

**Legende**

- contour
- ▭ percelen
- bestemming**
- ▭ landschappelijk waardevolle agrarisch gebieden
- ▭ natuurgebieden

# Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Cluster weekendverblijven  
C6 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

1:5.000

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Cluster weekendverblijven C6 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  
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. 1280093181*  
*datum vrijgave 23-08-2011*

Onderstaande tabellen geven in de rechterkolom de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP Cluster weekendverblijven C6 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 natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</i></p> <p><i>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</i></p> <p><i>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte</i></p>	<p><b>Art. 1 Natuurgebied</b></p>  <p><b>1.1 Categorie van gebiedsaanduiding</b> Reservaat en natuur</p> <p><b>1.2 Bestemming</b> Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p><b>1.3 Inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het</li> </ul>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>natuurgebied aanzienlijk is.</i></p> <p><i>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...</i></p> <p><i>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ...</i></p> <p><i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</i></p>	<p>natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p data-bbox="931 300 1711 328"><b>Art. 2 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied</b></p> <div data-bbox="1043 355 1218 440" style="background-color: yellow; width: 78px; height: 53px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="931 461 1541 489"><b>2.1 Categorie van gebiedsaanduiding</b></p> <p data-bbox="1043 509 1173 537">landbouw</p> <p data-bbox="931 557 1229 585"><b>2.2 Bestemming</b></p> <p data-bbox="1043 606 2128 1026">De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.</p> <p data-bbox="1043 1094 2128 1286">De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen</p>

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP Cluster weekendverblijven C6 te  
Wuustwezel

memorie van toelichting

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

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

D. Toelen

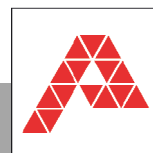
L. Neefs

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. 1280093180*  
*datum vrijgave 23-08-2011*



## **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 .....	38
7.	Conclusie .....	39
8.	Uitvoering .....	40
9.	Milieueffecten van het RUP .....	41
9.1.	Screening mogelijke milieueffecten .....	41
9.2.	Watertoets .....	42
9.3.	Beslissing dienst Mer .....	44
9.4.	Doorvertaling in het RUP.....	44
10.	Grafisch plan en voorschriften .....	45
10.1.	Vertaling naar verordenend grafisch plan .....	45
10.2.	Toelichting bij de bestemmingen.....	45
10.3.	Strijdige voorschriften die worden opgeheven.....	45
10.4.	Ruimtebalans .....	46
10.5.	Planbaten – planschade – bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften .....	46
11.	Bijlagen .....	48

## **Figuren**

Figuur 1: situering op topografische kaart .....	8
Figuur 2: inventaris status maart 2009 .....	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 gebiedbeleid natuur (bron: INBO) .....	30
Figuur 23: ruimtelijk wensbeeld Wuustwezel.....	37
Figuur 24: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid .....	43
Figuur 25:watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid.....	43
Figuur 26–zoneringsplan clusters (bron: <a href="http://geoloket.vmm.be/zonering">http://geoloket.vmm.be/zonering</a> ) .....	43

### **Kaarten**

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

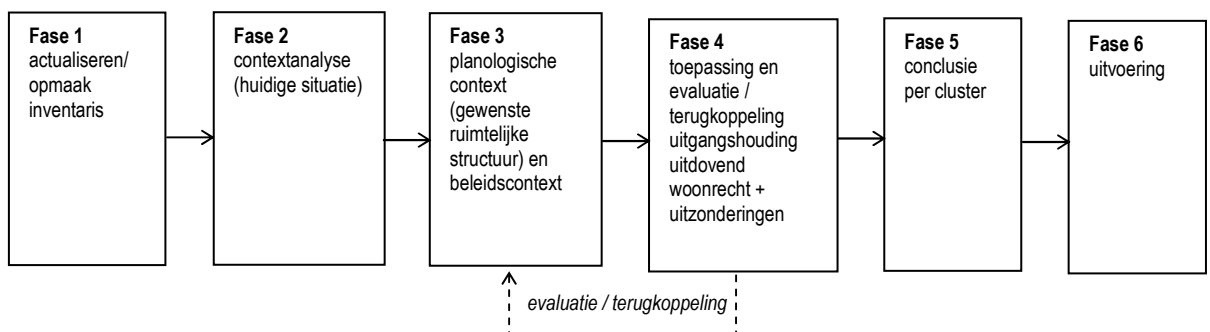
### **Bijlagen**

- 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 cluster van weekendverblijven C6 te Wuustwezel.

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 planbatenerheffing of een compensatie (decreet grond en pandenbeleid).

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



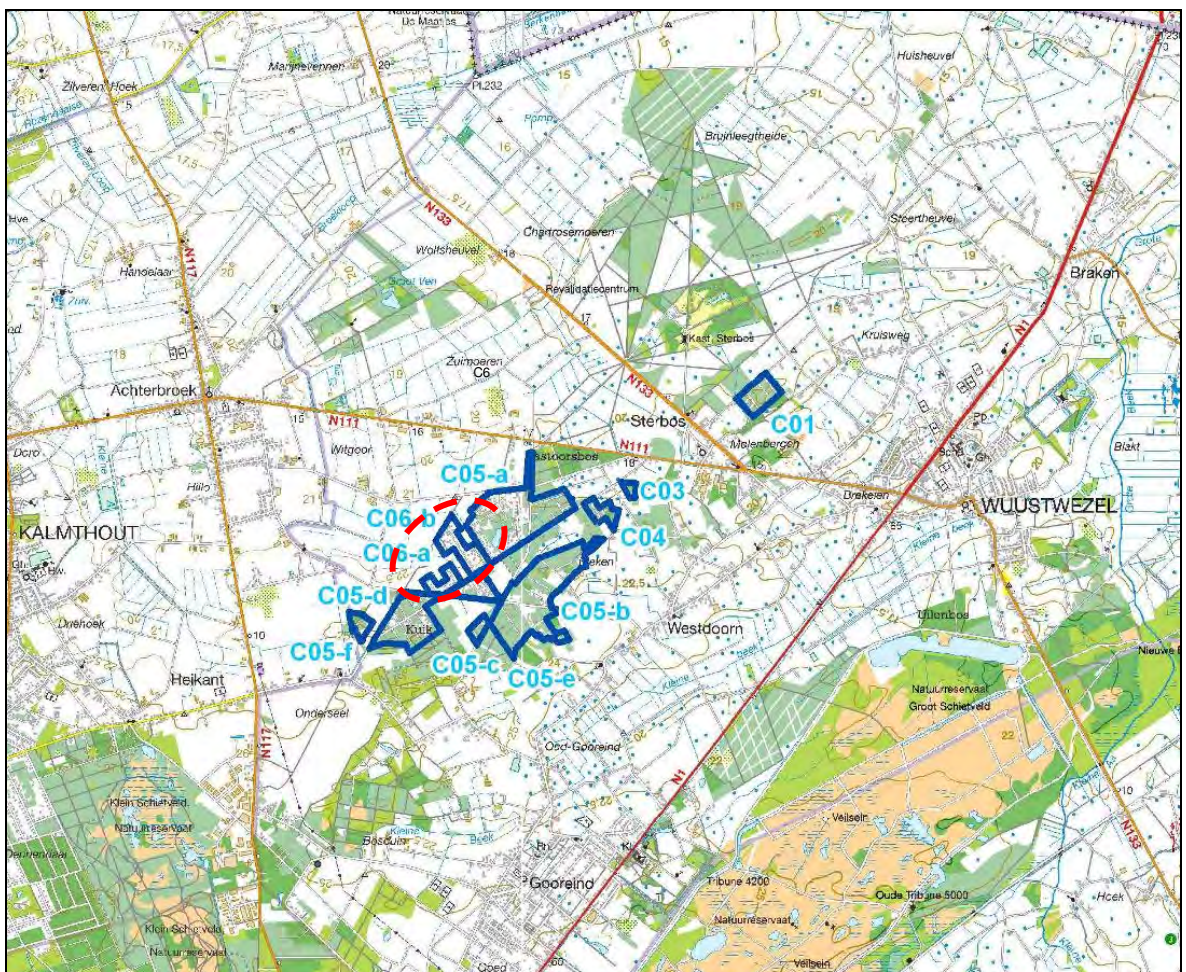
## 2. Situering en inventaris

### 2.1. Algemene situering

Het studiegebied in Wuustwezel betreft een groep van 4 clusters langsheen de Duinenstraat, waarvan cluster C6 (C6a+C6b) een onderdeel vormt:

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

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 cluster C6 (C6a+C6b) samen besproken met de clusters C3, C4 en C5.*

