

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

provincie antwerpen
gemeente kalmlhout

project **RUP woonbos**

plan **DEFINITIEF ONTWERP**
stedenbouwkundige voorschriften

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van
de secretaris de voorzitter

ontwerper **OMGEVING cvba**
uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72
www.omgeving.be f 03 440 13 93

guy vloebergh
ruimtelijk planner

filenummer 08019_PL_029
datum mei 2016

stedenbouwkundige voorschriften

RUP woonbos

gemeente kalmthout | mei 2016



colofon

- project: RUP woonbos
- opdrachtgever: gemeente Kalmthout
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 |
2600 berchem-antwerpen | t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

Algemene bepalingen- 5 -	
Artikel 1. Terminologie.....	- 7 -
Artikel 2. Groenbehoud en -versterking.....	- 9 -
Artikel 3. Harmonieregel.....	- 10 -
Artikel 4. Koppeling van bijgebouwen.....	- 11 -
Bijzondere bepalingen- 13 -	
Artikel 1. woonbosgebied	- 15 -
Artikel 2. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	- 23 -
Artikel 3. Gebied voor jeugdrecreatie	- 25 -
Artikel 4. Openbaar domein.....	- 27 -
Artikel 5. Agrarisch gebied.....	- 28 -
Artikel 6. Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat.....	- 29 -
Artikel 7. Overdrukken	- 31 -
Bijlage: karakteristieke beplanting- 39 -	

Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

Artikel 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **bouwlaag:** geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.
2. **eengezinswoning:** gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van ten hoogste één gezin, onverminderd de mogelijkheden betreffende het zorgwonen en het voorzien van nevenbestemmingen.
3. **groenareaal :** geheel van waardevolle bomen, struiken, en planten, al dan niet in bosverband.
4. **horeca-functie :** hoofd- of nevenbestemming van een gebouw als hotel, restaurant en/of café, desgevallend met inbegrip van het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop het gebouw zich bevindt.
5. **meergezinswoning / meergezinsgebouw:** gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van twee of meer gezinnen.
6. **nabije omgeving:** gebied gevormd door
 - een perceelsdeel of een geheel van percelen dat / die het voorwerp is / zijn van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, een aanvraag stedenbouwkundig attest, een omgevingsvergunningsaanvraag of een verkavelingsaanvraag, en
 - de percelen, perceelsdelen en het openbaar domein, gelegen in een perimeter van 250 meter rond dit perceel, perceelsdeel of geheel van percelen.
7. **nevenbestemming:** bestemming van een gedeelte van een gebouw, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van dat gebouw, met een maximale vloeroppervlakte van 40 m².
8. **plangebied:** ruimte die het voorwerp is van dit RUP.
9. **randkavel:** Ofwel grond, gelegen langs de oostzijde van de Cuyllitshofstraat, al dan niet bebouwd met een woning, hetzij deels in agrarisch gebied en deels in woongebied, hetzij volledig in agrarisch gebied, die in zijn geheel, zowel vanuit historisch als typologisch perspectief, tot het woonbos behoort. Ofwel grond, gelegen ten oosten van de Nieuwe Dreef of ten noorden van de Kastanjedreef, al dan niet bebouwd met een woning en hetzij volledig of deels gelegen in natuurgebied, welke eveneens geheel tot het woonbos behoren.
10. **referentiebeeld:** beeld dat wordt gevormd door de gebouwen die, inzake harmonische samenhang, in een bepaalde omgeving het talrijkst voorkomen, dominant aanwezig zijn en aldus deze omgeving typeren.
11. **ruimtelijke entiteit :** een duidelijk omschreven perceel of geheel van percelen waarop de aanwezige bebouwing geheel of hoofdzakelijk een harmonisch geheel vormt en het uitzicht en het karakter van deze omschrijving in belangrijke mate bepaalt.
12. **verhardingen:** bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen op en in de grond die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, grasdals, tegels, grindafwerking, dolomiet enz.
13. **waardevol pand:** gebouw dat werd of wordt aangewezen als zijnde waardevol omdat het behoud van dit gebouw van algemeen belang wordt geacht wegens zijn schoonheid, zijn architecturale of zijn cultuurhistorische waarde, al dan niet met inbegrip van het terrein waarop het gebouw zich bevindt en al dan niet deel uitmakend van een gebouwengroep of een ruimtelijke entiteit.
14. **waterdoorlatende verharding:** de structuuropbouw van waterdoorlatende verhardingen bestaat van boven naar beneden gezien uit:
 - de eigenlijke bestrating in een 100% doorlatende draagstructuur; het visueel aspect van de verharde zone benadrukt het groene aspect van de tuinzone
 - de fundering, inclusief de op de aard van de ondergrond afgestemde drainagemogelijkheden; de fundering garandeert een ongehinderde infiltratie van de hemelwaters
 - de opbouw is dermate ontworpen dat een bijkomend rioleringsstelsel niet noodzakelijk is. De verkeersbelasting, de gevraagde waterdoorlaatbaarheid en de toestand van de

bestaande ondergrond bepalen samen de opbouw van de totale structuur.

15. **wintergroen:** bomen of heesters die in het winterseizoen hun blad behouden
16. **woonbos / woonbosgebied:** woongebied met woonboskarakter.
17. **woonboskarakter:** typerende ruimtelijke eigenschap van een gebied die aangeeft dat dit gebied, door het manifest aanwezige groenareaal, op hoofdzakelijk ruime percelen, in zijn geheel de allure heeft van een bos waarin gebouwen, nagenoeg uitsluitend woningen met hun bijgebouwen, met lage bouwdichtheid ingeplant zijn of ingeplant worden.

Artikel 2. Groenbehoud en - versterking

2.1. Onverminderd de toepassing van het Bosdecreet, dient het groenareaal dat het woonboskarakter van het plangebied in hoofdzaak bepaalt, dient te worden in stand gehouden, te worden hersteld en te worden ontwikkeld, zodat het woonboskarakter van het plangebied wordt behouden en versterkt.

