

## **Stekene: een visie op weekendverblijven**



November 2009: ontwerp

## **Colofon**

**Dit document is een publicatie van:**

Provincie Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat 1  
9000 Gent

**Dienst:**

Directie Ruimte  
Dienst Ruimtelijke Planning  
secretariaat: 09-267 75 61

**Verantwoordelijke Ruimtelijke Planner:**

Reinout Debergh

**dossinummer**

pro/2005/toe/002/stekene

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Inventarisatie: de omvang en de aard van de problematiek in Stekene</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Toetsing op Vlaams niveau</b> .....	<b>9</b>
<b>4 Visie</b> .....	<b>11</b>
4.1 Aanpak .....	11
4.2 Beslissingsmatrix .....	11
4.3 Typebestemmingen en uitdoofscenario's .....	13
4.3.1 Voorkomen van permanente bewoning .....	13
4.3.2 Typebestemmingen .....	14
4.3.3 Handhavings- en vergunningsbeleid .....	17
4.4 Ruimtelijk en gebiedsgericht .....	18
4.4.1 Planningscontext .....	18
4.4.2 Deelgebieden met een gedifferentieerde aanpak .....	20
4.4.3 Vallei van het Kanaal van Stekene .....	22
4.4.4 Bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai .....	28
4.4.5 Nieuwdorp.....	37
4.4.6 Het Bekaf complex.....	41
4.4.7 Hellestraat – Stropersstraat .....	63
4.4.8 Boscomplex Stropersbos .....	70
4.4.9 Algemene ruimtelijke visie.....	78
<b>5 Overzicht - Aanleg van compenserende woongebieden</b> .....	<b>80</b>
<b>6 Verder procesverloop</b> .....	<b>83</b>



# 1 Inleiding

De problematiek rondom de weekendverblijven is in hoofdzaak een erfenis van de jaren '60 en '70. Het verwerven van een tweede verblijf in bos- of natuurgebied raakte op dat moment ingeburgerd en de plaatselijke overheden lieten het oprichten van dergelijke constructies oogluikend toe. Bovendien was het wettelijk mogelijk om, zonder verkavelingsvergunning, gronden te verdelen en werden potentiële kopers van een weiland of bosperceel vaak verkeerdelijk ingelicht over de bouwmogelijkheden op dergelijke percelen. De problematiek van illegale weekendverblijven nam met een enorme snelheid toe.

In 1974 werd een eerste inventaris opgezet die deels in rekening werd gebracht bij het aanduiden van de recreatiegebieden op de gewestplannen. Binnen deze afgebakende zones voor verblijfsrecreatie was een regularisatie mogelijk op basis van de omzendbrief nr. 18-10 van 20 januari 1978.

Vanaf de jaren 80 stak de problematiek van de permanente bewoning de kop op, in eerste instantie door het verouderen van de bestaande bewonersgroep, maar ook door economische crisis. Het permanent bewonen van weekendverblijven is binnen de zones voor verblijfsrecreatie een stedenbouwkundige overtreding maar kan door federale wetgeving die gemeenten verplicht mensen in te schrijven als ze hierom verzoeken, niet verhinderd worden. Niet alleen individuele bouwers, maar ook projectontwikkelaars spelen op deze trend tot permanente bewoning in, door een snelle verkaveling en het oprichten van weekendverblijven uitgerust voor permanente bewoning.

De vraag naar 'echte' weekendverblijven neemt daarentegen af, wat blijkt uit vaak verregaande verkrotting. Het recreatieve karakter van de zones voor verblijfsrecreatie neemt aldus zeer snel af.

Om een antwoord te bieden op de problematiek van de weekendverblijven werd enerzijds een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven uitgevaardigd (besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005) en werd een beleidsplan voor de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven naar voor gebracht (Parlementaire stuk 1266 (2001-2002). Nr 1).

Binnen dit beleidsplan werd een stappenplan bestaande uit 4 stappen voorzien:

- Inventarisatie
- Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau
- Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief
- Opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

De provincie Oost-Vlaanderen heeft binnen dit stappenplan ervoor gekozen om de problematiek van de weekendverblijven in de gemeente Stekene als pilootproject aan te pakken. Dit enerzijds o.w.v. de beperkte problematiek op provinciaal niveau (slechts in een beperkt aantal Oost-Vlaamse gemeenten) en anderzijds o.w.v. het feit dat de problematiek in Stekene het omvangrijkste is.

In de recente wijziging van het decreet op de ruimtelijke ordening van 27 maart 2009 (publicatie in het Belgisch Staatsblad op 15 mei 2009) werd een luik rondom de weekendverblijven opgenomen.

In de eerste plaats wordt aangegeven dat dient onderzocht te worden of planologische oplossingen kunnen geboden worden voor knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken, waarvan dit document deel uitmaakt dienen op 30 april 2012 afgerond te zijn. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het oplossingskader worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

Belangrijk bij deze planologische omzettingen is dat omzettingen naar gebieden waar wonen toegelaten is niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota.

Naast het planologische luik, legt de wijziging van het decreet, in werking getreden op 1 september 2009, ook een woonrecht vast. Een tijdelijk woonrecht geldt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking is getreden. Is met dit ruimtelijk uitvoeringsplan geen planologische oplossing geboden, dan geldt een aanvullend woonrecht tot en met 31 december 2029.

Het woonrecht geldt steeds ten persoonlijke titel en enkel voor die personen die op 31 augustus 2009 reeds een volledig jaar in een weekendverblijf waren ingeschreven in het bevolkingsregister en indien deze persoon geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft.

Het woonrecht vervalt bij een aanbod van herhuisvesting aan de permanente bewoners, bij het beëindigen van het gebruik van het weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, bij het verwerven van een andere woning in volle eigendom of vruchtgebruik, of bij het begaan van een stedenbouwkundig misdrijf na 1 september 2009.

Dit document brengt een visie naar voor met betrekking tot de toekomst van de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente Stekene.

In de eerste plaats wordt een kort overzicht gegeven van de omvang van de problematiek te Stekene, zoals naar voor gekomen in de inventarisatie. Vervolgens komen de algemene lijnen van de afweging van het Vlaams Gewest aan bod en tenslotte wordt ingegaan op stap 3 van het hierboven weergegeven stappenplan: uitwerken van een visie, een ruimtelijke afweging en een voorstel van ontwikkelingsperspectieven.

## **2 Inventarisatie: de omvang en de aard van de problematiek in Stekene**

Het aantal weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente Stekene is niet exact gekend. Binnen het belastingscohier voor de tweede verblijven 2009 zijn 579 weekendverblijven opgenomen. Daarbovenop zijn er 171 verblijven waar de bewoners volgens het bevolkingsregister ingeschreven zijn in het weekendverblijf. Dit geeft een totaal van 750 geregistreerde weekendverblijven.

Er kan verwacht worden dat naast deze weekendverblijven nog een aantal ongeinventariseerde illegale weekendverblijven aanwezig zijn. Ook de permanente bewoning ligt feitelijk veel hoger dan de inschrijvingen in het bevolkingsregister doen uitschijnen, in een aantal gevallen wordt namelijk gewerkt met inschrijvingen op een schaduwadres.

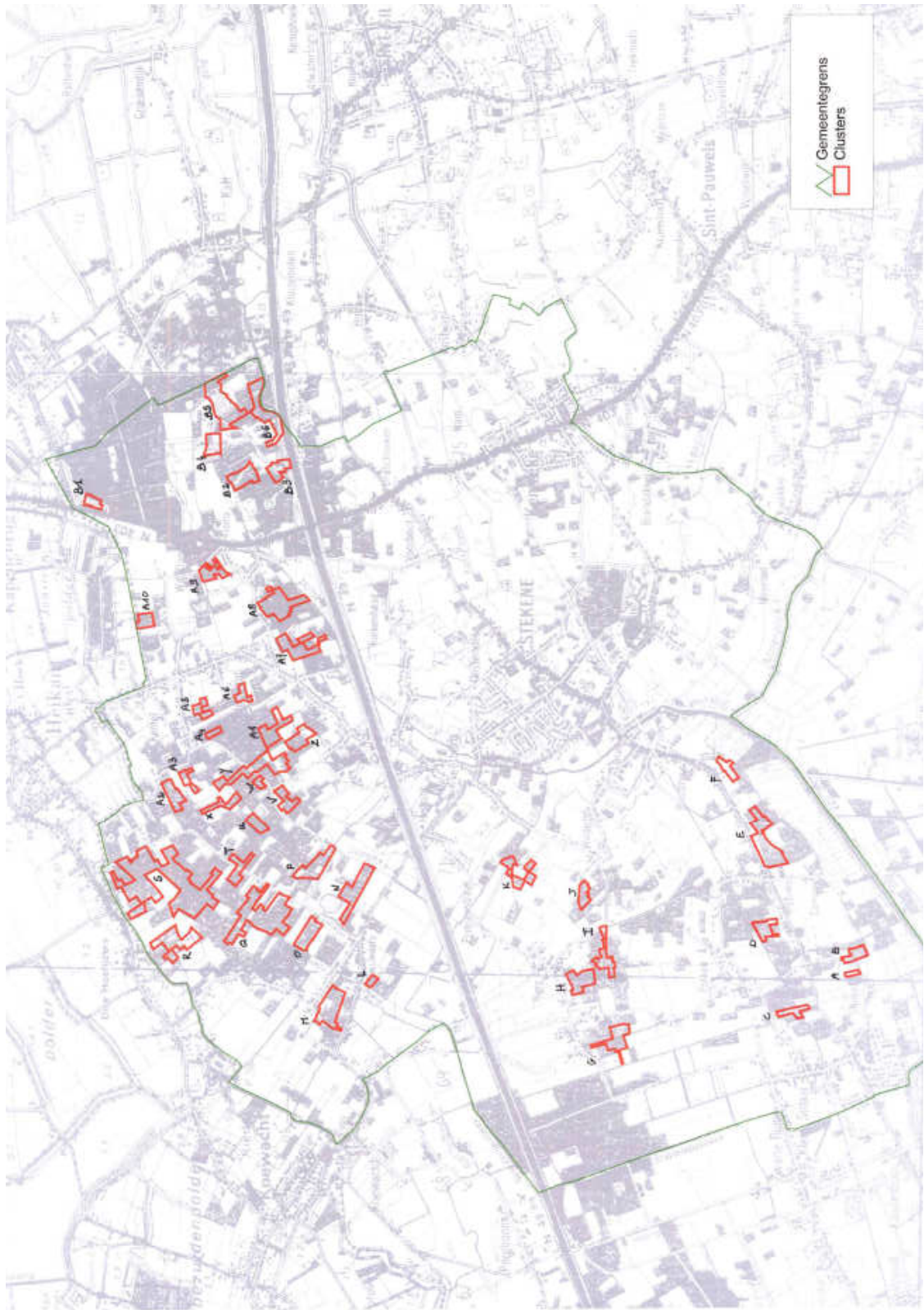
Het aantal weekendverblijven en de eraan gelinkte permanente bewoning neemt bovendien nog steeds (sterk) toe. In een aantal zones worden de nog niet bebouwde delen van de bestemmingszones 'zone voor verblijfsrecreatie' aan een relatief snel tempo verkaveld en bebouwd. Binnen de periode 2006-2009 werden maar liefst 98 nieuwe weekendverblijven vergund.

Circa 750 weekendverblijven zijn momenteel binnen de grenzen van een cluster (5 of meer weekendverblijven op een afstand van minder dan 100 meter van elkaar verwijderd) terug te vinden. Op het grondgebied van de gemeente Stekene zijn 42 van dergelijke clusters aanwezig. Binnen het kader van deze visievorming op provinciaal niveau worden in de eerste plaats de clusters in overweging genomen. Deze clusters werden opgenomen in een inventaris van weekendverblijven. Voor de individuele verblijven wordt hier verwezen naar de visie zoals opgesteld binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Stekene.

De problemen die optreden rondom deze weekendverblijven (permanente bewoning, illegale constructies, zonevreemdheid en verkrotting) zijn niet specifiek voor de gemeente Stekene, maar komen algemeen naar voor.