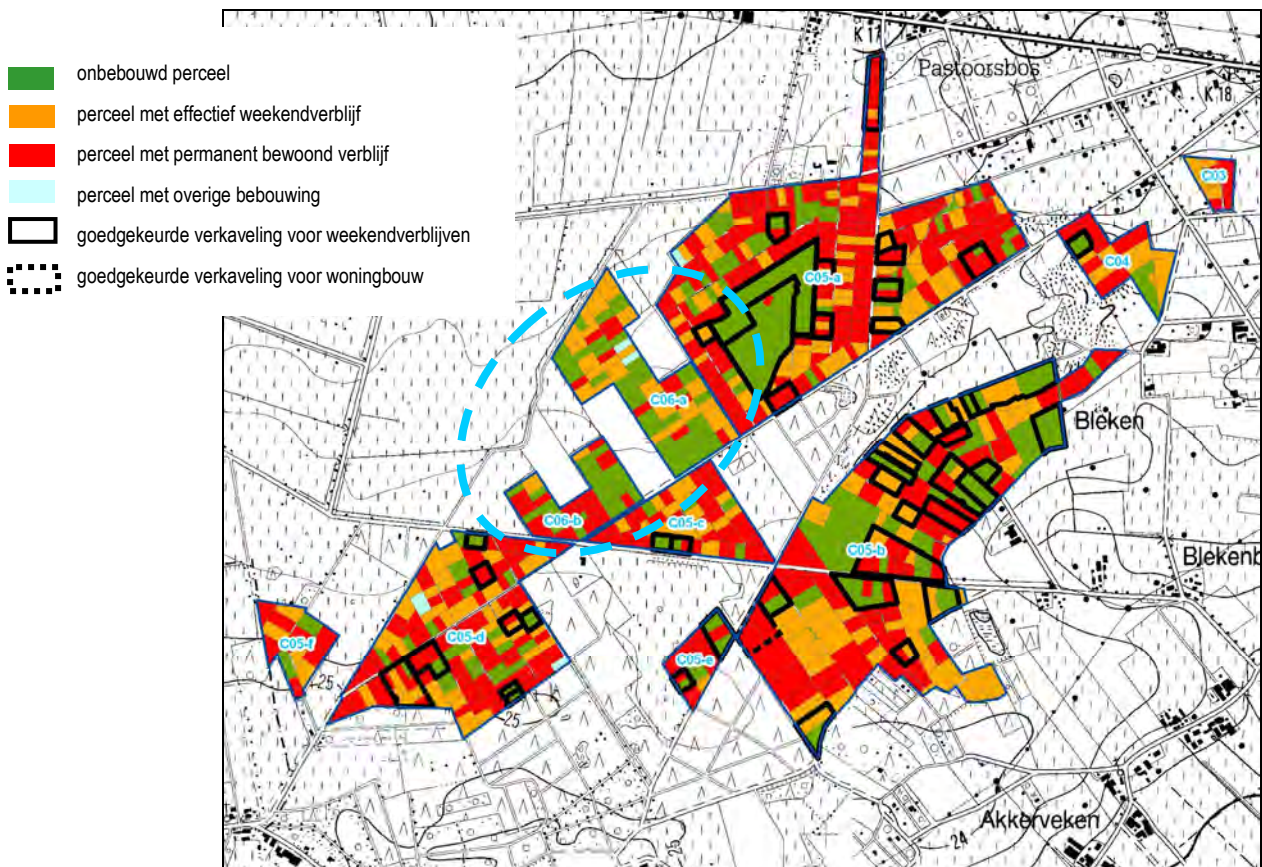
De omvang van de clustergroep bedraagt ca. 132ha, goed voor 878 percelen, waarvan 77% bebouwd.

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 maart 2009

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

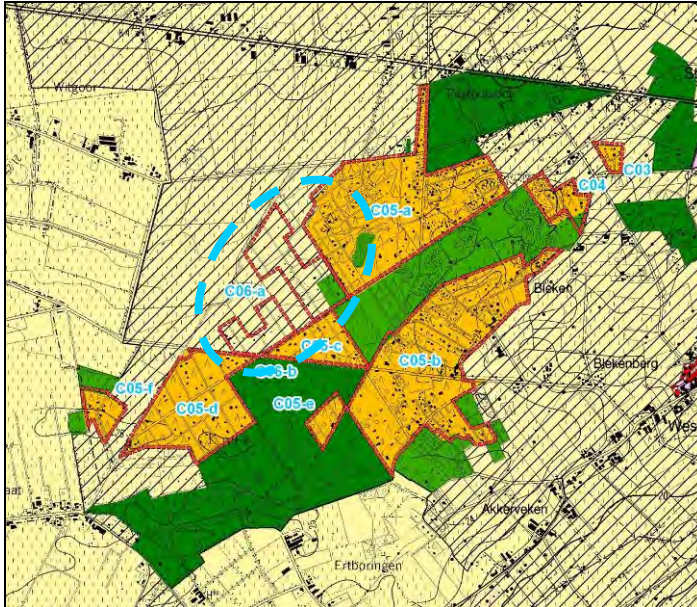
### 3. Contextanalyse huidige situatie

#### 3.1. Juridische context

##### 3.1.1. Gewestplan

De zuidoosthoek van C6 ligt in natuurgebied. De rest van C6 ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

*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

In cluster C6 zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen.

##### 3.1.4. Vergunningtoestand van de constructies

Met betrekking tot de zonevremde cluster C6 dient gesteld dat deze, volgens de informatie ontvangen van de gemeente, quasi uitsluitend uit bouwovertredingen bestaat.

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

##### 3.1.5. Niet-uitdoofbare permanent bewoonde verblijven en zonevremde 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

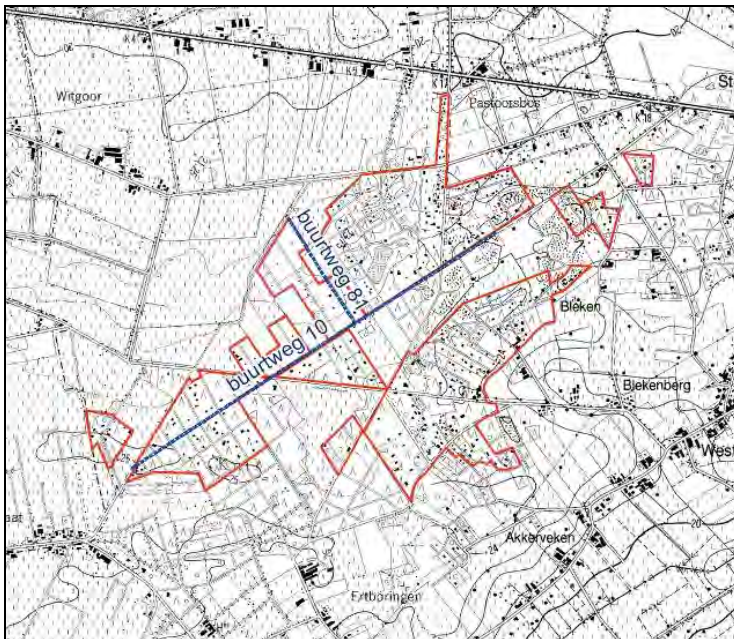


bewoond waren op het moment dat een functiewijziging nog niet vergunningsplichtig was, in casu vóór 9/9/1984: *aantal is onbekend.*

### 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 clusters C6;
- Buurtweg 81: Gedeeltelijk de huidige Zondreef, loopt doorheen cluster C6-a.

### 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 (C6a+C6b) 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

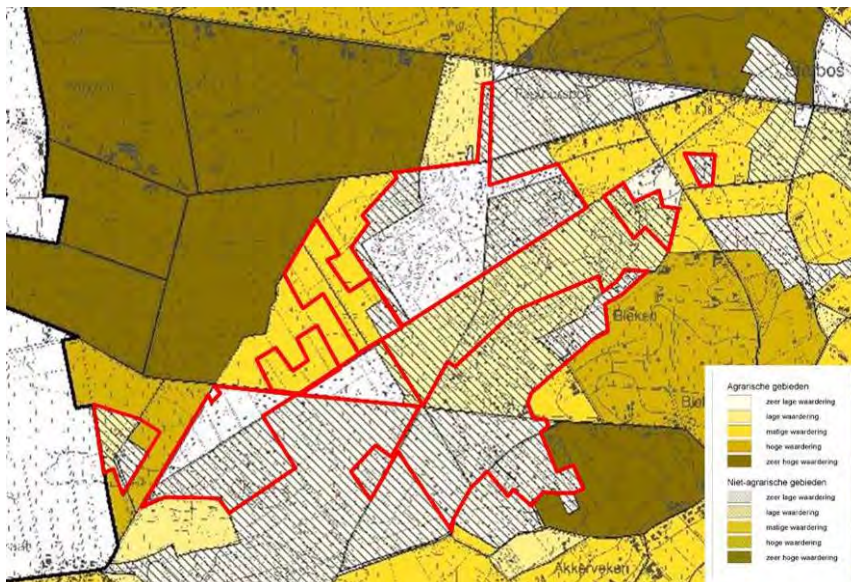
deelstructuur	Toetskader
natuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vijver in C5 is zeer kwetsbaar voor ecotoopverlies; C4 en C6 zijn grotendeels gelegen in kwetsbaar gebied; rest van de clustergroep is niet kwetsbaar; groep clusters grenst in het noorden en westen aan kwetsbaar gebied, in het zuiden 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)