Ontbossing en het rooien van bomen en struiken is uitsluitend toegelaten in zoverre dit strikt noodzakelijk is voor het oprichten van gebouwen en andere constructies en voorzieningen en voor de aanleg van strikt noodzakelijke toegangswegen tot deze gebouwen en andere constructies en voorzieningen, met uitzondering van

- de aanleg en inrichting van terrassen, gazons, speelruimten en/of parkeerruimten, aansluitend bij of in de onmiddellijke nabijheid van een bestaande of nieuw op te richten woning of gemeenschapsvoorziening, voor een gezamenlijke maximale oppervlakte van
 - 10% van de perceelsoppervlakte voor percelen met een oppervlakte van minder dan 2.500 m²,
 - 250 m² voor percelen met een oppervlakte van 2.500 m² of meer.
- het rooien van bomen waarvan moet worden aangenomen dat ze, gezien de plaats waar ze staan en de staat waarin ze verkeren, de veiligheid van een woning of gemeenschapsvoorziening in het gedrang brengen.

2.2. Nieuwe gebouwen en andere constructies en voorzieningen dienen ingeplant in functie van maximale vrijwaring van het aanwezige groenareaal.

2.3. Onverminderd de toepassing van het Bosdecreet is heraanplanting in principe steeds verplicht bij ontbossing en bij het vellen van bomen, afhankelijk van de mogelijkheden die het perceel biedt en het reeds aanwezige groenareaal.

Bij heraanplantingen dient gebruik te worden gemaakt van karakteristieke soorten zoals wordt aangegeven in de lijst in bijlage.

2.4. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, omgevingsvergunningsaanvragen en verkavelingsaanvragen die de oprichting van nieuwe gebouwen, de uitbreiding van bestaande gebouwen of de regularisatie van bestaande gebouwen voorzien, zullen, als onderdeel van de bouwplannen die tot de aanvraag behoren, een beplantingsplan bevatten dat minimaal de volgende aanduidingen weergeeft :

- de bestaande toestand, met gedetailleerde aanduiding van het bestaande groenareaal (boomsoort, stamomtrek op 1 meter hoogte, beschrijving van de ondergroei)
- de gewenste toestand, met aanduiding van
 - de te vellen bomen
 - de heraanplanting van bomen en struiken: boomsoort, stamomtrek op 1 meter hoogte, beschrijving van de ondergroei

2.5. Het vernietigen van bomen op een andere wijze dan vellen, zoals bijvoorbeeld door onzorgvuldig snoeien, of door plaatsnemen van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen, o.d., wordt gelijkgesteld met het vellen van bomen.

Artikel 3. Harmonieregel

3.1. Het oprichten of verbouwen van vrijstaande woningen en andere hoofdgebouwen die de harmonie in de nabije omgeving verstoren is verboden.

Aldus worden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, omgevingsvergunningsaanvragen, verkavelingsaanvragen en stedenbouwkundige attesten die het bouwen, het verbouwen, het uitbreiden en/of het regulariseren van hoofdgebouwen voorzien, beoordeeld in functie van hun samenhang met het referentiebeeld van de nabije omgeving. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van de hoofdkenmerken van de voorgestelde bebouwing, namelijk het bouwvolume, de positie, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, het materiaalgebruik, de dakvorm en de in- en uitsprongen.

De voorgestelde bebouwing wordt daarbij steeds als geheel bekeken, met abstractie van de individuele kenmerken, waarbij wordt beoordeeld:

- of de ruimtelijke draagkracht van de nabije omgeving niet wordt overschreden ;
- of de voorgestelde bebouwing op kwaliteitsvolle wijze rekening houdt met het referentiebeeld van de nabije omgeving, zodat de harmonie in de nabije omgeving niet wordt verstoord.

De aanvrager dient in een verklarende nota bij de aanvraag de nodige argumentatie ter zake aan te reiken.

3.2. Onverminderd het in 3.1. bepaalde moet, bij oprichting, verbouwing en uitbreiding van bestaande, niet-vrijstaande woningen en andere hoofdgebouwen, de gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de materiaalkeuze, de uitsprongen en insprongen, in harmonie zijn met de aanpalende bebouwing.

Artikel 4. Koppeling van bijgebouwen

In de bouwvrije zijtuinstrook, op minstens 10 meter achter de achtergevel van een hoofdgebouw, kan de oprichting van een bijgebouw op de perceelsgrens worden toegestaan, te koppelen met een bijgebouw op het aanpalende perceel, onder de voorwaarde dat door de aanvrager een verklaring wordt voorgelegd, ondertekend door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan het bijgebouw zal worden opgericht, waaruit blijkt:

- dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager ;
- dat het de eigenaar van het aanpalende perceel bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijk bijgebouw, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing van dit bijgebouw op dezelfde bouwlijn als het aanpalende bijgebouw en tot uitvoering ervan in harmonie met het aanpalende bijgebouw.

Bijzondere bepalingen

Artikel 1. woonbosgebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

1.1. Bestemming

1.1.1. Algemeen

1.1.1.1. Hoofdbestemming : residentieel wonen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare dienstverlening, in combinatie met behoud en versterking van het aanwezige groenareaal. Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten, met uitzondering van hetgeen hierna is bepaald onder 1.1.2.3.

1.1.1.2. Toegelaten nevenbestemmingen : kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen alsook verblijfsrecreatie, in zoverre zij ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming en geen abnormale licht-, geur- of lawaaihinder veroorzaken voor de omgeving.

1.1.1.3. In deze bestemmingszone kunnen in functie van openbaar nut delen van percelen grenzend aan de bestemmingszone openbaar domein (artikel 4) worden ingelijfd bij het aanpalende openbaar domein.

1.1.2. Meergezinsbebouwing

1.1.2.1. De oprichting van nieuwe meergezinsgebouwen is verboden.

1.1.2.2. De verbouwing en uitbreiding van een bestaande vergunde of vergund geachte eengezinswoning tot meergezinsgebouw is verboden.

