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,
w.g.
D. Toelen

De Voorzitter,
w.g.
L. Neefs

Voor eensluidende kopie.
Het Departementshoofd,

W. Lux

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
NR. RP 2.13/11053/101.1
Brussel, 18 JAN 2012
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk Ruimtelijke Ordening en Sport
Philippe MUYTERS

Ruimtelijk planner:
Jan Parys
Koen Slabbaert

PROVINCIE ANTWERPEN

VOOR EENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER

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.

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
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.	**Art. 0 Algemene bepalingen** **0.1 Begrippen** Voor de toepassing van het PRUP wordt verstaan onder: • bouwvolume: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • constructie: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • functie: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • granulaatverharding: een verharding in grind, steenslag, boskiezel, dolomiet, zand, puingranulaat, enz. Een verharding in ongebroken puin of bouwafval wordt niet als granulaatverharding beschouwd. • handelingen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • herbouwen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • (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; • natuurlijke (bos)beplanting: een groenaanplanting met streekeigen, inheems en standplaatsgeschikte hoog- en laagstammige bomen en struiken • natuurlijke terreinafsluiting: fysieke begrenzing van een perceel,

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
	bestaande uit natuurlijke (bos)beplanting • nieuwbouw: het oprichten van een nieuwe constructie; nieuwbouw heeft zowel betrekking op hoofdgebouwen als op bijgebouwen; • noodzakelijke toegang: de kortste afstand tussen het hoofdvolume en de publieke weg waarop een perceel ontsloten wordt, rekening houdend met bestaande landschapselementen (vb. bomen, ...); • onderhoudswerken: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • terras: een al dan niet overdekte, grotendeels verharde buitenruimte behorend bij één of meer hoofdgebouwen. • 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, ...); • verbouwen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • vergunning: een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning; • 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"). • verkavelen: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • weekendverblijf: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening; • woning: zie begripsbepalingen volgens de wetgeving inzake ruimtelijke

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

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
	Art. 1 Specifiek woongebied met bosrijk karakter
	1.1 Categorie van gebiedsaanduiding
	wonen
	1.2 Bestemming
De bestemming houdt in dat de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden mogelijk zijn.	Het gebied is bestemd voor: • wonen • tijdelijk recreatief verblijf in een weekendverblijf, in een omgeving waarvan het natuurlijke en bosrijke karakter wordt gehandhaafd of versterkt.
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.	Nevenfuncties zijn niet toegelaten.
	1.3 Inrichting
Binnen het gebied worden inrichtingsprincipes gehanteerd die erop toezien dat de bosstructuur en een ecologische basiskwaliteit worden ondersteund.	***Opsplitsing en samenvoeging van kavels***
	Bestaande kavels kunnen niet opgesplitst worden.
	Samenvoeging van kavels is wel toegelaten.
	Minimale perceelsgrootte
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 1000m² was, kan hij nog steeds bouwen onder de voorwaarden bepaald in het PRUP.	Bij nieuwbouw dient de perceelsgrootte van het betrokken perceel, inclusief eventueel in het verleden verplicht afgestane wegenis, minimaal 1000m² te bedragen.

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
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, ...).	***Bouwvrije zone*** - vanaf de elke perceelsgrens dient een bouwvrije zone van 3m bewaard te blijven; - in geval van constructies die regulier opgericht werden voor 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. ***Ontbosbare oppervlakte*** Per perceel mag in totaal maximaal 300m² ontbost worden in functie van: - het oprichten en handhaven van constructies (met een maximaal bebouwbare oppervlakte van 100m²); - het inrichten en handhaven van een perceelstoegang, tuin en/of terras. Verharding gebeurt in waterdoorlatende materialen. De ontboste oppervlakte mag voor bestaande percelen, kleiner dan 600m², in totaal echter nooit meer dan 50% van de perceelsoppervlakte bedragen. Het niet-ontboste deel van het perceel dient als bos ingericht en gehandhaafd te worden. 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.

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
(Kruip)kelderruimtes, evenals constructies die niet geheel gesloten zijn (bvb. een carport), worden niet binnen het maximaal bruto bouwvolume gerekend. *Een 'architecturaal geheel' heeft zowel betrekking op volume, stijl, als bouwmaterialen.* *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').*	***Constructies*** 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: - Binnen de bouwvrije zone mogen geen constructies opgericht worden. - Per perceel kan slechts één woning of één weekendverblijf worden opgericht. - Het totale maximale bruto bouwvolume van de volledig gesloten constructies samen bedraagt 550m³. - Alle constructies hebben samen een totale maximale bebouwbare grondoppervlakte van 100m², inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen, exclusief niet overdekte terrassen. - Alle constructies moeten fysiek op elkaar aansluiten en één architecturaal geheel vormen. - De bouwhoogte gemeten van het niveau van het maaiveld tot aan het hoogste punt van de constructie bedraagt maximum 7m. - 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. 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.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
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.	***Perceelstoegangen*** 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.
De bestaande wegen zijn indicatief aangeduid op kaart 5 van de memorie van toelichting.	***Verharding van wegen*** 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. 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. Het realiseren van bijkomende wegen is niet toegestaan.
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.	***Lozing van afvalwater*** De rechtstreekse lozing van onbehandeld afvalwater in het oppervlaktewater is verboden. 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.

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
	Art. 2 zone voor bos en de ontwikkeling van natuurlijk landschap
Doel van de bestemming is: - *het terrein te behouden en verder te ontwikkelen als natuurlijk landschap ter versterking van de bosrijke omgeving,* - *het terrein te behouden en te ontwikkelen in functie van natuurlijke elementen en beplanting ter versterking van de ecologische structuur.*	 **2.1 Categorie van gebiedsaanduiding** Bos **2.2 Bestemming** De gronden zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden en het natuurlijk landschap.
Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van de natuurwaarden of het natuurlijk landschappelijk karakter van het gebied te bewerkstelligen.	**2.3 Inrichting** 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. 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.
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.	***Constructies*** Zijn toegelaten binnen de zone: - alle werken, handelingen en maatregelen in functie van de instandhouding, het herstel, het beheer en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing; - 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.

Toelichting	**Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
De bestaande wegen zijn indicatief aangeduid op kaart 5 van de memorie van toelichting.	***Verharding van wegen*** 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. 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. Het realiseren van bijkomende wegen is niet toegestaan, met uitzondering van hogervermelde kleinschalige infrastructuur in functie van het beheer en zacht recreatief medegebruik.