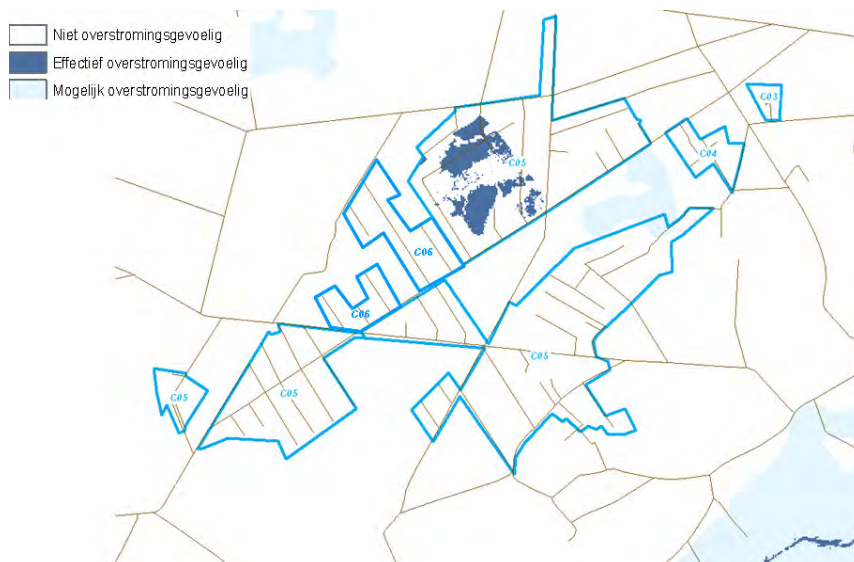
Figuur 8: landschapsatlas (bron: VLM)



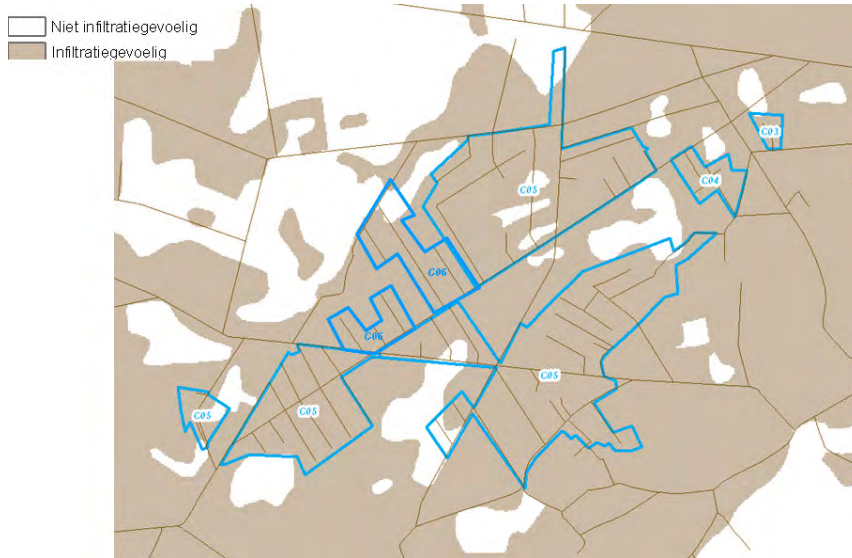
Figuur 9: beschermde landschappen (bron: VLM)



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

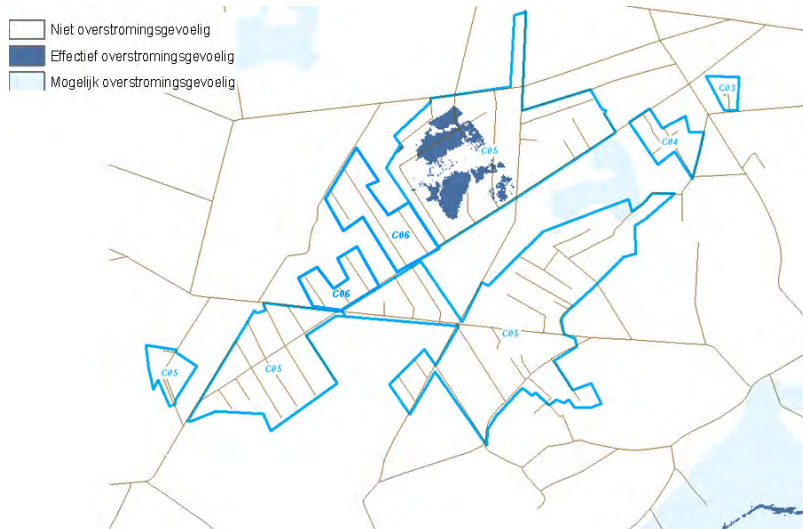
Overeenkomstig de watertoetskaarten ligt een aanzienlijk deel van cluster C5 in overstromingsgevoelig gebied. Naar analogie met de ecologische kwetsbaarheid werd ook m.b.t. deze kartering als overstromingsgevoelig gebied een aanvullende in situ controle uitgevoerd. Op basis van de gevoerde terreinscreening 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.

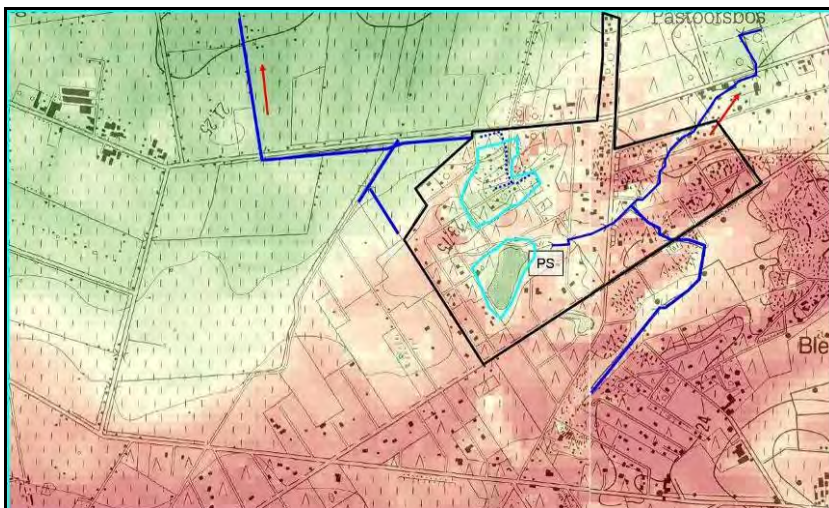
Vanuit duurzaam waterbeheer geldt wel de randvoorwaarde dat technische ingrepen gericht moeten zijn op retentie en infiltratie, niet op het versnellen van de afvoercapaciteit