Momenteel wordt de gemeente sterk geconfronteerd met een toenemende speculatie rondom de weekendverblijven. In de verwachting dat de woonfunctie binnen de verblijven zal geregulariseerd worden (opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen voor woongebieden), worden weekendverblijven verkocht als volwaardige woningen. Gronden met als bestemming zone voor verblijfsrecreatie worden verkocht tegen prijzen die anders enkel worden gevraagd voor bouwgronden. Er zijn verschillende aanvragen tot herbouw, nieuwbouw en bijkomende verkavelingen voor weekendverblijven.. Het is duidelijk dat deze speculatie zeer nefast is, enerzijds leidt dit tot een verdere afname van het werkelijke verblijfstoerisme en anderzijds is het duidelijk dat foutieve speculatie in zones waar geen sprake kan zijn van de omvorming tot woonzones of zones voor recreatief verblijf aanleiding zal geven tot financiële drama's en gerechtelijke vervolging wegens permanente bewoning zonder woonrecht. Vanuit de gemeente en de provincie werd en wordt steeds gewaarschuwd voor deze speculatie. Notarissen en immo-kantoren werden in het bijzonder op de hoogte gebracht.

De meeste weekendverblijven worden opgetrokken binnen het kader van een verkavelingsvergunning. De voorwaarden van deze verkavelingsvergunningen kunnen zeer uiteenlopend zijn, wat een eenduidig beleid en handhaving niet in de hand werkt.



Figuur 1: Geinventariseerde clusters



### 3 Toetsing op Vlaams niveau

De inventaris werd overgemaakt aan het Vlaams gewest voor een ruimtelijke afweging op Vlaams niveau. Aan de hand van een beschrijving van de cluster, een ruimtelijke situering, de eventuele ligging in juridisch kwetsbaar gebied, in een gebied met een Vlaamse of Europese bescherming of in een gebied met een andere relevante bescherming en de aanwezigheid van permanente bewoning werden de clusters in verschillende categoriën ingedeeld gaande van categorie 1 (cluster komt niet in aanmerking voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met een belangrijke open ruimte doelstelling) tot categorie 3b (clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld en waar permanente bewoning kan overwogen worden).

De provincie Oost-vlaanderen ontving deze afweging op 24 juli 2006. Binnen de gemeente Stekene werden 2 clusters opgenomen binnen de categorie 1, 5 kregen de vermelding categorie 2, 26 clusters werden onder de categorie 2a geklasseerd, 4 clusters onder de categorie 2b en tenslotte kregen 2 clusters de vermelding: categorie 3. Het grootste gedeelte van de clusters komt op basis van de afweging niet in aanmerking voor het bestendigen van de woonfunctie.

Omwille van de specifieke situatie voor Stekene (ligging op de stuifzandrug Maldegem-Stekene) werd naast de categorisering een aangepaste gebiedsgerichte benadering uitgewerkt voor de clusters gelegen op de stuifzandrug in de omgeving Bekaf en Stropers. Er wordt hierbij gesteld dat de bosgebieden Stropers en Bekaf deel uitmaken van de bosstructuur op Vlaams niveau waarvoor onder meer als doelstelling voorop staat verdere versnippering tegen te gaan. Aangezien binnen deze visie onbebouwde gebieden in aanmerking komen voor bosuitbreiding is het aangewezen om een herbestemming van onbebouwde delen van het recreatiegebied door te voeren. De clusters gelegen binnen de boscomplexen Stropers en Bekaf komen niet in aanmerking voor permanente bewoning, binnen de clusters die aansluiten op de woonstructuur van de Hellestraat, de Stroperstraat en Nieuwdorp kan daarentegen wel overwogen worden om de woonfunctie van bestaande woningen te bestendigen.

Specifiek voor het ontginningsgebied met nabestemming recreatiegebied gelegen binnen het Bekaf-complex wordt gesteld dat de uiteindelijke afweging omtrent dit ontginningsgebied dient te gebeuren op gewestelijk niveau. Na een afweging door de provincie voor de weekendverblijven kan een eventuele herbestemming en nabestemming bepaald worden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



## 4 Visie

### 4.1 Aanpak

Het is van belang om bij de aanpak van deze problematiek enerzijds een globale samenhang te bekomen waardoor willekeur in beslissingen kan voorkomen worden maar anderzijds ook voldoende flexibiliteit in te bouwen om maatregelen te kunnen nemen aangepast aan specifiek lokale omstandigheden.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt bij de visievorming uitgegaan van een analyse van de problematiek en een juridische afweging aan de hand van een beslissingsmatrix en het uittekenen van de algemene krijtlijnen (algemene principes, typebestemmingen en uitdoofscenario's). Deze beide sporen worden tenslotte toegepast binnen een gebiedsgerichte ruimtelijke visie, waarbinnen vanuit de huidige ruimtelijke structuur en draagkracht de wensen voor toekomstige ontwikkeling naar voor worden gebracht.

### 4.2 Beslissingsmatrix

Binnen dit eerste spoor worden de verschillende juridische scenario's waarin een weekendverblijf zich kan bevinden uitgetekend in een beslissingsmatrix. Deze matrix werd in de eerste plaats opgesteld om de inventarisatie van de weekendverblijven te Stekene op een gestructureerde manier mogelijk te maken. De matrix gaat hierbij uit van de huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie'.

Tabel 1: beslissingsmatrix weekendverblijven

		FUNCTIE		
		Permanent bewoond	Niet permanent bewoond	
CONSTRUCTIE	Illegaal	Buiten zone voor verblijfsrecreatie	Uitdovend karakter zowel voor bewoning als voor bebouwing	Geen planologische oplossing, enkel handhavingsbeleid
		Zone voor verblijfsrecreatie	Uitdovend karakter voor permanente bewoning en bekijken mogelijkheden voor regularisatie bebouwing in functie van verblijfsrecreatie	Geen planologische oplossing, enkel handhavingsbeleid en bekijken mogelijkheden voor regularisatie bebouwing. Voorkomen van toekomstige permanente bewoning
	Legaal	Buiten zone voor verblijfsrecreatie	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing
		Zone voor verblijfsrecreatie	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing	Geen planologische oplossing nodig, enkel handhavingsbeleid. Voorkomen toekomstige permanente bewoning

De benaming 'illegaal' in de matrix heeft enkel betrekking op de constructies, waarbij de bouwoverstredingen substantieel zijn en niet op de permanente bewoning. Verblijven opgericht voor het tot stand komen van de wet op de stedenbouw worden geacht vergund te zijn en worden aldus gecategoriseerd onder 'legale' constructies. Permanente bewoning omvat zowel de bewoners die op het weekendverblijf zijn ingeschreven als de bewoners die niet op dit adres zijn ingeschreven maar er feitelijk wel permanent wonen.

Uit de matrix volgt in de eerste plaats dat duidelijk wordt geopteerd in toekomstige planprocessen geen rekening te houden met illegale zonevreemde verblijven. Het kan niet de bedoeling zijn de eigenaars van deze verblijven te belonen. Er worden geen toekomstgaranties voor deze verblijven gegeven, het handhavingsbeleid is van toepassing.

Op basis van de huidige bestemmingsvoorschriften behoort een regularisatie van illegale constructies die gelegen zijn binnen een zone voor verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden en dient, met uitzondering van het voorkomen van nieuwe permanente bewoning in principe geen initiatief te worden genomen wanneer het gaat om vergunde niet permanent bewoonde en zoneëigen weekendverblijven.

## 4.3 Typebestemmingen en uitdoofscenario's

### 4.3.1 Voorkomen van permanente bewoning

Binnen de beslissingsmatrix wordt voor wat betreft vergunde zoneëigen verblijven zonder permanente bewoning gesteld dat in principe geen planologische oplossing noodzakelijk is, doch dat toekomstige permanente bewoning dient voorkomen te worden.

De huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie' kunnen echter, zelfs wanneer de beperkingen zoals opgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven worden toegepast, permanente bewoning niet voorkomen. De huidige voorschriften zijn immers relatief zwak afdwingbaar aangezien ze in principe toelaten constructies op te richten die aan alle comforteisen voldoen om bewoond te worden. Enkel de bewoning op zich is niet toegelaten. Vanuit de federale wetgeving zijn gemeenten bovendien verplicht om personen in het bevolkingsregister in te schrijven als zij hierom verzoeken. Bovendien kan aan een veroordeling wegens permanent wonen snel worden ontlopen door een inschrijving op een ander adres. Zogenaamde feitelijke permanente bewoning is vaak moeilijk juridisch hard te maken.

De provincie Oost-Vlaanderen wenst te komen tot duidelijkheid en de piste van de zonering verblijfsrecreatie principieel te verlaten. Het voorkomen van een verdere toename van permanente bewoning hangt feitelijk samen met het voorkomen van het tot stand komen van nieuwe weekendverblijven of het uitbreiden van bestaande 'echte' weekendverblijven (caravans, kleinschalige bungalows) tot de wettelijke norm zoals voorzien in de gewestelijke verordening. Op termijn wenst de provincie te komen tot de volgende stelregel: "Waar gebouwd mag worden, mag gewoon worden."

Belangrijk hierbij is dat op basis van voorgaande niet alleen een oplossing dient gezocht te worden voor de bestaande clusters weekendverblijven, maar ook algemeen over alle zones voor verblijfsrecreatie, gezien het reële gevaar dat deze op korte termijn kunnen bebouwd en aldus bewoond kunnen worden. Een visie op deze zones is noodzakelijk om geen ongewenste verschuiving van de problematiek te verkrijgen.

Om een eenduidig beleid te kunnen voeren binnen de verschillende zones is het raadzaam om de bestaande verkavelingsvergunningen op te heffen en zo veel als mogelijk te komen tot gelijklopende stedenbouwkundige voorschriften.

### 4.3.2 Typebestemmingen

Voor de huidige zones voor verblijfsrecreatie kunnen vier typebestemmingen naar voor worden geschoven:

- Woongebied
- Verblijfspark/zone voor recreatief verblijf
- Open ruimte bestemming
- Zone voor camping of bungalowpark

*Zone voor wonen of verblijfspark/zone voor recreatief verblijf ("waar gebouwd kan worden kan gewoond worden")*

Deze zones laten naast de functie verblijfsrecreatie ook de woonfunctie toe. Positieve aanknopingspunten voor een omvorming naar deze types van bestemming kunnen gevonden worden in een goede bestaande woonkwaliteit, de grote aanwezigheid van permanent bewoonde verblijven, aansluiting op zone voor wonen en landelijk wonen en een geschikte ontsluiting. Het is hierbij duidelijk dat een permanente verblijf (woonfunctie binnen een weekendverblijf) een grotere impact heeft op de omgeving dan 'echte' weekendverblijven die enkel tijdelijk benut worden (afvalwater, voorzieningenniveau, weguitrusting,...)

De beoordeling van voorgaande aanknopingspunten kan leiden tot kleine of grotere beperkingen naar oppervlakte- en hoogte, min/max perceelsoppervlaktes, aanleg verhardingen, bijgebouwen,... Die zones waar beperkingen worden voorzien en die aldus niet verder kunnen uitgroeien dan kleinschalige recreatieve bebouwing met een relatief lage ruimtelijke impact krijgen de noemer verblijfspark /zone voor recreatief verblijf. Binnen deze zones kan het uitrustingsniveau (wegenis, nutsvoorzieningen,...) beperkt worden gehouden (uiteraard mits rekening te houden met minimumdienstverlening en veiligheidsvoorwaarden).

Indien voldaan is aan de voorwaarden naar voor gebracht binnen het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan (aansluiting bij een woonkern of een hoofddorp) en indien een positieve beoordeling op basis van bovenstaande aanknopingspunten kan gemaakt worden, kan een omvorming naar volwaardig woongebied (cfr. rode zones) worden overwogen. Binnen deze woongebieden dient een hoog uitrustingsniveau te worden voorzien (wegenis, nutsvoorziening,...).

