagroup.com  
www.anteagroup.be

contactpersoon:  
Jan Parys, contractmanager  
jan.parys@anteagroup.com  
tel.: 03/221.57.00

Koen Slabbaert, projectleider  
koen.slabbaert@anteagroup.com  
tel.: 03/221.57.14

*documentnr. 1280093193  
datum vrijgave 12-09-2011*

## **Inhoud**

1.	Inleiding .....	6
2.	Situering en inventaris.....	8
2.1.	Algemene situering .....	8
2.2.	Inventaris .....	9
3.	Contextanalyse huidige situatie .....	10
3.1.	Juridische context .....	10
3.2.	Ruimtelijke context .....	12
3.3.	Maatschappelijke context .....	22
4.	Planologische en beleidscontext .....	23
4.1.	Ruimtelijk planningsbeleid.....	23
4.2.	Sectorale beleidsvisies en conclusies .....	29
5.	Toepassing en evaluatie/terugkoppeling uitgangshouding uitdovend woonrecht + uitzonderingen .....	32
5.1.	Synthese contextanalyse en focusbepaling .....	32
5.2.	Uitgangshouding: uitdovend woonrecht versus uitzonderingen (toetsing aan uitzonderingscriteria cf. provinciaal oplossingskader) .....	33
5.3.	Evaluatie en terugkoppeling .....	34
6.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	36
6.1.	Visie.....	36
6.2.	Gevolgen .....	39
7.	Conclusie .....	40
8.	Uitvoering .....	41
9.	Milieueffecten van het RUP .....	42
9.1.	Screening mogelijke milieueffecten .....	42
9.2.	Watertoets .....	43
9.3.	Beslissing dienst Mer .....	44
9.4.	Doorvertaling in het RUP.....	44
10.	Grafisch plan en voorschriften .....	46
10.1.	Vertaling naar verordenend grafisch plan .....	46
10.2.	Toelichting bij de bestemmingen.....	46
10.3.	Strijdige voorschriften die worden opgeheven.....	47
10.4.	Ruimtebalans .....	48
10.5.	Planbaten – planschade – bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften .....	48
11.	Bijlagen .....	54

## **Figuren**

Figuur 1: situering op topografische kaart .....	8
Figuur 2: inventaris status november 2010.....	9
Figuur 3: inventaris percelen met aanduiding verkavelingen .....	9
Figuur 4 gewestplan .....	10
Figuur 5: buurt- en voetwegen.....	11
Figuur 6: ecosysteemkwetsbaarheidskaart – ecotoopverlies (bron: INBO) .....	13
Figuur 7: landbouwyperingskaart (bron: VLM) .....	13
Figuur 8: landschapsatlas (bron: VLM) .....	13
Figuur 9: beschermde landschappen (bron: VLM) .....	14
Figuur 10: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid .....	14
Figuur 11: watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid.....	14
Figuur 12: correctie ecosysteemkwetsbaarheidskaart (ecotoopverlies) op basis van terreincontrole .....	15
Figuur 13: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid .....	16
Figuur 14: huidige afwatering van de watergevoelige zone .....	16
Figuur 15 – zoneringsplan Wuustwezel (bron: <a href="http://geoloket.vmm.be/zonering">http://geoloket.vmm.be/zonering</a> ).....	18
Figuur 16 – volwaardig verharde wegen Wuustwezel.....	18
Figuur 17: basismobiliteit Wuustwezel.....	19
Figuur 18: situering op orthofoto .....	20
Figuur 19: foto’s typologie weekendverblijven.....	21
Figuur 20: gewenste ruimtelijke structuur 'Open Kempen' (deelruimte 2 – westelijk deel) .....	24
Figuur 21: gewenste ruimtelijke structuur zuidwestelijke open ruimte.....	28
Figuur 22: prioriteitenatlas gebiedsbeleid natuur (bron: INBO) .....	30
Figuur 23: ruimtelijk wensbeeld Wuustwezel.....	37
Figuur 24: stapsteenscenario .....	38
Figuur 25: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid .....	43
Figuur 26:watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid.....	43
Figuur 27–zoneringsplan clusters (bron: <a href="http://geoloket.vmm.be/zonering">http://geoloket.vmm.be/zonering</a> ) .....	44



### ***Kaarten***

- Kaart 1: Inventaris weekendverblijven
- Kaart 2: Topografische kaart
- Kaart 3: Orthofoto
- Kaart 4: Register planschade/planbaten/bestemmingswijzigingscompensatie
- Kaart 5: Indicatieve aanduiding bestaande wegen

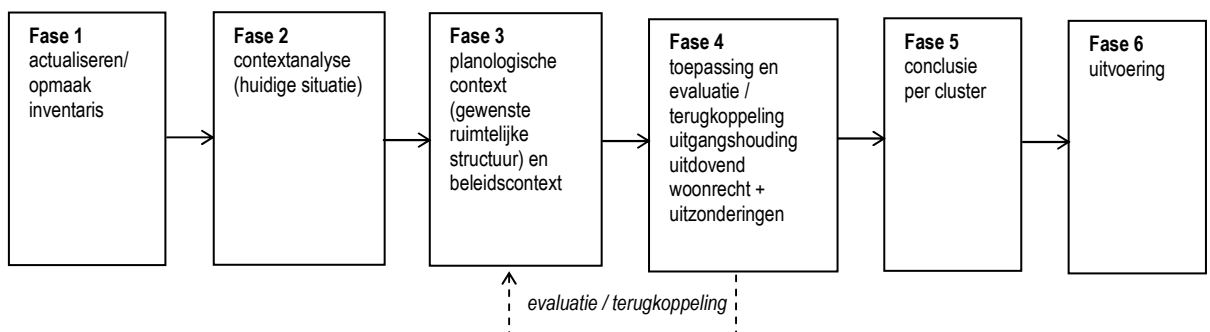
### ***Bijlagen***

- Lijst streekeigen inheemse bomen en struiken
- Screening plan-MER plicht
  - verzoek tot raadpleging
  - beslissing dienst MER

## 1. Inleiding

Ter uitvoering van de beleidsnota van minister Dirk Van Mechelen betreffende de problematiek van de weekendverblijven en de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) met betrekking tot de weekendverblijven, werkte de provincie Antwerpen een methodiek of oplossingskader uit. Dit kader werd door de deputatie goedgekeurd op 17 september 2009 en is terug te vinden op [www.provant.be/weekendverblijven](http://www.provant.be/weekendverblijven). Dit oplossingskader werd ook verankerd in de op 4 mei 2011 door de Minister goedgekeurde herziening van het RSPA.

Het doel om te werken met een algemene methodiek of oplossingskader is om voor elke cluster weekendverblijven op gelijkvormige wijze een ontwikkelingsperspectief uit te werken. Globaal gezien omvat de methodiek volgende gefaseerde aanpak:



Deze methodiek werd bij wijze van testcase voor een eerste maal toegepast in 3 pilotgemeenten: Essen, Herselt en Wuustwezel. Voor elke gemeente werd de totaliteit van de clusters gescreend en werd een eerste aanzet tot ontwikkelingsopties gegeven. Op basis van de resultaten van deze eerste toepassing besliste de deputatie eind 2008 tot de start van drie PRUP-procedures waarin het toekomstperspectief voor een aantal grote clusters zal worden vastgelegd. De selectie van deze pilotclusters gebeurde op voordracht van de betrokken gemeenten.

Voorliggende nota betreft de memorie van toelichting van het PRUP voor de clusters van weekendverblijven 3, 4 en 5 te Wuustwezel.

Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de analyse omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor de clusters C3, C4 en C5 samen besproken met cluster C6..

Conform de bepalingen van de VCRO van 1 september 2009 wordt de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Op 11 april 2008 werd een besluit van de Vlaamse regering van kracht voor de vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van die provincie bevat.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;

- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
- In voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie (decreet grond en pandenbeleid).

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

## 2. Situering en inventaris

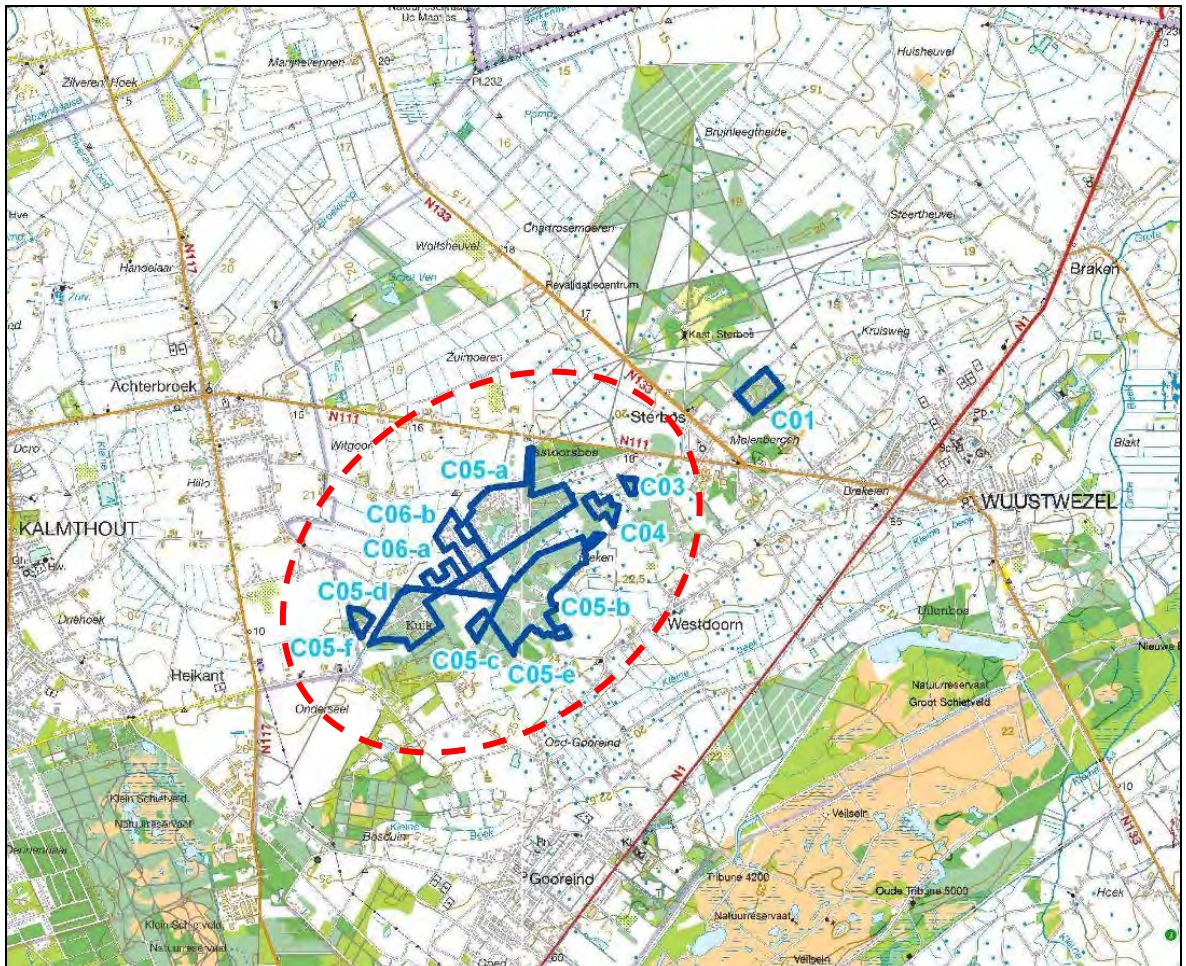
### 2.1. Algemene situering

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de situering omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor de clusters C3, C4 en C5 samen besproken*

Het studiegebied in Wuustwezel betreft een groep van 4 clusters langsheen de Duinenstraat, waarvan clusters C3, C4 en C5 een onderdeel vormen:

- C3: Bleke Heide a
- C4: Bleke Heide b
- C5: Bleke Heide c
- C6: Bleke Heide d (maakt geen deel uit van voorliggend PRUP, maar wel van het PRUP cluster C6)

Figuur 1: situering op topografische kaart





## 2.2. Inventaris

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de inventaris omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor de clusters C3, C4 en C5 samen besproken met cluster C6.*

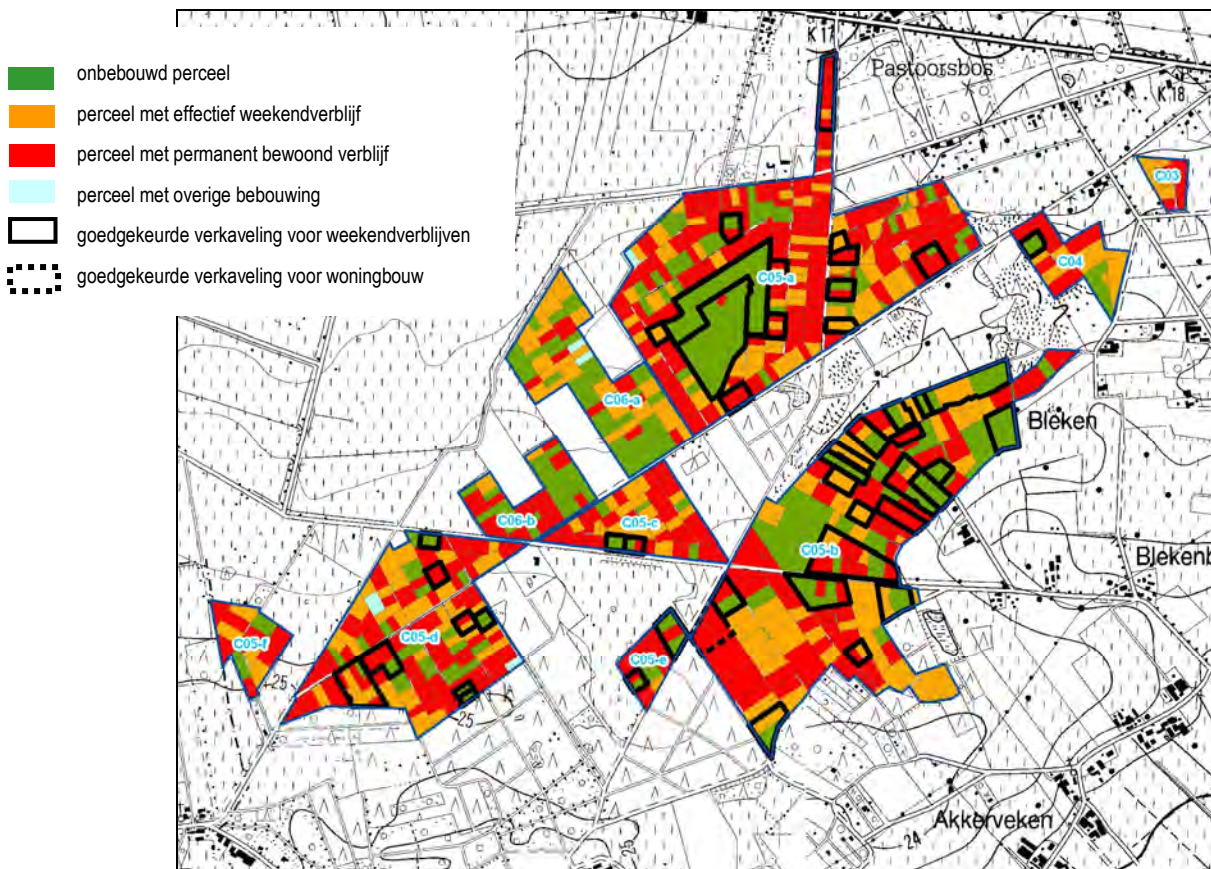
De omvang van de clustergroep bedraagt ca. 132ha, goed voor 878 percelen, waarvan 77% bebouwd.

Initieel bestond de groep uit 4 clusters. Op basis van de Vlaamse richtlijnen voor de afbakening van clusters<sup>1</sup> en het zoeken naar logische fysische en/of planologische grenzen afstand kunnen cluster C5 en C6 elke nog onderverdeeld worden in respectievelijk 6 en 2 subclusters.

Figuur 2: inventaris status november 2010

cluster	oppervlakte cluster (ha)	totaal aantal percelen	aantal onbebouwde percelen	aantal bebouwde percelen	% bebouwd vs. totaal aantal percelen	aantal per aard bebouwing			% permanente bewoning vs. totaal bebouwde
						permanent bewoonde verblijven	weekend verblijven	overige bebouwing	
C3	1	10	0	10	100%	4	6	0	40%
C4	4	25	3	22	88%	10	12	0	45%
C5	112	725	143	582	80%	380	199	3	65%
C6	15	118	54	64	54%	28	34	2	44%
<b>totaal</b>	<b>132</b>	<b>878</b>	<b>200</b>	<b>678</b>	<b>77%</b>	<b>422</b>	<b>251</b>	<b>5</b>	<b>62%</b>

Figuur 3: inventaris percelen met aanduiding verkavelingen



<sup>1</sup> min. 5 weekendverblijven, waarbij de onderlinge afstand tussen de constructies max. 100m bedraagt

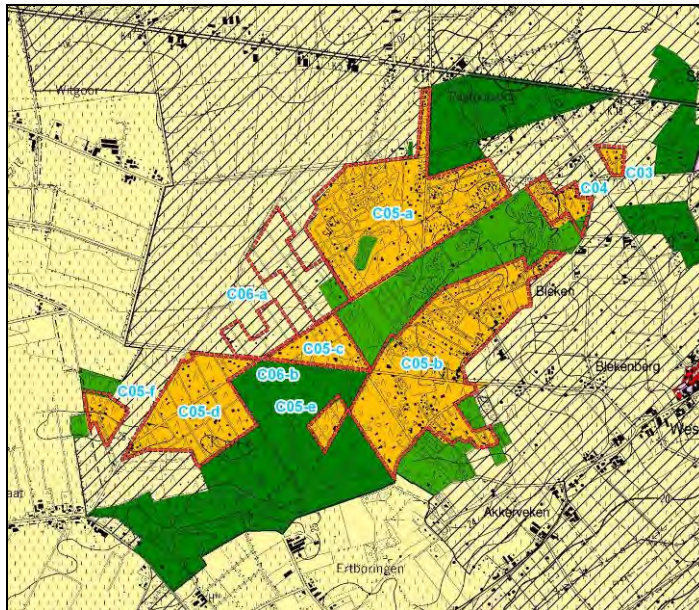
### 3. Contextanalyse huidige situatie

#### 3.1. Juridische context

##### 3.1.1. Gewestplan

De zuidpunt van C4, de vijver in C5 liggen in natuurgebied. De rest van de clusters ligt in zone voor verblijfsrecreatie.