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



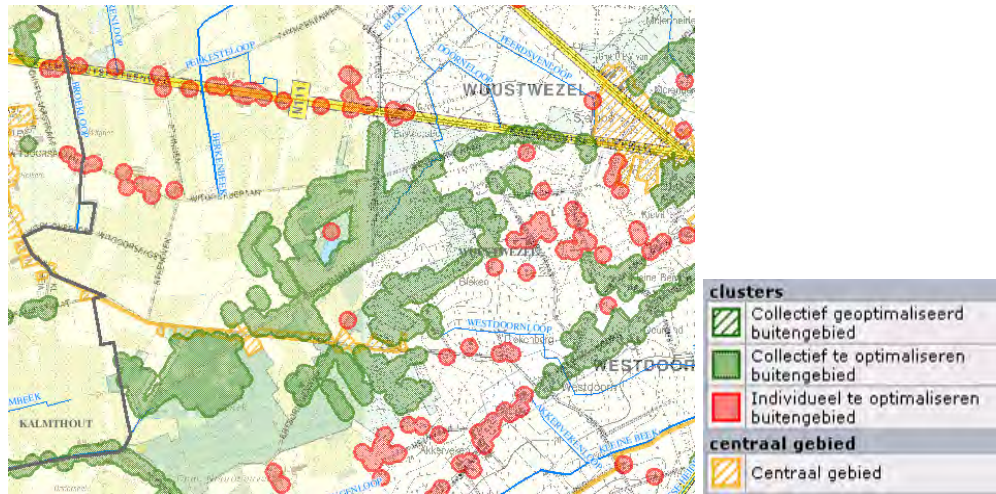
PS = pompstation

### **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>)

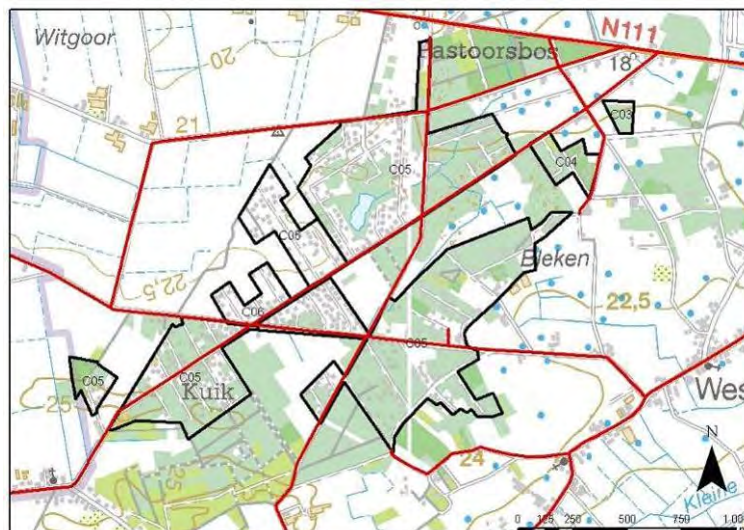


De wegbeheerder (gemeente Wuustwezel) geeft aan dat voor hen een 'voldoende uitgeruste weg' bestaat uit een volwaardig verharde weg in monoliet- of elementverharding, met voldoende breedte en voorzien van alle nutsvoorzieningen. Een rooilijnbreedte van 9m wordt als minimum beschouwd.

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 afstands criterium 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); 90% 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; 80% 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 hogervermelde 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 C6
  - min. 45% van de verblijven is permanent bewoond
- historiek
  - clusters in Wuustwezel, waaronder C6, ontstaan jaren '70 (voor heel Wuustwezel ±300 WE-verblijven aangemeld bij eerste regularisatiegolf in 1974; ±600 WE-verblijven op belastingrol 2<sup>e</sup> verblijven bij goedkeuring gewestplan in 1977)
- inschrijvingsbeleid permanente bewoning (% 1e inschrijvingen voor '92)
  - C6 : 55%
- inschrijving huidige bewoners
  - voor 9/9/1984 : C6 4%
  - sinds 1992 : C6 65%
- 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
  - een diepgaander onderzoek naar het bewonersprofiel zal worden uitgevoerd in het kader van de realisatie van de herhuisvesting.



## 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 (C6a+C6b) 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**

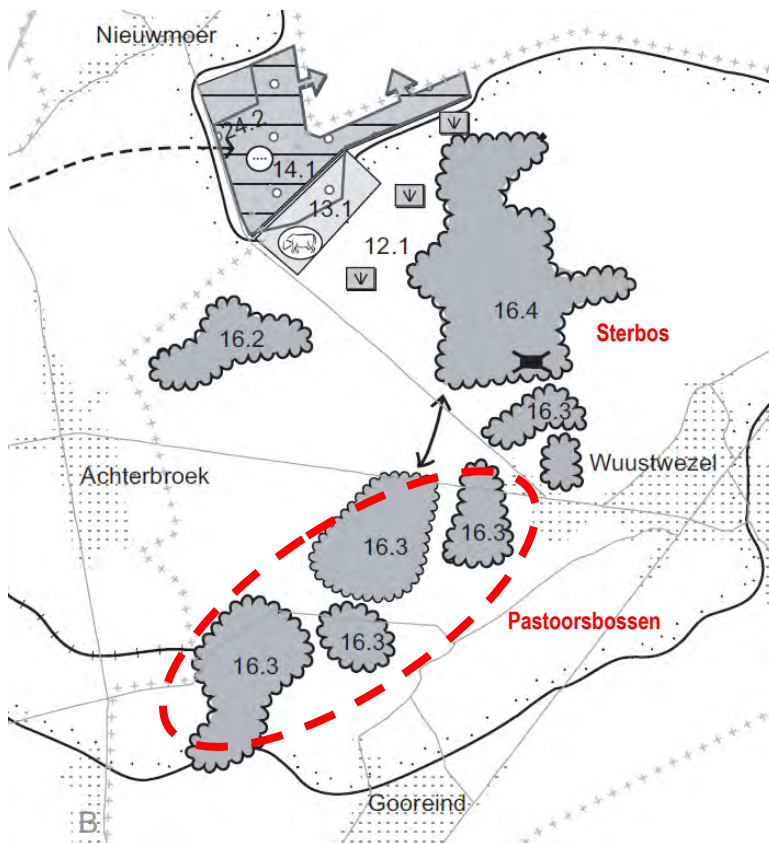
Het plangebied van voorliggend PRUP is gelegen binnen de regio "Noorderkempen" – deelruimte "Open Kempen - westelijk gebied".

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.

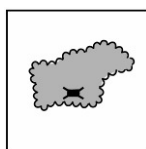
In Open Kempen wordt ruimte gevrijwaard voor het behoud en herstel van waardevolle natuurcomplexen. De natuurwaarden worden versterkt, maar ook de natuurverbindingsfunctie wordt verder ontwikkeld en versterkt zodat van het noorden tot het zuiden een aaneenschakeling ontstaat van natuur en boscomplexen, 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 cluster C6** opgenomen in **cat. 3** (geen specifieke randvoorwaarden). Enkel voor de woningen van C6 gelegen in natuurgebied geldt cat. 2a.*

#### 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

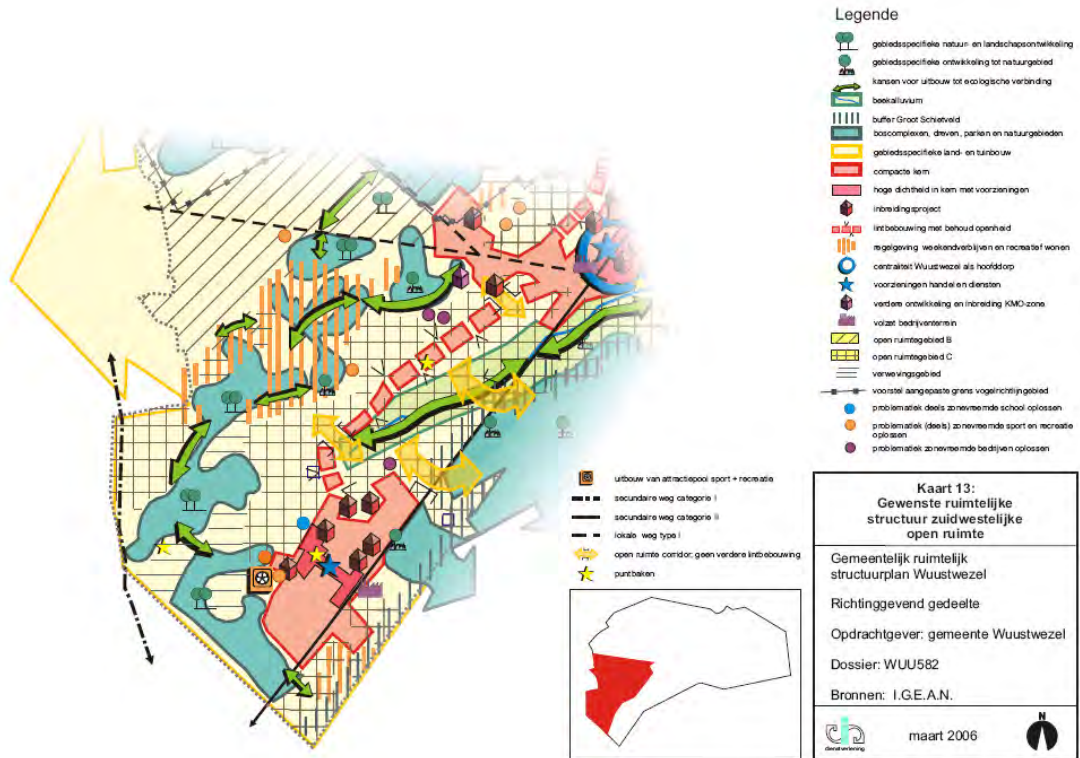
#### ***Visie op weekendverblijven***

- 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 (C6a+C6b) 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 natuurreservaten 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."

