

Meerjarenplan

Voor wat, hoort wat: de gemeente zet zich in om van het woonbos een gebied te maken waar het aangenaam leven is. Het bestuur tekent een meerjarenplan uit en investeert in de uitbouw van de openbare infrastructuur.

Onderhoud wegen

De stedenbouwkundige voorschriften laten niet toe om de wegen in het woonbos duurzaam te verharderen. De gemeente voorziet wel jaarlijks om en bij de 40.000 euro voor het onderhoud van de onverharde wegen in de weekendzone en het woonbos. Dat budget wordt in 2017 verhoogd tot 200.000 euro en in 2018 en 2019 tot 100.000 euro.

Met dat geld wil de gemeente de wegen nog structureler aanpakken. Met kantopsluitingen ter hoogte van de kruispunten en nieuwe funderingstechnieken zorgen we voor meer comfort en verkeersveiligheid.



Aanleg riolering

De huidige waterhuishouding vormt een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het woonbos. De komende jaren pakt de gemeente zowel de afvoer van het afvalwater als van het overtollige regenwater aan.

Vandaag beschikken woningen in het woonbos over een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater). Vanaf 2018 worden deze IBA's stelselmatig ingeruild voor riolering. De aanleg ervan zal in twee fasen gebeuren. Hierbij wordt het woonbos opgedeeld in twee grote deelprojecten: één deel ten oosten van de Nulsebaan en één deel ten westen van de Nulsebaan. We voorzien ook een collector in de Steenovenstraat om het vuile water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) af te voeren.

Herstel grachten

Er komen geen afvoerbuizen voor regenwater. Hemelwater moet maximaal ter plaatse infiltreren. Om waterproblemen op te vangen na zware regenval, willen we in samenwerking met Infrac een grachtensysteem op de openbare weg aanleggen. Een betere afwatering leidt tot minder plasvorming en dus betere wegen. Hierbij is van groot belang dat perceelsgrachten op privé-terrein worden hersteld.

INFOFOLDER

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)
Clusters Weekendverblijven C1-C2-C3
WILDERT

We maken van het de voormalige weekendzone een groene en leefbare woonwijk, waarin ook de volgende generaties woonzekerheid genieten.

Samen gaan we ervoor!



LEGENDE	
	contouren
	percelen
	op te heffen verkavelingen
BESTEMMING OVERDRUK	
	waterwinningsgebied
BESTEMMING	
	specifiek woongebied met bosrijk karakter
	zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap

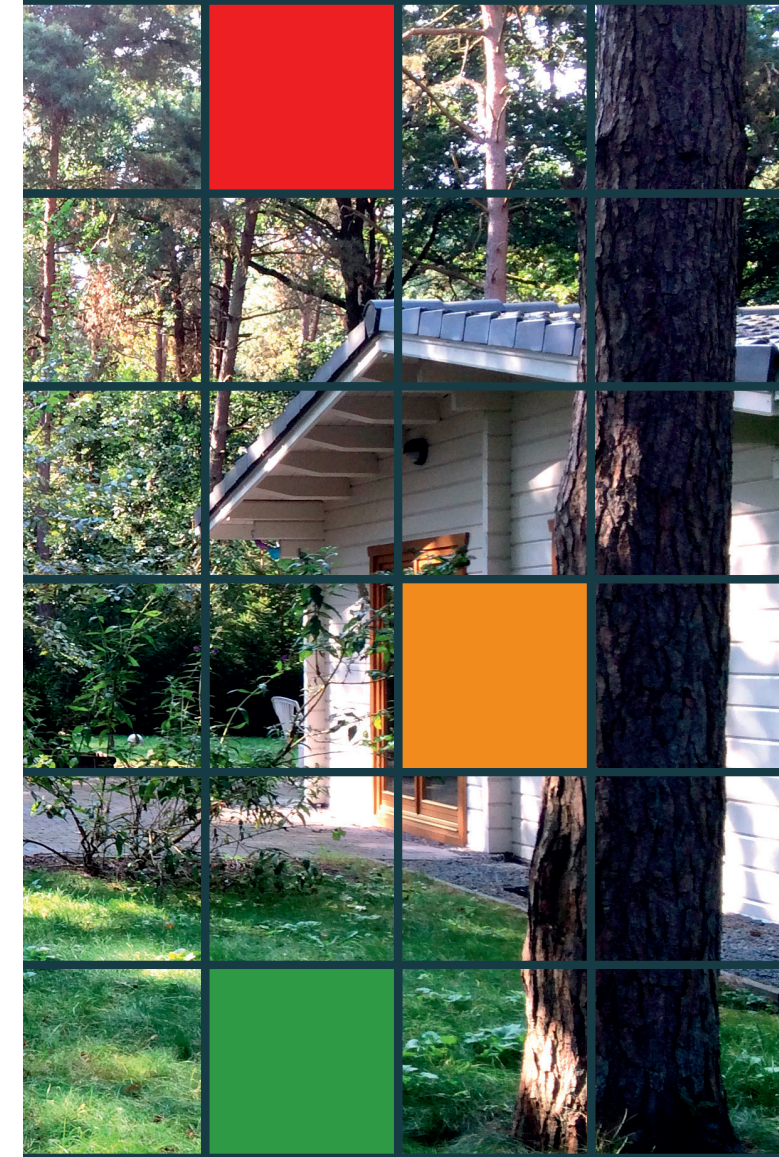
VU: Gemeentebestuur Essen | College van Burgemeesteren Schepenen | Heuvelplein 23 | 2910 Essen

februari 2017

Heuvelplein 23
2910 Essen
tel. 03 670 01 43
ruimtelijkeordering@essen.be
www.essen.be