*Figuur 4 gewestplan*



##### 3.1.2. Overige bestemmingsplannen

Buiten het gewestplan rusten er op het plangebied geen bestemmingsplannen (RUP, APA, BPA)

##### 3.1.3. Verkavelingen

*Zie ook Figuur 3: inventaris percelen met aanduiding verkavelingen.*

Volgende goedgekeurde verkavelingen zijn in het studiegebied gelegen:

VK200314	VK200217	VK1992479	VK1990446
VK20031	VK1998543	VK1992480	VK1990440
VK2000568	VK2003543	VK1992482	VK1990439
VK20046	VK20057	VK1992484	VK1989428
VK200421	VK20067	VK1992486	VK1989429
VK20051	VK1999560	VK1993487	VK200518
VK20053	VK1991461	VK1994505	VK20065
VK2001581	VK1992471	VK1995512	VK200622
VK2001582	VK196319	VK1996524	VK671
VK2001583	VK196320	VK1997530	(15-11-2010)
VK200220	VK1992473	VK196459	
VK20021	VK1992475	VK1988417	
VK200213	VK1992478	VK1991456	



### 3.1.4. Vergunningtoestand van de constructies

Uit informatie verkregen van de gemeente kan de clustergroep, wat betreft de constructies (weekendverblijven) getypeerd worden als 'hoofdzakelijk vergund'.

*Detailonderzoek naar de vergunningsstatus van de constructies moet gedetailleerd gevoerd worden bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.*

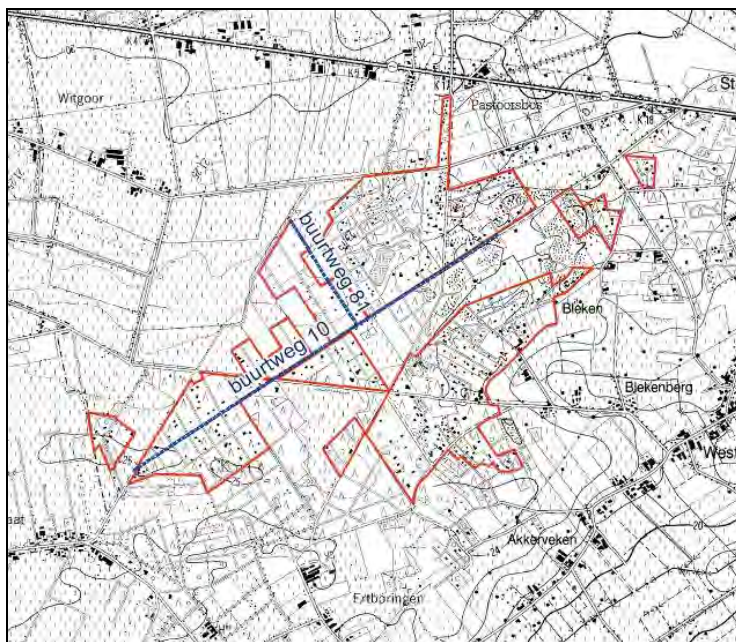
### 3.1.5. Niet-uitdoofbare permanent bewoonde verblijven en zonevreemde woningen

Wat betreft het gebruik als 'woning', kan daarentegen aangenomen worden dat dit 'hoofdzakelijk niet-vergund' is, met uitzondering van de verblijven die reeds permanent bewoond waren op het moment dat een functiewijziging nog niet vergunningsplichtig was, in casu vóór 9/9/1984: *aantal is onbekend.*

### 3.1.6. Overige juridische aspecten

#### ***Atlas van de buurtwegen***

*Figuur 5: buurt- en voetwegen*



Volgende buurt- en voetwegen zijn in het plangebied gelegen:

- Buurtweg 10: de huidige Duinenstraat, flankeert de cluster C5-a en doorsnijdt de cluster C5-b;

### 3.2. Ruimtelijke context

Kaart 1: Inventaris weekendverblijven

Kaart 2: Topografische kaart

Kaart 3: Orthofoto

Kaart 5: Indicatieve aanduiding bestaande wegen

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de ruimtelijke context omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor cluster C6 samen besproken met de clusters C3, C4 en C5.*

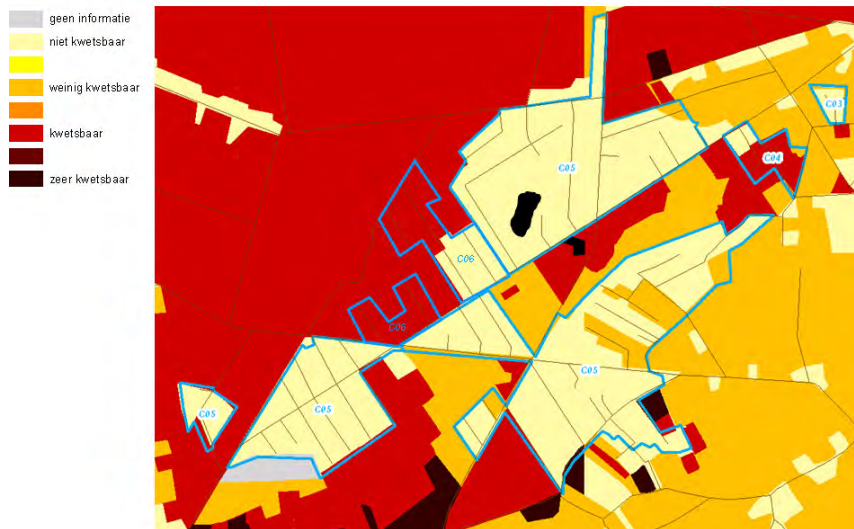
#### 3.2.1. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Op grote delen van C4 en C6 en de vijver in C5 na, maakt de clustergroep geen deel uit van een kwetsbaar, prioritair of waardevol gebied voor natuur of landbouw. Delen van C5 zijn effectief overstromingsgevoelig. De clustergroep maakt deel uit van landschapsrelictzone "Bos- en vengebied Westdoorn en domein Sterbos".

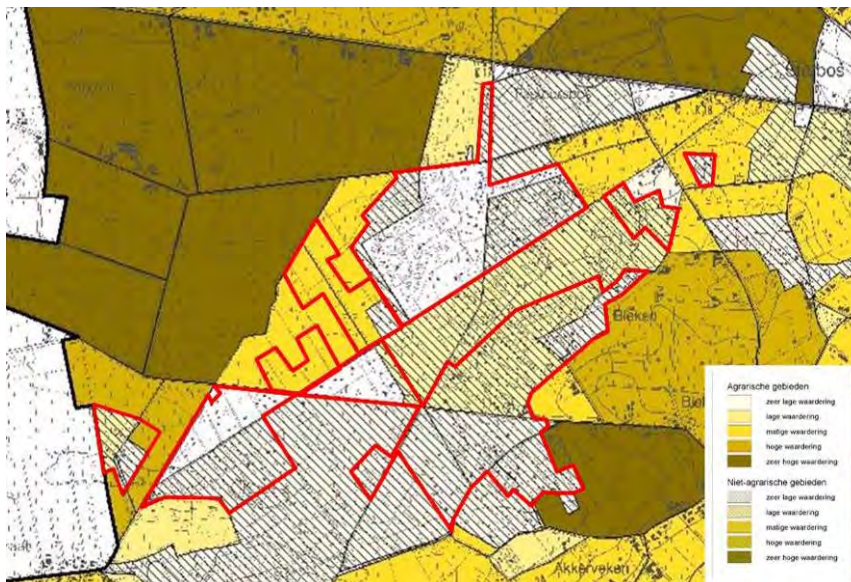
Tabel 1: synthese ruimtelijke draagkracht omgeving

deelstructuur	Toetskader
natuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vijver in C5 is zeer kwetsbaar voor ecotoopverlies; C4 en C6 zijn grotendeels gelegen in kwetsbaar gebied; rest van de clustergroep is niet kwetsbaar; groep clusters grenst in het noorden en westen aan kwetsbaar gebied, in het zuiden aan weinig kwetsbaar gebied</li> </ul>
landbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ klein deel in meest westelijke subcluster C5 krijgt hoge waardering voor landbouw, grootste deel C6 krijgt matige waardering, de rest een lage tot zeer lage waardering</li> </ul>
landschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bijna volledig gelegen in relictzone Bos- en vengebied Westdoorn en domein Sterbos</li> <li>▪ geen bescherming</li> </ul>
water	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vijver (C5) + zone ten noorden ervan zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied</li> <li>▪ bijna volledig gelegen in infiltratiegevoelig gebied</li> <li>▪ niet gelegen in beschermingszone drinkwater</li> <li>▪ er lopen geen waterlopen doorheen of nabij de clusters die ecologisch kwetsbaar m.b.t. voor overstorten</li> </ul>
bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in de directe nabijheid van de clusters bevinden zich enkele hoeves en geïsoleerde zonevreemde woningen</li> <li>▪ de meest nabij bebouwingsconcentraties betreffen de (landelijke) woonlinten Kruisstraat (Kalmthout) op ca. 400m ten westen van C5 en Westdoorn op ca. 600m ten zuidoosten van C5</li> <li>▪ de clusters geven geen aansluiting op een kern</li> </ul>

Figuur 6: ecosysteemkwetsbaarheidskaart – ecotoopverlies (bron: INBO)



Figuur 7: landbouwtyperingskaart (bron: VLM)



Figuur 8: landschapsatlas (bron: VLM)

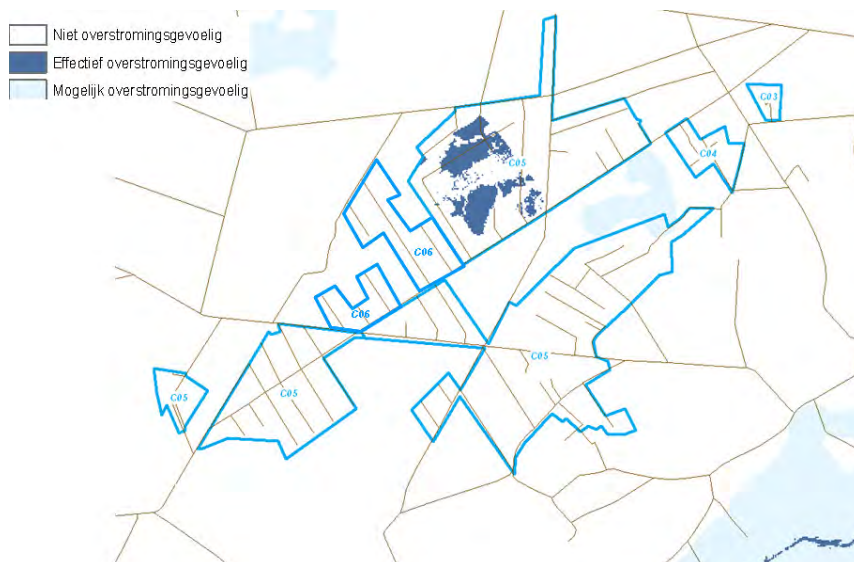




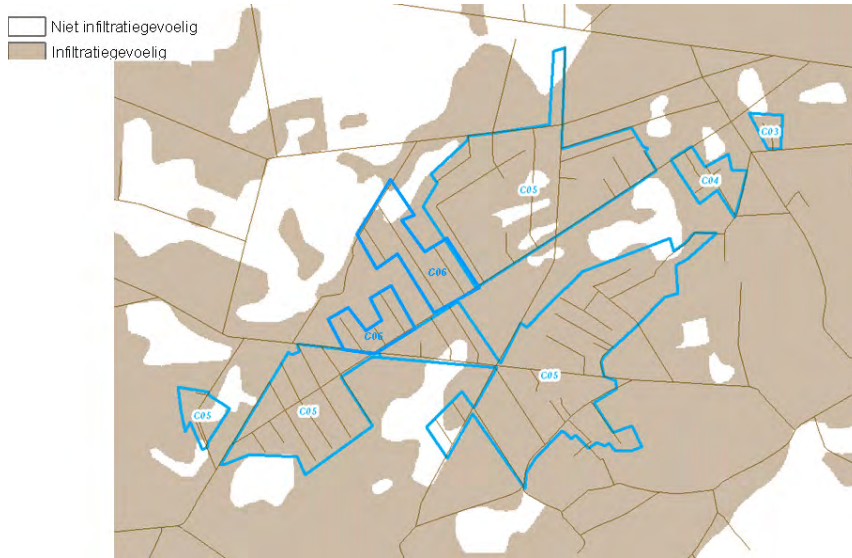
Figuur 9: beschermde landschappen (bron: VLM)



Figuur 10: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid



Figuur 11: watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid



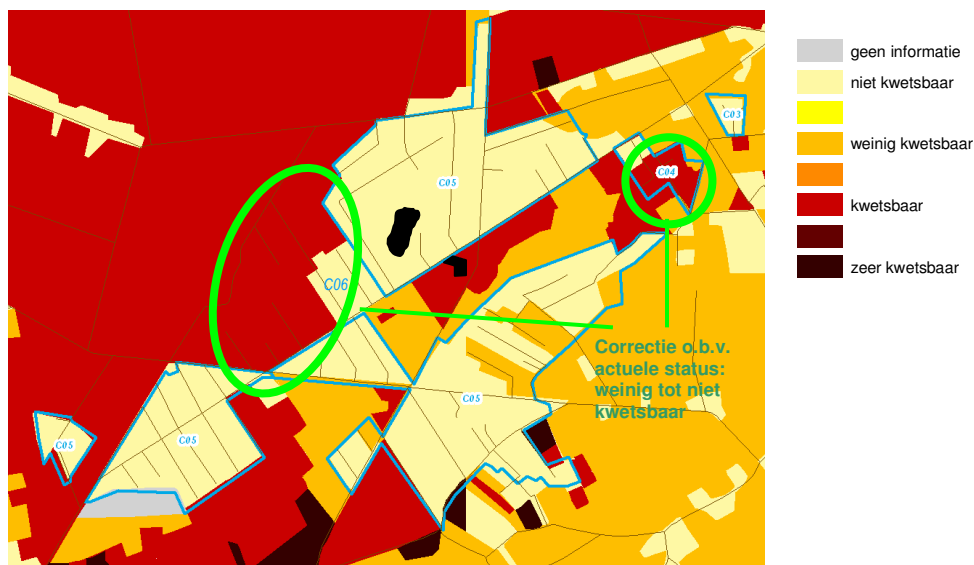
### 3.2.1.1. Aanvullend gericht onderzoek

#### **Terreincontrole ecologische kwetsbaarheid**

De ecosysteemkwetsbaarheidskaarten zijn opgemaakt i.f.v. globale beleidskeuzes voor grotere gehelen en niet voor detailuitspraken op het niveau van individuele percelen. Voor bepaalde onderdelen van clusters kan dit dan ook tot discussies leiden over de accuraatheid van de gehanteerde toetskaart. Derhalve is een aanvullende terreincontrole door een veldbioloog uitgevoerd. Uit de terreinevaluatie van de ecologische kwetsbaarheid van de clusters zijn geen andere conclusies gebleken ten aanzien van de kartering op de ecosysteem-kwetsbaarheidskaart.

Uit de terreinevaluatie van de ecologische kwetsbaarheid van de clusters zijn voor clusters C3 en C5 geen andere conclusies gebleken ten aanzien van de kartering op de ecosysteem-kwetsbaarheidskaart. Op basis van de huidige situatie zijn er voor deze clusters bijgevolg geen ecologische motieven om een bouwverbod of versnelde uitdoving te motiveren.

Figuur 12: correctie ecosysteemkwetsbaarheidskaart (ecotoopverlies) op basis van terreincontrole





## Water

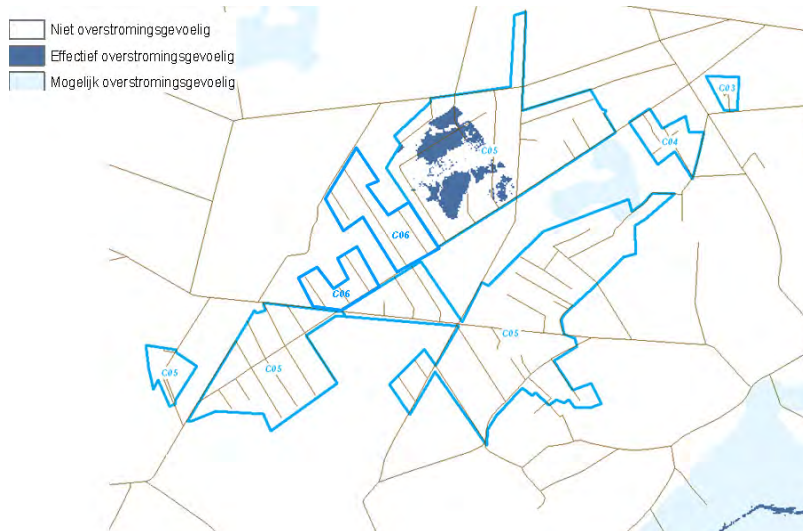
Overeenkomstig de watertoetskaarten ligt een aanzienlijk deel van cluster C5 in overstromingsgevoelig gebied. Naar analogie met de ecologische kwetsbaarheid werd ook m.b.t. deze kartering als overstromingsgevoelig gebied een aanvullende in situ controle uitgevoerd. Op basis van de gevoerde terreinscreening legt dit vermoedelijk geen hypotheek op een eventuele bestemming van de woonfunctie, mits rekening gehouden wordt met onderstaande opmerkingen:

- Indien er geen versnelde afvoer gerealiseerd wordt en het huidige grachtenstelsel goed onderhouden blijft zal de afvoercapaciteit bij normale weersomstandigheden ruim volstaan.
- Indien er in de omgeving van de lage zone rondom de Morellaan echter wijzigingen gerealiseerd worden waardoor de afvoer kan toenemen (bvb. door aanleg asphaltwegen) lijken bijkomende technische ingrepen nodig om de afvoer onder controle te houden. De grachten zijn namelijk vooral in de omgeving van de Morellaan (noordelijk deel ROG2003) immers nogal beperkt in afmetingen. De minste obstructie die hier voorkomt zou voor problemen kunnen zorgen.