1.1.2.3. Met inachtnaam van de bebouwingsdichtheid, zoals bepaald in artikel 1.2.1. hierna, kan een uitzondering op het in 1.1.1. en 1.1.2.2. bepaalde worden toegestaan voor wat betreft de omvorming van een bestaande vergunde of vergund geachte eengezinswoning tot meergezinswoning, al dan niet gepaard gaand met verbouwing en uitbreiding, in zoverre aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1. Het casco van de woning, evenals het perceel of de feitelijke één geheel vormende percelen waarop de woning zich bevindt, met inbegrip van alle aanwezige bijgebouwen, aanhorigheden en voorzieningen, dienen samen één onverdeeld geheel te blijven, waarvan enkele gedeelten in onverdeeldheid in aanmerking kunnen komen voor verkoop verhuur voor meer dan 9 jaar en bezwaring met een recht van erfpacht of opstal
2. Elke woongelegenheden heeft een minimale eigen vloeroppervlakte van 120 m², binnenwerks gemeten, de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet inbegrepen
3. Het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop de woning zich bevindt, heeft / hebben een totale oppervlakte van minstens 1.500 m² per woongelegenheden
4. Er wordt geen afzonderlijke woongelegenheden voorzien in de dakverdieping
5. Er wordt geen afzonderlijk bijgebouw omgevormd tot woongelegenheden
6. Er worden geen werken en handelingen voorzien of uitgevoerd die de feitelijke opdeling tot stand brengen van het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop de woning zich bevindt, zoals het afsluiten van tuindelen door middel van schuttingen, draadafsluiting, scheidingsmuren of andere, de aanleg van afzonderlijke opritten
7. De werken en handelingen doen op geen enkele wijze afbreuk aan het woonboskarakter van het gebied
8. Er wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan het waardevolle karakter van de woning die in voorkomend geval als waardevol pand (artikel 7.1, artikel 7.2, artikel 7.3) is aangeduid.

1.1.2.4. Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinsbebouwing kan in aanmerking komen voor verbouwing, herbouw en uitbreiding, op voorwaarde dat het aantal vergunde of vergund geachte woongelegenheden niet toeneemt.

1.1.3. Commerciële functies

1.1.3.1. De oprichting van gebouwen met een commerciële bestemming, zelfs gedeeltelijk, is verboden.

1.1.3.2. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met een commerciële functie kunnen

behouden blijven.

1.1.3.3. De functiewijziging van woningen en andere gebouwen, al dan niet gepaard gaande met verbouwing, uitbreiding of herbouw, waarbij in deze woningen of andere gebouwen, of gedeelten daarvan, een commerciële functie wordt ingebracht, is eveneens verboden.

1.1.3.4. Een uitzondering op het in 1.1.3.1. en 1.1.3.3. bepaalde kan worden toegestaan voor de functiewijziging, al dan niet gepaard gaand met verbouwing, uitbreiding of herbouw, van de eigendommen langs de Putsesteenweg die met de overdruk toeristisch-recreatieve functie (artikel 7.10) aangeduid zijn op het grafisch plan.

Deze functies zijn hier te verantwoorden omwille van hun ligging tegen de Kalmthoutse Heide.

1.1.4. Openbaar domein

In zoverre de heraanleg van het openbaar domein dit vereist, kunnen in functie van openbaar nut delen van percelen grenzend aan de bestemmingszone openbaar domein (artikel 4) worden ingelijfd bij het aanpalende openbaar domein.

Bij de herinrichting van het openbaar domein in het plangebied, bij voorbeeld voor de aanleg van een volwaardig fietspad naast een bestaande rijweg, is het mogelijk dat een nieuw, breder wegprofiel niet kan worden gerealiseerd binnen de bestaande rooilijn. Daarom kunnen percelen grenzend aan de rooilijn in functie van openbaar nut kunnen worden ingelijfd. Hierbij geldt de ontworpen rooilijn nog steeds.

1.2. Inrichting en beheer

1.2.1. Bebouwingsdichtheid

1.2.1.1. Indien de vastgestelde bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving waarin percelen en/of perceelsdelen zich situeren die het voorwerp zijn van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, aanvragen stedenbouwkundig attest, omgevingsvergunningsaanvragen, verkavelingsaanvragen of welkdanige projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien, lager ligt dan 5 woningen per hectare, geldt een toename van één woning per hectare als een maximum.

Er wordt gestreefd naar een bebouwingsdichtheid van maximum vijf woningen per hectare voor het plangebied in zijn geheel.

Ter beoordeling van vergunningsaanvragen, stedenbouwkundig attesten of andere projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien, wordt in eerste instantie de bestaande bebouwingsdichtheid in de nabije omgeving vastgesteld. De oppervlakte die in de nabije omgeving wordt ingenomen door andere gebieden dan woonbosgebied en door het openbaar domein, wordt daarbij eveneens in rekening gebracht.

Op grond van de vastgestelde bebouwingsdichtheid wordt de maximale toename vastgesteld, die wordt gedifferentieerd in functie van het bestaande bebouingspatroon van de nabije omgeving.

1.2.1.2. Indien de vastgestelde bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving waarin percelen en/of perceelsdelen zich situeren die het voorwerp zijn van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, aanvragen stedenbouwkundig attest, omgevingsvergunningsaanvragen, verkavelingsaanvragen of welkdanige projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien, hoger ligt dan 5 woningen per hectare, geldt een toename van drie woningen per hectare als een maximum.

Voor een verduidelijkend praktijkvoorbeeld van dit voorschrift met betrekking tot de bebouwingsdichtheid wordt verwezen naar de toelichtingsnota van het RUP.

Hiervan kan worden afgeweken bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, aanvragen stedenbouwkundig attest, omgevingsvergunningsaanvragen, verkavelingsaanvragen of welkdanige projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien en die strekken tot normale afwerking van het bouwpatroon van de nabije omgeving, met dien verstande dat de voorgestelde toename, uitgedrukt in aantal woningen, niet hoger mag liggen dan de bestaande bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving, uitgedrukt in woningen per hectare.

1.2.1.3. Bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen of omgevingsvergunningsaanvragen die geen toename van het aantal vergunde of vergund geachte woongelegenheden voorzien, wordt de bebouwingsdichtheid niet in rekening gebracht.