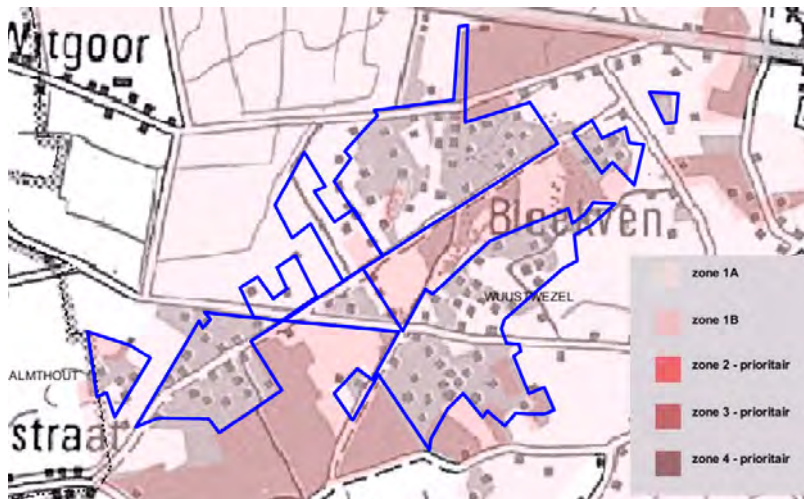
Dit voorzorgsprincipe krijgt voornamelijk vorm door de verwachte milieueffecten van het PRUP in beeld te brengen middels de milieutoets in §0

#### 4.2.2.2. Gebiedgericht natuurbelief

##### **Prioriteitenatlas gebiedsbeleid natuur**

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

Figuur 22: prioriteitenatlas gebiedsbeleid 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***

- C6 is grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol gebied cf. het gewestplan en deels in natuurgebied.
- C6 bestaat quasi volledig uit bouwovertrekkingen

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

- C6 is te typeren als kleinschalig weide- en boscomplex met matige graad van bebouwing
- qua vorm en ruimtelijke samenhang wordt de cluster getypeerd door een tweetal rafelige gehelen (C6a, C6b) die een weinig ruimtelijk samenhangend geheel vormen;
- grote delen van C6 maken deel uit van een kwetsbaar, prioritair of waardevol gebied voor natuur of landbouw.

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

- minimum 44% 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. 25ha) 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 weekendverblijven (deels 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***
- ***omgaan met de grotendeels onvergonde situatie van cluster C6***

## **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***

- Totale groep van clusters waartoe C6 behoort is structuurbepalend voor nederzettingsstructuur (≥ 350 permanent bewoonde verblijven en ≤ 3-4km van hoofddorpen Wuustwezel en Gooreind)
- 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
- een deel van C6 ligt echter wel in ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. VCRO
- cluster C6 is zonevreemd en bestaat nagenoeg volledig uit onvergunde weekendverblijven.

=> *cluster C6 komt niet in aanmerking voor bestendiging van de woonfunctie*

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

- *Een deel van C6 ligt in ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. VCRO;*
- *De cluster van C6 bestaat nagenoeg volledig uit onvergunde weekendverblijven.*

=> *Volgens het provinciaal oplossingskader weekendverblijven vormt dit een belangrijk criterium om te gaan naar een uitdoving van de permanente bewoning*

### 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**

Cluster C6 is te typeren als kleinschalig weide- en boscomplex met een matige graad van bebouwing. Mede gelet de huidige bestemming als natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied is, bestaat deze cluster voor de helft nog uit onbebouwde percelen en betreffen de fragmentarisch bebouwde percelen bijna uitsluitend percelen met kleine, oudere constructies.

Gelet het streven naar verweving landbouw-natuur-bos en bosversterking in de Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur Noorderkempen – deelruimte "Open Kempen – westelijk gebied", is het niet wenselijk de bebouwing in deze cluster verder te laten toenemen.

Bovendien is de cluster zonevreemd en grotendeels onvergund.

Planologische bestemming van deze situatie is niet verantwoord.

De cluster op termijn laten uitdoven in functie van landschapsherstel/versterking als kleinschalig weide- en boscomplex lijkt de meest aangewezen optie.

Omdat het tijdelijk en aanvullend woonrecht overeenkomstig de Vlaamse Codex R.O. niet van toepassing is op bewoners van onvergunde constructies, kan geopteerd worden voor hen een (sociaal) begeleidingsplan op te starten i.f.v. herhuisvesting.

Figuur 23: ruimtelijk wensbeeld Wuustwezel



herstel/versterking als kleinschalig weide- en boscomplex  
(met uitdovend woonrecht voor permanent bewoonde verblijven)



compact wonen in fijnmazige bosstructuur

## 6.2. Gevolgen

<b>thema</b>	<b>gevolgen</b>
juridisch	opvolging/handhaving nieuwe voorschriften + tegengaan nieuwe bebouwing en permanente bewoning
natuur / open ruimte	Landschap- en natuurherstel/versterking in cluster C6 => aankoop en/of beheer door natuursector
water	nihil
ruimtelijk	er kunnen geen percelen meer bebouwd worden
wonen	Voor permanente bewoners geldt een aanvullend woonrecht tot 2029 overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex R.O.  eventueel begeleidingsplan voor te herlokaliseren bewoners cluster C6 (wegens grotendeels onvergunde constructies is tijdelijk woonrecht Vlaamse Codex R.O. niet van toepassing)
toerisme	nihil
procedure	opmaak RUP en planMER-screening
nutsvoorzieningen en dienstverlening	nihil
andere	...

## **7. Conclusie**

Cluster C6 is te typeren is als kleinschalig weide- en boscomplex met een matige graad van bebouwing.

Mee inspelend op de beleidsopties van de Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur Noorderkempen – deelruimte "Open Kempen – westelijk gebied" wordt de cluster C6 behouden als landschappelijk waardevol agrarische gebied en natuurgebied.

In deze ruimtelijk gefragmenteerde, zonevreemde en hoofdzakelijk onvergunde cluster C6 wordt de woonfunctie niet planologisch bestendigd.

De bewoners van deze cluster behouden wel hun aanvullend woonrecht tot 2029 overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De sociale sector kan gevraagd worden zich te engageren in een (sociaal) begeleidingsplan i.f.v. herhuisvesting van permanente bewoners in onvergunde constructies omdat daar het aanvullend woonrecht overeenkomstig de Vlaamse Codex R.O. niet van toepassing is.



## **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)
  - handhaving toepassing nieuwe bouwvoorschriften.
  - het afsluiten van protocols
    - met politie, bouwinspectie en justitie m.b.t. handhaving, opdat geen nieuwe permanente bewoning gedoogd wordt.
    - met sociale sector i.f.v. eventueel begeleidingsplan voor herhuisvesting permanente bewoners C6.

## 9. Milieueffecten van het RUP

*Opmerking: hoewel het twee aparte PRUP's betreft (een PRUP clusters C3, C4 en C5 en een RUP C6), werd de screening omwille van de sterk gelijklopende ruimtelijke problematiek voor cluster C6 (C6a+C6b) samen besproken met de clusters C3, C4 en C5.*

### 9.1. Screening mogelijke milieueffecten

---

In het kader van de wettelijke verplichting<sup>3</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.

---

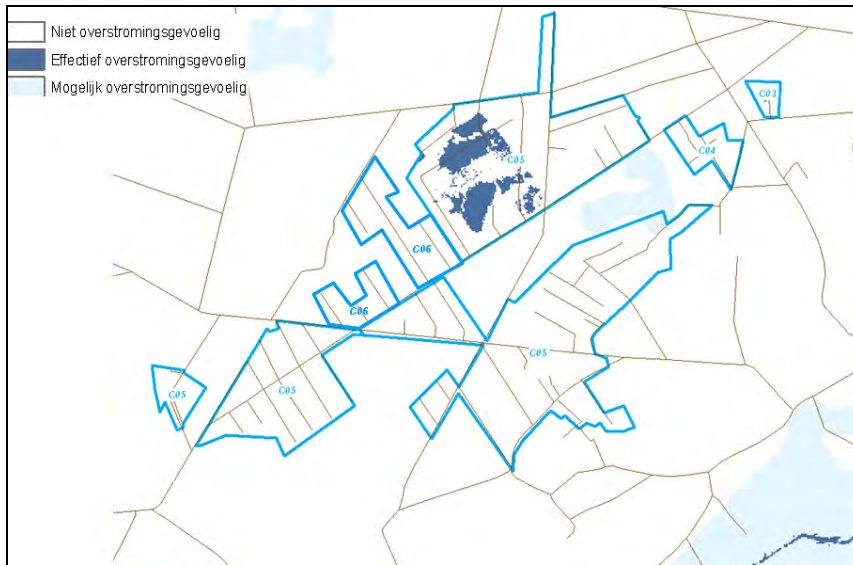
<sup>3</sup> De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling 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 24: watertoetskaart - overstromingsgevoeligheid*

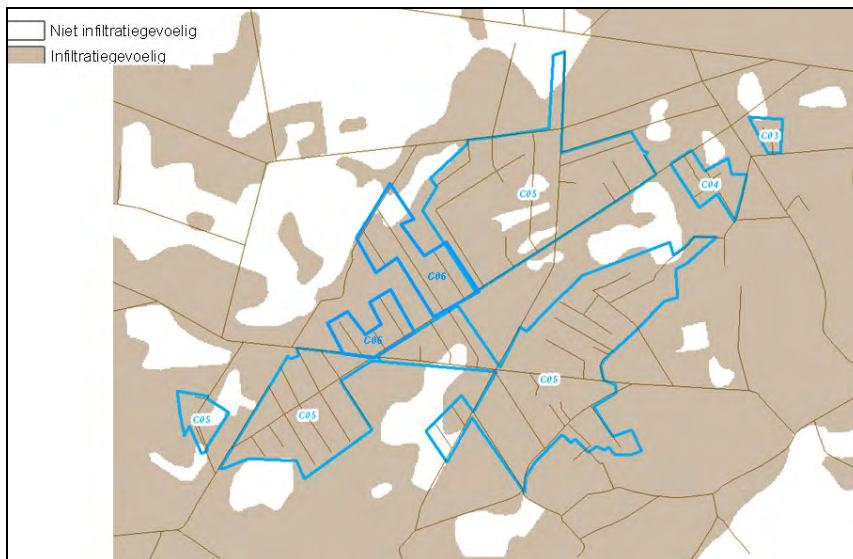


De overstromingsgevoeligheidskaart toont aan dat er in C6 geen zones met effectieve kans op overstroming voorkomen.