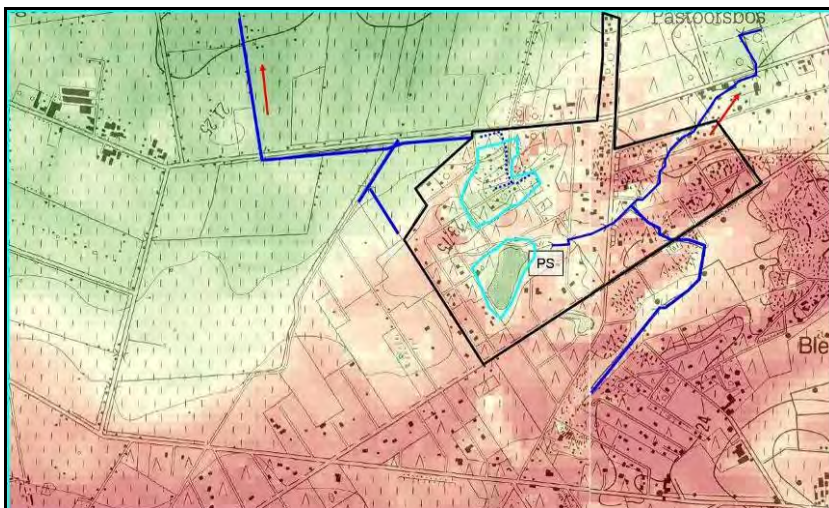
Vanuit duurzaam waterbeheer geldt wel de randvoorwaarde dat technische ingrepen gericht moeten zijn op retentie en infiltratie, niet op het versnellen van de afvoercapaciteit

In globa komt dit erop neer dat grachtverbreding wel een optie is, maar verdiepen of vergoten van de duikers niet. In hoever dit effectief realiseerbaar is in de betrokken omgeving moet verder in detail bekeken worden. Zo is er op basis van de huidige kennis is er bvb. geen zicht hoeveel verval er is tot aan de waterloop langs de Witgoorse Baan (visueel niet te achterhalen - opmeting lengteprofiel waterloop nodig).

Figuur 13: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid



Figuur 14: huidige afwatering van de watergevoelige zone

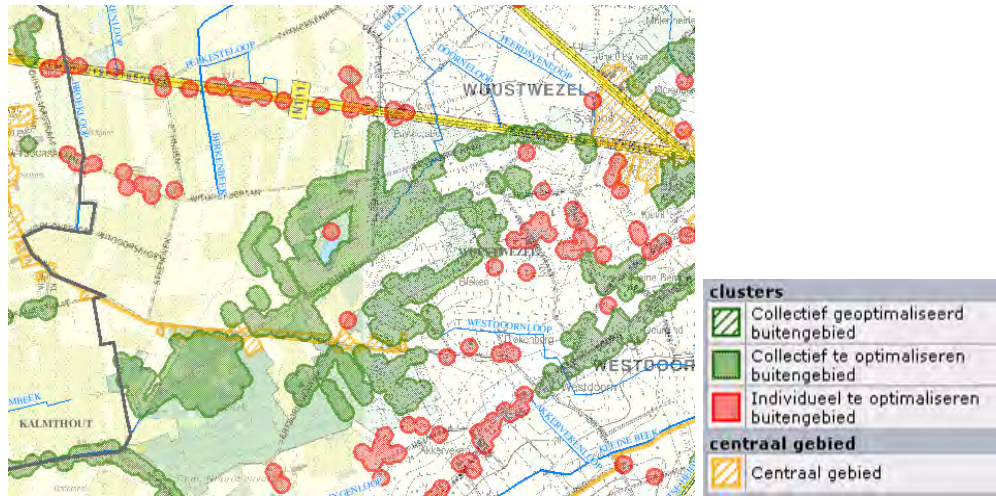


PS = pompstation

### ***Nutsvoorzieningen***

In geval van bestemming van de woonfunctie ligt het voor de hand dat de clusters voorzien (kunnen) worden van alle bijbehorende nutsvoorzieningen. Het zoneringsplan m.b.t. riolering speelt hier reeds op in en deelt de clusters in bij het te rioleren gebied.

Figuur 15 – zoneringsplan Wuustwezel (bron: <http://geoloket.vmm.be/zoning>)

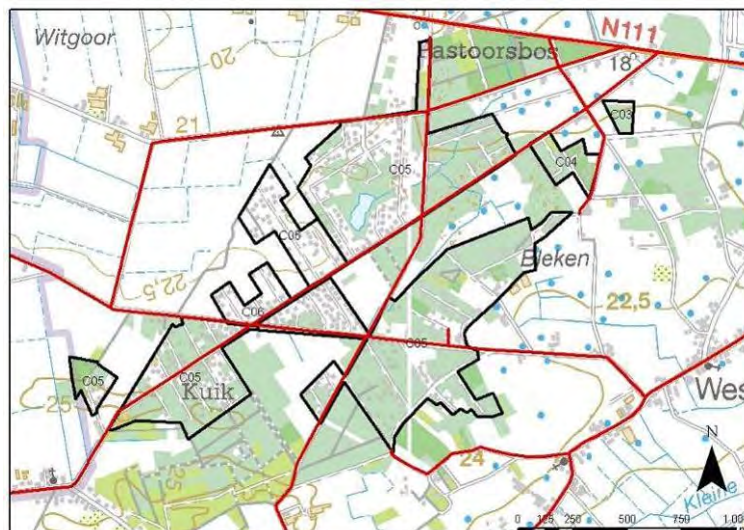


De wegbeheer (gemeente Wuustwezel) geeft aan dat voor hen een 'voldoende uitgeruste weg' bestaat uit een volwaardig verharde weg in monoliet- of elementverharding, met voldoende breedte en voorzien van alle nutsvoorzieningen. Een rooilijnbreedte van 9m wordt als minimum beschouwd.

In Wuustwezel is 6,8km van de 22,0km wegen binnen de clustergroep volwaardig verhard. Dit impliceert dat geïnvesteerd zal moeten worden in ca. 15km te verbreden en te verharderen wegen.

De volledige cluster is voorzien van elektriciteit. Overige collectieve nutsvoorzieningen zijn er niet. Onder de kruispunten van de volwaardig verharde wegen zijn wel reeds wachtbuizen voorzien.

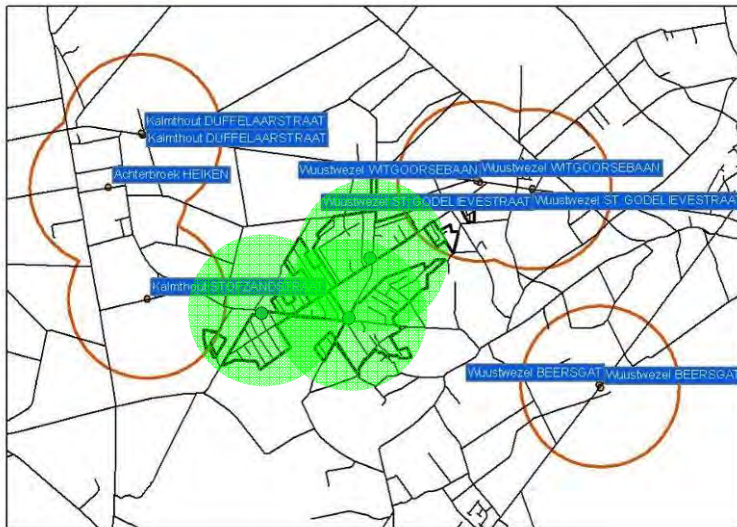
Figuur 16 – volwaardig verharde wegen Wuustwezel



Bij een eventuele herbestemming naar (specifiek) woongebied zullen de clusters moeten voldoen aan het decreet op basismobiliteit. Onderstaande figuren geven de dekkingsgraad van de huidige bushaltes in de omgeving van de betrokken clusters weer (straal 750m). Hieruit blijkt dat de clusters nog niet geheel voldoen aan basismobiliteit. De bijkomende inplanting van haltes is noodzakelijk. In het groen is een voorstel aangegeven waarmee het afstandscriterium wel gehaald kan worden.



Figuur 17: basismobiliteit Wuustwezel



### 3.2.2. Ruimtelijke impact van de cluster

Cluster C6 is te typeren als kleinschalig weide- en boscomplex met een matige graad van bebouwing. Alle overige clusters zijn te typeren als een sterk verkaveld boscomplex met matige tot hoge graad van ontbossing en vertuining. De omvang van de clustergroep bedraagt ca. 132ha, goed voor 878 percelen, waarvan 77% bebouwd. De bosstructuur blijft desondanks leesbaar.

Tabel 2: synthese bestaande feitelijke toestand

type impact	deelaspect	criterium
fysiek	ruimtebeslag clusters	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C3 : 1ha (10 percelen); 100% bebouwd</li> <li>▪ C4 : 4ha (25 percelen); 88% bebouwd)</li> <li>▪ C5 : 112ha (725 percelen); 80% bebouwd)</li> <li>▪ C6 : 15ha (118 percelen); 55% bebouwd</li> <li>▪ C3,4,5,6 : 132ha (878 percelen; 77% bebouwd)</li> </ul>
	ruimtebeslag percelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleine tot middelgrote percelen (gem.: C3: 17are, C4: 23 are, C5: 17 are, C6: 13are, C3,4,5,6: 17are)</li> <li>▪ met kleine tot middelgrote verblijven (opm.: C5 bevat 1 groot perceel van ca. 4,8 ha)</li> </ul>
	compactheid clusters	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in globo kent de clustergroep een hoge dichtheid, zij het met een duidelijk onderscheid tussen C6 waar de dichtheid duidelijk lager is en</li> <li>▪ qua vorm en ruimtelijke samenhang wordt de clustergroep getypeerd door een viertal grotere gehelen met op zich een relatief hoge oppervlakte/omtrek-verhouding (5a,zuidelijke helft 5b, 5c en 5d) en die via rafelige randen (noordelijke helft 5b, 5e, 6a, 6b) een (beperkt) ruimtelijk samenhangend geheel vormen;</li> <li>▪ daarnaast bevinden er zich nog een aantal kleine losse druppels die ruimtelijk geen enkele samenhang kennen met de hoger vermelde grotere gehelen</li> </ul>
dynamiek	habitatverstoring (geluid, verkeer, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 60% van de verblijven is permanent bewoond; (minimum C3: 40%, C4: 45%, C5: 65%, C6: 45%, C3,4,5,6: 60%)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ontsluitingswegen naar kernen zijn verhard, interne wegen zijn smalle onverharde wegen;</li> <li>▪ 1,5-4km tot Wuustwezel; 1,5-3km tot Gooreind; 1,5-3,5km tot Achterbroek (Kalmthout)</li> </ul>
	milieu / afvalwater	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geen riolering, lozing op oppervlaktewater</li> </ul>
beleving	welstand gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mix oude en nieuwe verblijven;</li> <li>▪ gelijkwaardige verhouding tussen woningen in hout en in gevelsteen langs en nabij Duinenstraat;</li> <li>▪ voornamelijk houten woningen in de rand(deel)clusters; beperkte aanwezigheid verouderde stacaravans en bungalows</li> </ul>
	landschappelijke integratie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deels tot volledig ontboste percelen;</li> <li>▪ ontboste delen rond Duinenstraat ingericht en (meestal) verzorgd als tuin; hoger aandeel onverzorgde tuinen in de rand(deel)clusters;</li> <li>▪ onbebouwde percelen deels behouden als bos en deels omgevormd tot hobbyweide;</li> </ul>

Figuur 18: situering op orthofoto





Figuur 19: foto's typologie weekendverblijven

C3



C4



C6



C5



### **3.3. Maatschappelijke context**

---

- aandeel permanente bewoning
  - min. 2/3 van de verblijven is permanent bewoond
- historiek
  - clusters ontstaan jaren '70 ( $\pm 300$  WE-verblijven aangemeld bij eerste regularisatiegolf in 1974;  $\pm 600$  WE-verblijven op belastingrol 2<sup>e</sup> verblijven bij goedkeuring gewestplan in 1977)
- inschrijvingsbeleid permanente bewoning (% 1e inschrijvingen voor '92)
  - C3 : 0%
  - C4 : 5%
  - C5 : 45%
- inschrijving huidige bewoners
  - voor 9/9/1984 : C3 0%, C4 0%, C5 4%
  - sinds 1992 : C3 100%, C4 75%, C5 78%
- bewonersprofiel
  - volgens het gemeentebestuur is de groep originele WE-verblijvers uitgedund tot een kleine minderheid en betreffen de bewoners nu vnl. gezinnen die een weerspiegeling zijn van het bewonersprofiel in de rest van Wuustwezel; recent is er volgens het gemeentebestuur wel een evolutie merkbaar van een toenemende groep minder gegoede gezinnen
  - ...



## 4. Planologische en beleidscontext

### 4.1. Ruimtelijk planningsbeleid

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de planologische en beleidscontext omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor cluster C6 samen besproken met de clusters C3, C4 en C5.*

#### 4.1.1. Vlaams niveau

##### 4.1.1.1. RSV

###### **doelstellingen t.a.v. het buitengebied**

- vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
- **tegengaan van versnippering** van het buitengebied
- **bundelen** van de ontwikkeling **in de kernen** van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- streven naar **goed gestructureerde gehelen** voor landbouw-, natuur- en bosfunctie
- nastreven van gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid met het **fysisch systeem als uitgangspunt**
- bufferen van natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

###### **ontwikkelingsvisie weekendverblijven + permanente bewoning**

- "Geen permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf. Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- Onderzocht moet worden welke van de bestaande terreinen binnen welke voorwaarden eventueel op termijn worden ingericht als een volwaardig woongebied en onderdeel van de kern van het buitengebied of een stedelijk gebied gaan vormen. Conform het ruimtelijk principe van de gedeconcentreerde bundeling moet dergelijke locatie met permanente bewoning een versterking betekenen van de bestaande kern, onder meer doordat de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern." (RSV - p. 416).

##### 4.1.1.2. Afbakeningsproces gewenste natuurlijke en agrarische structuur (2<sup>e</sup> fase)

Ter uitvoering van het RSV besliste de Vlaamse Regering in 2001 de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam. Deze tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

### **Gebiedsgerichte visie voor de omgeving van de cluster**

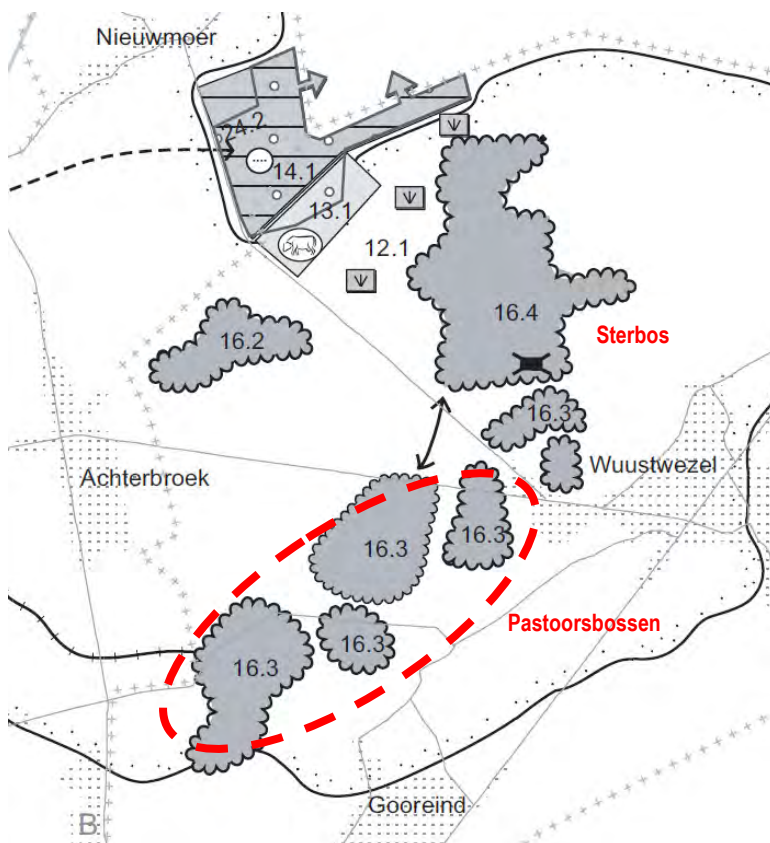
Het plangebied van voorliggend PRUP is gelegen binnen de regio "Noorderkempen" – deelruimte "**Open Kempen - westelijk gebied**".

Open Kempen is een belangrijk agrarisch en open gebied. De goed gestructureerde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw. Grondgebonden landbouw staat garant voor het open karakter van Open Kempen. Versnippering hiervan moet tegengegaan worden.

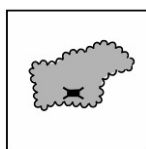
In Open Kempen wordt ruimte gevrijwaard voor het behoud en herstel van waardevolle natuurcomplexen. De natuurwaarden worden versterkt, maar ook de natuurverbindingsfunctie wordt verder ontwikkeld en versterkt zodat van het noorden tot het zuiden een aaneenschakeling ontstaat van natuur en boscomplexen, verweven doorheen het agrarisch gebied. Natuurkernen, verspreid in het open agrarisch gebied, worden versterkt en gevrijwaard..

De relevante ruimtelijke concepten die op het plangebied van toepassing zijn, worden weergegeven in onderstaande figuur:

*Figuur 20: gewenste ruimtelijke structuur 'Open Kempen' (deelruimte 2 – westelijk deel)*



#### **16. Behoud en versterking van samenhangende boscomplexen (en van parkstructuren).**



- Zowel de grote boscomplexen als de kleinere waardevolle boskernen en parken moeten in samenhang met hun cultuurhistorische en landschappelijke context behouden en waar mogelijk versterkt worden.
- De structuurbepalende bossen en boscomplexen worden gedifferentieerd als natuurverweingsgebieden. Gebiedsgericht en in afweging met andere bosfuncties kunnen accenten worden gelegd op bepaalde functies (natuur, landschap, cultuurhistorie, bosbouw, recreatie, ...).