Of kom even langs
ma - za 09:00 - 12:00
ma 18:00 - 20:00
woe 14:00 - 16:00

Samen werken aan een LEEFBAAR WOONBOS



Regulariseer je woning

Einde aan onzekerheid

Met het omvormen van de weekendzone in Wildert tot 'Specifiek woongebied met bosrijk karakter' werd in 2011 een oplossing gevonden voor de stedenbouwkundige problemen in het woonbos.

Het Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan (PRUP) maakte een einde aan het gedoogbeleid en de woononzekerheid. Vandaag is er een eenduidig oplossingskader voor alle bewoners.

Rechten en plichten

De opwaardering van het woonbos is een verhaal van wederzijdse rechten en plichten. Aan de ene kant engageert de gemeente zich ervoor om, voor zover de regelgeving het toelaat, te investeren in de infrastructuur en de woonkwaliteit van het woonbos. Aan de andere kant verzoeken we alle bewoners zich te schikken naar de nieuwe bouwvoorschriften en mee te werken aan het herstel van het bosrijke karakter.

Handhavingsplan

Een heel aantal eigenaars gaf inmiddels het goede voorbeeld. Helaas stellen we ook vast, dat een omvangrijke groep nog geen actie ondernam. Wie zich niet in regel stelt, loopt het risico op herstellvorderingen of boetes.

Bosrijk karakter

De benaming 'woonbos' is niet zomaar gekozen: het PRUP versterkt en benadrukt het groene karakter van de zone. Herbebouwing staat voorop.

Graag herinneren we aan de geldende voorschriften:

- Het gebied ("Specifiek woongebied met bosrijk karakter") is bestemd voor permanent wonen of het gebruik van een tijdelijk recreatief weekendverblijf.
- De perceelsgrootte bedraagt minimaal 1.000 m² bij nieuwbouw.
- Er kan slechts één perceelstoegang van maximaal 4 meter breed voorzien worden.
- De maximale ontbosbare oppervlakte per perceel bedraagt 300 m².
- De maximale bouwoppervlakte van de constructies bedraagt 100 m². Alle constructies moeten fysiek aan elkaar aansluiten en een ruimtelijk geheel vormen.
- Het maximaal bouwvolume bedraagt 550 m³.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.
- Vanaf de perceelsgrens moet een bouwvrije zone van 3 meter bewaard blijven.
- Bestaande kavels kunnen niet opgesplitst, maar wel samengevoegd worden.
- Er mogen geen bijkomende wegen aangelegd worden.
- Er mag geen onbehandeld afvalwater geloosd worden.
- Afsluitingen en omheiningen moeten uit natuurlijke materialen bestaan.

Om de werkbaarheid van het PRUP te garanderen, onderwerpt de gemeente Essen i.s.m. de Provincie de bouwvoorschriften aan een permanente evaluatie.



Hoe stel ik me in regel?

→ IS HET PERCEEL BEBOUWD?

Vraag een functiewijziging aan van 'weekendverblijf' naar 'woning' bij de dienst Ruimtelijke Ordening. Dit kan door een nieuwe bouwaanvraag in te dienen conform de voorschriften van het PRUP. Het kan zijn dat hiervoor de medewerking van een architect verplicht is.

→ IS HET PERCEEL ONBEOUWD EN WIL JE BOUWEN?

Dien een bouwaanvraag in bij de dienst Ruimtelijke Ordening conform de voorschriften van het PRUP. De medewerking van een architect is steeds verplicht.

LET WEL: Er kan geen vergunning afgeleverd worden zolang er geen bosherstel/-behoud heeft plaatsgevonden op het perceel. De milieudienst adviseert je graag bij o.a. de opmaak van een aanplantingsplan. Het bosdecreet verbiedt eveneens het houden van bepaalde dieren (paarden, hangbuikzwijnen e.d.)

Meer info vind je op www.essen.be.

De gegevens in deze folder zijn louter informatief en moeten gelezen worden als een niet-bindende vertaling van de huidige wetgeving, zodat dit duidelijker wordt voor de burger. Voor de effectieve bindende wetgeving ruimtelijke ordening verwijzen we je graag door naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In regel met de fiscus

Planbaten

Door de herbestemming van de weekendzone ontstond er een financiële meerwaarde voor eigenaars. Om helemaal gerust te zijn, moet een deel van deze meerwaarde (planbaten) betaald worden aan de Vlaamse overheid.

LET OP: De planbaten zijn sowieso altijd verschuldigd, ook wanneer de eigenaar zijn perceel verkoopt, bij vererving of schenking of bij het krijgen van een bouwvergunning.

Het betalen van planbaten betekent overigens nog niet dat je woning geregulariseerd is. De stedenbouwkundige aspecten staan hier los van.

Voor meer info over de planbatenregeling kan je terecht op www.ruimtelijkeordening.be of bij de Vlaamse Infolijn op het nummer 1700.