Het kaartmateriaal van recent overstromde gebieden (ROG's), en de risicozones voor overstromingen duiden geen gebieden in C6 aan als ROG en risicozone.

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

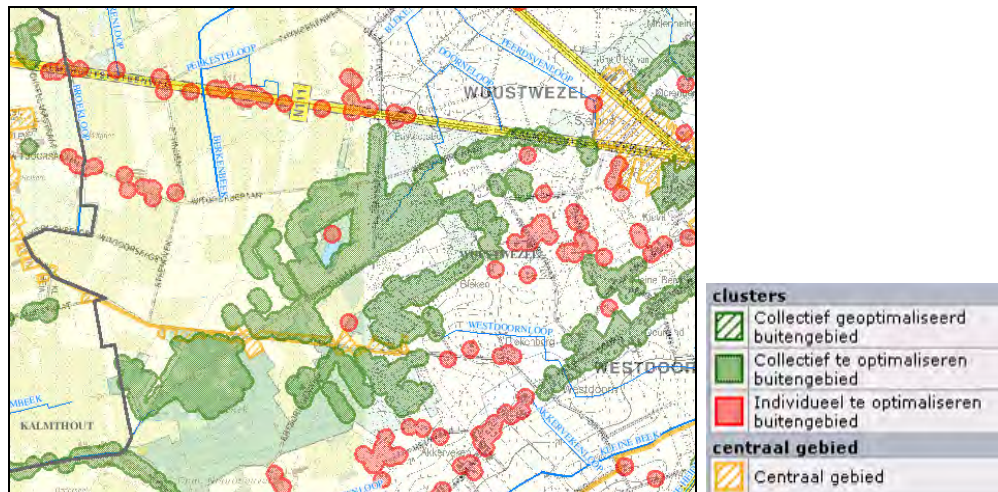
*Figuur 25: watertoetskaart - infiltratiegevoeligheid*



De cluster is volledig gelegen in infiltratiegevoelig gebied

*Figuur 26-zoneringsplan clusters (bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering>)*





De volledige clusters zijn aangeduid als “collectief te optimaliseren buitengebied”. Dit betekent dat de wens van de gemeente is 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:

- Cluster C6 wordt op termijn uitgedoofd, het kleinschalig weide- en boscomplex hersteld en versterkt; dit heeft een positieve invloed op het (relict)landschap.
- Bepantingen dienen te gebeuren met inheemse, streekeigen plantensoorten. De natuurwaarde van de cluster wordt aldus op termijn verhoogd. Een soortenlijst is opgenomen in bijlage bij deze memorie van toelichting.

## **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 : Natuurgebied.** De bosstructuur wordt er bestendig en versterkt.
- **Art. 2 : Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.** Het landschappelijk karakter als kleinschalig weide- en boscomplex wordt bestendig.

### **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.
- **Agrarische gebieden** : De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- **Landschappelijk waardevolle gebieden** : De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsonwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

### 10.3.2. Op te heffen verkavelingen

n.v.t.

### 10.4. Ruimtebalans

Tabel 10-1: ruimtebalans

<b>Bestemming</b>	<b>totaal beginsituatie</b>		<b>+</b>	<b>totaal eindsituatie</b>
- Natuurgebieden	1ha	0	0	1ha
- Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	14ha	0	0	14ha

### 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 geen percelen in aanmerking kunnen komen voor een planschadevergoeding.

### **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:”* er is echter krachtens voorliggend RUP geen bestemmingswijziging die mogelijk aanleiding zou kunnen geven voor een planbatenheffing.

### **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 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 valleigebeden