- Bosuitbreidingsdoelstellingen worden gerealiseerd door de bestaande of historische complexen te versterken of te herstellen zonder de samenhang van aaneengesloten en structuurbepalende landbouwgebieden aan te tasten en rekening houdend met de landschapsecologische en cultuurhistorische context.
- De grote monotone naalddoutaanplanten vormen belangrijke aandachtsgebieden voor versterking van de bosstructuur. Enerzijds via bosinbreiding, anderzijds via bosomvorming naar een meer gevarieerde bosstructuur (kwalitatieve versterking).
- De bosgordel Pastoorsbossen is een aandachtsgebied voor versterking van de bosstructuur. Bij het zoeken naar mogelijkheden voor bosuitbreiding (bosversterking) worden het huidige landbouwgebruik, de kwaliteit van het landschap en de bosfunctie samen afgewogen. Voor de clusters van weekendverblijven heeft de provincie de taak om de mogelijkheden verder af te wegen.
- Ten zuidwesten van Sterbos wordt de bosverbinding met de Pastoorsbossen gerealiseerd. Het gebied wordt gevrijwaard van verdere versnippering door bebouwing en recreatie. Het landbouwgebruik in en tussen de boscomplexen van Sterbos en Pastoorsbossen wordt behouden.
- Kleine bossen in het agrarisch gebied worden behouden als stapsteenbossen tussen belangrijke natuurcomplexen. Ze kunnen ingeschakeld worden in de realisatie van droge natuurverbindingen doorheen de regio.

**=> relevante selectie: 16.3 Bosgordel pastoorsbossen**

***Geselecteerde actiegebieden van toepassing op de cluster***

Op 12 december 2008 hechtte de Vlaamse Regering goedkeuring aan:

- enerzijds een aanduiding van gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg beleidsmatig herbevestigd worden i.f.v. de natuurlijke en agrarische structuur;
- en anderzijds een operationeel uitvoeringsprogramma met een prioritering en fasering voor de op te maken gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen.

De omgeving van het plangebied valt binnen deze laatste categorie. Het betreft de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het nader uitwerken van het samen voorkomen van landbouw, natuur en bos en het **versterken van de bosstructuur van het gebied van Pastoorsbossen en Bosduin (16.3, 3.2) via bosuitbreiding (ca. 25 ha) en/of bosverbinding.**
- Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het landbouwgebied aan de rand van de bosgordel en tussen Bosduin en Gooreind (5.1, 10.2).

Hierbij werden nog volgende opmerkingen vermeld:

- **Verder onderzoek en overleg is nodig in functie van gedetailleerde ruimtelijke herschikkingen van de actuele toestand (landbouw, bos en natuurwaarden) en de potenties voor bosuitbreiding. Er wordt afgestemd met provinciale actie rond de clusters van weekendverblijven.**
- De rol van het Sterbos, onderdeel van actie 44, wordt mee onderzocht, maar heeft ook een belangrijke relatie met de sbz-v.

#### 4.1.1.3. *Beleidsplan problematiek weekendverblijven – Ruimtelijke afweging op Vlaams niveau (stap 2)*

Het beleidsplan problematiek weekendverblijven van minister Van Mechelen (27 juni 2002) werd door het Vlaams parlement bij resolutie goedgekeurd op 15 januari 2003. In dit het beleidsplan van de minister wordt een 4- stappenplan uitgewerkt waarin ook een beleidsmatige bevoegdheidsverdeling in werd opgenomen:

- Stap 1: opmaak inventaris met clusters weekendverblijven door gemeenten.
- Stap 2: afweging ten aanzien van elementen van Vlaams niveau.
- Stap 3: uitwerken ontwikkelingsperspectief door de provincies.
- Stap 4: opmaken PRUP's indien nodig.

Bij de ruimtelijke afweging op Vlaams niveau (stap 2) worden volgende categorieën gehanteerd:

- Categorie 1: clusters die niet in aanmerking komen voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met belangrijke open ruimte doelstelling. (Huidige bestemming behouden).
- Categorie 2: clusters in de gebieden waar vanuit elementen van Vlaams niveau randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden van weekendverblijven omwille van de ligging in de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau of omwille van een bijzondere bescherming.
- Categorie 3: clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld.
- Verder zijn de categorieën 2 en 3 verder gespecificeerd in een type a en b. Voor de categorieën 2a en 3a wordt het bestendigen van permanent wonen niet wenselijk geacht, voor de categorieën 2b en 3b is het bestendigen van permanente bewoning te overwegen. Het toekennen van de categorieën 2b en 3b gebeurde uitgaande van de basisprincipes van het RSV zoals woonkern-versterking, gedeconcentreerde bundeling enz.

=> *In de afweging van clusters op Vlaams niveau is bijna de **volledige clustergroep C3,4,5** opgenomen in **cat. 3** (geen specifieke randvoorwaarden).. Voor C5 wordt gesteld dat dient onderzocht te worden welke niet-gerealiseerde delen een openruimtebestemming kunnen krijgen.*

#### 4.1.2. **Provinciaal niveau - RSPA**

##### ***Ontwikkelingsvisie voor de betrokken deelruimte 'open Kempen'***

- open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden;
- netwerk van bovenlokale meer natuurlijke gebieden stelt externe en interne grenzen aan de open landbouwgebieden  
(bvb. bossen in landbouwgebieden Wuustwezel = interne grens)

##### ***Categorisering weekendverblijven***

In het RSPA (goedgekeurd in 2001) werd een visie uitgewerkt aangaande de problematiek van de weekendverblijven. Deze visie resulteerde in een categorisering van de weekendverblijven.

Omdat deze visie vooral uitgaat van de bestaande juridische toestand (bestemming en vergunningstoestand) en onvoldoende rekening houdt met gewenste ruimtelijke en gebiedsgerichte ontwikkelingen wordt deze herzien.

### **Herziening RSPA**

Op 13 juli 2006 werd door de deputatie de principiële goedkeuring gegeven om de herziening van het RSPA in twee fasen door te voeren. Naar analogie met het proces van de herziening van het RSV, wordt ook het RSPA herzien op 2 sporen, waarbij de acute knelpunten op korte termijn wordt herbekeken (partiële herziening) om binnen de bestaande krijtlijnen een oplossing te kunnen bieden.

Het " addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen" werd op 4 mei 2011 goedgekeurd door de Minister. De hoger vermelde categorisering van de weekendverblijven wordt vervangen door de gefaseerde aanpak zoals bepaald in het provinciaal oplossingskader dewelke zal vertaald worden in een provinciale omzendbrief.

#### **4.1.3. Gemeentelijk niveau - GRS Wuustwezel**

##### ***Gewenste ruimtelijke structuur 'zuidwestelijke open ruimte'***

- overgangszone Stille Kempen - bebouwd perifeer landschap
- geen verdere uitzwerming bebouwing
- realisatie bosslinger
- geen verdere ontwikkeling weekendverblijven, wel gedifferentieerde aanpak i.f.v. bestemmingszone, de locatie en het tijdstip waarop deze tot stand kwamen

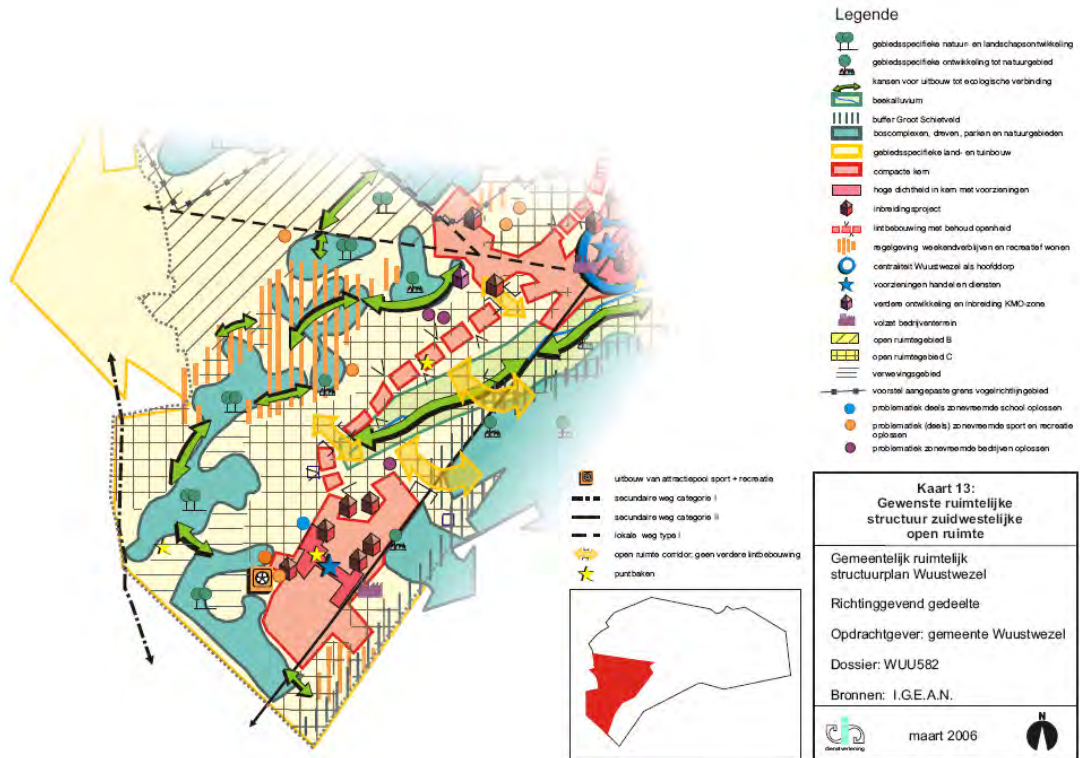
##### ***Visie op weekendverblijven***

- geen verdere uitbreiding bestaande weekendzones
- suggestie maatschappelijk aanvaardbare regeling voor de permanent bewoonde weekendverblijven
  - in zone voor verblijfsrecreatie:
    - regularisatie(+ betaling meerwaarde) te grote verblijven<sup>2</sup>
    - bestemmingswijziging naar zone voor recreatief wonen, meerwaarde gebruiken voor aanleg weginfrastructuur, zonder effect op woonprogrammatie
  - buiten zones voor verblijfsrecreatie => afweging
    - ofwel idem zones voor verblijfsrecreatie
    - ofwel uitdoven + aanbieden herlocatiemogelijkheid.

---

<sup>2</sup> Een 30-tal verblijven werd al aangemeld bij de eerste regularisatiegolf in 1974 maar werd niet aanvaard wegens 'te groot' en zou doorgeschoven worden naar een tweede fase (die er tot op heden niet gekomen is).

Figuur 21: gewenste ruimtelijke structuur zuidwestelijke open ruimte



## **4.2. Sectorale beleidsvisies en conclusies**

---

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de planologische en beleidscontext omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor cluster C6 samen besproken met de clusters C3, C4 en C5.*

### **4.2.1. Sociaal beleid**

Op 1 september 2009 is het decreet Grond – en Pandenbeleid in werking getreden. De mogelijke gevolgen van de bepalingen over het sociaal objectief voor sociale huisvesting volgens dit decreet, moeten verder bekeken worden.

### **4.2.2. Natuurbeleid**

#### *4.2.2.1. Algemeen natuurbeleid*

##### **Bosdecreet**

Sinds 13 juni 1990 is het Bosdecreet de wettelijke basis voor het Vlaamse bosbeleid en –beheer. Het Bosdecreet is van toepassing op zowel openbare bossen als bossen in privébezit. De nadruk van dit decreet ligt op de bescherming en het duurzaam gebruik van het bos. Eveneens worden de meervoudige functies die bossen vervullen formeel erkend.

De meest relevante elementen m.b.t. de clusters weekendverblijven zijn:

- De noodzaak tot boscompensatie in geval van ontbossing.
- De verplichting om voor alle openbare bossen een bosbeheerplan op te maken. Deze verplichting geldt niet voor privébossen (tenzij groter dan 5ha).
- Het streven naar publiek toegankelijke bossen.

##### **Natuurdecreet**

Het Natuurdecreet is sinds 1997 de centrale juridische basis van het natuurbeleid in Vlaanderen. Het decreet is opgebouwd aan de hand van een zestal luiken. In het eerste luik worden de algemene doelstellingen van het natuurbeleid vastgelegd. Het tweede luik behandelt het natuurbeleid en –maatregelen die algemeen en overal van toepassing zijn, zoals de zorgplicht en de natuurtoets. Het derde luik gaat over de bescherming van gebieden met een hoge (toekomstige) waarde voor de natuur zoals het Vlaams Ecologisch Netwerk, de Speciale Beschermingszones en de natuurrezervaten via allerlei instrumenten zoals de aankoop van terreinen, de subsidiëring van het beheer van reservaten, de passende beoordeling in Speciale Beschermingszones, natuurinrichting en natuurrichtplannen. Het vierde luik is daarmee complementair en gaat over het soortgerichte beleid. Het vijfde luik richt zich op de samenwerking met doelgroepen en andere overheden.

Voor de relevante gebieden met een hoge (toekomstige) waarde voor de natuur wordt verwezen naar §4.2.2.2.

Daarnaast is voor het PRUP vooral het algemene voorzorgsbeginsel van belang: "Iedereen die handelingen verricht of hiertoe opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen."

Dit voorzorgsprincipe krijgt voornamelijk vorm door de verwachte milieueffecten van het PRUP in beeld te brengen middels de milieutoets in §0

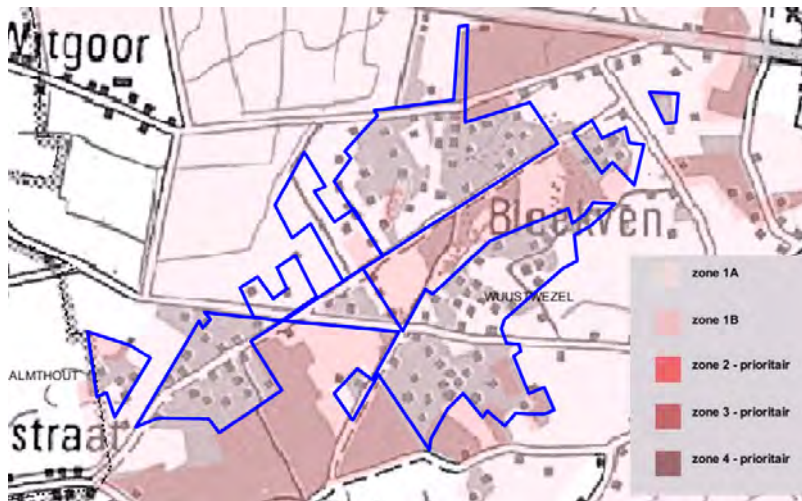


#### 4.2.2.2. Gebiedgericht natuurbesluit

##### **Prioriteitenatlas gebiedsbesluit natuur**

De prioriteitenatlas, opgesteld door het INBO, geeft een indicatie of er vanuit de natuursector belangrijke beslidskeuzes op een cluster rusten (beschermd natuurgebied, VEN, SBZ, ...). Uit onderstaande figuur blijken de clusters, noch de directe omgeving in een prioritair gebied te liggen.

Figuur 22: prioriteitenatlas gebiedsbesluit natuur (bron: INBO)



##### **Natura2000**

In het plangebied komen er geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor. Ten noorden van het plangebied is het Vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuuſtwezelheide en Groot Schietveld' gelegen op een minimale afstand van ongeveer 750m van cluster C03 gesitueerd. Te zuidoosten en zuidwesten van het plangebied treft men het Habitatrichtlijngebied 'Klein en groot schietveld' aan op een minimale afstand van 1.900m van cluster C05.

##### **VEN/IVON**

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Binnen het plangebied en ruime omgeving komen geen VEN/IVON gebieden voor. De minimale afstand (tot het VEN-gebied de Maatjes) bedraagt 3km.

##### **PNOP Antwerpen**

Het plangebied valt binnen de PNOP-landschapseenheid 'Land van Brecht': "De landschapseenheid wordt gedomineerd door open, grootschalige landbouwgronden." Het zijn hoofdzakelijk botanisch arme akkers en cultuurgraslanden met een groot faunistisch belang voor weidevogels. Relicten van de voormalige vegetaties op voedselarme, vochtige tot natte zandgronden zijn het best bewaard gebleven in de Maatjes en de Brechtse Heide. Verder komen ze verspreid in het landbouwgebied en in kleine landschapselementen voor."

Verder worden geen specifieke uitspraken gedaan over het plangebied.

### ***GNOP Wuustwezel***

Het Gemeentelijke Natuurontwikkelingsplan voor Wuustwezel werd opgesteld in augustus 1996. Buiten het stimuleren van het omzetten van naaldhout naar inheems loofhout worden er geen relevante uitspraken m.b.t. het plangebiedgedaan.

### ***Milieubeleidsplan 2006-2009***

Het milieubeleidsplan stelt in de cluster natuur dat het complex 'Complex van Pastoorbos, gemeentebos De Cuyck en de bosjes van Kievit en Ieken' ter hoogte van het Pastoorbos druk ondervindt van de permanent bewoonde weekendverblijven aldaar. Dit leidt tot een versnippering van het bosareaal.

In de visie werden volgende elementen opgenomen:

- Herstel van KLE's
- Werken aan landschapsherstel/opbouw bij sommige zones met weekendverblijven (buffering, voorkomen verkrotting, goede landschappelijke inplanting van nieuwe gebouwen).

### **4.2.3. Integraal waterbeleid**

Integraal waterbeheer is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht.

Belangrijk uitvoeringsinstrument van het decreet is de "watertoets". De watertoets kan algemeen opgevat worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningen op het watersysteem. Doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten op het watersysteem te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om schadelijke effecten te herstellen of (in de door het decreet IWB aangewezen gevallen), te compenseren.

Voor de uitvoering ervan wordt verwezen naar §9.2.

## **5. Toepassing en evaluatie/terugkoppeling uitgangshouding uitdovend woonrecht + uitzonderingen**

### **5.1. Synthese contextanalyse en focusbepaling**

---

#### ***Juridische context***

- op enkele kavels uit C4 en C5 na is de hele clustergroep gelegen in zone verblijfsrecreatie cf. het gewestplan.

#### ***Ruimtelijke context***

- de volledige clustergroep (C3, C4, C5) is te typeren als een sterk verkaveld boscomplex met matige tot hoge graad van ontbossing en vertuining. De omvang van de clustergroep bedraagt 117ha, goed voor 760 percelen, waarvan ruim 80% bebouwd. De bosstructuur blijft desondanks leesbaar.
- qua vorm en ruimtelijke samenhang wordt de clustergroep getypeerd door een viertal grotere gehelen (C5a, zuidelijke helft C5b, C5c en C5d) die via rafelige randen (noordelijke helft C5b, C5e) een (beperkt) ruimtelijk samenhangend geheel vormen;
- daarnaast bevinden er zich nog een aantal kleine losse druppels die ruimtelijk geen enkele samenhang kennen met de hogervermelde grotere gehelen (C3, C4, C5f)
- op grote delen van C4 en de vijver in C5 na, maakt de clustergroep geen deel uit van een kwetsbaar, prioritair of waardevol gebied voor natuur of landbouw. Delen van C5 zijn effectief overstromingsgevoelig.