De provincie is hier in de eerste plaats verantwoordelijk voor de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. In veel gevallen zal, gelet op het veelal waardevolle tot zeer waardevolle karakter van de omgeving de opmaak van een planMER noodzakelijk zijn.

In overleg met de gemeente kan tot afspraken worden gekomen omtrent de inrichting van de terreinen en de stedenbouwkundige voorschriften. Er dient te worden onderzocht op welke manier de infrastructuur van deze gebieden dient te worden aangepast om te komen tot een veilige ontsluiting. In een aantal gevallen kan ook een herschikking van een deel van het gebied noodzakelijk zijn. In samenspraak met de gemeente dient onderzocht te worden of een onteigening van de wegenis betere garanties biedt.

Ook de ontsluiting voor zacht verkeer kan in een aantal gevallen sterk verbeterd worden, zowel naar de woongebieden in de buurt toe, als naar de gebieden voor zachte recreatie in de omgeving. In samenspraak met de gemeente, de diensten toerisme en de Vlaamse overheid die verantwoordelijk is voor de inrichting van het buitengebied, kan gekeken worden op welke manier aansluiting kan gebeuren op bestaande of nieuw aan te leggen recreatieve netwerken.

Voor grotere clusters met permanente bewoning dient nagegaan te worden of de ontsluiting via het openbaar vervoer kan geoptimaliseerd worden.

Belangrijk hierbij is dat zones die op basis van bovenstaande aanknopingspunten over een grotere draagkracht beschikken doch momenteel bestaan uit 'echte', kleinschalige

weekendverblijven zonder permanente bewoning, niet in aanmerking komen voor een omvorming naar Verblijfspark/zone voor recreatieve verblijven. Een verhoging van de impact is immers niet het doel. Deze zones worden bevroren binnen een open ruimte bestemming (zie onder).

Voor de omvorming naar een zone voor verblijfspark/recreatief verblijf of een woonzone is op basis van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening geen toetsing noodzakelijk aan de woonquota's. De omvorming geeft principieel aanleiding tot het heffen van planbaten.

*Een open ruimte bestemming ("waar niet gewoond kan worden, kan niet meer gebouwd worden")*

Gebieden met een beperkte draagkracht, veroorzaakt door een grote natuurwaarde, een zeer beperkte ontsluiting of een ligging midden in de open ruimte (creatie van versnippering) komen niet voor permanent wonen in aanmerking. Om een verdere uitgroei van de constructies maar ook van het permanent verblijf te voorkomen wordt geopteerd deze clusters te bevroren binnen een open ruimte bestemming (kwetsbaar gebied). Een verdere uitbouw van de cluster is niet meer mogelijk. Zowel de plaatsing van nieuwe verblijven (nieuwbouw) als uitbreiding, of herbouw van de bestaande verblijven wordt binnen deze optie aan banden gelegd.

Om na het herbestemmen van deze gebieden ook werkelijk deze bestemmingen te realiseren is een flankerend beleid noodzakelijk naar de geleidelijke uitdoving van de weekendverblijven binnen deze gebieden toe.

Met betrekking tot de permanente bewoning voorziet het gewijzigde decreet in een aanvullend woonrecht tot en met 31 december 2029. In het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze termijn eventueel worden verlengd tot 31 december 2039. Anderzijds biedt het gewijzigde decreet ook de mogelijkheid om compenserend woongebieden of recreatieve woongebieden aan te snijden op een geschikte locatie in aansluiting met een woonkern of een hoofddorp, waarbij de woonquota niet van toepassing zijn.

Met betrekking tot de constructies zijn de mogelijkheden tot uitdoven beperkter. De onvergunde constructies die buiten een zone vallen waar nog verder kan gebouwd worden en die aldus niet in aanmerking kunnen komen voor een regularisatie dienen op korte termijn te verdwijnen. In dat geval wordt het handhavingsbeleid toegepast.

Constructies die correct werden vergund kunnen in principe blijven bestaan en in stand gehouden worden. In de minder kwetsbare gebieden kan onderzocht worden of beperkte verbouwingen aan de weekendverblijven kunnen worden toegelaten (eventueel in functie van veiligheid, of milieukwaliteit).

In bepaalde gebieden kan voor constructies waarvoor een vergunning bestaat maar waarbij van deze vergunning werd afgeweken (er werd wederrechtelijk bijgebouwd of er werden wederrechtelijk aanpassingswerken uitgevoerd) een bepaalde regularisatieperiode worden toegestaan om de eigenaars de mogelijkheid te geven zich terug in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften vooraleer de situatie bevroren wordt in een openruimtebestemming.

Welk beleidsniveau verantwoordelijk is voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het herbestemmen naar zachte bestemmingen is onduidelijk. Het aanduiden van zachte bestemmingen is immers een bevoegdheid van het Vlaams Gewest, het aanreiken van een oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven is een provinciale bevoegdheid. Ook voor de aanduiding van compenserende woongebieden kan een zelfde redenering worden gemaakt. Het aanreiken van oplossingen voor de weekendverblijven is een provinciale bevoegdheid, het woonbeleid is echter een gemeentelijke bevoegdheid.

Om het planproces duidelijk te houden lijkt het aangewezen om de plannen door één instantie te laten trekken. Gezien de bevoegdheid van de provincie in het kader van de weekendverblijven

kan dit de provincie zijn. Het is hierbij wel noodzakelijk om tot afspraken te komen om de planniveaus inhoudelijk, maar ook financieel (opmaak RUP, opmaak planMER, planschade) op elkaar af te stemmen. De opmaak van RUP's voor de afbouw van weekendverblijven dient heel nauw te worden afgestemd op de gewestelijke planprocessen rondom de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur (in het geval van de gemeente Stekene in het bijzonder het Bekaf en het Stropers complex)

In de eerste plaats is het van belang om een duidelijk overzicht te hebben van de grootte van de permanente bewoning (op basis van de criteria uit de vlaamse codex). Dit in de eerste plaats naar handhaving toe (wanneer geen woonrecht werd verkregen of dit woonrecht komt te vervallen), maar ook in het kader van het aanbieden van een alternatieve woning op een beter geschikte locatie (compensatiewoningen). De gemeente heeft hierin een belangrijke taak.

Binnen de uit te doven gebieden kan op basis van de bestemming maar een minimum aan infrastructuur worden voorzien (in het kader van een veilige ontsluiting). Vergunde weekendverblijven kunnen blijven bestaan en kunnen in stand worden gehouden. Een functiewijziging naar wonen kan niet worden toegestaan. Permanent wonen kan in deze gebieden enkel door die personen die ten persoonlijke titel een aanvullend /tijdelijk woonrecht hebben.

De te herbestemmen gronden komen in principe in aanmerking voor het claimen van planschade.

Een krotbelasting op weekendverblijven kan ervoor zorgen dat in het geval het weekendtoerisme verdwijnt de nabestemming gemakkelijker kan gerealiseerd worden.

Voor de realisatie van de zachte bestemming is het raadzaam om een voorkooprecht te voorzien. Er kan hierbij onderzocht worden in welke mate middelen uit het boscompensatiefonds kunnen aangewend worden.

Op basis van de bevoegdheidsverdeling lijkt het logisch dat vooral het Vlaams gewest (ANB/VLM) een belangrijke rol heeft bij het realiseren van deze buitengebiedbestemmingen. Er kan worden onderzocht in welke mate ook de provincie en de gemeente kunnen bijdragen aan de realisatie van de bestemming.

Naast dit voorkooprecht kan ook de mogelijkheid worden onderzocht om te komen tot een aankoopstelsel voor die personen die een alternatieve woning hebben aangeboden gekregen en die hun weekendverblijf niet meer wensen te behouden.

Door de gemeente kan worden onderzocht of zij wensen te komen tot compensatie woongebieden of recreatieve woongebieden nabij de woonkernen of het hoofddorp. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan biedt een belangrijke basis om te komen tot een locatiekeuze. In principe kan volgens het decreet (antwoord schriftelijke vraag) een compensatie worden gedaan voor alle weekendverblijven die worden herbestemd naar een zachte bestemming, los van de permanente bewoning.

Belangrijk hierbij is dat zoveel mogelijk gezocht wordt naar mogelijkheden om aan de permanente bewoners op locaties die niet geschikt zijn voor bewoning een woning te kunnen aanbieden. Er kan verwacht worden dat veel bewoners van deze (minder geschikte en ontsloten locaties) voldoen aan de voorwaarden voor sociale of bescheiden woningen.

In het kader van het gronden en pandenbeleid dient het sociaal objectief te worden behaald. Voor Stekene betekent dit dat hiertoe nog een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels en bescheiden woningen dient te worden gerealiseerd. Door het combineren van de problematiek van de weekendverblijven en het gronden en pandenbeleid kan een win-win situatie worden gecreëerd.



Voor het creëren van compensatiwoongebieden is het van belang om te kijken naar eventuele eigendommen van de gemeente, het OCMW. Contacten rondom het creëren van dit woonaanbod dienen te worden gelegd met eventueel geïnteresseerde sociale woningbouwmaatschappijen.

#### *Zone voor camping of bungalowpark*

Naast de privatieve weekendverblijven zijn momenteel ook campings of bungalowparken die toeristisch uitgebaat worden en vergunningsplichtig zijn op basis van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven terug te vinden binnen de huidige bestemming 'zone voor verblijfsrecreatie'. Aangezien na een eventuele stopzetting van deze camping of bungalowpark het tot stand komen van privatieve weekendverblijven veelal niet gewenst is, is een specifieke definiëring als zone voor camping of bungalowpark aangewezen.

### **4.3.3 Handhavings- en vergunningsbeleid**

Om op een geloofwaardige wijze een herbestemming of een uitdoofscenario te kunnen doorvoeren is een strikt handhavings- en vergunningsbeleid uitermate noodzakelijk, zowel naar bestaande wederrechtelijk uitgevoerde werken als naar toekomstige, eventueel zonevreemde werken toe. Door een strikt beleid wordt zekerheid geboden aan de burger.

## 4.4 Ruimtelijk en gebiedsgericht

### 4.4.1 Planningscontext

Stekene is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gelegen in het buitengebied.

Met betrekking tot de problematiek van de weekendverblijven zijn vooral de principes ' Het tegengaan van versnippering van het buitengebied', 'Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied', 'Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen' en 'Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied' van groot belang. De bosgebieden Bekaf en Stropersbos zijn aangeduid als bosgebieden op Vlaams niveau en zijn gedeeltelijk opgenomen in het VEN. Het Stropersbos is aangeduid als habitatrictlijngebied en bezit aldus een statuut op Europees niveau.

Op 3 april 2009 werd het afbakeningsproces van de natuurlijke en de agrarische structuur voor het Waasland afgerond.

Binnen dit afbakeningsproces werden enerzijds gebieden aangeduid waarvan de gewestplanbestemmingen op Vlaams niveau werden herbevestigd. Vanuit het Vlaamse niveau zijn in deze gebieden geen planprocessen voor de natuurlijke of de agrarische structuur te verwachten.

Slechts twee geïnventariseerde clusters van weekendverblijven zijn gelegen binnen een herbevestigd gebied, met name clusters C en K.

Een ander, en voor dit proces een veel belangrijker aspect is de aanduiding van uitvoeringsacties voor de natuurlijke en de agrarische structuur binnen de niet herbevestigde gebieden.

Het Vlaams Gewest is momenteel reeds gestart met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en natuurlijke waterberging in de depressies ten noorden van de Moervaartdepressie en het kanaal van Hulst en Prekershei. Binnen dit gebied bevinden zich twee clusters van weekendverblijven (A7 en A8). Daarnaast zal op korte termijn een planproces worden opgestart voor het nader uitwerken van de verweving van natuur met de hoofdfunctie landbouw in de Riedepolder waarbij gestreefd wordt naar een structuurrijker landschap met behoud van de landschappelijke identiteit. (twee clusters L en M).

Een tweede groep van uitvoeringsacties op korte termijn is de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de boscomplexen op de dekzandrug. Belangrijk met betrekking tot de weekendverblijven is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de structurele versterking van het boscomplex omgeving Wullebos (richtcijfer bosuitbreiding 100 ha). Binnen deze omgeving bevinden zich 5 clusters van weekendverblijven (D, G, H, I en J).