\*\* 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



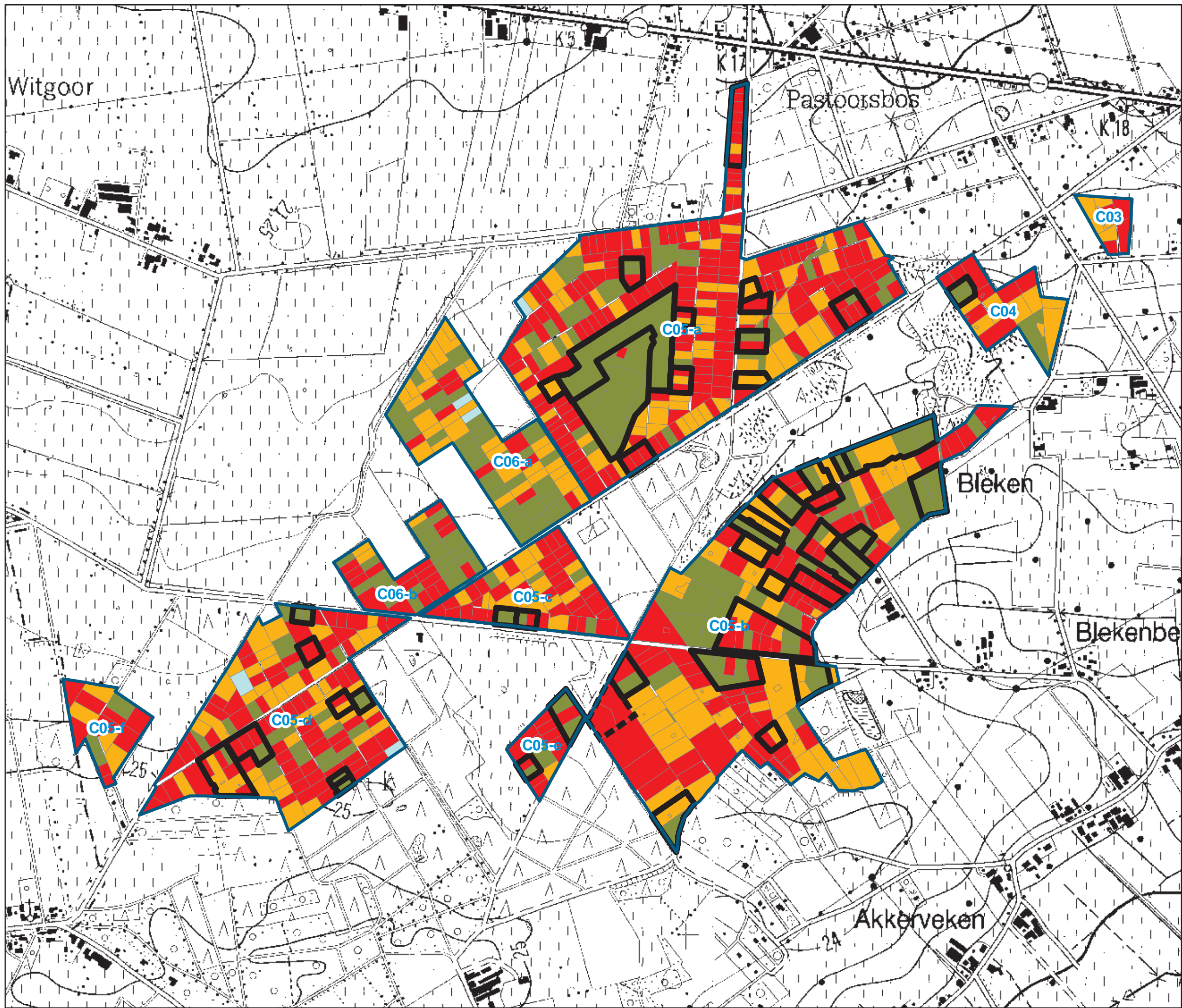


PRUP Cluster weekendverblijven  
C3, C4, C5 en C6 te Wuustwezel

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





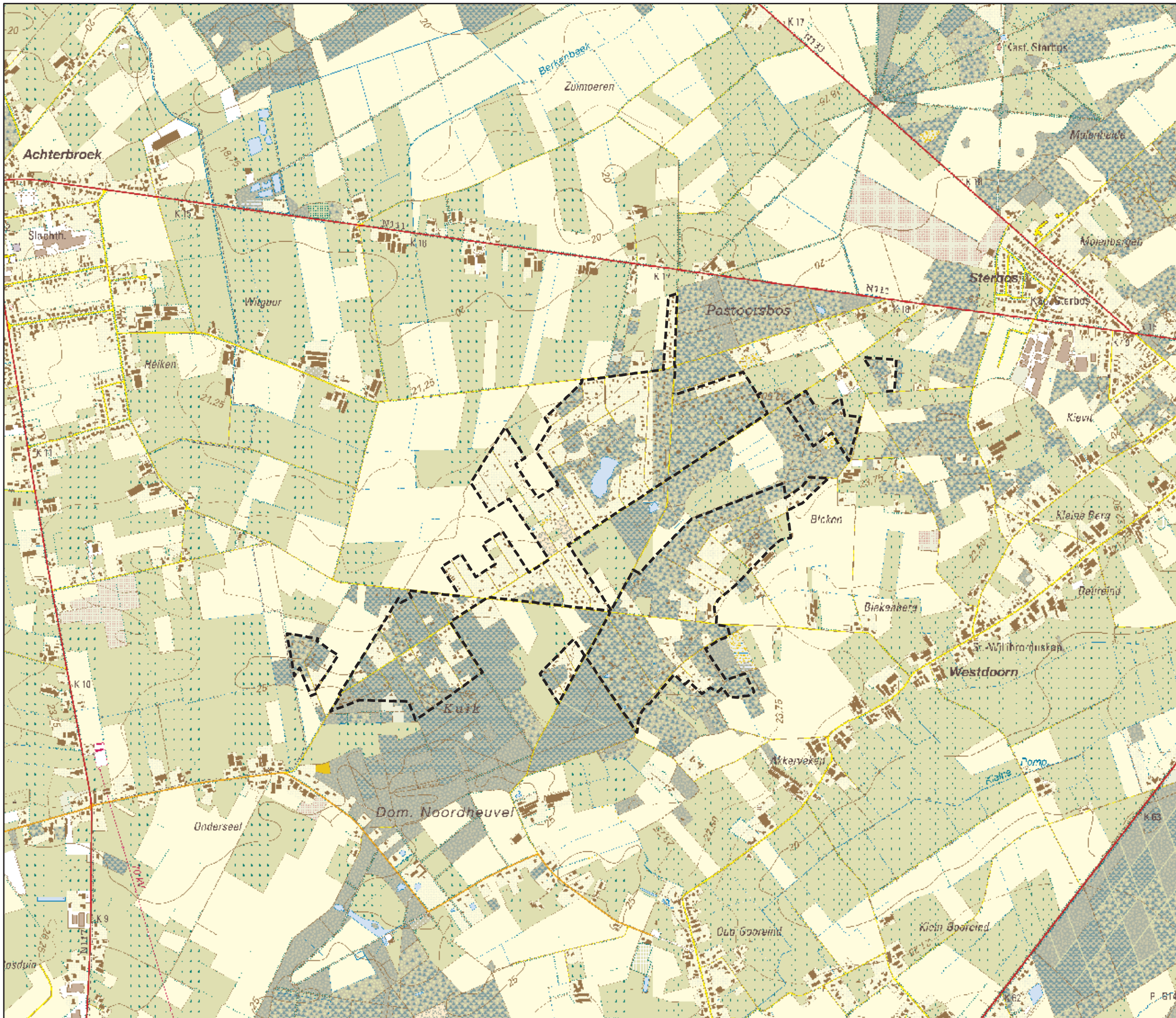
**PRUP Cluster weekendverblijven  
C3, C4, C5 en C6 te Wuustwezel**

**Kaart 2**

**Topografische kaart**

**Legende**

contour



Schaal: 1:15.000

Document: 128009\_wuustwezel\_topo

Datum: augustus 2011

Formaat: A3





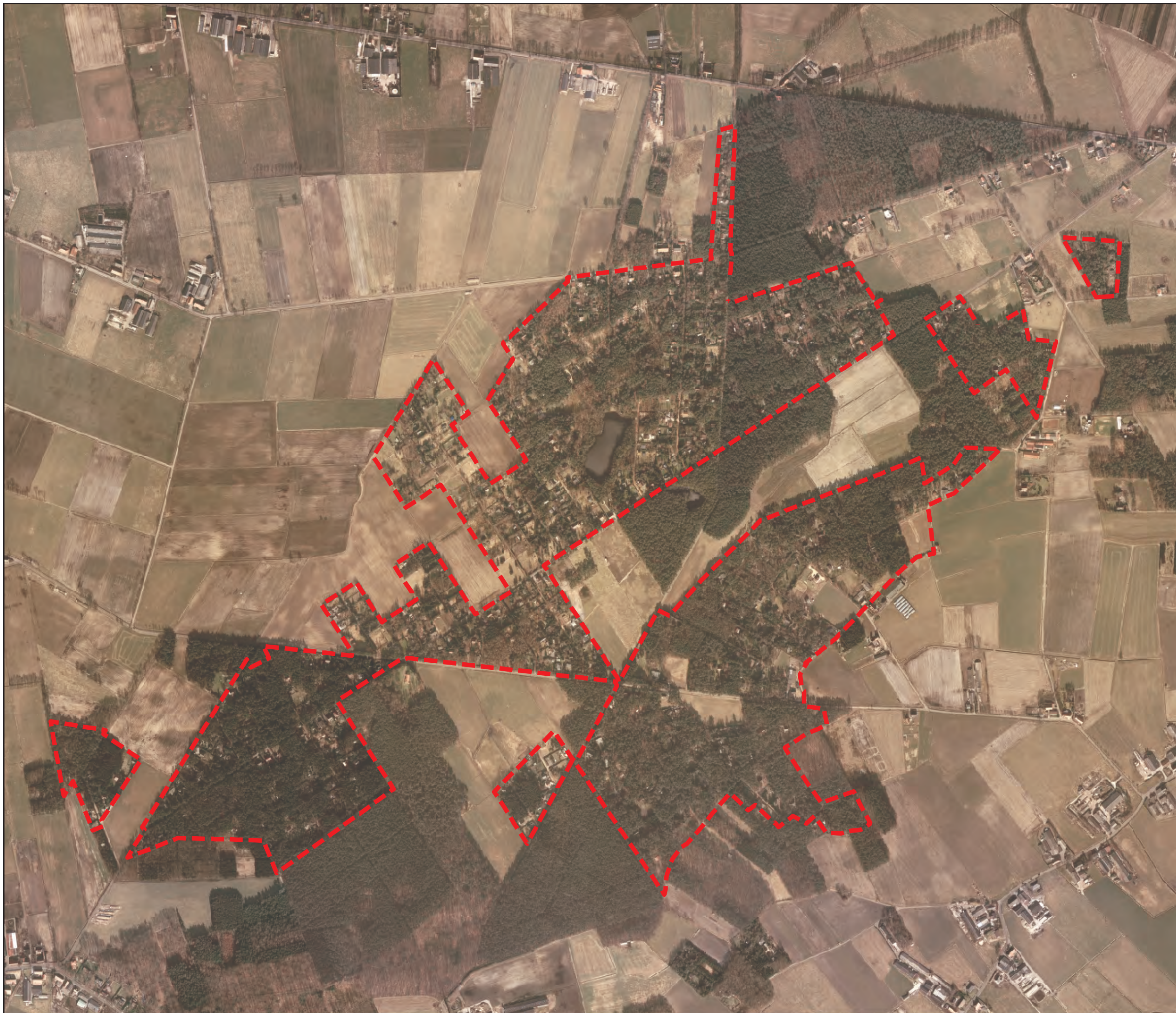
**PRUP Cluster weekendverblijven  
C3, C4, C5 en C6 te Wuustwezel**