1.2.2. Maximale bebouwbare oppervlakte

De gezamenlijke bebouwbare oppervlakte van alle vergunningsplichtige constructies en voorzieningen bedraagt maximaal 250 m².

1.2.3. Vormgeving, afmetingen en inplanting van de hoofdgebouwen

1.2.3.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande bebouwing is verplicht.

Gesloten of halfopen bebouwing is evenwel uitzonderlijk toegelaten tegen een bestaand vergund of vergund geacht hoofdgebouw op een aanpalend perceel met een wachtgevel op of tegen de perceelsgrens, en enkel indien dit aanpalend perceel een breedte heeft van minder dan 15 meter langs de voorliggende weg.

De bestaande niet vervallen verkavelingen in het gebied worden niet opgeheven. De verkavelingsvoorschriften blijven in casu van kracht. Voor zover ze niet met deze verkavelingsvoorschriften in overeenstemming zijn, zijn de voorschriften van dit artikel in casu zonder voorwerp. Bij een aanvraag tot verkavelingswijziging zijn de bepalingen van dit RUP van toepassing. Het gehele artikel 1.2.3. valt onder deze regeling.

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet-vrijstaande bebouwing kan worden behouden en kan in aanmerking komen voor verbouwing, herbouw en uitbreiding.

1.2.3.2. Bouwhoogte

Hoofdgebouwen met schuin dak bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping.

Hoofdgebouwen met plat dak bestaan uit maximaal twee bouwlagen, zonder dakverdieping.

Zowel bij gebouwen met plat dak als met schuin dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7meter.

1.2.3.3. Bouwbreedte

Maximum 2/3 van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

1.2.3.4. Bouwdiepte

Maximum 17 meter voor percelen met een diepte van minder dan 50 meter, gemeten vanaf de voorgevel.

Maximum 20 meter voor percelen met een diepte van 50 meter en meer, gemeten vanaf de voorgevel.

1.2.3.5. Dakvorm

Vrijstaande bebouwing : vrij, onverminderd de toepassing van de harmonieregel (art. 3.1. Algemene Bepalingen).

Halfopen en gesloten bebouwing valt onder de toepassing van de harmonieregel (art. 3.2. Algemene Bepalingen).

1.2.3.6. Materialen

Vrijstaande bebouwing : vrij, onverminderd de toepassing van de harmonieregel (art. 3.1. Algemene Bepalingen).

Halfopen en gesloten bebouwing valt onder de toepassing van de harmonieregel (art. 3.2. Algemene Bepalingen).

1.2.3.7. Inplanting

Naar de straat gerichte gevel : op minstens 8 meter achter de rooilijn en, in de mate van het mogelijke, in harmonie met de bestaande woningen op de aanpalende percelen ter linker- en ter rechterzijde.

Zijgevels :

- op minimum 3 meter van de perceelsgrens voor percelen met een breedte van minder dan 20 meter ;
- op minimum 5 meter van de perceelsgrens voor percelen met een breedte van 20 meter en meer.

1.2.4. Vormgeving, afmetingen en inplanting van de bijgebouwen

1.2.4.1. Bouwhoogte

Maximaal één bouwlaag met plat of schuin dak.

1.2.4.2. Inplanting

Naar de straat gerichte gevel:

- Vrijstaande bebouwing : vrij ;
- Gekoppelde bebouwing : op minstens 10 meter achter de achtergevel van het hoofgebouw .

Zijgevels:

- Vrijstaande bebouwing : op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ;
- Gekoppelde bebouwing : op de perceelsgrens, met toepassing van art. 4. van de Algemene

Bepalingen.

1.2.4.3. Materialen

Vrij, onverminderd de toepassing van de harmonieregel (art. 3. Algemene Bepalingen).

1.2.5. Verkaveling

1.2.5.1. Verkaveling langs bestaande openbare wegen

Verkavelingen langs bestaande openbare wegen kunnen worden toegestaan, zelfs indien zij moeten beschouwd worden als verkavelingen met wegeaanleg.

De voorschriften over verkaveling voldoen aan de bindende bepaling 2.3.1. van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met betrekking tot de nadere uitwerking van verkavelingen in het 'zuidwestelijk natuur-, woon- en werklandschap'. Het plangebied behoort tot deze deelruimte en het betreft een heterogene deelruimte waar de natuur een hoofdrol speelt. Bepaalde gebieden bieden plaats aan recreatie, wonen en werken, maar steeds verweven met of ondergeschikt aan de natuurfunctie. Het groene en rustige karakter van de deelruimte dient te worden gevrijwaard. Voor de deelruimte worden vier concepten naar voor geschoven. Eén hiervan heeft betrekking op het woonbos en ziet het woonbos 'als natuurverbinding tussen de Kalmthoutse Heide en Klein Schietveld.'

1.2.5.2. Verkaveling met aanleg van nieuwe wegen

Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen kunnen worden toegestaan, behoudens in de gevallen bepaald in de artikelen 7.6 en 7.7.

1.2.5.3. Voorwaarden

Verkavelingen moeten aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- 1) zij passen in de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied en de in artikel 1.2.1. vooropgestelde bebouwingsdichtheid
- 2) zij voorzien in een aantrekkelijke woonomgeving die harmonisch past in de nabije omgeving en het woonboskarakter van het gebied in zijn geheel
- 3) zij houden maximaal rekening met de instandhouding van het aanwezige groenareaal.

Artikel 2. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

2.1. Bestemming

2.1.1. Het gebied is bestemd voor het behoud en de vestiging van collectieve inrichtingen van openbaar nut en komt aldus in aanmerking voor de oprichting en aanleg van gebouwen, constructies en noodzakelijke voorzieningen in een groene omgeving en in harmonie met het omliggende woonbos.

2.1.2. Bestaande vergunde of vergund geachte constructies met een andere vergunde of vergund geachte bestemming dan deze, voorzien in 2.1.1., kunnen worden behouden. Bij verbouwing of herbouw dient de bestemming in overeenstemming gebracht met het in 2.1.1. bepaalde.