Op middellange termijn zullen gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt voor de uitbreiding en structurele versterking van het ecologisch waardevolle bekafcomplex (bosuitbreiding van ca. 150 ha), het nader uitwerken van het mozaïeklandschap rondom het Bekafcomplex en tussen het Bekafcomplex en het stropersbos met ruimte voor grondgebonden landbouw, natuur en bosontwikkeling en de uitbreiding en de structurele versterking van het ecologisch waardevolle Stropersboscomplex. Binnen deze omgeving bevinden zich maar liefst 27 geïnventariseerde clusters (N, O, P, Q, R, S, T, V, W, X, Y, Z, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A9, A10, B1, B2, B3, B4 en B5).

Op lange termijn worden deze ruimtelijke uitvoeringsplannen nog aangevuld met de opmaak van een landinrichtingsproject met onder meer het oog op de versterking van de natuurwaarden rond het kanaal van Stekene. Binnen dit gebied bevindt zich één cluster (cluster B).

Binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is de gemeente Stekene gelegen in het Noordelijk Openruimtegebied. Als belangrijke principes binnen deze deelruimte kunnen onder meer de volgende ruimtelijke principes worden aangegeven:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van de openruimtefuncties
- Wonen en werken op lokale schaal
- Beperken van de openruimte-activiteiten
- Een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking

Stekene en Kemzeke werden binnen dit Noordelijk Openruimtegebied als hoofddorp geselecteerd, Klein-Sinaai en Hellestraat zijn aangeduid als woonkern.

Specifiek met betrekking tot de gewenste openruimtestructuur stelt het PRS dat het openruimtelandschap (o.a. dekzandrug Stekene-Maldegem) dient gevrijwaard te worden van verdere verstedelijking. Bebouwing van de open-ruimtecorridors dient voorkomen te worden, de natuurlijke structuur dient te worden versterkt en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik moeten worden vergroot door bosuitbreiding. Bijkomende weekendbewoning in de bossen is ontoelaatbaar.

Het Boscomplex van Kloosterbos-Heidebos-Bekaf-Stropersbos is geselecteerd als behorende tot de gewenste landschappelijke structuur op provinciaal niveau, een behoud en versterking van de landschappelijke waarde is noodzakelijk.

Stekene maakt deel uit van het toeristisch recreatief aandachtsgebied Vlaamse Kreken- en Poldergebied. De omgeving wordt als uitstekend gezien voor extensieve recreatie (fietsen en wandelen). Kleinschalige toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen worden uitgebouwd indien de draagkracht niet wordt overschreden.

Het grootste gedeelte van de bestaande clusters weekendverblijven zijn volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Stekene gelegen binnen groene zones (prioritair natuur-en bosgebied, natuurontwikkelingsgebied of parkbos). Binnen deze zones is bestemmingswijziging naar een zone waar weekendverblijven kunnen gebouwd worden niet mogelijk. Het GRS voorziet voorts een strenge aanpak van niet vergunde individuele verblijven en voorziet beperkingen voor de bestaande clusters binnen zone voor verblijfsrecreatie of binnen specifiek voor weekendverblijven goedgekeurde verkavelingen.

#### 4.4.2 Deelgebieden met een gedifferentieerde aanpak

Aanknopingspunten bij het evalueren van de ruimtelijke mogelijkheden voor weekendverblijven zijn onder meer de aansluiting bij bestaande bebouwing, de interne en externe ontsluiting van de clusters, de aanwezigheid van permanente bewoning en de woonkwaliteit.

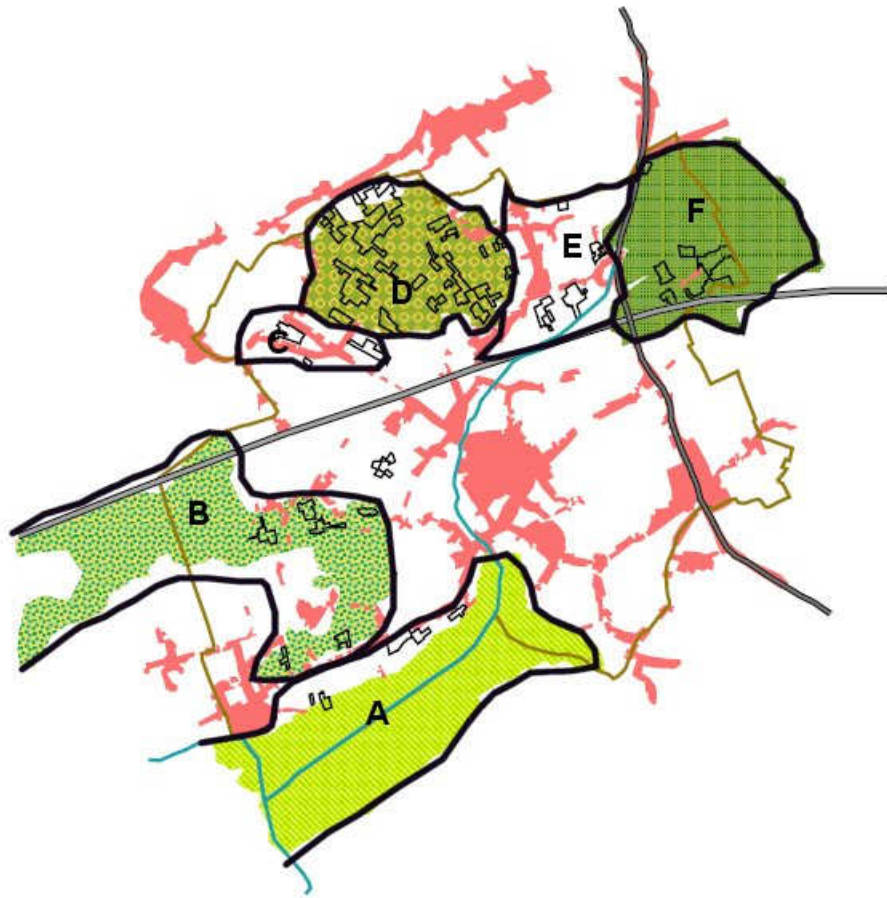
Uit de structuurplannen en het afbakeningsproces van de natuurlijke en de agrarische structuur blijkt echter dat deze aandachtspunten eerder van secundair belang zijn, tegenover het belang van de natuurlijke en open-ruimtestructuren, zowel op gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk als op Europees vlak.

De grote natuurlijke en landschappelijke waarde had een enorme aantrekkingskracht op het bouwen van weekendverblijven. De clusters weekendverblijven die hier worden beschouwd zijn dan ook , op enkele clusters na, die zich in een dener bebouwde omgeving bevinden, rechtstreeks te linken met de grote open ruimte-structuren.

De draagkracht van de natuurlijke en landschappelijke structuren binnen Stekene is echter beperkt en bepaalt op die manier prioritair de mogelijke inplanting van nieuwe of het behoud van bestaande weekendverblijven, al dan niet met een permanente bewoning.

Aangezien de draagkracht en daarmee ook de mogelijkheden voor recreatie in het algemeen en weekendverblijven in het bijzonder sterk afhankelijk is van het type en de functie van het natuurlijk-landschappelijk geheel, wordt geopteerd deelgebieden af te bakenen binnen de gemeente Stekene waarbinnen een gedifferentieerd beleid ten opzichte van weekendverblijven mogelijk wordt. Het aanduiden van deze deelgebieden is ook in overeenstemming met de visie en het actieprogramma van de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur

Op onderstaande figuur worden de onderscheiden deelgebieden weergegeven: A) Vallei van het Kanaal van Stekene, B) De bosgordel Wullebos, Wildernis, Klein Sinaai, C) bebouwde omgeving: Nieuwdorp, D) Boscomplex Bekaf, E) bebouwde omgeving Hellestraat – Stropersstraat en F) Boscomplex Stropersbos. Het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Stekene dat niet is opgenomen binnen deze deelgebieden bevat slechts één enkele cluster van weekendverblijven en wordt als dusdanig niet als aparte deelruimte in beschouwing genomen.



Figuur 2: Deelgebieden

#### 4.4.3 Vallei van het Kanaal van Stekene

##### **A: Ruimtelijke visie**

Dit deelgebied bestaat voor het grootste gedeelte uit een open vallei gekenmerkt door meersen en kleine landschapselementen. Deze vallei werd aangeduid als een stiltegebied. In het noorden wordt het deelgebied afgeboord door een relatief dicht woonlint gaande van Klein Sinaai in het westen tot de kern van Stekene in het noordoosten.

De noordelijke valleirand, aansluitend op het woonlint is op heden grotendeels ingenomen door enerzijds grootschalige campings en anderzijds verschillende clusters weekendverblijven. De onbebouwde gedeelten tussen deze clusters functioneren als open ruimtecorridor naar het woonlint toe en bieden een ecologische verbinding met de bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai. De beboste gedeelten worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduide als prioritair natuur- en bosgebied. Er bevindt zich één enkele cluster weekendverblijven aan de overzijde van de Heimeersstraat en in het eigenlijke valleigebied.

Gelet op de ruimtelijke scheiding is de impact van de weekendverblijven binnen het deelgebied aanvaardbaar. Binnen de clusters die een directe aansluiting hebben op het noordelijk woonlint is permanente bewoning mogelijk. (Situatie I op de visieschets). De bestaande weekendverblijven op deze locatie kunnen worden herbestemd naar een bestemming recreatief verblijf/ verblijfspark. Gezien de ligging aan de rand van een waardevol gebied worden de verblijven beperkt tot een vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> (cfr de verordening op de openluchtrecreatieve verblijven). Een bebost karakter dient hier maximaal te worden bewaard.

Binnen de nog niet ingenomen delen voor zone voor verblijfsrecreatie binnen situatie I kan onderzocht worden of hier kan voorzien worden in vervangende recreatieve woningen voor die gebieden binnen Stekene waar een uitdoving gewenst is. Hierbij moet erop gelet worden dat de ecologische corridorfunctie bewaard blijft. Minstens een gedeelte van de huidige zone voor verblijfsrecreatie zal hiertoe worden omgezet in een open ruimtebestemming.

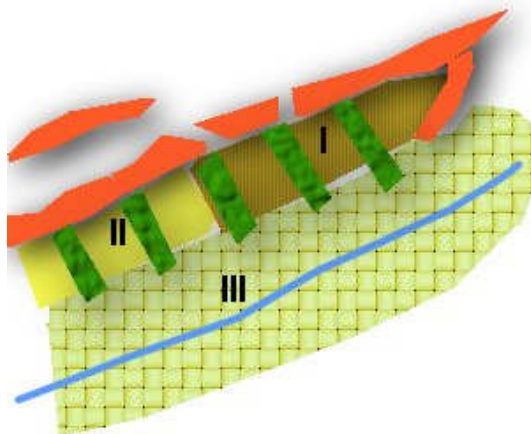
In het westen van dit deelgebied bevinden zich een aantal grootschalige kampeerterreinen die werden geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als verblijfstoeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Het behoud van deze camping is wenselijk. Om dit behoud te verzekeren en om het ontstaan van bijkomende weekendverblijven te voorkomen wordt aan deze zone specifiek de bestemming camping gegeven.

Aan de zuidelijke rand van deze campings, maar nog ten noorden van de Heimeersstraat bevinden zich nog enkele weekendverblijven (Situatie II). Aangezien deze verblijven gelegen zijn op de rand van de vallei en er geen aansluiting is bij het woongebied kan hier geen omvorming gebeuren naar een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark. Hier kunnen twee opties worden opengehouden hetzij een bestemming naar een open ruimtegebied, hetzij een bestemming als campingzone. De bestaande verblijven kunnen gezien de aansluiting bij de grote kampeerterreinen wel worden in stand gehouden, verbouwd en eventueel herbouwd. Een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> wordt vooropgesteld. Voor de onvergunde verblijven binnen deze zone kan voorzien worden in een regularisatieperiode.