#### ***Maatschappelijke context***

- minimum 2/3 van de verblijven is permanent bewoond

#### ***Planologische en sectorale beleidscontext***

- Opgenomen als onderdeel van de te versterken bosstructuur 'Bosgordel Pastoorbossen' in het eindvoorstel van Afbakening gewenste natuurlijke en agrarische structuur. Enerzijds via bosinbreiding, anderzijds via bosuitbreiding (ca. 25 ha) en/of bosverbinding.
- Het GRS streeft naar realisatie bosslinger (geen uitbreiding WE-zones) en bestendiging van de permanente bewoning in WE-verblijven (zonder effect op woningprogrammatie).

#### **=>de belangrijkste focuspunten vanuit de contextanalyse zijn:**

- **zoeken naar mogelijkheden om de grote hoeveelheid weekendverblijven (vnl. permanente bewoning) te verweven met de beleidskeuzes om de natuur- en bosstructuur te versterken**
- **rekening houden met de diversiteit in grootte, vorm, densiteit en ruimtelijke samenhang tussen de verschillende deelclusters**

## **5.2. *Uitgangshouding: uitdovend woonrecht versus uitzonderingen (toetsing aan uitzonderingscriteria cf. provinciaal oplossingskader)***

---

Voor de opbouw van het ruimtelijk wensbeeld wordt de uitgangshouding van de Provincie als basis genomen: permanent bewoonde verblijven krijgen een uitdovend woonrecht, tenzij op basis van de gehanteerde uitzonderingscriteria, zoals opgenomen in het provinciale oplossingskader, een andere optie de voorkeur geniet: hetzij de woonfunctie bestendigen, hetzij de permanente bewoning versneld uitdoven. Voor niet-bewoonde clusters wordt een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief uitgewerkt zonder woonfunctie.

De toetsing aan de uitzonderingscriteria zoals opgenomen in het provinciale oplossingskader vormt m.a.w. de eerste stap in de uitwerking van het ruimtelijk wensbeeld.

### ***Optie 1 : bestendiging woonfunctie***

- groep van clusters is structuurbepalend voor nederzettingsstructuur ( $\geq 350$  permanent bewoonde verblijven en  $\leq 3-4$ km van hoofdorpen Wuustwezel en Gooreind)
- grootste deel van clustergroep vormt een groter aaneengesloten geheel met voldoende compactheid<sup>3</sup>
- het merendeel van de clustergroep is niet gelegen in:
  - ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. VCRO
  - effectief kwetsbaar gebied (voor natuur of landbouw) cf. contextanalyse
  - te herbevestigen / herbevestigd agrarisch gebied
  - overstromingsgevoelig gebied

=> *grote delen van de clustergroep komen in aanmerking voor bestendiging van de woonfunctie, met uitsluiting van:*

- deel van C5 rondom de vijver is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied + vijver ligt in zeer kwetsbaar gebied voor natuur en ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. VCRO

### ***Optie 2 : versnelde uitdoving permanente bewoning***

=> *er komen geen delen in aanmerking voor versnelde uitdoving van de permanente bewoning*

---

<sup>3</sup> Het criterium 'compactheid' heeft overeenkomstig de begripsbepaling uit de provinciale algemene methodiek betrekking op 3 aspecten: dichtheid, ruimtelijke samenhang en vorm.

### 5.3. Evaluatie en terugkoppeling

De resultaten van de toepassing van het uitgangsprincipe werden aan de hand van een aantal thematische overlegmomenten getoetst op hun draagvlak en wijze waarop deze concreet kunnen doorvertaald worden in een ruimtelijk wensbeeld.

Volgende thema's werden besproken:

<i>thema</i>	<i>datum overleg</i>	<i>aanwezige actoren</i>	<i>conclusies en aandachtspunten</i>
juridische aspecten en handhaving	13/03/2008	FOD Binnenlandse zaken Parketten Antwerpen, Mechelen, Turnhout Inspectie RWO RWO – ruimtelijke planning Provincie Antwerpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanent bewoonde verblijven identificeren op basis van inschrijving in het bevolkingsregister is een onderschatting van het werkelijke aantal. Dit moet echter geval per geval uitgezocht worden via buurtonderzoek.</li> <li>• De gemeente blijft verplicht om nieuwe bewoners in te schrijven, maar moet aansluitend de stedenbouwkundige inbreuk verbaliseren, zich mee burgerlijke partij stellen en het parket aanschrijven.</li> <li>• Constructies opgericht voor het gewestplan worden vergund geacht.</li> <li>• Functiewijzigingen van weekendverblijf naar permanent verblijf van vóór 1984 zijn vergund geacht indien de constructie zelf vergund (geacht) was.</li> <li>• Regularisatie kan via een RUP.</li> <li>• De verjaringstermijn op niet-vergunde constructies start telkens opnieuw er (niet-vergunde) aanpassingswerken aan een constructie uitgevoerd worden.</li> <li>• De verjaringstermijn op niet-vergunde permanente bewoning start telkens opnieuw bij intrek door een nieuwe bewoner.</li> <li>• Degelijke handhaving is noodzakelijk. Inspectie RWO wil handhaving opdrijven. De gouverneur kan bijkomend ook provinciale ambtenaren aanduiden.</li> </ul>
ruimtelijk-planologische aspecten	06/03/2009	RWO – ruimtelijke planning Provincie Antwerpen Gemeente Wuustwezel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote delen van clusters herbestemmen naar groengebied wegens opname als 'te versterken natuur- of bosgebied' in de afbakeningsprocessen voor natuurlijke en agrarische gebieden zullen enkel in een PRUP weerhouden worden indien de natuursector zich effectief engageert om de natuurversterking te realiseren.</li> <li>• Indien de onbebouwde percelen die waardevol zijn om te behouden voldoende uitgefilterd worden, is geen planologische compensatie nodig wanneer de woonfunctie via een RUP zou bestendigd worden.</li> </ul>
natuur en water	06/02/2009	Agentschap voor natuur en bos Natuurpunt Stichting Kempens landschap Provinciale dienst waterbeleid Bekkensecretariaat Nete Provincie Antwerpen Gemeente Wuustwezel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De natuursector is geïnteresseerd om zich te engageren i.f.v. het creëren van grotere gehelen bos of natuur.</li> <li>• Voor kleinere gehelen groen wordt het redelijk geacht dat eigenaars zelf voor het beheer instaan, mits vergoeding en al dan niet ondersteund door een bosgroep.</li> <li>• De clusters maken deel uit van het boscomplex Pastoorsbossen, waar vanuit de afbakening van de gewenste agrarische en natuurlijke structuur gestreefd wordt naar bosversterking; in het bijzonder in cluster C3.</li> <li>• Een deel van cluster C5 is overstromingsgevoelig. Met</li> </ul>

<i>thema</i>	<i>datum overleg</i>	<i>aanwezige actoren</i>	<i>conclusies en aandachtspunten</i>
			de recent doorgevoerde maatregelen stellen zich nu geen problemen meer. Bij verhoging van de verharde oppervlakte (vb. wegenis) zullen vermoedelijk bijkomende maatregelen nodig zijn. Deze moeten prioritair gericht zijn op buffering en infiltratie en niet op versnelde afvoer. Een significante wijziging van de waterhuishouding zou de doelstellingen inzake bosuitbreiding immers doorkruisen.
gemeentelijke voorzieningen	20/08/2009 13/03/2009	VMM Pidpa AWW Provinciale dienst waterbeleid Provincie Antwerpen Gemeente Wuustwezel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoneringsplannen kunnen/zullen na 6 jaar herzien worden, ondermeer om i.f.v. planologische bestemmingswijzigingen. Zij moeten m.a.w. beschouwd worden als volgend op de keuze omtrent de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en mogen in die keuze dus geen sturend argument zijn.</li> <li>• De gemeente is voorstander voor verharding van alle onverharde wegen doorheen de clusters.</li> <li>• Elektriciteit en watervoorziening zijn overal aanwezig.</li> </ul>
wonen / recreëren	03/4/2009	Wonen Vlaanderen – Antwerpen Provincie Antwerpen Gemeente Wuustwezel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaillering van het bewonersprofiel is (enkel) belangrijk in kader van de uitvoering van een herhuisvestingsproject. Voor Wuustwezel is dit niet aan de orde.</li> </ul>
	17/11/2009	NKWV Provincie Antwerpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraag naar maximale bestemming van de woonfunctie (cf. GRS Wuustwezel).</li> <li>• Vraag om inzake bebouwing en verharding ruimer te gaan dan de VCRO.</li> <li>• Vraag om zo weinig mogelijk bosversterkende verplichtingen opgelegd te krijgen die ten nadele zijn van de eigenaars van de weekendverblijven.</li> <li>• Sommige onbebouwde percelen kunnen/zullen in de toekomst onbebouwbaar of onverkavelbaar worden. In hoeverre de eigenaars ervan recht zullen hebben op planschade, is een feitenkwestie die door de rechter beoordeeld moet worden.</li> </ul>

## **6. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling**

### **6.1. Visie**

De clusters C3, C4 en C5 zijn te typeren als een sterk verkaveld boscomplex met matige tot hoge graad van ontbossing en vertuining. Gelet de omvang van de clustergroep en het hoge aandeel permanente bewoning komt de clustergroep grotendeels in aanmerking voor een (planologische) bestemming van de woonfunctie. Op een zone rond de vijver in cluster C5 na, stellen zich vanuit de kwetsbaarheid van de plek voor natuur, water of landbouw dan ook weinig problemen. Ook de in november 2010 goedgekeurde verkaveling voor weekendverblijven rondom deze zone met de vijver vormt een uitzondering. Gelet de recente goedkeuring van deze verkaveling en het feit dat deze nog in uitvoering is (dus ook geen permanente bewoning kent), wordt hier de plaatselijke behoefte aan verblijfsrecreatie bewezen geacht en wordt de woonfunctie niet bestemd.

Kwetsbaarheid is echter niet het enige criterium dat meespeelt in de overweging van een eventuele planologische bestemming van de woonfunctie. Het resultaat moet ook leiden tot versterking van de nederzettingsstructuur. Het moet gaan over clusters die grotere aaneengesloten gehelen vormen en met een voldoende hoge mate van compactheid. Zoals ook beschreven in de oplossingskader dat op 17/09/2009 door de deputatie goedgekeurd werd, dient 'compactheid' hierbij benaderd te worden vanuit de combinatie van dichtheid, ruimtelijke samenhang en vorm. De clustergroep beantwoordt in grote mate aan dit criterium.

Inzake het globale ruimtelijke beeld stellen zich echter wel potenties tot versterking van de bosstructuur. In de Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur Noorderkempen – deelruimte "Open Kempen – westelijk gebied" is de clustergroep immers opgenomen in actie 16.3 namelijk "Het nader uitwerken van het samen voorkomen van landbouw, natuur en bos en het versterken van de bosstructuur van het gebied van Pastoorsbossen en Bosduin (16.3, 3.2) via bosuitbreiding (ca. 25 ha) en/of bosverbinding."

Voor de clusters wordt gestreefd naar een versterking van (bestaand) bos en de verweving ervan met wonen. Dit zal vorm krijgen door de uitbouw van een fijnmazig bosraster in combinatie met zowel een lage bouwdensiteit, als beperking van de ontbosbare oppervlakte in functie van gebouwen en verharding.

Het aantal onbebouwde percelen blijft zo veel mogelijk gevrijwaard door het opleggen van een verkavelingsverbod en van een hoge minimale perceelsgrootte om nog te kunnen bouwen.

Vanuit deze gedachte is het daarnaast ook niet meer wenselijk dat er nog bijkomende wegen in de cluster zouden gelegd worden. Dit werkt immers de interne versnippering van de bosstructuur in de hand.



Figuur 23: ruimtelijk wensbeeld Wuustwezel



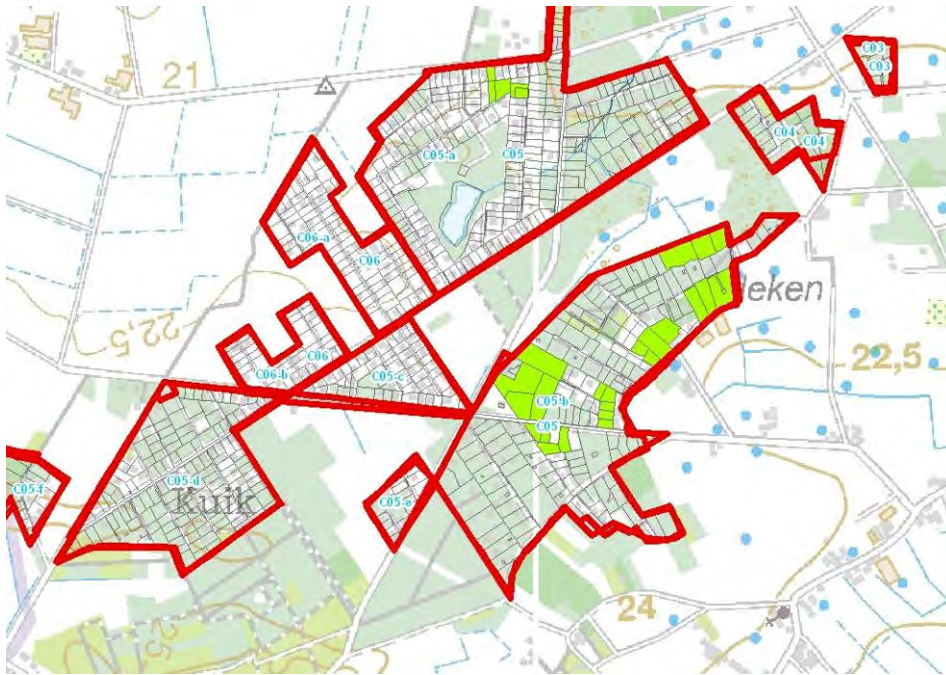
herstel/versterking natuur en landschap  
(met uitdovend woonrecht voor permanent bewoonde verblijven)



compact wonen in fijnmazige bosstructuur

Een mogelijk stapsteenscenario, om de bosontwikkelingsvisie vanuit de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur op Vlaams niveau nog sterker door te vertalen in het PRUP, is om alle grotere aaneengesloten groepen onbebouwde percelen als "groene stapstenen" of "speelbos" te herbestemmen naar groengebied. Onderstaande figuur geeft aan over welke percelen het zou gaan. Bij de selectie werd aangenomen dat de minimale omvang om van een wezenlijke "stapsteen" te kunnen spreken 0,5ha bedraagt<sup>4</sup>. Hierbij werd geen rekening gehouden met eventuele doorsnijding door onverharde wegen. Dit stapsteenscenario gaat immers op zoek naar de potentie van het gebied.

<sup>4</sup> Bron: PSN, Ministerie voor Landbouw, Natuur en Volksgezondheid (Nederland)



*Figuur 24: stapsteenscenario*

In de voorstudiefase werd dergelijk stapsteenscenario tijdens een thematische werkgroep 'natuur en water' d.d. 06/02/2009 voorgelegd aan de voornaamste betrokken actoren op vlak van bos- en natuurontwikkeling (ANB, Natuurpunt, Stichting Kempens Landschap). Alle actoren gaven naar aanleiding van dit overleg aan dat het inkleuren van snippers groen voor hen geen meerwaarde biedt en er eerder moet gedacht worden op het niveau van deelclusters. Om deze reden werd dergelijk stapsteenscenario dan ook niet weerhouden voor doorvertaling in het PRUP.

## 6.2. Gevolgen

<b>thema</b>	<b>gevolgen</b>
juridisch	na herbestemming naar specifiek woongebied is aanvraag tot regularisatie verplicht voor niet-vergunde constructies en voor functiewijziging van WE-verblijf naar woning; een regularisatie staat gelijk met een nieuwe stedenbouwkundige vergunning; nadien opvolging/handhaving nieuwe voorschriften + tegengaan nieuwe permanente bewoning in delen van clusters die geen planologische bestemming van de woonfunctie krijgen gevolgen grond- en pandendecreet nog verder te onderzoeken
natuur / open ruimte	behoud bestaande grote onbebouwde (bos)percelen + behoud/realisatie van corridors => nood aan globaal bosbeheerplan
water	aanleg riolering in overstromingsgevoelige delen de infiltratiecapaciteit verhogen zonder de afvoersnelheid te vergroten (bvb. grachten verbreden, maar niet verdiepen) advies provinciale dienst waterbeleid nodig voor delen van C5a (in aanvraag)
ruimtelijk	ca. 128 onbebouwde kadastrale percelen, waarvan 126 die reeds ontsloten zijn door een al dan niet verharde weg, kunnen nog bebouwd worden; dit heeft invloed op de woningprogrammatie
wonen	permanente bewoners kunnen blijven; het tijdelijk woonrecht cf. Vlaamse Codex R.O. vervalt en wordt vervangen door permanent woonrecht
toerisme	nihil
procedure	opmaak RUP en planMER-screening inning planbaten
nutsvoorzieningen en dienstverlening	verbreding en volwaardige verharding van wegen bij noodzakelijk heropbouw/herstel wegenis aanleg nutsvoorzieningen basismobiliteit garanderen
andere	...

## **7. Conclusie**

Gelet de omvang van de clustergroep en het hoge aandeel permanente bewoning komt de clustergroep grotendeels in aanmerking voor een (planologische) bestemming van de woonfunctie. Op een zone rond de vijver in cluster C5 na, stellen zich vanuit de kwetsbaarheid van de plek voor natuur, water of landbouw dan ook weinig problemen.

Mee inspeland op de beleidsopties van de Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur Noorderkempen – deelruimte "Open Kempen – westelijk gebied" wordt gestreefd naar een verweving van bos en wonen.

Waar mogelijk wordt voldoende ruimte voorzien voor het realiseren van een ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt. Dit zal vorm krijgen door de uitbouw van een fijnmazig bosraster in combinatie met zowel een lage woon- en recreatiedensiteit, als beperking van de ontbosbare oppervlakte in functie van gebouwen en verharding.

Om dit te bewerkstelligen is ondermeer de opmaak van een RUP nodig. De provincie is hiervan de trekker. Daarnaast zal de gemeente Wuustwezel er samen met de nutsmaatschappijen en VMM De Lijn voor moeten instaan dat de clusters inzake uitrustingsniveau voldoen aan de vereisten van een (specifiek) woongebied.