2.1.3. In deze bestemmingszone kunnen in functie van openbaar nut delen van percelen grenzend aan de bestemmingszone openbaar domein (artikel 4) worden ingelijfd bij het aanpalende openbaar domein.

2.2. Inrichting en beheer

2.2.1. Bebouwbare oppervlakte

Voor elk van beide gebieden geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als een maximum. Tot deze oppervlakte worden gerekend :

- alle gebouwen
- alle overkappingen (speelruimten, fietsenstallingen).

2.2.2. Bouwhoogte

Aantal bouwlagen : maximaal 3 bouwlagen, met inbegrip van een eventuele dakverdieping.

Kroonlijsthoogte : de bestaande kroonlijsthoogte geldt als een maximum.

Nokhoogte : maximaal 6 meter boven de kroonlijsthoogte.

2.2.3. Inplanting

De gebouwen en andere constructies en voorzieningen dienen ingeplant in het gedeelte van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen dat niet met een overdruk is aangeduid als zone voor gemeenschapsvoorzieningen met boskarakter.

De gebouwen en andere constructies en voorzieningen kunnen vrij worden ingeplant, met dien verstande dat dient gestreefd naar:

- een maximale groepering van de gebouwen en andere constructies en voorzieningen
- de best mogelijke toepassing van de harmonieregel (cfr. algemene bepalingen artikel 3) bij de oprichting van nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwing van bestaande gebouwen
- een compacte bouwvorm
- de toepassing van duurzame materialen en technieken.

2.2.4. Terreininrichting

De niet-bebouwde gedeelten van het gebied die niet in overdruk zijn aangeduid als zone voor gemeenschapsvoorzieningen met boskarakter, kunnen vrij worden aangewend voor de aanleg van toegangs- en circulatiewegen, parkeerruimten, niet-overdekte speelruimten, niet-overdekte fietsenstallingen en andere voorzieningen, met maximale aandacht voor:

- de landschappelijke integratie
- een logische inplanting ten opzichte van de bestaande gebouwen en infrastructuur
- de toepassing van waterdoorlatende verhardingen.

Artikel 3. Gebied voor jeugdrecreatie

verordenende stedenbouwkundige voorschriften



toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding 3: dagrecreatie

3.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de vestiging en de werking van jeugdverenigingen en komt aldus in aanmerking voor het oprichten van jeugdlokalen en beperkte noodzakelijke voorzieningen, in een groene omgeving.

Toegelaten nevenbestemming: jeugdverblijf.

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1. Bebouwbare oppervlakte

De bestaande oppervlakte die wordt ingenomen door de aanwezige vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en andere voorzieningen geldt als een maximum. Tot deze oppervlakte worden gerekend :

- alle gebouwen
- alle overkappingen (speelruimten, fietsenstallingen, ...).

3.2.2. Inplanting

De bebouwing kan vrij worden ingeplant, met in acht name van een verantwoorde en logische inrichting van het gebied in zijn geheel.

3.2.3. Bouwhoogte

Aantal bouwlagen : maximaal 1 bouwlaag.

Kroonlijsthoogte : de bestaande kroonlijsthoogte geldt als een maximum.

Nokhoogte : de bestaande nokhoogte geldt als een maximum.

3.2.4. Terreininrichting

De niet-bebouwde gedeelten van het gebied kunnen vrij worden aangewend voor de aanleg van strikt noodzakelijke toegangen en voor niet-overdekte speelruimten, niet-overdekte fietsenstallingen en andere voorzieningen, met maximale aandacht voor:

- de landschappelijke integratie in de omgeving en aandacht voor de natuurwaarden
- maximale vrijwaring van de open ruimte
- een logische inplanting ten opzichte van de aanwezige gebouwen en infrastructuur
- de toepassing van waterdoorlatende verhardingen.

De aanleg van parkeerruimte voor voertuigen is niet toegelaten.

Artikel 4. Openbaar domein

verordenende stedenbouwkundige voorschriften



toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

4.1. Bestemming

Het openbaar domein omvat de openbare wegen en pleinen, met inbegrip van voetpaden, fietspaden, groenelementen en alle andere infrastructuur die tot de inrichting van deze wegen en pleinen behoort.

De gedeelten van het gebied die nog niet tot de openbare wegen en pleinen behoren, zijn bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein door middel van grondafstand, onteigening of verwerving.

Artikel 5. Agrarisch gebied



verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

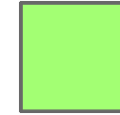
5.1. Bestemming

Het gebied is planologisch bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat deze bestemming zich in de praktijk nooit heeft gerealiseerd doch dat dit wel tot de planologische mogelijkheden behoort, voor zover het grondgebonden agrarische bedrijvigheid betreft zonder oprichting van gebouwen en constructies voor landbouwdoeleinden.

5.2. Inrichting en beheer

Het gebied dient ingericht en beheerd als woonbos, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7.9.

Artikel 6. Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat



verordenende stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding 7: natuur

6.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het landschap.

6.2. Inrichting en beheer

6.2.1. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen in stand worden gehouden. Uitsluitend de volgende werken aan deze gebouwen zijn toegestaan :

- instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit
- verbouwingswerken binnen het bestaande volume.

Het aantal woonegelegenheden blijft steeds beperkt tot het bestaande vergunde of vergund geachte aantal. De oprichting van nieuwe woningen is verboden.

6.2.2. Alle percelen of delen van percelen binnen het gebied dienen ingericht en beheerd als natuurgebied. Uitsluitend de werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur- en de landschapswaarden zijn toegelaten, met uitzondering van :

- de strikt noodzakelijke toegangen tot de bestaande vergunde of vergund geachte woningen, met uitsluiting van parkeerplaatsen of enige andere verharding

- 5% van de perceelsoppervlakte, onmiddellijk aansluitend bij een bestaande woning, die kan worden ingenomen voor de aanleg van terrassen, gazons, speelruimten of andere recreatieve tuinvoorzieningen.

Voormelde werken en handelingen zijn slechts toegestaan in zoverre het overige gedeelte van het perceel wordt aangelegd en beheerd als natuurgebied.