Een verdere uitbreiding naar de vallei toe (in het bijzonder naar de overzijde van de Heimeersstraat toe) kan niet worden aanvaard gelet op het open karakter en de beperkte natuurlijke draagkracht van het meersengebied. De weekendverblijven die zich hier bevinden (Situatie III) dienen te worden bevroren in een open ruimtebestemming. Enkel instandhouding van de bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kan hier plaatsgrijpen. Voor eventuele bestaande permanente bewoning met woonrecht kan gezocht worden naar alternatieve

woonlocaties nabij de kernen. Om de eindbestemming hier te bereiken zijn flankerende maatregelen aan de orde (voorkooprecht/krotbelasting)

Het deelgebied, waartoe de clusters A, B, E en F toe behoren heeft met uitzondering van het woonlint als hoofdfunctie natuur. Op de valleirand kan daar de nevenfunctie recreatie aan worden toegevoegd, de vallei zelf heeft als nevenfunctie landbouw.



Figuur 3: Kanaal van Stekene: visieschets. (Situatie I: recreatief verblijf met aandacht voor bosfunctie en ecologische corridor; Situatie II: specifieke bestemming voor camping, weekendverblijven bevroren in huidige toestand, regularisatie en verbouwen mogelijk; Situatie III; natuur als hoofdfunctie: weekendverblijven uitdovend enkel instandhouding hoofdzakelijk vergunde verblijven mogelijk.

## **B: Cluster per cluster**

### *Cluster A: 6 permanent bewoonde weekendverblijven*

- Deze cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie en sluit zowel in het Noorden als in het oosten aan op een bestaande camping. De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen ruimtelijke randvoorwaarden
- Matrix: bekijken van planologische mogelijkheden

Deze cluster van weekendverblijven is gelegen in situatie II. De cluster sluit aan op een grootschalige camping waarvoor de bestemming dient te worden gespecificeerd om een toekomstige omvorming naar weekendverblijven te vermijden.

Aangezien deze cluster echter niet aansluit op woongebied en deel uitmaakt van de rand van de vallei van het kanaal van Stekene komt deze cluster niet in aanmerking voor een herbestemming naar recreatief verblijf / verblijfspark.

Twee opties kunnen voor deze cluster worden genomen. De cluster kan mee worden opgenomen binnen de bestemming camping of kan worden omgezet naar een open ruimtebestemming. De keuze hiervoor is afhankelijk van het aantonen van een behoefte tot de uitbreiding van camping op lange termijn in het kader van de aanduiding als verblijfsrecreatief knooppunt. De diensten Toerisme Vlaanderen en Toerisme Oost-Vlaanderen dienen hierbij gecontacteerd te worden. De keuze voor een open ruimtebestemming, waarbij wordt gestreefd naar een vermindering van de impact op de omgeving geniet echter de voorkeur.

Instandhoudingswerken aan de bestaande verblijven zijn toegestaan. Gezien de aansluiting op de grootschalige camping kan in beide opties een regularisatieperiode voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven worden toegestaan. De bestaande verblijven kunnen worden verbouwd en

herbouwd waarbij een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup> wordt vooropgesteld.

Wonen binnen deze cluster kan enkel worden toegestaan wanneer de bewoners voldoen aan de decretale voorwaarden voor woonrecht.

Voor deze verblijven kan worden voorzien in een compenserend woongebied/ recreatief woongebied nabij de kern. Een vervangende woning kan aan de bewoners met woonrecht worden aangeboden. Voor deze cluster is dit gezien de ligging en de relatief goede ontsluiting niet prioritair.

Om de nieuwe bestemming te verwezenlijken is het raadzaam om een krotbelasting voor verwaarloosde weekendverblijven in te stellen. Indien geopteerd wordt om de zone te herbestemmen naar een zone met open ruimte bestemming kan een voorkeurecht worden ingesteld.



Figuur 4: Clusters A (links) en B (rechts)

#### *Cluster B: 6 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Deze cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, in het noorden is er aansluiting op een bestaande camping, in het zuiden is er aansluiting bij de vallei van het kanaal van Stekene (VEN-gebied). De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.
- Beoordeling op Vlaams niveau: Geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden
- Matrix: in principe geen planologisch initiatief noodzakelijk, voorkomen van toekomstige permanente bewoning.

Deze cluster is deels gelegen in situatie II (deel ten noorden van de Heimeersstraat) en deels in situatie III.



Aangezien deze cluster niet aansluit op woongebied en deel uitmaakt van de rand van de vallei van het kanaal van Stekene komt deze cluster niet in aanmerking voor een herbestemming naar recreatief verblijf / verblijfspark.

Het noordelijk deel van de cluster sluit aan op een grootschalige camping waarvoor de bestemming dient te worden gespecificeerd om een toekomstige omvorming naar weekendverblijven te vermijden.

Twee opties kunnen voor dit gedeelte cluster worden genomen. De cluster kan mee worden opgenomen binnen de bestemming camping of kan worden omgezet naar een open ruimtebestemming.

Instandhoudingswerken aan bestaande verblijven binnen dit noordelijk deel zijn toegestaan. Aangezien de cluster aansluit op een grootschalige camping kan een regularisatieperiode voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven worden toegestaan. De bestaande verblijven kunnen worden verbouwd en herbouwd waarbij een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup> wordt vooropgesteld.

Het zuidelijk deel maakt deel uit van de vallei van het kanaal van Stekene en is gelegen in de onmiddellijke omgeving van VEN-gebied. Een uitdoving van dit gedeelte is wenselijk. Hiertoe wordt de zone herbestemd naar een open ruimtebestemming (natuur of bosgebied). Enkel instandhouding van hoofdzakelijk vergunde verblijven kan hier worden toegestaan.

Wonen binnen deze cluster kan enkel worden toegestaan wanneer de bewoners voldoen aan de decretale voorwaarden voor woonrecht.

Voor deze verblijven kan worden voorzien in een compenserend woongebied/ recreatief woongebied nabij de kern. Een vervangende woning kan aan de bewoners met woonrecht worden aangeboden. Voor het noordelijk gedeelte deze cluster is dit gezien de ligging en de relatief goede ontsluiting niet prioritair, eventuele bewoners met woonrecht in het zuidelijke gedeelte komen gezien de ligging in een kwetsbaar gebied wel prioritair in aanmerking.

Om de nieuwe bestemming te verwezenlijken is het raadzaam om een krotbelasting voor verwaarloosde weekendverblijven in te stellen. Voor die zones met open ruimte bestemming kan een voorkooprecht worden ingesteld.

#### *Cluster E: 36 verblijven waarvan 13 permanent bewoond*

- Deze zone is nagenoeg volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf is zonevreemd gelegen binnen bosgebied. 5 onvergunde verblijven binnen de zone voor verblijfsrecreatie worden permanent bewoond.
- De cluster paalt in het noorden aan een woonlint, in het oosten is een gedeelte van de zone voor verblijfsrecreatie nog onbebouwd.
- Beoordeling op Vlaams niveau: boskarakter moet behouden blijven waar nodig, eventuele omvorming onbebouwde verblijfsrecreatiegebied naar een open ruimte functie
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, permanent bewoond: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster bevindt zich in situatie I. Er is een directe aansluiting met woongebied. Deze zone kan voor wat de bestemming verblijfsrecreatie betreft worden omgevormd naar een bestemming recreatief verblijf/verblijfspark waar permanent verblijf mogelijk is.

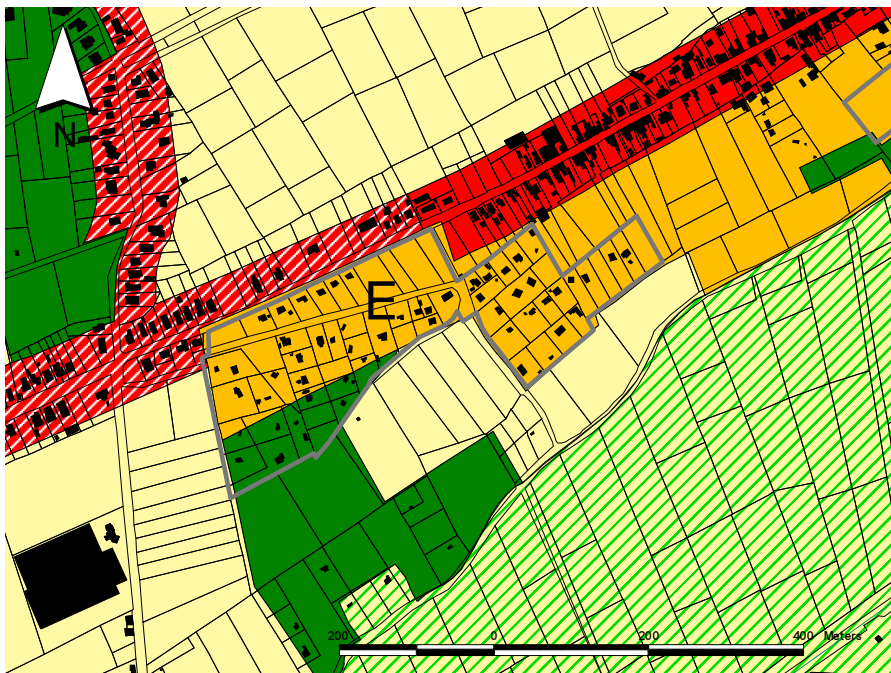
Binnen deze bestemming kunnen verblijven met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> worden toegestaan. Het boskarakter dient hier maximaal te worden bewaard. Hiertoe wordt het inrichten van tuinen, het rooien van bomen en het oprichten

van bijgebouwen (eventueel met uitzondering van een kleine bergruimte) uitgesloten. Nevenfuncties kunnen niet worden toegelaten.

Het illegale verblijf gelegen in bosgebied dient op korte termijn te verdwijnen via het handhavingsbeleid, onvergunde verblijven die komen te liggen binnen de zone voor recreatief verblijf/verblijfspark kunnen geregulariseerd worden.

De nog niet ingenomen delen van de zone voor verblijfsrecreatie kunnen gedeeltelijk worden aangesneden als zone voor recreatief verblijf/verblijfspark onder dezelfde voorwaarden als hierboven gesteld. Hierbij dient wel de groene corridorfunctie tussen de vallei van het Kanaal van Stekene en de groengebieden in de bosgordel Wullebos/Wildernis/Klein Sinaai te worden bewaard. Hiertoe dienen gedeelten van de zone te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Een verdere inrichtingsstudie is noodzakelijk om deze beide functies op elkaar af te stemmen.

De ontsluiting en het voorzieningenniveau van deze cluster dient te worden afgestemd op de aanwezigheid van permanente bewoning. Bijzondere aandacht dient hier te gaan naar het doorwaadbaar maken van het gebied voor fietsers en voetgangers.



Figuur 5: Cluster E

*Cluster F: 3 permanent bewoonde weekendverblijven plus een goedgekeurde verkaveling*

- Deze cluster is deels gelegen in woongebied en deels in recreatiegebied. In het noorden en het oosten is er aansluiting bij een woonlint, in het zuiden sluit de cluster aan op de vallei van het kanaal van Stekene. De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.
- Beoordeling op Vlaams niveau: boskarakter omgeving mag niet in het gedrang komen, eventueel gedeelte van het aanpalende, onbebouwde recreatiegebied herbestemmen naar open ruimte.