## 8. Uitvoering

Om tot uitvoering van het vooropgestelde wensbeeld te komen moeten minimaal volgende acties ondernomen worden:

- provincie:
  - opmaak PRUP
  - opmaak plan-MER-screening
- gemeente Wuustwezel (na goedkeuring PRUP)
  - uitrusting wegen i.f.v. bestendiging van de woonfunctie
  - oproep aan betrokken eigenaars/bewoners om aanvraag in te dienen tot regularisatie; een regularisatie staat gelijk met een nieuwe stedenbouwkundige vergunning:
    - functiewijziging weekendverblijf -> woning
    - regularisatie niet-vergunde constructies
  - heffing planbaten
  - handhaving toepassing nieuwe bouwvoorschriften.
  - het afsluiten van protocols:
    - met nutsmaatschappijen en VMM De Lijn i.f.v. de afstemming van het uitrustingsniveau van de cluster op het gekozen ontwikkelingsscenario;
    - met politie, bouwinspectie en justitie m.b.t. handhaving, opdat in de zones waar de woonfunctie niet bestendig wordt, geen nieuwe permanente bewoning gedoogd wordt
  - *(planologische compensatie voor maximum ca. 128 onbebouwde kadastrale percelen)*<sup>5</sup>
- nutsmaatschappijen en VMM De Lijn (na goedkeuring PRUP)
  - aanleg nutsvoorzieningen i.f.v. bestendiging van de woonfunctie
  - voorzien in basismobiliteit onder meer door uitbreiding van het aantal haltes in belbusgebied (zie ook Figuur 17: basismobiliteit Wuustwezel).

---

<sup>5</sup> De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt dat "Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning."

Met betrekking tot de nog onbebouwde percelen die mee herbestemd worden tot een zone waar permanent verblijf toegelaten is, doet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen uitspraak. In welke mate al dan niet planologische compensaties voor deze bijkomende woongelegenheden binnen de clusters moeten worden voorzien, moet op Vlaams niveau worden bepaald.

Uit het advies van de Minister dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd verleend, blijkt dat dit bijkomend woningaanbod effectief in rekening moet worden gebracht bij het vaststellen van de toekomstige ruimtebehoefte voor wonen. Om hier een indicatie van te geven wordt een raming gemaakt van het aantal onbebouwde percelen dat herbestemd wordt.

Dit cijfer moet als theoretisch maximum beschouwd worden, want omvat ook percelen die niet ontsloten zijn en/of onbebouwbaar zijn omdat niet voldaan wordt aan de minimale perceelsgrootte opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.



## 9. Milieueffecten van het RUP

Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft, wordt de analyse omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor de clusters C3, C4 en C5 samen besproken met de cluster C6.

### 9.1. Screening mogelijke milieueffecten

---

In het kader van de wettelijke verplichting<sup>6</sup> werd in december 2009 op basis van een eerste concept RUP een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Hieronder staan de voornaamste bevindingen van deze screening vermeld. Nergens betreft het aanzienlijke milieueffecten. De volledige screening werd toegevoegd in bijlage.

#### *Bodem en water*

- Het volledige plangebied is weinig gevoelig voor verdichting, de clusters zijn gevoelig voor profielverstoring;
- In de clusters C04, C05-a, C05-b, C05-c, C05-d, C05-e, C05-f kunnen nog bijkomende constructies worden opgetrokken, de mogelijke verstoring wordt als een beperkt negatief effect beoordeeld;
- Er worden geen activiteiten gepland die aanleiding kunnen geven tot grootschalige bodemverontreiniging.
- De watertoets toont een overstromingsgevoelige zone in cluster C05-a, extra aandacht is hier nodig, er worden echter geen negatieve effecten verwacht;
- Bijkomende negatieve effecten inzake het afvalwater zijn niet te verwachten;

#### *Fauna en flora*

- Bijkomende constructies in de clusters C04, C05-c, C05-d, C05-f gaan ten koste van beperkt waardevolle tot waardevolle ecologische waarden, dit wordt als een beperkt negatief effect beoordeeld

#### *Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie*

- Er zijn geen negatieve effecten op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie;

#### *Mens en mobiliteit*

- De mogelijkheid om bijkomende verblijven op te trekken in een aantal clusters heeft een beperkte verkeerstoename tot gevolg. Er worden echter geen negatieve effecten verwacht.

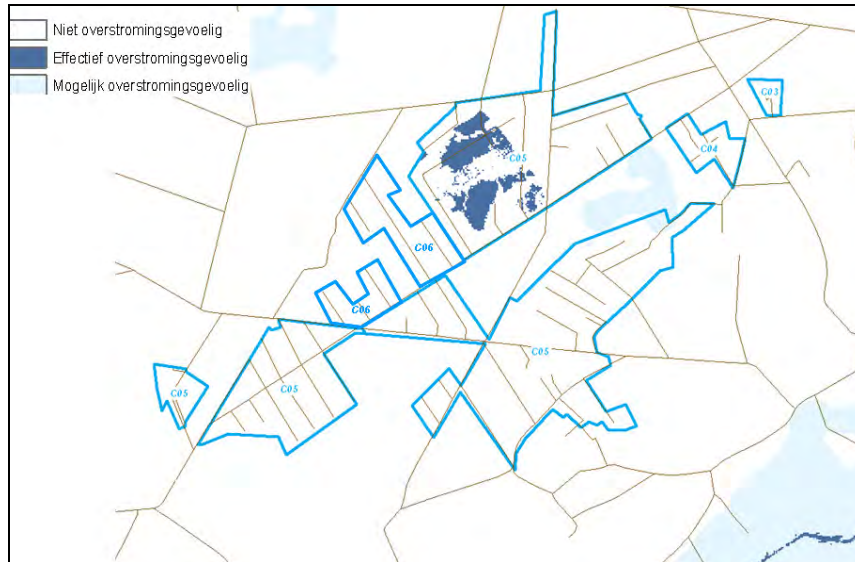
---

<sup>6</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.

## 9.2. Watertoets

Onderstaande figuren geven een synthese van de voornaamste aspecten m.b.t. de mogelijke impact van het plan op waterkwantiteit en waterkwaliteit. Voor meer detail wordt verwezen naar de 'discipline' water uit de screening van de mogelijke milieueffecten (zie bijlagen).

Figuur 25: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid

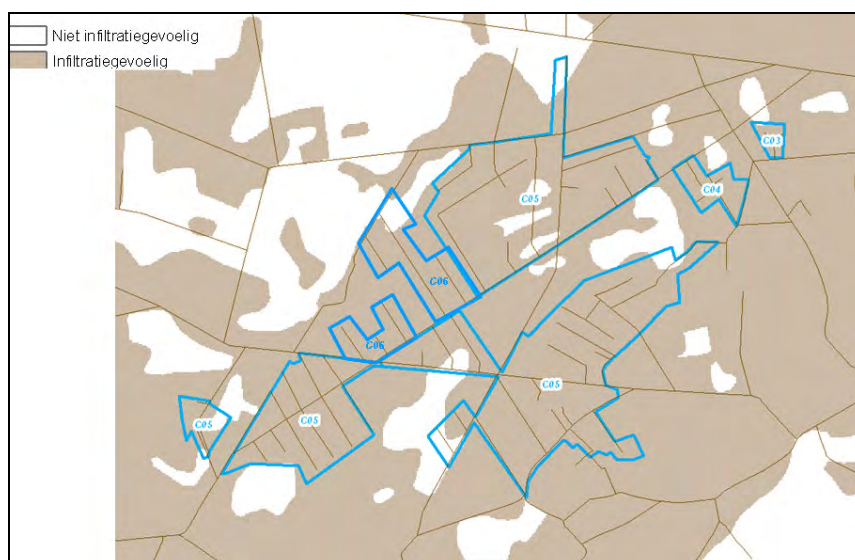


De overstromingsgevoeligheidskaart toont aan dat er zones met effectieve kans op overstroming voorkomen in deelcluster C05-a. Het betreft het gebied rond de bestaande vijver.

Het kaartmateriaal van recent overstroomde gebieden (ROG's), en de risicozones voor overstromingen duiden gebieden in C05-a aan als ROG en risicozone.

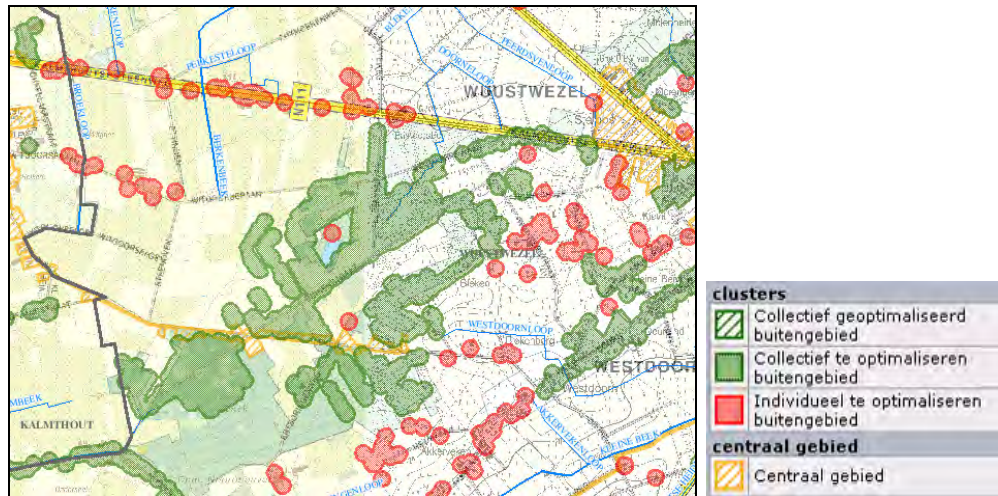
Een gedetailleerd onderzoek van de problematiek is terug te vinden in de merscreening in bijlage.

Figuur 26: watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid



De clusters zijn bijna volledig gelegen in infiltratiegevoelig gebied

Figuur 27–zoneringsplan clusters (bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering>)



De volledige clusters zijn aangeduid als “collectief te optimaliseren buitengebied”. Dit betekent dat binnen afzienbare tijd deze zone zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheidskaart** blijkt dat het plangebied in weinig kwetsbaar tot zeer kwetsbaar gebied is gelegen (Ca1/Cc). Er is geen verder onderscheid gemaakt op de kaart naar afbakening van de verschillende gebieden.

### 9.3. **Beslissing dienst Mer**

In haar beslissing van 17/05/2010 concludeerde de Dienst Mer van de Vlaamse overheid (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie), dat het PRUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

In de beslissing worden wel volgende aandachtspunten meegegeven:

- Het RUP dient na te gaan welke onverharde wegen in aanmerking kunnen komen voor bijkomende verharding en welke deze verharding kan zijn, rekening houdend met het landschappelijk effect en barrièrewerking.
- Het RUP dient te overwegen om nieuwe verblijven slechts toe te laten na aanleg van de nodige riolering.
- De nuance in het RUP dient gemaakt te worden betreffende aanwezige verblijven die middels een functiewijziging permanent zullen gebruikt kunnen worden. Deze weekendverblijven kunnen ook als nieuwe permanente verblijven gezien worden, bovenop de mogelijke nieuwe permanente verblijven op huidig onbebouwde percelen.

### 9.4. **Doorvertaling in het RUP**

De verwachte milieueffecten uit de mer-screening en opmerkingen van de Dienst Mer worden als volgt mee opgenomen in het RUP en krijgen hun doorvertaling:

- Er zullen minder percelen bebouwd kunnen worden door het opleggen van een verkavelingsverbod plus een minimale perceelsgrootte.
- De hoeveelheid bijkomende verharding wordt beperkt tot een minimum. Er kunnen in de clusters geen nieuwe ontsluitingswegen aangelegd worden.

Bestaande wegen kunnen nog wel verhard worden, maar enkel in in waterdoorlatende verharding en met een beperkte breedte.

- Per perceel wordt de totale ontbosbare oppervlakte sterk beperkt. Percelen worden voorts verplicht in bosherstel/behoud te voorzien voorafgaand aan de vergunningverlening. Hierdoor wordt de bosstructuur versterkt en ontstaan er corridors voor de migratie van fauna. Dit betekent een versterking van de natuurlijke waarden en het landschap. De bestaande bosstructuur wordt nog verder versterkt door de herbestemming naar bosgebied.
- Beplantingen dienen te gebeuren met inheemse, streekeigen plantensoorten. De natuurwaarde van de clusters wordt aldus op termijn verhoogd. Een soortenlijst is opgenomen in bijlage bij deze memorie van toelichting.
- Verdere aantasting van het oppervlaktewater wordt beperkt. Direct lozen van onbehandeld afvalwater wordt verboden. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning wordt afhankelijk gemaakt van de aanwezigheid van riolering of de aanwezigheid van een systeem voor behandeling van afvalwater.

## **10. Grafisch plan en voorschriften**

### **10.1. Vertaling naar verordenend grafisch plan**

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

### **10.2. Toelichting bij de bestemmingen**

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften geven aan welke de bestemming, de inrichting en/of het beheer is voor de corresponderende bestemmingszone. Op basis van het ruimtelijk programma wordt het plangebied onderverdeeld in **twee zones**:

- **Art. 1 : Specifiek woongebied met bosrijk karakter** omvat de zone waar de bestaande woonfunctie wordt bestendigd

Om het 'bosrijk karakter' maximaal te bestendigen:

- worden geen nieuwe verkavelingen meer toegelaten en wordt een minimale perceelsgrootte opgelegd voor nieuwbouw;
- worden het toelaatbaar bouwvolume en de ontbosbare oppervlakte beperkt tot respectievelijk 550m<sup>3</sup> (= *max. volume bescheiden woonhuis cf. Decreet Grond en Pandenbeleid*) en 100m<sup>2</sup>;
- mogen er geen nieuwe wegen bijkomen en mag voor bestaande wegen enkel waterdoorlatende verharding gebruikt worden;
- wordt bosherstel gekoppeld aan de vergunningverlening;
- wordt vanaf elke perceelsgrens een bouwvrije zone van 3m opgelegd.

*Voor reeds bebouwde percelen wordt een uitzonderingsregel voorzien omdat het geenszins de bedoeling is dat bestaande vergunde constructies zouden gesloopt moeten worden.*

- **Art. 2 : zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap.** De bosstructuur wordt er bestendigd en versterkt.

### **10.3. Strijdige voorschriften die worden opgeheven**

---

#### **10.3.1. Op te heffen gewestplanbestemmingen**

Volgende op het gewestplan voorziene bestemming, gelegen binnen de grens van het afgebakend ruimtelijk uitvoeringsplan worden, samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven:

- **Natuurgebieden** : De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.
- **Gebieden voor verblijfsrecreatie** : De gebieden voor verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

#### **10.3.2. Op te heffen verkavelingen**

Alle verkavelingen binnen de perimeter van het PRUP worden opgeheven.

VK200314	VK200220	VK1992471	VK1992486	VK1990440
VK20031	VK20021	VK196319	VK1993487	VK1990439
VK2000568	VK200213	VK196320	VK1994505	VK1989428
VK20046	VK200217	VK1992473	VK1995512	VK1989429
VK200421	VK1998543	VK1992475	VK1996524	VK200518
VK20051	VK2003543	VK1992478	VK1997530	VK20065
VK20053	VK20057	VK1992479	VK196459	VK200622
VK2001581	VK20067	VK1992480	VK1988417	
VK2001582	VK1999560	VK1992482	VK1991456	
VK2001583	VK1991461	VK1992484	VK1990446	



## 10.4. Ruimtebalans

Tabel 10-1: ruimtebalans

<b>Bestemming</b>	<b>totaal beginsituatie</b>		<b>+</b>	<b>totaal eindsituatie</b>
<u>Gewestplan</u> – Gebieden voor verblijfsrecreatie – Natuurgebieden	111ha	110ha 1ha		0ha
<u>PRUP</u> – Art. 1: Specifiek woongebied met bosrijk karakter – Art. 2: zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap	0ha		108ha 3ha	111ha

*Opmerking: het uitsluiten van verkaveling VK671 d.d. 15/11/2010 uit het grafisch plan leidt ertoe dat de oppervlakte vermeldt in de ruimtebalans lager is dan deze vermeldt in de inventaris.*

## 10.5. Planbaten – planschade – bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc.... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

### 10.5.1. Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: "§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen" en "§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan

*volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade."*

Uit deze bepalingen volgt dat volgende percelen in aanmerking kunnen komen voor een planschadevergoeding.:

F 83p 18

F 83x 16

## 10.5.2. Planbaten

In artikel 2.6.4, van de codex staat het volgende vermeld: "Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:" onder 3° staat: "de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;"

Dit houdt in dat alle percelen gelegen in de bestemming 'Specifiek woongebied met bosrijk karakter' mogelijk in aanmerking komen voor de heffing van planbaten. In een aantal gevallen is volgens de codex echter geen planbatenheffing verschuldigd.