Artikel 7. Overdrukken

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

toelichting

7.1. (overdruk) waardevol pand - beschermd onroerend erfgoed

Gebouwen aangeduid met een donkerblauw-lichtblauw schildsymbool zijn als monument beschermde waardevolle panden. Onverminderd hun individuele historische, cultuurhistorische en/of architecturale waarde, vormen zij gezamenlijk een kenmerkend en waardevol patrimonium dat in belangrijke mate bijdraagt tot de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving waarin zij zich situeren en van het plangebied in zijn geheel.



Deze aanduiding van waardevolle panden verwijst ook naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die – complementair met het RUP – bepalingen bevat inzake ordenings-, inrichtings- en beheersmaatregelen.

7.2. (overdruk) waardevol pand - inventaris bouwkundig erfgoed

Gebouwen aangeduid met een wit - lichtblauw schildsymbool zijn waardevolle panden uit de inventaris bouwkundig erfgoed. Onverminderd hun individuele historische, cultuurhistorische en/of architecturale waarde, vormen zij gezamenlijk een kenmerkend en waardevol patrimonium dat in belangrijke mate bijdraagt tot de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving waarin zij zich situeren en van het plangebied in zijn geheel.



7.3. (overdruk) waardevol pand - gemeentelijke inventaris

Gebouwen aangeduid met een donkerblauw - wit schildsymbool zijn waardevolle panden uit de gemeentelijke inventaris. Onverminderd hun individuele historische, cultuurhistorische en/of architecturale waarde, vormen zij gezamenlijk een kenmerkend en waardevol patrimonium dat in belangrijke mate bijdraagt tot de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving waarin zij zich situeren en van het plangebied in zijn geheel.



7.4. (overdruk) verbinding gemeenschapsvoorzieningen



De op het grafisch plan ingetekende aslijn geeft op indicatieve wijze aan dat de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, genummerd 1 en 2 op het grafisch plan, geheel of gedeeltelijk complementair kunnen functioneren. Deze complementariteit dient, als ruimtelijke factor, in rekening gebracht bij de verdere ontwikkeling van de zones 1 en 2, zonder afbreuk te doen aan het woonboskarakter van de omgeving.

In de zone 1 is de onderwijsinstelling "Wilgenduin" gevestigd (buitengewoon kleuter- en lager onderwijs). De instelling heeft inmiddels een gedeelte van de zone 2 verworven en in gebruik genomen als onderdeel van de onderwijsinstelling. Aldus functioneren de beide afzonderlijke gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen in belangrijke mate als één complementair geheel. Met een aanduiding in overdruk wordt indicatief aangegeven waar de verbinding tussen de beide gebieden zich situeert.

7.5. (overdruk) doorgang langzaam verkeer



De op het grafisch plan ingetekende aslijn van de doorgang voor langzaam verkeer is indicatief en geeft aan welke gebieden met elkaar moeten worden verbonden. De doorgang moet op de betrokken percelen worden aangelegd met een minimum breedte van 3,00 meter. De doorgang is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

Deze overdruk wordt enerzijds voorzien voor de doorgang voor langzaam verkeer die Kinderwelzjnsstraat verbindt met Heibloemlaan richting Kalmthoutse Heide en anderzijds voor de hoofdroute van de fietsostrade Antwerpen-Essen langs weerszijden van de spoorlijn in het plangebied.

Op het oude verdelingsplan is dit tracé veel breder voorzien. Hierbij wordt echter niet geopteerd om deze breedte volledig over te nemen. De wegenis wordt als doorgang voor langzaam verkeer uitsluitend gereserveerd voor fietsers en voetgangers en ook de breedte van deze wegenis wordt hier op afgestemd.

7.6. (overdruk) beboste voor- of achtertuinstrook



7.6.1. De stroken aangeduid met een brede groene diagonale arcering zijn beboste voor- of achtertuinstroken. Zij dragen in belangrijke mate bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de ruimtelijke entiteit waarvan ze deel uitmaken, van de omgeving en het landschap waarin zij zich situeren en van het plangebied in zijn geheel.

De voor- en achtertuinstroken met boskarakter zijn geen ruimtelijke entiteiten op zich, maar door de aanwezigheid van het waardevolle groenareaal dragen zij in belangrijke mate bepalend voor het woonboskarakter van de ruimtelijke entiteit waartoe ze behoren (percelen, groepen van percelen) en bij uitbreiding van de omgeving en het landschap waarin zij zich situeren en het plangebied in zijn geheel.

7.6.2. Voor deze zones gelden de volgende supplementaire regels:

- 1) Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen worden in stand gehouden en kunnen worden verbouwd en herbouwd met toepassing van de harmonieregel (cfr. algemene bepalingen artikel 3).
- 2) Nieuwe constructies kunnen worden opgericht in zoverre ze complementair zijn aan reeds bestaande bebouwing op hetzelfde perceel of feitelijk één geheel vormende percelen, met toepassing van de harmonieregel.
- 3) Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen zijn niet toegestaan.
- 4) Bij sloping van constructies of verwijdering van voorzieningen zonder vervangende bouw- of aanlegwerken op dezelfde plaats, dient de vrijgekomen ruimte dusdanig te worden ingericht als groene ruimte, zodat zij bijdraagt tot de versterking van het boskarakter van de zone.
- 5) De in artikel 1. van de bijzondere bepalingen genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied maximaal behouden blijven.
- 6) Verharde toegangswegen worden beperkt en steeds uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

7.6.3. Als wordt vastgesteld dat de overdruk 'Artikel 7.6. Beboste voor- of achtertuinstrook' niet meer toepasbaar is omdat de achterliggende woning werd gesloopt, hetzij op basis van het vrijstellingsbesluit, hetzij op basis van een voorafgaandelijke vergunning, is deze overdruk zonder voorwerp en blijven op het voorste gedeelte van de randkavel Artikel 1 Woonbosgebied, alsook de Algemene bepalingen van toepassing.