**Kaart 3**

**Orthofoto**

**Legende**

 contour



Schaal: 1:8.500

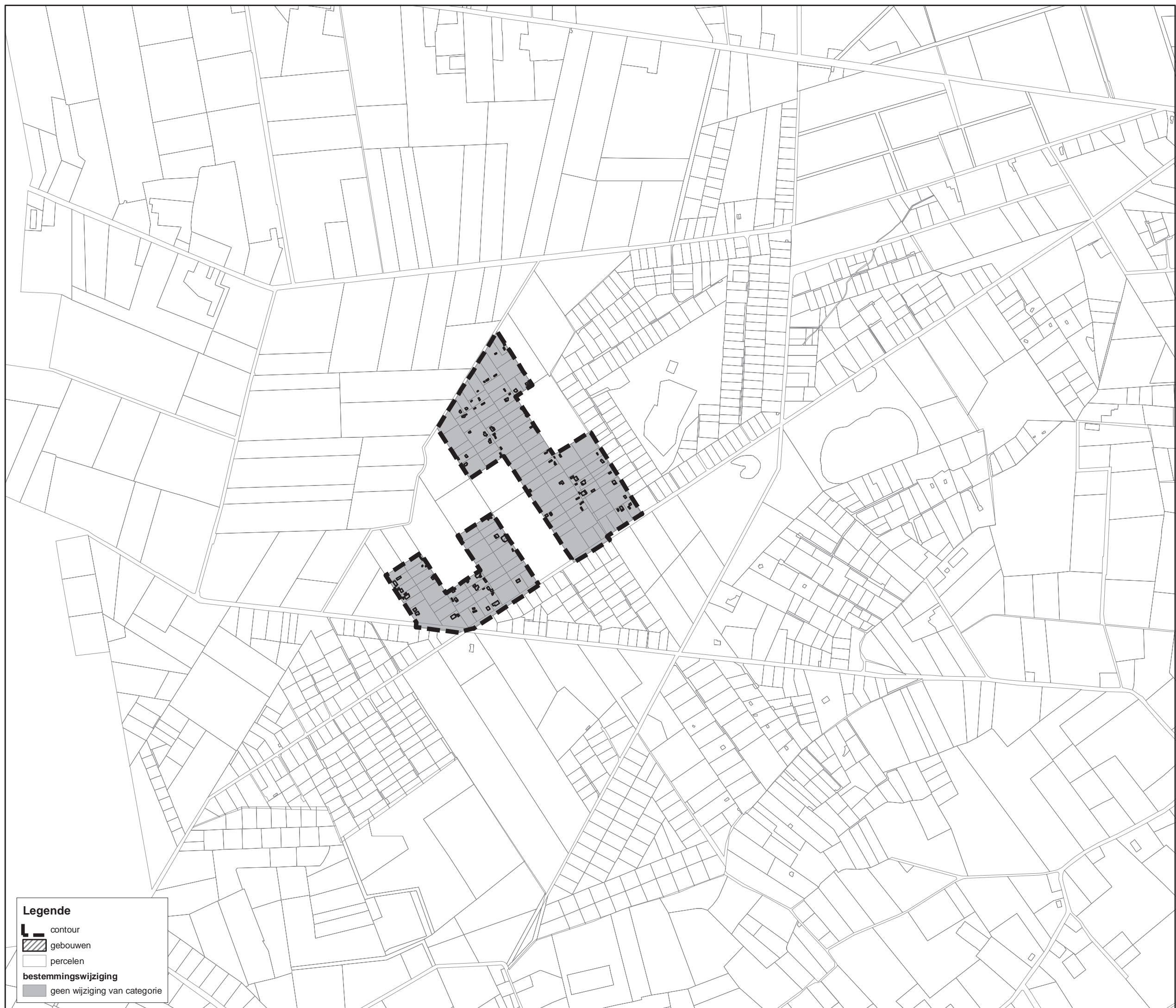
Document: 128009\_wuustwezel\_ortho

Datum: augustus 2011

Formaat: A3

N





**Legende**

- contour
- gebouwen
- percelen
- bestemmingswijziging**
- geen wijziging van categorie

Schaal: 1:8.500

Document: 128009\_wuustwezel\_planschade-planbaten-compensatie\_C6

Datum: augustus 2011

Formaat: A3






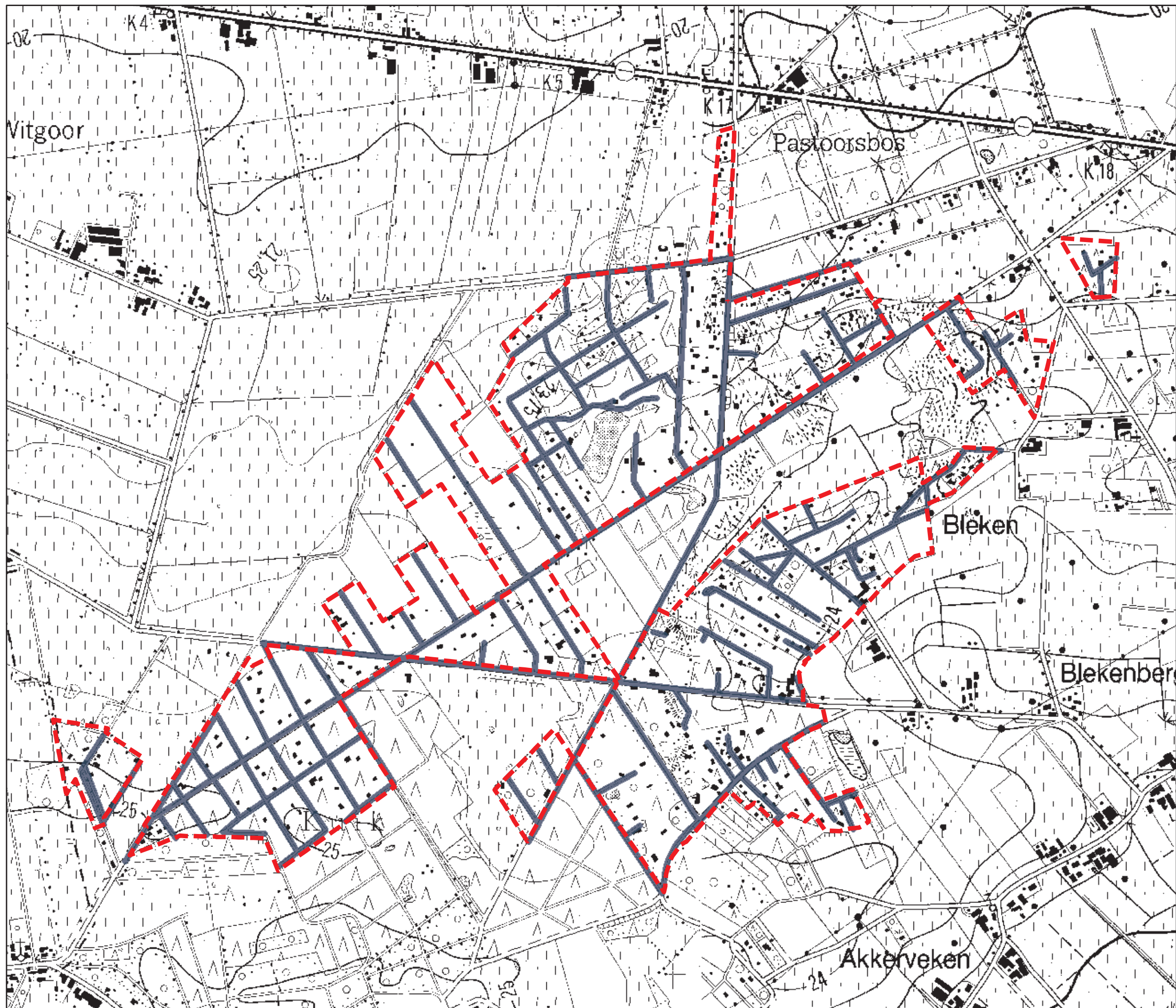


**Kaart 5**

**Indicatieve aanduiding  
bestaande wegen**

**Legende**

-  contour
-  verhard
-  bestaande wegen



Schaal: 1:8.500

Document: 128009\_wuustwezel\_wegen

Datum: augustus 2011

Formaat: A3



**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'cluster weekendverblijven C6' 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 'cluster weekendverblijven C6' te Wuustwezel;

Gelet op het ministerieel besluit van 11 april 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'cluster weekendverblijven C6' 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 'cluster weekendverblijven C6' te Wuustwezel;

Overwegende dat de cluster weekendverblijven die in het ruimtelijk uitvoeringsplan aan bod komt, gelegen is 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 de zonevremd gelegen cluster weekendverblijven C6 een herbestemming naar agrarisch gebied en natuurgebied voorziet; dat de uitgangspunten van het voorliggende PRUP spelen in op de beleidselementen uit de buitengebiedvisie.

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'cluster weekendverblijven C6' te Wuustwezel dan ook niet in strijd is met het Vlaamse ruimtelijke beleid;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'cluster weekendverblijven C6' te Wuustwezel 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 aansloot bij het advies uitgebracht door de commissie;

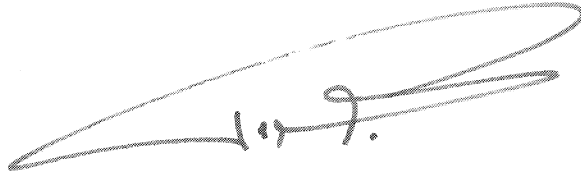
Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'cluster weekendverblijven C6' te Wuustwezel 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 smaller, more detailed signature.

Philippe MUYTERS