Uit deze bepalingen volgt dat volgende percelen in aanmerking kunnen komen voor een planbatenheffing:

11053A0490/02D000	11682F0043/00K009	11682F0100/00Z000	11682F0101/00D000	11682F0082/00N000
11053A0490/02F000	11682F0043/00K016	11682F0083/00M020	11682F0079/00F010	11682F0083/00X019
11053A0491/00Y000	11682F0043/00K010	11682F0079/00V002	11682F0083/00N022	11682F0083/00G011
11053A0491/00W000	11682F0043/00P015	11682F0086/00B004	11682F0093/00K003	11682F0098/00X000
11053A0491/00X000	11682F0043/00G007	11682F0083/00A012	11682F0083/00B010	11682F0077/00Y003
11053A0491/00V000	11682F0043/00C010	11682F0079/00N012	11682F0083/00Z022	11682F0079/00N006
11053A0490/02C000	11682F0043/00D017	11682F0086/00P002	11682F0081/00P005	11682F0091/00N000
11053A0491/00P000	11682F0043/00V016	11682F0083/00A019	11682F0078/00N004	11682F0083/00H004
11053A0490/02E000	11682F0043/00H017	11682F0078/00A005	11682F0086/00W003	11682F0079/00H008
11053A0490/02B000	11682F0043/00F007	11682F0055/00S002	11682F0055/00B006	11682F0083/00D019
11053A0491/00N000	11682F0043/00L016	11682F0081/00P008	11682F0083/00D017	11682F0082/00K006
11053A0491/00M000	11682F0043/00F017	11682F0082/00Y004	11682F0083/00B022	11682F0079/00Z005
11053A0490/02G000	11682F0043/00N013	11682F0078/00T004	11682F0097/00Y000	11682F0079/00X003
11053A0491/00F000	11682F0043/00M014	11682F0083/00P019	11682F0079/00L003	11682F0083/00C017
11682F0043/00F014	11682F0043/00G016	11682F0055/00K006	11682F0101/00V000	11682F0086/00G003
11682F0043/00T016	11682F0043/00W007	11682F0079/00Y008	11682F0083/00B019	11682F0083/00X011
11682F0043/00E011	11682F0043/00L014	11682F0079/00F012	11682F0083/00D018	11682F0081/00A008
11682F0043/00K008	11682F0043/00G014	11682F0078/00V002	11682F0078/00C006	11682F0086/00M004
11682F0043/00E016	11682F0043/00P010	11682F0083/00L016	11682F0055/00V004	11682F0079/00A010
11682F0043/00B017	11682F0043/00S006	11682F0093/00M003	11682F0079/00R004	11682F0079/00A006
11682F0043/00T015	11682F0043/00N010	11682F0083/00A020	11682F0083/00D020	11682F0083/00V004
11682F0043/00W016	11682F0043/00P013	11682F0083/00P020	11682F0043/00A017	11682F0083/00F011
11682F0043/00Y004	11682F0043/00V007	11682F0043/00Z014	11682F0078/00D006	11682F0082/00T000
11682F0043/00H016	11682F0043/00V015	11682F0078/00B003	11682F0097/00D002	11682F0055/00M004
11682F0043/00S015	11682F0043/00C017	11682F0081/00K008	11682F0083/00F021	11682F0055/00N006
11682F0043/00H007	11682F0043/00T010	11682F0083/00X007	11682F0083/00R008	11682F0083/00Y017

11682F0093/00T002	11682F0097/00H002	11682F0083/00G005	11682F0055/00G005	11682F0077/00B004
11682F0077/00S002	11682F0078/00A006	11682F0093/00H002	11682F0078/00Z005	11682F0081/00G008
11682F0078/00Y004	11682F0055/00W005	11682F0083/00S008	11682F0083/00W009	11682F0081/00R002
11682F0055/00A007	11682F0078/00C005	11682F0083/00Z020	11682F0078/00M006	11682F0083/00B012
11682F0097/00W000	11682F0078/00R005	11682F0086/00C005	11682F0055/00K005	11682F0081/00P007
11682F0079/00M009	11682F0083/00X018	11682F0086/00G005	11682F0093/00L003	11682F0043/00V010
11682F0043/00A015	11682F0077/00N004	11682F0089/00L000	11682F0083/00E016	11682F0082/00L005
11682F0083/00T022	11682F0055/00G004	11682F0079/00C012	11682F0055/00G006	11682F0086/00Y003
11682F0082/00S002	11682F0079/00L007	11682F0083/00A023	11682F0083/00B023	11682F0043/00V011
11682F0083/00N020	11682F0077/00R004	11682F0081/00N002	11682F0079/00M006	11682F0078/00D004
11682F0083/00R012	11682F0082/00T004	11682F0078/00S004	11682F0082/00W005	11682F0082/00M006
11682F0081/00W004	11682F0083/00X009	11682F0100/00T000	11682F0100/00E002	11682F0081/00Y004
11682F0078/00C003	11682F0092/00H000	11682F0079/00R002	11682F0100/00A002	11682F0082/00S005
11682F0079/00P009	11682F0093/00C002	11682F0083/00L023	11682F0086/00H004	11682F0082/00F006
11682F0081/00N007	11682F0083/00T023	11682F0086/00Y004	11682F0078/00S003	11682F0093/00C003
11682F0082/00H002	11682F0077/00X003	11682F0079/00A009	11682F0055/00E006	11682F0082/00H005
11682F0055/00H004	11682F0043/00Y015	11682F0083/00E017	11682F0082/00H006	11682F0082/00Y003
11682F0082/00M003	11682F0083/00V009	11682F0055/00D007	11682F0083/00S011	11682F0082/00R002
11682F0083/00K017	11682F0086/00K004	11682F0083/00E005	11682F0083/00F019	11682F0082/00Z005
11682F0079/00E010	11682F0083/00S023	11682F0082/00D005	11682F0079/00S009	11682F0083/00R023
11682F0083/00S021	11682F0077/00R002	11682F0081/00T008	11682F0083/00F017	11682F0078/00R003
11682F0083/00Z011	11682F0055/00F004	11682F0083/00Y009	11682F0079/00L011	11682F0082/00E002
11682F0043/00R011	11682F0101/00L000	11682F0096/00C000	11682F0086/00X004	11682F0093/00B003
11682F0055/00Y005	11682F0082/00A003	11682F0083/00S019	11682F0082/00E006	11682F0081/00M006
11682F0083/00G023	11682F0078/00X005	11682F0082/00T005	11682F0077/00M002	11682F0078/00M005
11682F0098/00A002	11682F0083/00Z023	11682F0093/00Z002	11682F0083/00L018	11682F0083/00F018
11682F0086/00W004	11682F0100/00G002	11682F0086/00E004	11682F0083/00R004	11682F0077/00D004
11682F0083/00C019	11682F0079/00F009	11682F0083/00Z018	11682F0078/00G003	11682F0055/00V006
11682F0081/00K004	11682F0055/00W006	11682F0086/00P004	11682F0081/00C003	11682F0081/00L008
11682F0055/00D006	11682F0079/00N003	11682F0081/00W005	11682F0078/00L006	11682F0082/00D003
11682F0079/00E006	11682F0083/00Y023	11682F0083/00T020	11682F0083/00B018	11682F0083/00L019
11682F0055/00C002	11682F0078/00K004	11682F0079/00E009	11682F0079/00K010	11682F0055/00M006
11682F0081/00M000	11682F0078/00K000	11682F0079/00V010	11682F0077/00S004	11682F0043/00W015
11682F0097/00C002	11682F0086/00T002	11682F0079/00W010	11682F0099/00B000	11682F0081/00D003
11682F0081/00H008	11682F0085/00H000	11682F0098/00Z000	11682F0082/00Z002	11682F0083/00L021
11682F0079/00D011	11682F0086/00Z004	11682F0079/00G010	11682F0093/00X002	11682F0100/00L000
11682F0086/00D005	11682F0078/00R002	11682F0082/00Y005	11682F0079/00A007	11682F0078/00F006
11682F0078/00V003	11682F0079/00R007	11682F0097/00Z000	11682F0081/00G005	11682F0086/00A005
11682F0055/00E007	11682F0100/00H000	11682F0083/00B017	11682F0081/00B005	11682F0100/00F002
11682F0096/00E000	11682F0082/00R000	11682F0081/00V003	11682F0083/00L004	11682F0098/00D002
11682F0055/00G007	11682F0081/00X006	11682F0081/00S007	11682F0078/00V004	11682F0083/00M010
11682F0086/00D002	11682F0083/00S022	11682F0098/00B002	11682F0055/00V003	11682F0083/00H023
11682F0091/03_000	11682F0055/00C006	11682F0083/00V019	11682F0055/00K007	11682F0097/00L002
11682F0081/00H004	11682F0079/00L009	11682F0081/00V002	11682F0078/00P000	11682F0082/00Y002
11682F0101/00P000	11682F0079/00S007	11682F0043/00Z015	11682F0082/00M004	11682F0081/00K007
11682F0055/00A002	11682F0078/00G006	11682F0083/00D008	11682F0077/00P002	11682F0093/00G003
11682F0081/00R005	11682F0081/00X005	11682F0083/00P022	11682F0079/00G006	11682F0091/02L000
11682F0083/00X023	11682F0083/00N019	11682F0081/00F007	11682F0078/00S002	11682F0083/00Y019
11682F0089/00N000	11682F0082/00P004	11682F0078/00V000	11682F0055/00H005	11682F0055/00P005
11682F0083/00R020	11682F0079/00F007	11682F0078/00P003	11682F0082/00B006	11682F0081/00S008
11682F0079/00L010	11682F0083/00E022	11682F0079/00V008	11682F0079/00P008	11682F0079/00X008
11682F0079/00X011	11682F0043/00E009	11682F0081/00P006	11682F0082/00N005	11682F0082/00N006
11682F0079/00N004	11682F0078/00Z000	11682F0078/00E005	11682F0093/00R002	11682F0083/00Y018
11682F0079/00M008	11682F0083/00H012	11682F0082/00G005	11682F0081/00V007	11682F0043/00W009
11682F0083/00A017	11682F0083/00H008	11682F0083/00F005	11682F0078/00K005	11682F0083/00P023

11682F0078/00W005	11682F0082/00A006	11682F0082/00F005	11682F0083/00P010	11682F0083/00P012
11682F0086/00Z003	11682F0055/00R006	11682F0055/00X006	11682F0100/00P000	11682F0079/00R003
11682F0098/00Y000	11682F0101/00N000	11682F0083/00K016	11682F0081/00F008	11682F0079/00N010
11682F0078/00H004	11682F0086/00L005	11682F0091/00R000	11682F0081/00H006	11682F0082/00L004
11682F0083/00L005	11682F0086/00E003	11682F0079/00H010	11682F0081/00Z007	11682F0078/00E003
11682F0079/00L012	11682F0083/00L022	11682F0083/00V016	11682F0083/00W003	11682F0077/00D003
11682F0081/00V006	11682F0083/00V007	11682F0081/00M007	11682F0079/00E012	11682F0078/00W003
11682F0077/00L004	11682F0055/00E004	11682F0079/00Z007	11682F0092/00X000	11682F0083/00M023
11682F0083/00M019	11682F0086/00A003	11682F0079/00H012	11682F0079/00P011	11682F0097/00F002
11682F0083/00G022	11682F0079/00T004	11682F0079/00Y005	11682F0079/00F008	11682F0083/00X021
11682F0083/00X022	11682F0098/00W000	11682F0079/00E011	11682F0083/00D024	11682F0079/00H011
11682F0079/00H003	11682F0086/00G004	11682F0089/00H000	11682F0055/00H007	11682F0082/00X004
11682F0083/00A021	11682F0081/00M002	11682F0083/00B020	11682F0097/00S002	11682F0083/00A018
11682F0055/00N004	11682F0079/00G007	11682F0079/00R009	11682F0079/00H007	11682F0055/00Z006
11682F0077/00A003	11682F0043/00M011	11682F0083/00D016	11682F0082/00A002	11682F0086/00K003
11682F0083/00H022	11682F0078/00X004	11682F0086/00C003	11682F0086/00K005	11682F0086/00F005
11682F0043/00D012	11682F0083/00F022	11682F0094/00N000	11682F0078/00F002	11682F0055/00G002
11682F0082/00S003	11682F0079/00R011	11682F0081/00S006	11682F0079/00Z008	11682F0083/00R019
11682F0086/00H005	11682F0055/00D005	11682F0079/00C004	11682F0083/00W007	11682F0082/00D002
11682F0083/00W008	11682F0082/00Z004	11682F0083/00T008	11682F0055/00F002	11682F0081/00B006
11682F0083/00F020	11682F0081/00E004	11682F0055/00Y006	11682F0083/00A024	11682F0079/00G004
11682F0081/00C006	11682F0079/00A011	11682F0081/00L007	11682F0078/00T005	11682F0097/00N002
11682F0079/00D008	11682F0078/00T002	11682F0082/00L006	11682F0083/00E019	11682F0079/00F011
11682F0079/00D012	11682F0081/00T002	11682F0078/00L004	11682F0083/00Z021	11682F0083/00M008
11682F0079/00V007	11682F0079/00K007	11682F0083/00F012	11682F0082/00W004	11682F0079/00P012
11682F0081/00R006	11682F0079/00Y003	11682F0079/00K011	11682F0086/00Z000	11682F0055/00T005
11682F0079/00Y009	11682F0077/00M004	11682F0081/00W006	11682F0081/00B007	11682F0078/00H006
11682F0082/00G002	11682F0086/00V004	11682F0078/00S005	11682F0083/00M005	11682F0081/00R007
11682F0079/00C011	11682F0083/00W005	11682F0079/00T005	11682F0083/00F023	11682F0083/00P016
11682F0083/00G010	11682F0092/00H002	11682F0055/00M003	11682F0055/00L005	11682F0079/00B011
11682F0097/00V000	11682F0078/00H005	11682F0079/00Y010	11682F0055/00H003	11682F0100/00X000
11682F0083/00L020	11682F0081/00D006	11682F0083/00C022	11682F0082/00P000	11682F0043/00W010
11682F0043/00G008	11682F0081/00Z006	11682F0082/00V005	11682F0078/00F003	11682F0055/00X005
11682F0055/00Y004	11682F0083/00H018	11682F0078/00P005	11682F0055/00D004	11682F0079/00N007
11682F0100/00S000	11682F0081/00G006	11682F0083/00W023	11682F0083/00H020	11682F0094/00L000
11682F0079/00Y000	11682F0078/00Z002	11682F0081/00N000	11682F0043/00V009	11682F0081/00A006
11682F0083/00P021	11682F0093/00F003	11682F0093/00W002	11682F0043/00V012	11682F0082/00P002
11682F0079/00D010	11682F0082/00L003	11682F0081/00N006	11682F0079/00A012	11682F0084/00G000
11682F0081/00A007	11682F0083/00W016	11682F0089/00G000	11682F0043/00C012	11682F0083/00L008
11682F0083/00Z016	11682F0078/00G005	11682F0082/00E005	11682F0043/00T012	11682F0083/00G020
11682F0081/00G004	11682F0083/00C008	11682F0083/00W018	11682F0079/00M012	11682F0079/00B009
11682F0079/00S004	11682F0079/00S008	11682F0097/00M002	11682F0079/00S000	11682F0082/00Z000
11682F0086/00N000	11682F0094/00M000	11682F0083/00S017	11682F0081/00F006	11682F0055/00C007
11682F0086/00C004	11682F0081/00Z005	11682F0083/00M021	11682F0093/00H003	11682F0079/00M011
11682F0079/00S010	11682F0078/00A002	11682F0083/00X003	11682F0091/00P000	11682F0078/00F005
11682F0083/00T021	11682F0083/00T009	11682F0081/00V008	11682F0091/02H000	11682F0092/00E002
11682F0084/00D000	11682F0078/00V005	11682F0079/00G012	11682F0079/00L004	11682F0082/00T002
11682F0081/00X004	11682F0086/00B005	11682F0083/00B024	11682F0085/00K000	11682F0079/00K002
11682F0098/00P000	11682F0082/00N002	11682F0083/00V021	11682F0043/00L011	11682F0083/00A022
11682F0055/00F007	11682F0083/00P005	11682F0079/00E007	11682F0082/00A005	11682F0079/00B012
11682F0082/00C006	11682F0086/00R004	11682F0083/00R021	11682F0098/00C002	11682F0082/00P006
11682F0083/00N016	11682F0078/00G002	11682F0097/00R002	11682F0055/00T006	11682F0079/00W009
11682F0083/00C023	11682F0077/00Z003	11682F0083/00D023	11682F0086/00X000	11682F0094/00P000
11682F0079/00X000	11682F0055/00L006	11682F0086/00E005	11682F0083/00K022	11682F0055/00P006
11682F0097/00A002	11682F0082/00M002	11682F0079/00R000	11682F0083/00N023	11682F0081/00M008

11682F0096/00D000	11682F0083/00K023	11682F0083/00G008	11682F0083/00D021
11682F0091/00T000	11682F0055/00L004	11682F0078/00N003	11682F0086/00P000
11682F0082/00R004	11682F0079/00S011	11682F0078/00X002	11682F0094/00T000
11682F0043/00F009	11682F0078/00R004	11682F0083/00W022	11682F0100/00N000
11682F0083/00E023	11682F0083/00Y022	11682F0082/00N004	11682F0081/00S002
11682F0097/00K002	11682F0079/00F003	11682F0079/00V011	11682F0083/00K018
11682F0086/00N002	11682F0083/00N021	11682F0082/00B005	11682F0093/00N003
11682F0093/00D003	11682F0079/00V009	11682F0081/00W007	11682F0090/00B002
11682F0079/00X005	11682F0081/00D007	11682F0083/00A010	11682F0090/00R000
11682F0079/00K004	11682F0083/00W019	11682F0055/00T004	11682F0090/00D002
11682F0091/02R000	11682F0079/00W002	11682F0043/00B015	11682F0090/00S000
11682F0083/00P004	11682F0055/00C005	11682F0079/00G009	11682F0090/00T000
11682F0082/00G006	11682F0081/00P004	11682F0079/00W000	11682F0090/00A002
11682F0083/00C010	11682F0083/00C005	11682F0083/00R007	11682F0090/00Z000
11682F0055/00B002	11682F0081/00T006	11682F0083/00V023	11682F0090/00C002
11682F0081/00E007	11682F0083/00R022	11682F0055/00C003	11682F0238/00D000
11682F0078/00E006	11682F0083/00V018	11682F0083/00B006	11682F0177/00D000
11682F0079/00H005	11682F0082/00R006	11682F0082/00M005	11682F0237/00D000
11682F0083/00H019	11682F0082/00R005	11682F0092/00W000	11682F0236/00B000
11682F0086/00Z002	11682F0081/00N008	11682F0083/00T016	11682F0237/00G000
11682F0081/00K006	11682F0091/00S000	11682F0084/00E000	11682F0175/00C000
11682F0055/00F003	11682F0083/00R017	11682F0091/02P000	11682F0239/00C000
11682F0079/00W008	11682F0043/00Z016	11682F0078/00B005	11682F0238/00A000
11682F0083/00T018	11682F0092/00B002	11682F0083/00G017	11682F0237/00K000
11682F0083/00C011	11682F0079/00D002	11682F0083/00Y011	11682F0234/00B000
11682F0079/00E005	11682F0093/00S002	11682F0086/00L003	11682F0236/00A000
11682F0055/00P004	11682F0081/00E008	11682F0091/02N000	11682F0237/00L000
11682F0077/00C004	11682F0082/00D006	11682F0086/00T004	11682F0234/00E000
11682F0083/00B021	11682F0092/00C002	11682F0079/00M002	11682F0233/00B000
11682F0078/00D005	11682F0078/00C002	11682F0082/00X005	11682F0235/00E000
11682F0055/00B007	11682F0083/00N004	11682F0083/00W021	11682F0237/00H000
11682F0079/00Z003	11682F0095/00D000	11682F0083/00A005	11682F0235/00F000
11682F0083/00Y020	11682F0081/00H007	11682F0083/00X008	11682F0235/00G000
11682F0094/00V000	11682F0079/00K012	11682F0086/00S002	11682F0234/00C000
11682F0086/00D004	11682F0101/00T000	11682F0100/00D002	11682F0238/00C000
11682F0083/00E008	11682F0079/00P003	11682F0081/00B004	
11682F0078/00P004	11682F0086/00C002	11682F0083/00K021	
11682F0078/00N000	11682F0093/00E003	11682F0079/00G011	
11682F0043/00X016	11682F0055/00S006	11682F0081/00V005	
11682F0078/00G004	11682F0083/00B005	11682F0097/00P002	
11682F0083/00Z004	11682F0079/00Y002	11682F0079/00F004	
11682F0055/00F006	11682F0097/00B002	11682F0100/00C002	
11682F0083/00C024	11682F0082/00M000	11682F0079/00B007	
11682F0078/00B006	11682F0077/00P004	11682F0083/00X020	
11682F0079/00T010	11682F0083/00G019	11682F0099/00C000	
11682F0077/00A004	11682F0083/00C021	11682F0083/00G021	
11682F0055/00M002	11682F0083/00H011	11682F0094/00R000	
11682F0082/00H004	11682F0086/00X002	11682F0091/02K000	
11682F0093/00M002	11682F0100/00G000	11682F0079/00L006	
11682F0082/00N003	11682F0078/00L005	11682F0081/00V004	
11682F0078/00N006	11682F0083/00L017	11682F0081/00R008	
11682F0081/00P000	11682F0086/00L004	11682F0079/00B010	
11682F0083/00E020	11682F0079/00M007	11682F0083/00V008	
11682F0101/00R000	11682F0055/00T002	11682F0081/00G007	
11682F0079/00C010	11682F0078/00T000	11682F0077/00E003	

### **10.5.3. Bestemmingswijzigingscompensatie**

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

*"Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:*

- een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;*
- een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied."*

Hieruit volgt dat er geen percelen in aanmerking komen voor een compensatievergoeding.