7.7. (overdruk) binnengebied met boskarakter



7.7.1. De zones aangeduid met een groen raster en een grenslijn in stippellijn zijn binnengebieden met boskarakter. Vanwege hun ligging, hun omvang en het aanwezige groenareaal worden ze beschouwd als waardevolle ruimtelijke entiteiten, die tevens in belangrijke mate bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit van zowel de omgeving waarin zij zich situeren als van het plangebied in zijn geheel.

De binnengebieden met boskarakter zijn geen ruimtelijke entiteiten op zich, maar door de aanwezigheid van het waardevolle groenareaal dragen zij in belangrijke mate bepalend voor het woonboskarakter van de ruimtelijke entiteit waartoe ze behoren (percelen, groepen van percelen) en bij uitbreiding van de omgeving en het landschap waarin zij zich situeren en het plangebied in zijn geheel.

7.7.2. Voor deze zones gelden de volgende supplementaire regels:

- 1) Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen worden verbouwd en herbouwd met toepassing van de harmonieregel (cfr. Algemene bepalingen artikel 3.)
- 2) Nieuwe constructies kunnen met toepassing van de harmonieregel (cfr. algemene bepalingen artikel 3) worden opgericht in zoverre ze qua functie complementair zijn aan reeds bestaande bebouwing op hetzelfde perceel of feitelijk één geheel vormende percelen en ze er ruimtelijk één geheel mee vormen
- 3) Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen zijn niet toegestaan
- 4) Bij sloping van constructies of verwijdering van voorzieningen zonder vervangende bouw- of aanlegwerken op dezelfde plaats, dient de vrijgekomen ruimte dusdanig te worden ingericht als groene ruimte, zodat zij bijdraagt tot de versterking van het boskarakter van de zone
- 5) De in artikel 1. van de bijzondere bepalingen genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts worden toegelaten in zoverre de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied maximaal behouden blijven.
- 6) Verharde toegangswegen worden beperkt en steeds uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

7.8. (overdruk) zone voor gemeenschapsvoorzieningen met boskarakter



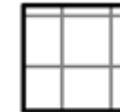
7.8.1. De zones aangeduid met een fijne groene diagonale arcering zijn zones voor

gemeenschapsvoorzieningen met boskarakter. Vanwege hun omvang en het aanwezige groenareaal dragen zij in belangrijke mate bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden waarvan ze deel uitmaken, van de omgeving en het landschap waarin zij zich situeren en van het plangebied in zijn geheel. Zij vervullen, al dan niet in combinatie met beboste achtertuinstroken op aanpalende percelen, ook een bufferende functie t.o.v. de woonfuncties in het omliggende woonbos.

7.8.2. Voor deze zones gelden de volgende supplementaire regels:

- 1) Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen worden verbouwd en herbouwd.
- 2) De oprichting van nieuwe constructies, overdekte voorzieningen en parkeerruimte voor voertuigen is niet toegelaten. Niet-overdekte speelruimten, fietsstallingen en andere voorzieningen kunnen worden toegelaten voor zover zij niet kunnen ingeplant worden in de gedeelten van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen die niet met een overdruk zijn aangeduid.
- 3) Bij sloping van constructies of verwijdering van voorzieningen zonder vervangende bouw- of aanlegwerken op dezelfde plaats, dient de vrijgekomen ruimte dusdanig te worden ingericht dat zij bijdraagt tot de versterking van het boskarakter van de zone.
- 4) Verharde toegangswegen worden beperkt en steeds uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

7.9. (overdruk) randkavel



7.9.1. Percelen aangeduid met zwart raster zijn randkavels. Zij situeren zich:

- hetzij deels in het woonbosgebied en deels in het agrarisch gebied
- hetzij geheel in het agrarisch gebied
- hetzij deels in natuurgebied en deels in woonbosgebied
- hetzij geheel in natuurgebied.

In hun geheel worden randkavels als een ruimtelijke entiteit met woonboskarakter beschouwd.

7.9.2. Voor de randkavels gelden onderstaande supplementaire regels.

- Randkavels die deels gelegen zijn in het woonbosgebied en deels in het agrarisch gebied of in het natuurgebied, en die bebouwd zijn met een woning die zich geheel of gedeeltelijk situeert in het achterliggende agrarisch gebied of in het natuurgebied, kunnen slechts in aanmerking komen

Randkavels zijn al dan niet bebouwde gronden die in de grote meerderheid van de gevallen deels gelegen zijn in woonbosgebied en deels in agrarisch gebied of natuurgebied. In een kleine minderheid van de gevallen zijn de randkavels in hun geheel gelegen in één van beide gebieden.

De randkavels met agrarisch gebied zijn groene, in de grote meerderheid van de gevallen ruime, percelen, die in hun geheel van oudsher een woonboskarakter hebben. De randkavels of de gedeelten daarvan die zich situeren in het agrarisch gebied zijn nooit effectief voor de landbouw aangewend geweest.

De vergunningsplichtige werken en handelingen op de randkavels of de gedeelten daarvan die zich situeren in het agrarisch gebied, vallen onder de toepassing van de regelgeving betreffende de basisrechten voor zonevrije constructies zoals voorzien in de VCRO.

voor woningbouw in het voorliggende woonbosgebied in zoverre de bestaande woning in het achterliggende agrarisch gebied of in het natuurgebied wordt gesloopt en het vrijgekomen terrein wordt aangelegd als tuin met woonboskarakter.

- Voor de randkavels die volledig zijn gelegen in het natuurgebied geldt dat uitsluitend de bestaande, vergunde of vergund geachte woningen kunnen worden verbouwd of herbouwd binnen het bestaande volume.
- Onverminderd de eventuele mogelijkheden tot bebouwing, verkaveling en de aanleg van andere voorzieningen, dient het bomen- en plantenareaal op de randkavels te worden in stand gehouden, te worden hersteld en te worden ontwikkeld, zodat het woonboskarakter van de randkavels wordt behouden en versterkt.