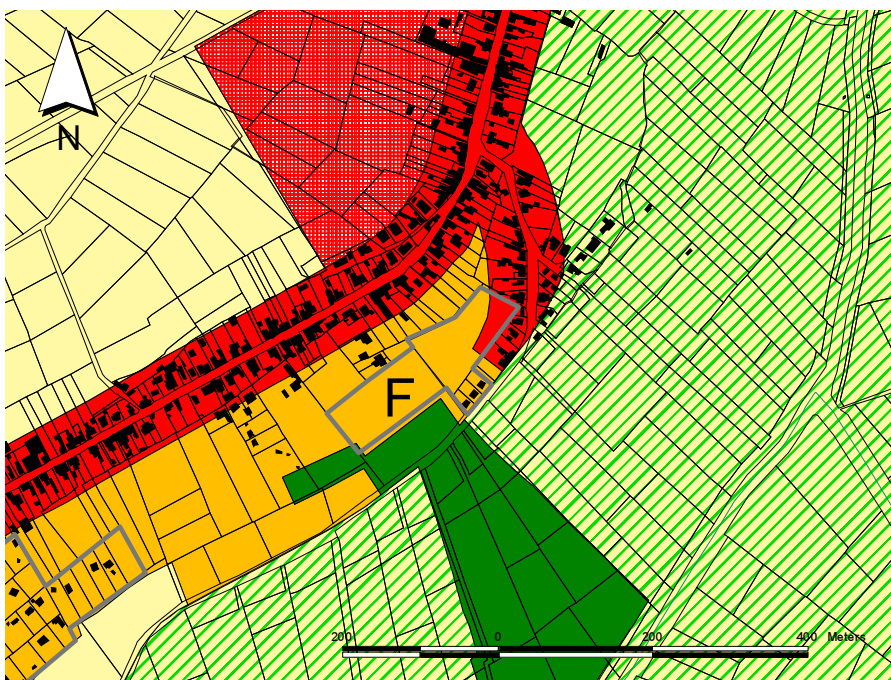
- Matrix: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster bevindt zich samen met voorgaande cluster in situatie I. Er is een directe aansluiting met woongebied. Deze zone kan worden omgevormd naar een bestemming recreatief verblijf/verblijfspark waar permanent verblijf mogelijk is.

Binnen deze bestemming kunnen verblijven met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> worden toegestaan. Het boskarakter dient hier maximaal te worden bewaard. Hiertoe wordt het inrichten van tuinen, het rooien van bomen en het oprichten van bijgebouwen (eventueel met uitzondering van een kleine bergruimte) uitgesloten. Nevenfuncties kunnen niet worden toegelaten.

De nog niet ingenomen delen van de zone voor verblijfsrecreatie kunnen gedeeltelijk worden aangesneden als zone voor recreatief verblijf/verblijfspark onder dezelfde voorwaarden als hierboven gesteld. Hierbij dient wel de groene corridorfunctie tussen de vallei van het Kanaal van Stekene en de groengebieden in de bosgordel Wullebos/Wildernis/Klein Sinaai te worden bewaard. Hiertoe dienen gedeelten van de zone te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Een verdere inrichtingsstudie is noodzakelijk om deze beide functies op elkaar af te stemmen.

De ontsluiting en het voorzieningenniveau van deze cluster dient te worden afgestemd op de aanwezigheid van permanente bewoning. Bijzondere aandacht dient hier te gaan naar het doorwaadbaar maken van het gebied voor fietsers en voetgangers.



Figuur 6: Cluster F

#### 4.4.4 Bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai

##### **A: Ruimtelijke visie**

Dit deelgebied bestaat uit een boogvormig complex van bossen en landbouwpercelen. In een aantal van de bossen zijn veelal slecht ontsloten illegale en zonevreemde weekendverblijven aanwezig. Het deelgebied heeft voornamelijk een ecologische verbindingfunctie tussen de vallei van het Kanaal van Stekene en het Wullebos, gelegen ter hoogte van de N49.

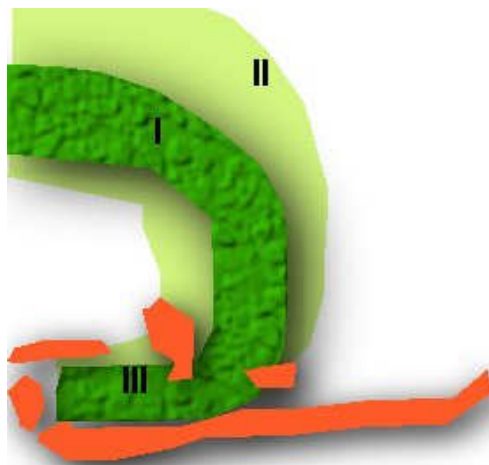
De bestaande weekendverblijven gelegen centraal binnen deze bosgordel (situatie I op onderstaande structuurvisie) kunnen niet worden behouden. Zij zijn niet gepast gezien ze een grote barrièrewerking en versnippering van deze relatief smalle strook met zich meebrengen. Dit deelgebied dient verder te worden geoptimaliseerd naar de hoofdfuncties landbouw en bosgebied. Zachte recreatie is hier mogelijk als ondergeschikte functie. De aanwezige zones voor verblijfsrecreatie worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Bestaande vergunde weekendverblijven kunnen in stand worden gehouden, een functiewijziging naar wonen alsook verbouwen of herbouwen kan niet worden toegestaan.

Voor de goed ontsloten clusters gelegen aan de rand van deze boscorridor (situatie II) kan eventueel worden voorzien in een overgangsfase waarbij eventuele bouwvoertredingen kunnen worden geregulariseerd vooraleer de situatie van de verblijven wordt bevroren binnen een open ruimtebestemming. Bij deze regularisaties dient uitgegaan te worden van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> (kleinschalige verblijven). Verbouwen binnen het bestaande volume kan hier principieel worden toegestaan, herbouw kan enkel in het geval van heirkraft.

Het zuiden van dit deelgebied sluit aan op het woonlint Klein Sinaai – Stekene, wat zou kunnen wijzen op een beperktere ruimtelijke impact van weekendverblijven (Situatie III). Een verdere uitbouw van dit woonlint naar het noorden toe is echter niet wenselijk. Bovendien kunnen clusters in dit gebied de samenhang van de hier nog smallere boscorridor sterk aantasten. Een omvorming van clusters in dit gebied naar recreatief verblijf/verblijfpark wordt hier niet als optie worden weerhouden. Bestaande verblijven kunnen echter wel in stand worden gehouden, verbouwingen kunnen eveneens worden toegelaten alsook herbouw in het geval van heirkraft. Voor de niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kan een regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Voor de vergunde weekendverblijven binnen een zone voor verblijfsrecreatie kan onderzocht worden of kan voorzien worden in compenserende gebieden voor recreatieve verblijven aansluitend op de kernen. Prioriteit dient hier te gaan naar die verblijven waarop een woonrecht rust gelegen in situatie A.

Binnen dit deelgebied zijn de clusters C, D, G, H, I, J en K gelegen. De cluster K is hierbij ruimtelijk gescheiden van de feitelijke bosgordel en is gelinkt aan een kleinschalig natuurgebied binnen een landbouwomgeving. Deze cluster kan beschouwd worden als gelegen binnen situatie B.



Figuur 7: Wullebos, Wildernis, Klein-Sinaai: visieschets: Situatie I: centrum van boscorridor, weekendverblijven uitdovend, enkel instandhouding hoofdzakelijk vergunde verblijven mogelijk; Situatie II: Randzone: weekendverblijven bevroren, regularisatie en verbouwen mogelijk; Situatie III: zone bij bebouwing: weekendverblijven bevroren, regularisatie en verbouwen mogelijk.

## **B: Cluster per cluster**

### *Cluster C: 11 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond*

- De cluster is voornamelijk gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 1 zonevreemd en onvergund verblijf is gelegen binnen natuurgebied
- De cluster sluit zowel in het noorden als in het zuiden aan op een woonlint, in het oosten en het westen is er aansluiting op respectievelijk een bosgebied en een natuurgebied. De cluster vormt een koppelingsgebied. De cluster is relatief goed ontsloten via de Kapelledreef
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met ligging deel van de cluster in natuurgebied en met vrijhouden van het spoorwegtracé, het natuurlijk karakter mag niet in het gedrang komen. Een gedeelte van het recreatiegebied kan eventueel herbestemd worden naar open ruimte.
- Matrix: illegaal en zonevreemd: handhavingsbeleid, overige: bekijken mogelijkheden planmatige oplossingen

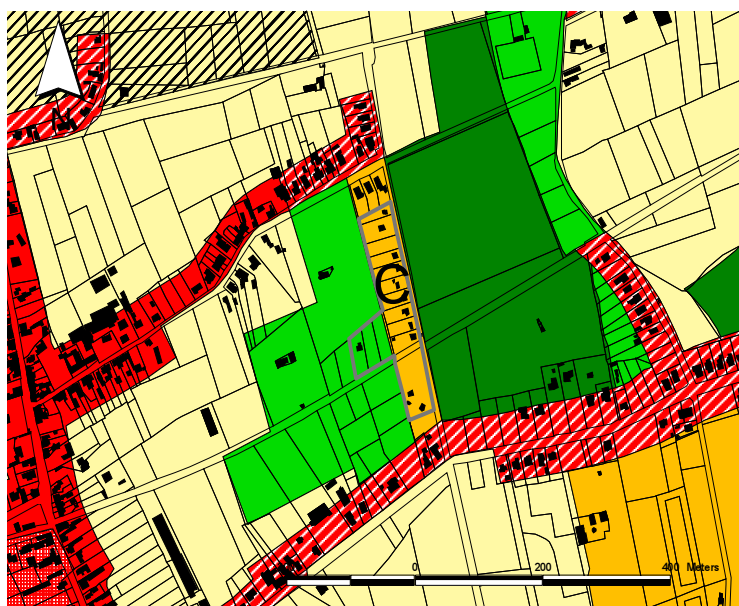
Deze cluster bevindt zich in situatie III. Er is inderdaad een goede aansluiting bij woongebieden aanwezig, doch de cluster vormt een sterke barrière in de boscorridor en zorgt voor een directe scheiding tussen een als natuurgebied bestemde zone en een zone bestemd als bosgebied. Het is hierom niet wenselijk deze cluster verder uit te bouwen naar een zone voor recreatief verblijf /verblijfspark.

Het onvergunde verblijf gelegen binnen het natuurgebied kan hier niet worden in stand gehouden. Het verblijf dient op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hier van toepassing.

De bestaande vergunde verblijven kunnen enkel worden gebruikt voor bewoning indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. Er kan hier voorzien worden in vervangende woongelegenheden nabij de kernen van Stekene. Het voorzien van vervangende woningen is gezien de goede ontsluiting van deze site en de ligging nabij bestaande woningen echter niet prioritair.

De hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen deze cluster kunnen in stand worden gehouden. Verbouwingen kunnen eveneens worden toegestaan. Herbouw kan enkel worden toegestaan in geval van heirkracht. Voor onvergunde verblijven die gelegen waren binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan worden voorzien in een regularisatieperiode. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal bouwvolume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd, het boskarakter dient hier tenvolle bewaard te worden.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 8: Cluster C

*Cluster D: 8 weekendverblijven waarvan 2 permanent bewoond*

- 1 onvergund en permanent bewoond verblijf is gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, 3 onvergunde en zonevreemde verblijven zijn gelegen in bosgebied of agrarisch gebied
- De cluster vormt de verbinding tussen twee grotere bossen en sluit niet aan op de woonzones van de Heirweg, de ontsluiting is zwak.
- Beoordeling op Vlaams niveau: boskarakter mag niet in het gedrang komen, spoorwegtracé dient gevrijwaard te worden
- Matrix: onvergund en zonevreemd te verwijderen, permanent bewoond: planologische mogelijkheden onderzoeken

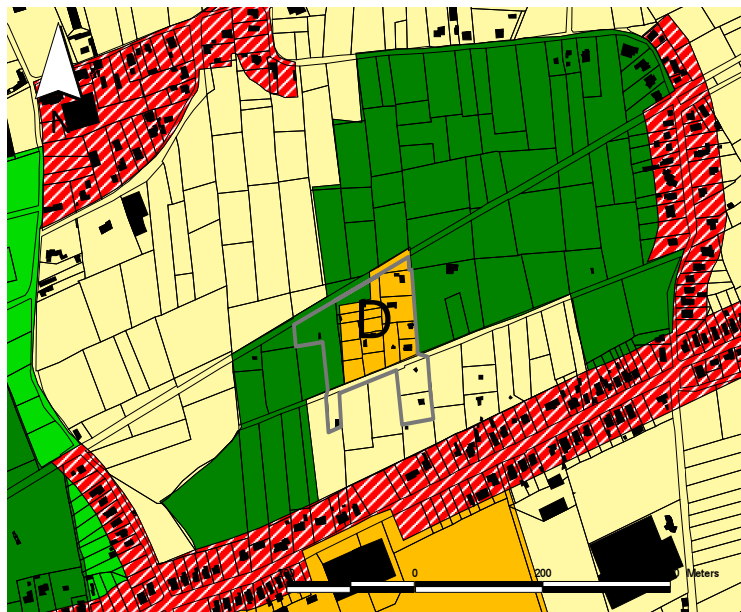
Deze zone bevindt zich in situatie I. De cluster bevindt zich centraal binnen de boscorridor. Gezien de impact hierop wordt geopteerd deze cluster uit te doven binnen een open ruimtebestemming (bosgebied).