## 11. Bijlagen

### **Lijst streekeigen inheemse bomen en struiken**

*Bron: Plant-Wijzer, plantadvies voor bomen en struiken in de provincie Antwerpen (2011, deputatie provincie Antwerpen)*

#### Kempen

*Alnus glutinosa* – zwarte els  
*Betula pendula* – ruwe berk  
*Betula pubescens* – zachte berk  
*Corylus avellana* – hazelaar  
*Cytisus scoparius* – brem  
*Fraxinus excelsior* – gewone es  
*Lonicera periclymenum* – wilde kamperfoelie  
*Populus tremula* – ratelpopulier  
*Prunus padus* – Europese vogelkers \*  
*Quercus robur* – zomereik  
*Rhamnus frangula* – sporkehout of vuilboom  
*Salix alba* – schietwilg \*  
*Salix aurita* – geoorde wilg  
*Salix caprea* – boswilg  
*Salix cinerea* – grauwe wilg  
*Salix fragilis* – kraakwilg \*  
*Sambucus nigra* – gewone vlier  
*Sorbus aucuparia* – wilde lijsterbes  
*Ulex europaeus* – gaspeldoorn  
*Viburnum opulus* – Gelderse roos

\* in vochtige valleigebieden

\*\* struikvorm

### **Kaarten**

- Kaart 1: Inventaris weekendverblijven
- Kaart 2: Topografische kaart
- Kaart 3: Orthofoto
- Kaart 4: Register planschade/planbaten/bestemmingswijzigingscompensatie
- Kaart 5: Indicatieve aanduiding bestaande wegen

### **Screening plan-MER plicht**

- verzoek tot raadpleging
- beslissing dienst MER

Kaart 1  
Inventaris

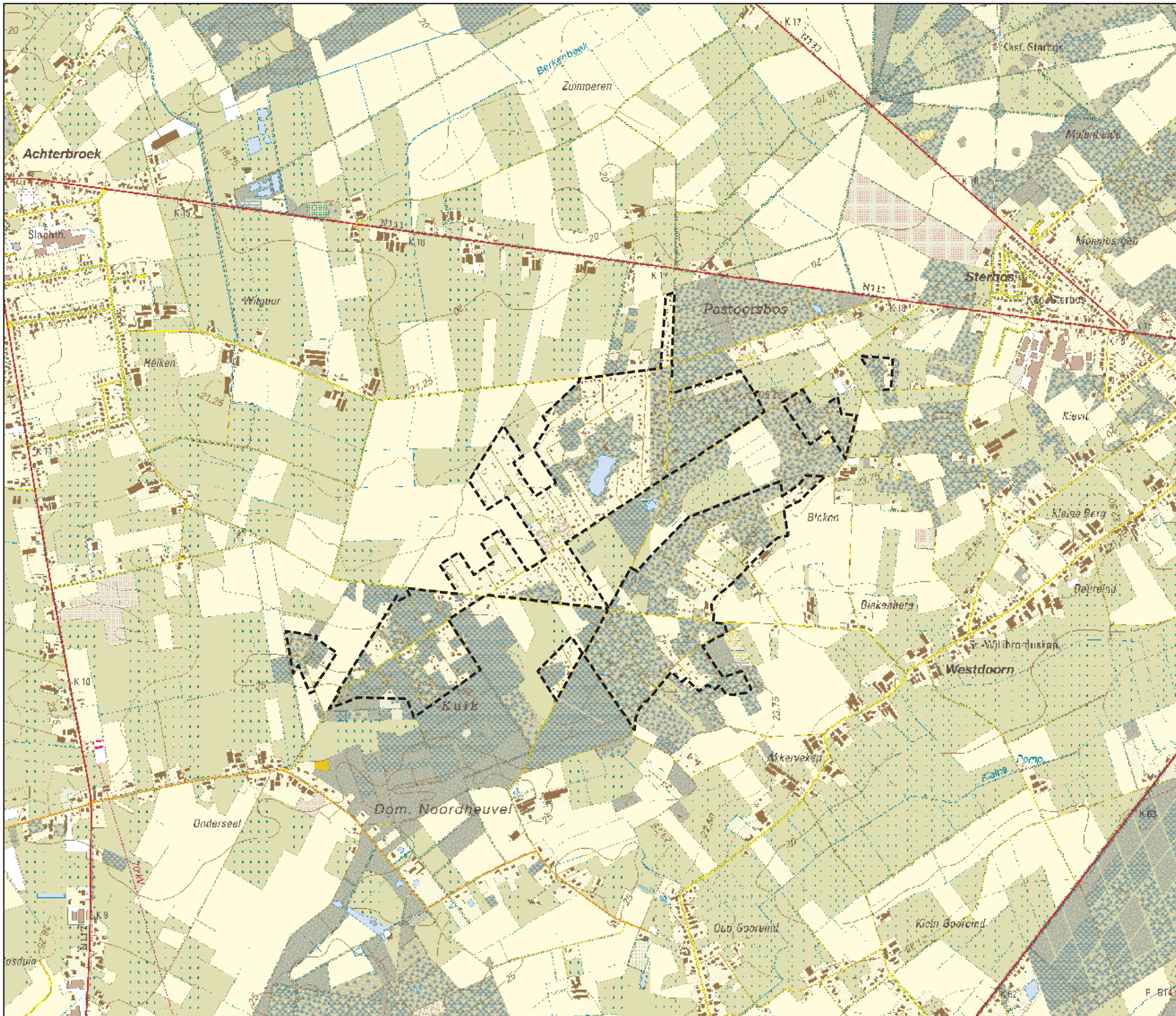
Legende

-  clusters weekendverblijven
-  verkaveling weekendverblijf
-  verkaveling woningbouw
-  permanent bewoond weekendverblijf
-  niet permanent bewoond weekendverblijf
-  onbebouwd perceel
-  overige



Schaal: 1:8.500  
Document: 128009\_wuustwezel\_inventaris  
Datum: augustus 2011  
Formaat: A3







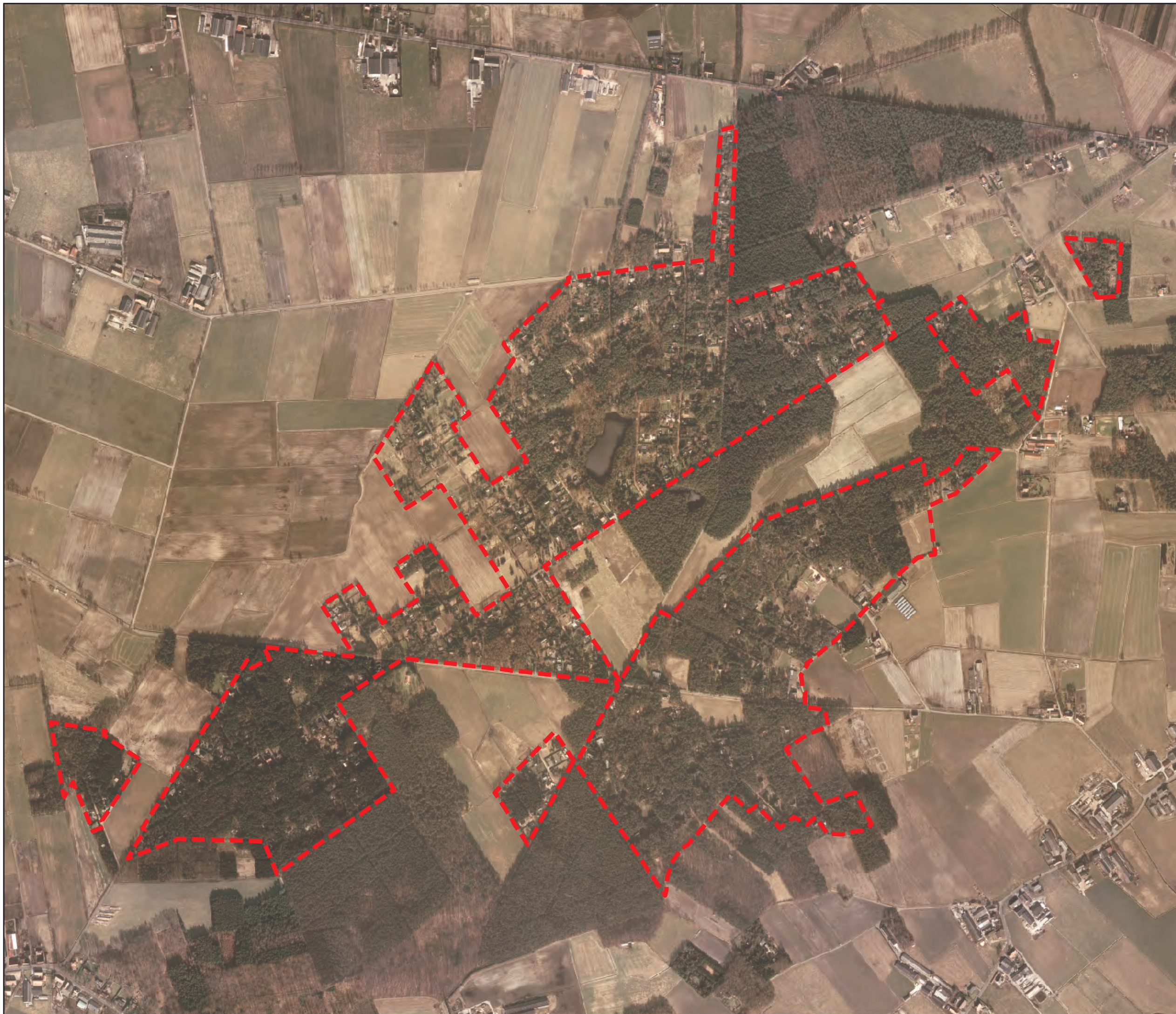
PRUP Cluster weekendverblijven  
C3, C4, C5 en C6 te Wuustwezel

Kaart 3

Orthofoto

Legende

 contour



Schaal: 1:8.500

Document: 128009\_wuustwezel\_ortho

Datum: augustus 2011




Formaat: A3

N








**Legende**

-  contour
-  gebouwen
-  percelen

**bestemmingswijziging**

-  geen wijziging van categorie
-  planbaten - van de categorie 'recreatie' naar de categorie 'wonen'
-  planschade - van de categorie 'recreatie' naar de categorie 'natuur'

Schaal: 1:8.500

Document: 128009\_wuustwezel\_planschade-planbaten-compensatie

Datum: augustus 2011

Formaat: A3



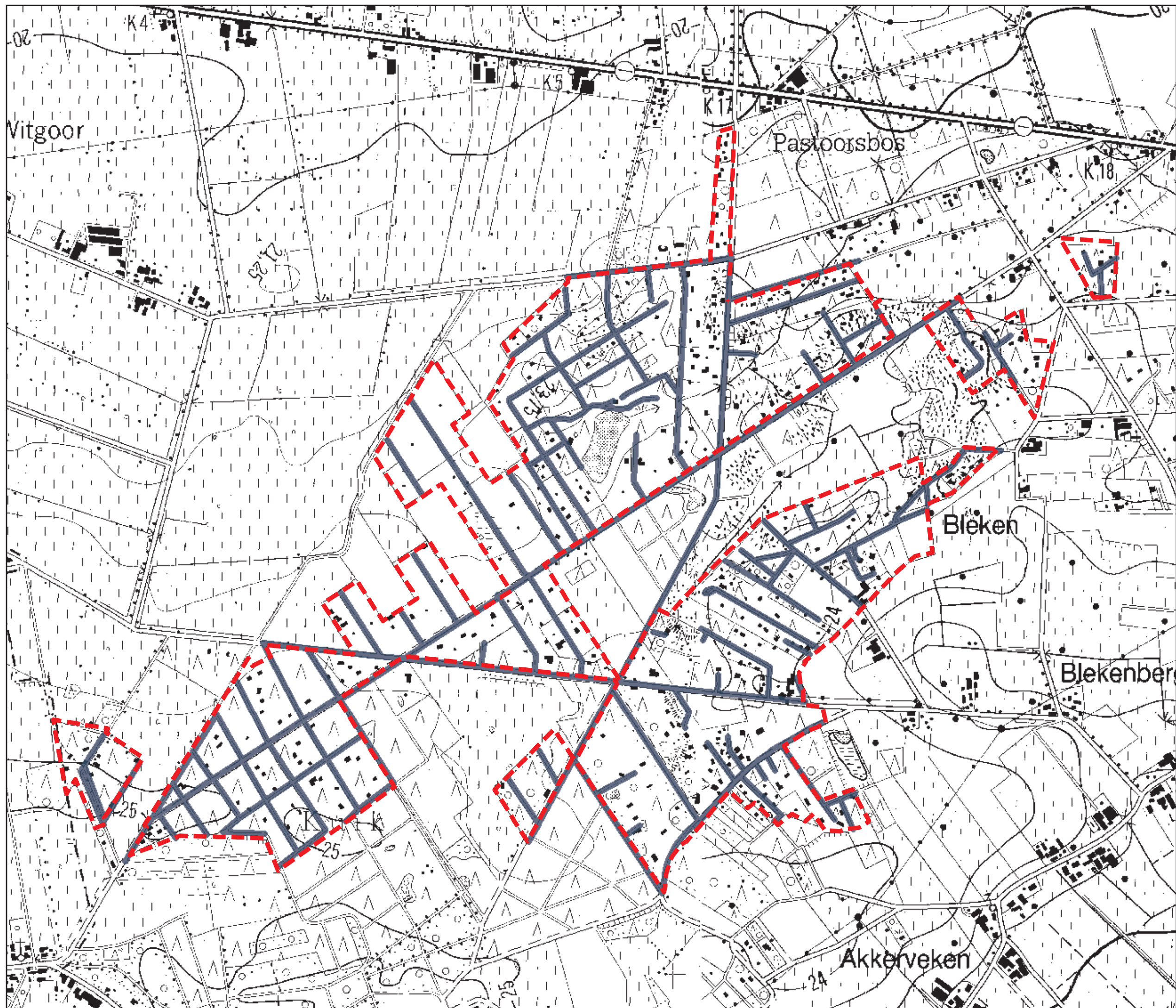


**Kaart 5**

**Indicatieve aanduiding  
bestaande wegen**

**Legende**

-  contour
-  bestaande wegen
-  verhard



Schaal: 1:8.500

Document: 128009\_wuustwezel\_wegen

Datum: augustus 2011

Formaat: A3



**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' te Wuustwezel van de provincie Antwerpen**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

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 ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van de herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op de plenaire vergadering van 15 september 2010 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5 en C6' te Wuustwezel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 16 december 2010 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' te Wuustwezel;

Gelet op het ministerieel besluit van 11 april 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' te Wuustwezel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 september 2011 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5';

Overwegende dat de clusters weekendverblijven die in het ruimtelijk uitvoeringsplan aan bod komt, gelegen zijn in de gemeente Wuustwezel, die volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uitmaakt van het buitengebied; dat volgens de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Noorderkempen de cluster deel uitmaakt van samenhangende boscomplexen die behouden en versterkt dienen te worden; dat het plan in functie van een deel van cluster C5 een herbestemming voorziet naar bosgebied; dat voor het andere deel van cluster C5 en de overige clusters een herbestemming wordt voorgesteld naar specifiek woongebied met bosrijk karakter; dat de uitgangspunten van het voorliggende plan inspelen op bovenstaande beleidselementen uit de buitengebiedvisie: behoud en versterken van de bestaande bosstructuur;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' dan ook niet in strijd is met het Vlaamse ruimtelijke beleid;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' van 11 februari 2011 tot en met 11 april 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek verschillende adviezen en bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 27 juni 2011 de adviezen en bezwaarschriften uit het openbaar onderzoek heeft behandeld; dat de commissie de adviezen voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd;

Overwegende dat de provincieraad zich in haar beslissing deels aansloot bij het advies uitgebracht door de commissie; dat zij op een afdoende manier motiveerde waarom bepaalde elementen uit het advies van de commissie niet gevolgd werden;

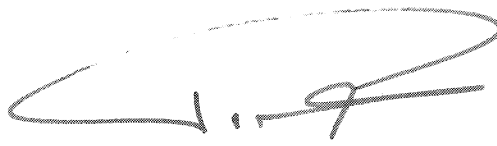
Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C3, C4, C5' van de provincie Antwerpen wordt goedgekeurd.

Brussel, 18 JAN. 2012

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk,  
Ruimtelijke Ordening en Sport

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a series of smaller, connected strokes that form the name 'Philippe MUYTERS'.

Philippe MUYTERS