Het kwestieuze voorschrift houdt een specifieke regeling voor die randkavels waarvan het voorliggende gedeelte in woonbosgebied ligt en het achterliggende gedeelte in agrarisch gebied. Het voorschrift beoogt te vermijden dat het voorliggende gedeelte van randkavels (in het woonbosgebied) "horizontaal" worden afgesplitst en wordt bebouwd, terwijl in het achterliggende gedeelte (in het agrarisch gebied) een zonevreemde woning blijft bestaan. Anderzijds wijzigt het kwestieuze voorschrift niets aan de mogelijkheden tot verkaveling van randkavels. Verkavelingen zijn "verticale" verdelingen van percelen, met creatie van nieuwe perceelsgrenzen haaks op de voorliggende weg. De mogelijkheid bestaat dus dat van een randkavel een gedeelte langs de linker- of rechterzijde wordt afgesplitst om vooraan - in het woonbosgebied - te worden bebouwd, terwijl het resterend gedeelte een randkavel blijft die achteraan - in het agrarisch gebied - bebouwd is en vooraan - in het woonbosgebied - onbebouwd blijft.

Deze regeling geldt ook voor de randkavels in natuurgebied. In tegenstelling tot de andere randkavels betreft het een kleinschaliger geheel van een zevental percelen. Het zijn groene, waarvan sommige ruime, percelen, die in hun geheel al ruime tijd geen natuurlijk karakter meer hebben en bijgevolg niet als natuurgebied kunnen worden beschouwd. Door deze regeling kunnen de natuurwaarden er opnieuw worden versterkt.

Aangezien randkavels als een ruimtelijk geheel worden beschouwd, beoogt het voorschrift de instandhouding en versterking van het woonboskarakter van de randkavels in hun geheel, als belangrijk onderdeel van het woonbos.

7.10. (overdruk) toeristisch-recreatieve functie

7.10.1. Percelen aangeduid met een bruine contour zijn percelen waarop, naast een woonfunctie, eveneens een toeristisch-recreatieve functie kan worden gerealiseerd, zijnde hotel, restaurant of café, hetzij als hoofdbestemming, hetzij als nevenbestemming.

7.10.2. Deze functie kan uitsluitend worden toegestaan voor zover die qua aard en omvang

- verenigbaar is met het woonboskarakter van de nabije omgeving,
- zich in hoofdzaak richt op, en bijdraagt tot het onthaal van het publiek ten gevolge de nabije



Omwille van hun ligging in de onmiddellijke nabijheid van een aantal belangrijke toeristisch-recreatieve voorzieningen, nl. de hoofdparking en de hoofdtoegang van de Kalmthoutse heide, het Natuureducatief Centrum van de Vlaamse overheid en het Kalmthoutse Bijenteeltmuseum, is op deze percelen die zijn aangeduid met de bruine contour zowel een residentiële functie als een toeristisch-recreatieve functie in de vorm van horeca toegestaan. Feestzalen, disco's en bars zijn uitgesloten.

toeristisch-recreatieve voorzieningen aan de aan de Kalmthoutse Heide gelegen Putsesteenweg.

7.10.3. Deze functie kan slechts worden toegestaan in zoverre aan alle volgende voorwaarden is voldaan :

1. het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen biedt/bieden voldoende ruimte om de eigen parkeerbehoefte volledig te kunnen opvangen zonder dat daarvoor moet worden ontbost
2. de functiewijziging gaat gepaard met een volwaardige woonfunctie, die uitsluitend gereserveerd blijft voor de exploitant of mede-exploitant van de betreffende horeca-functie
3. het casco van het gebouw, evenals het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop het gebouw zich bevindt, met inbegrip van alle aanwezige bijgebouwen, aanhorigheden en voorzieningen, dienen samen één onverdeeld geheel te blijven, waarbij onverdeelde delen uitsluitend in aanmerking kunnen komen voor hetzij verhuring voor 9 jaar of meer, hetzij bezwaring met een recht van erfpacht of opstal. Geen van de delen van het gebouw, noch van het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop het gebouw zich bevindt, kan afzonderlijk in aanmerking komen voor verkoop
4. er wordt geen afzonderlijk bijgebouw omgevormd tot woongelegenheid of horeca-gelegenheid
5. er worden geen werken of handelingen voorzien of uitgevoerd die de feitelijke opdeling tot stand brengen van het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop de horecafunctie wordt voorzien, zoals het afsluiten van tuindelen door middel van schuttingen, draadafsluitingen, scheidingsmuren of andere, of de aanleg van afzonderlijke opritten
6. er wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan het waardevolle karakter van de woning die in voorkomend geval als waardevol pand (artikel 7.1, artikel 7.2, artikel 7.3) is aangeduid.

-

Bijlage: karakteristieke beplanting

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Beuk	Fagus sylvatica
Bosaalbes	Ribes rubrum
Boswilg	Salix carprea
Brem	Cytisus scoparius
Duindoorn	Hippophae rhamnoides
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna
Es (gewone)	Fraxinus excelsior
Gelderse roos	Viburnum opulus
Gele kornoelje	Cornus mas
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus
Gewone vlier	Sambucus nigra
Gewone vogelkers	Prunus padus
Haagbeuk	Carpinus betulus
Hazelaar	Corylus avellana
Hulst	Ilex aquifolium
Iep (Gladde- /veld- of ruwe- /berg)	Ulmus sp. (U.minor of U.glabra)
Jeneverbes	Juperinus communis
Kraakwilg	Salix fragilis
Kruipwilg	Salix repens
Kruisbes	Ribes uva-crispa
Okkernoot	Juglans regia
Rode kornoelje	Cornus sanguinea
Ruwe berk	Betula pendula
Schietwilg	Salix alba
Sleedoorn	Prunus spinosa
Spaanse aak (ook: Veldesdoorn)	Acer campestre

Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Taxus	<i>Taxus baccata</i>
Vuilboom (=Sporkehout)	<i>Rhamnus frangula</i>
Wegedoorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde appel	<i>Malus sylvestris</i>
Wilde gagel	<i>Myrica gale</i>
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wilde mispel	<i>Mespilus germanica</i> (Reeds lang ingeburgerde mediterraan)
Wilde peer	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Wilg	<i>Salix sp.</i>
Wintereik	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Witte Els	<i>Alnus incana</i>
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
Zoete kers (Boskers)	<i>Prunus avium</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zomerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
Zwarte moerbeï	<i>Morus nigra</i>