De onvergunde verblijven in deze zone kunnen niet verder in stand gehouden worden. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen door toepassing van het handhavingsbeleid.

De vergunde verblijven kunnen enkel in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouw is uitgesloten.

Binnen deze cluster kan enkel gewoond worden indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal in de boscorridor en de zeer zwakke ontsluiting van de cluster komen eventuele bewoners van deze cluster prioritair in aanmerking voor dergelijke compenserende woning.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



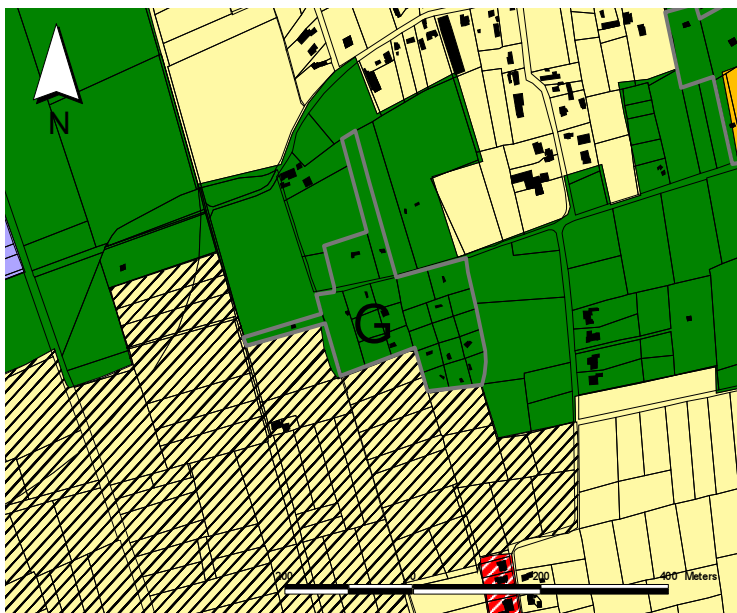
Figuur 9: Cluster D

#### *Cluster G: 13 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Alle verblijven zijn zonevreemd gelegen binnen bosgebied en zijn onvergund.
- De cluster is volledig omgeven door bosgebied en is gebrekkig ontsloten.
- Beoordeling op Vlaams niveau: het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komt. specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk
- Matrix: geen planologische oplossing: handhavingsbeleid

Deze cluster bevindt zich net als de vorige cluster centraal binnen de boscorridor (situatie I) Noch een omvorming naar recreatief verblijf noch een instandhouding van de cluster kan hier als een mogelijkheid worden gezien. De cluster heeft op dit moment reeds een bestemming als bosgebied (kwetsbaar gebied). Een herbestemming naar een andere zonering is hier niet aan de orde.

De wederrechtelijk opgerichte verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen door toepassing van het handhavingsbeleid.



Figuur 10: Cluster G

#### *Cluster H: 8 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Deze cluster is gedeeltelijk gelegen in bosgebied en gedeeltelijk in een zone voor verblijfsrecreatie. 4 verblijven waarvan 3 gelegen in bosgebied zijn onvergund.
- De cluster is volledig omgeven door bos en is zeer gebrekkig ontsloten.
- Beoordeling op Vlaams niveau: het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk
- Matrix: zonevreemd en illegaal: geen planologische oplossing: handhavingsbeleid, illegaal en zone-eigen: handhavingsbeleid en bekijken mogelijkheden regularisatie, vergund en zone-eigen: geen planologische oplossing noodzakelijk

Deze zone is centraal gelegen binnen de boscorridor (Situatie I) Een uitdoving van deze cluster binnen een open ruimtebestemming is gewenst. Deze zone voor verblijfsrecreatie wordt hiertoe herbestemd naar bosgebied. Voor de delen van deze cluster die reeds deze bestemming hebben is een herbestemming onnodig.

De onvergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen door toepassing van het handhavingsbeleid.

De vergunde weekendverblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen van deze verblijven is niet toegestaan. Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal in de boscorridor en de



zeer zwakke ontsluiting van de cluster komen eventuele bewoners van deze cluster prioritair in aanmerking voor dergelijke compenserende woning.

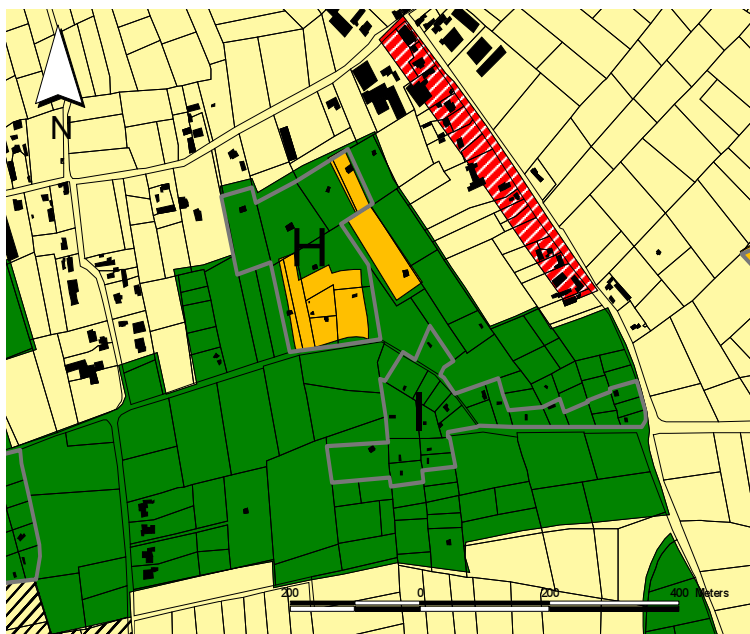
Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

#### *Cluster I: 10 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- De volledige cluster is zonevreemd gelegen, alle weekendverblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig gelegen binnen een beboste omgeving, de ontsluiting is gebrekkig tot zeer gebrekkig.
- Beoordeling op Vlaams niveau: het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk.
- Matrix: geen planologische oplossing: handhavingsbeleid

Deze cluster bevindt zich net als de vorige cluster centraal binnen de boscorridor (situatie I) Noch een omvorming naar recreatief verblijf noch een instandhouding van de cluster kan hier als een mogelijkheid worden gezien. De cluster heeft op dit moment reeds een bestemming als bosgebied (kwetsbaar gebied). Een herbestedding naar een andere zonerings is hier niet aan de orde.

De wederrechtelijk opgerichte verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen door toepassing van het handhavingsbeleid.



Figuur 11: Clusters H (boven) en I (onder)

*Cluster J: 11 weekendverblijven waarvan 5 permanent bewoond*

- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie en is omgeven door agrarisch gebied.
- De cluster is feitelijk gelegen in een bosomgeving, de ontsluiting is relatief slecht.
- Beoordeling op Vlaams niveau: het boskarakter van de omgeving en het agrarisch functioneren van de omgeving mag niet in het gedrang komen. Specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het behoud van het boskarakter zijn noodzakelijk.
- Matrix: met permanente bewoning: bekijken mogelijkheden planmatige oplossing

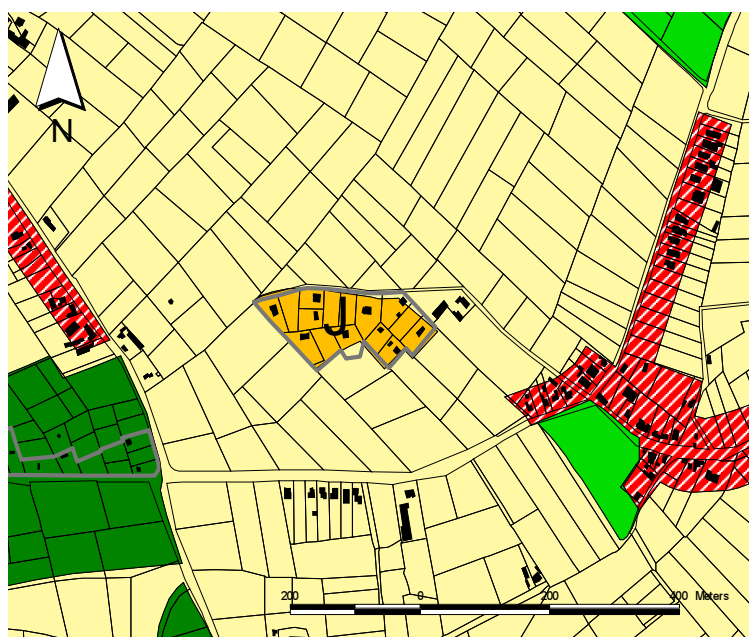
Deze cluster van weekendverblijven is gelegen aan de rand van de boscorridor (situatie II). Binnen deze zone kan gezien deze cluster niet aansluit op woongebied en feitelijk gelegen is binnen een bosgebied met beperkte draagkracht geen herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf plaatsvinden.

De bestaande zone voor verblijfsrecreatie wordt hier herbestemd naar een open ruimtebestemming.

Bestaande weekendverblijven kunnen niet worden uitgebreid noch herbouwd (tenzij bij heirkacht). Voor bestaande niet hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen deze cluster kan worden voorzien in een regularisatieperiode. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergonde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter moet binnen de cluster maximaal worden bewaard en hersteld.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van de boscorridor is het voorzien van een compenserende woning niet prioritair..

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 12: Cluster J

#### *Cluster K: 12 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- De cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfrecreatie. 1 onvergund verblijf is zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.
- De cluster is gelegen in het open ruimte-gebied, palend aan natuurgebied. De ontsluiting is slecht, de draagkracht is beperkt.
- Beoordeling op Vlaams niveau: er moet rekening worden gehouden met de ligging in een aaneengesloten open ruimtegebied, het natuurlijke en open karakter dient behouden te worden
- Matrix: illegaal en zonevreemd: handhavingsbeleid, overige: geen planologische oplossing noodzakelijk

Deze cluster bevindt zich in een aaneengesloten openruimtegebied. Er is geen aansluiting op woongebieden en bovendien is de cluster gelegen aansluitend op een natuurgebied. De draagkracht van de omgeving is niet groot genoeg om een herbestemming naar recreatief verblijf/verblijfspark mogelijk te maken. De cluster kan worden beschouwd als behorende bij situatie II.

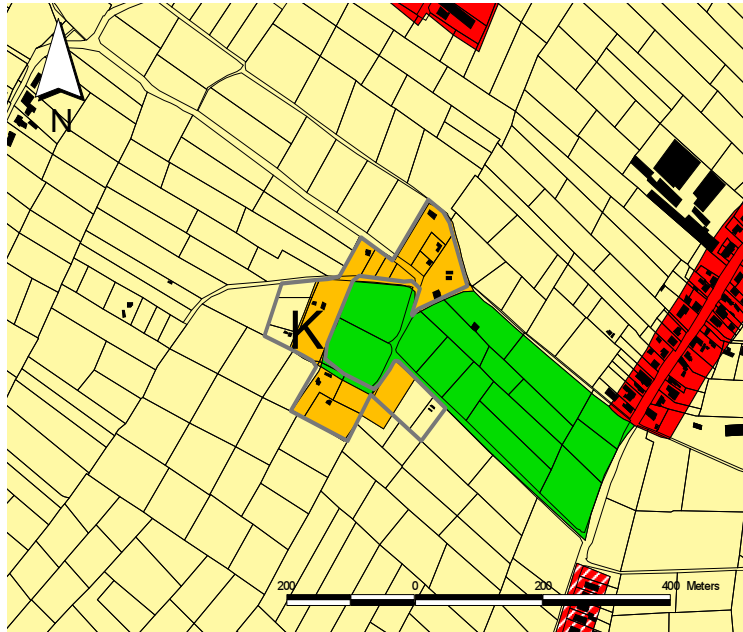
De bestaande zone voor verblijfsrecreatie wordt hier herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied, natuurgebied of agrarisch gebied).

Het onvergunde zonevreemd gelegen verblijf kan niet worden geregulariseerd.

Bestaande weekendverblijven kunnen in stand worden gehouden en verbouwd. Ze kunnen niet worden uitgebreid noch herbouwd (tenzij bij heirkacht). Voor bestaande niet hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen deze cluster kan worden voorzien in een regularisatieperiode. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van de boscorridor is het voorzien van een compenserende woning niet prioritair..

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 13: Cluster K

#### 4.4.5 Nieuwdorp

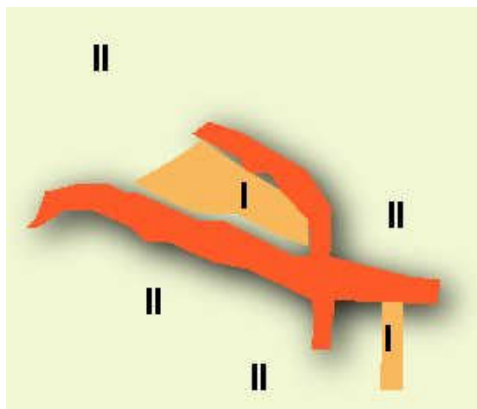
##### **A: ruimtelijke visie**

Het deelgebied Nieuwdorp heeft als hoofdfunctie de functie wonen. In het noorden vindt deze bewoningskern, bestaande uit een aantal woonlinten aansluiting bij het boscomplex Bekaf, in het zuiden is er aansluiting bij een open landbouwgebied.

Gelet op de aansluiting bij bebouwing en de relatief grote draagkracht van de omgeving kan recreatief wonen binnen dit deelgebied principieel worden toegestaan indien de inplanting geen verdere versnippering van de omliggende open ruimte met zich meebrengt. Bij dit recreatief wonen kan uitgegaan worden van een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup>, eventueel aangevuld met een kleinschalig bijgebouw. De nog niet ingenomen gebieden binnen deze clusters kunnen bijkomend bebouwd worden. De ontsluiting en het voorzieningenniveau dient aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast (situatie I)

Eventuele aanwezige clusters waar op dit moment geen of nauwelijks permanente bewoning aanwezig is, worden niet verder uitgebouwd (situatie II op onderstaande visieschets). Er wordt hier geopteerd de bestaande situatie te bevroren in een open ruimtebestemming. Bestaande verblijven in deze zones kunnen in stand worden gehouden. Verbouwing en herbouwen wordt mogelijk gehouden, binnen het bestaande bouwvolume. Voor deze clusters kan een regularisatieperiode worden ingevoerd voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Permanente bewoning is hier niet toegestaan.

De clusters L, M en N maken deel uit van dit deelgebied.



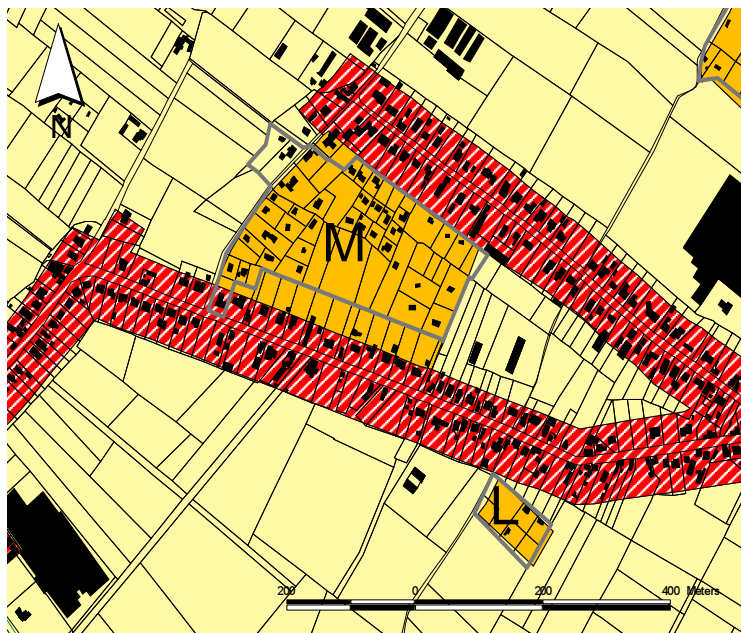
Figuur 14: Nieuwdorp: visieschets: Situatie I: recreatief verblijf/verblijfspark met permanente bewoning; Situatie II: weekendverblijven bevroren in open ruimte, regularisatie, verbouwen en herbouwen mogelijk, geen permanente bewoning

## **B: Cluster per cluster**

### *Cluster L: 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- In het noorden sluit de cluster aan op een woonlint, in het zuiden bevindt zich een aaneengesloten open ruimtegebied.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied. het natuurlijke en open karakter: aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen
- Matrix: geen planologische oplossing nodig, voorkomen van toekomstige permanente bewoning.

Deze cluster bestaat uit echte weekendverblijven zonder permanente bewoning. Het is niet wenselijk deze verblijven verder op te waarderen naar een zone voor recreatief verblijf (situatie II). De cluster wordt hierom herbestemd naar een open ruimtebestemming (agrarisch gebied) . De bestaande verblijven kunnen binnen deze bestemming in stand worden gehouden, verbouwd en herbouwd binnen hetzelfde volume. Voor eventueel niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kan een regularisatieperiode worden voorzien waarbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup> .



Figuur 15: Clusters M (boven) en L (onder)

*Cluster M: 33 weekendverblijven waarvan 11 permanent bewoond*

- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 verblijf is zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.
- De cluster is zowel in het noorden als in het zuiden omsloten door woonlinten. De ontsluiting is relatief goed.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied. het natuurlijke en open karakter: aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen
- Matrix: voor zonevreemd: bekijken mogelijkheden planmatige oplossing, overige: geen planmatige oplossing nodig, enkel handhavingsbeleid

Deze cluster is nauw aangesloten op woongebieden en zorgt niet voor een versnippering van de open ruimte (Situatie I). De zone voor verblijfsrecreatie kan hier dan ook worden herbestemd naar een zone voor recreatief verblijf/ verblijfspark. Gezien de ligging aansluitend aan woonwijken kan hier een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup> worden vooropgesteld. Nevenfuncties kunnen niet worden toegestaan tenzij in de recreatieve sfeer.

De ontsluiting en het voorzieningen niveau van deze cluster dient te worden voorzien op een permanente bewoningen. In het bijzonder dient te worden gestreefd naar een doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsverkeer.

Het onvergunde verblijf gelegen in agrarisch gebied kan niet worden geregulariseerd. Dit verblijf dient op korte termijn te verdwijnen via het handhavingsbeleid.

*Cluster N: 25 weekendverblijven waarvan 4 permanent bewoond*

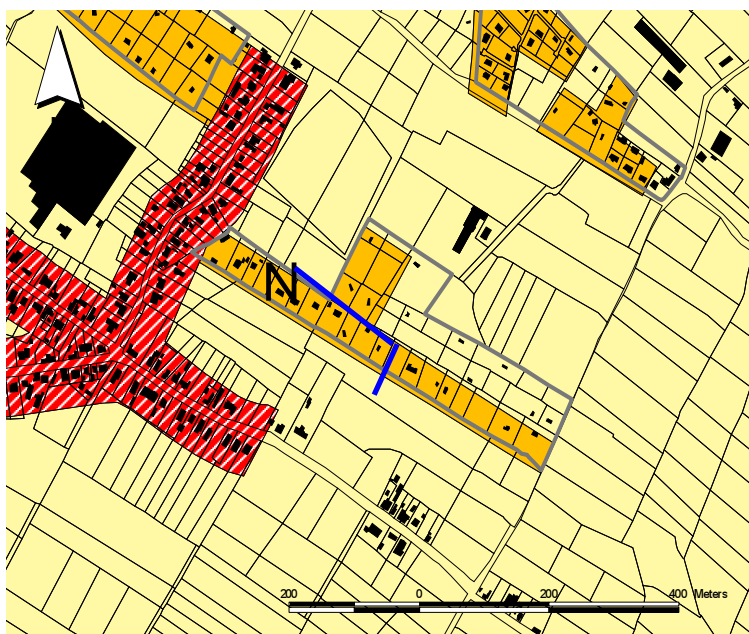
- De cluster bevindt zich grotendeels binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 5 onvergunde verblijven bevinden zich binnen agrarisch gebied.
- De cluster sluit in het noorden aan op een woonlint, aan de andere zijden is de cluster omsloten door agrarisch gebied. De cluster is slecht tot zeer slecht toegankelijk.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied. het natuurlijke en open karakter: aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen
- Matrix: zonevreemd en onvergund: geen planologische oplossing, enkel overige: handhavingsbeleid

Deze cluster sluit aan op woongebied. (situatie A). Het zuidelijke deel van de cluster waar aansluiting is op het woonlint, waar op heden reeds permanente bewoning aanwezig is en waarvan de bereikbaarheid op een relatief eenvoudige wijze kan verbeterd worden, kan blijven bestaan en komt in aanmerking voor herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark. Voor de verblijven in deze zone wordt een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup> vooropgesteld.

De ontsluiting en het voorzieningenniveau dient te worden aangepast aan de aanwezigheid van permanente bewoning. Er kan onderzocht worden of voor fiets- en voetgangersverkeer een rechtstreekse doorsteek naar het woonweefsel van Nieuwdorp kan gemaakt worden.

Het overige deel van de zone voor verblijfsrecreatie is bijzonder slecht bereikbaar. Hier wordt geopteerd om de zone te herbestemmen naar een open ruimte bestemming waarbij vergunde verblijven enkel in stand kunnen worden gehouden. Een regularisatie van onvergunde verblijven, verbouw of herbouw kan hier niet worden toegestaan.

De onvergunde verblijven gelegen in agrarisch gebied kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen middels het handhavingsbeleid.



Figuur 16: Cluster N voorstel voor scheidingslijn aangeduid in blauw



#### 4.4.6 Het Bekaf complex

##### **A: ruimtelijke visie**

Het Bekaf-complex, gelegen op de dekzandrug Maldegem - Stekene bestaat uit een aaneenschakeling van bos, natuur, landbouwpercelen enkele ontginningsvijvers en een groot aantal clusters weekendverblijven in een zeer variabele toestand. Het bosgebied op Vlaams niveau bezit een oppervlakte VEN-gebied en is aangeduid als landschappelijk waardevolle relictzone. Het complex sluit zowel ten noorden, ten oosten als ten westen aan op woonlinten. Centraal gelegen binnen het complex is een ontginningsgebied met nabestemming recreatie aanwezig. Vanuit de afdeling natuurlijke rijkdommen wordt aangegeven dat de functie ontginning dient behouden te worden. Een visie omtrent de nabestemming van het ontginningsgebied werd opgemaakt door de VLM.

Naast een zeer groot aantal weekendverblijven zijn in het gebied enkele horecazaken en verschillende routes voor zachte recreatie aanwezig.

Het Bekaf complex krijgt een parkbosstructuur bestaande uit een afwisseling van bossen, heidegebieden, kleinschalige landbouwpercelen en vijvers. Het gebied wordt met uitzondering van de waardevolle natuurgebieden verder uitgerust met infrastructuur voor zachte recreatie wandelen, fietsen, mountainbiking en ruitrij. De ontginningszone centraal in het gebied krijgt als nabestemming parkbos. Een aantal vijvers kan behouden worden enerzijds voor een verhoging van de natuurwaarde en anderzijds als visvijvers. De bosgebieden worden in samenspraak met de privéboseigenaars zoveel mogelijk opengesteld voor het publiek.

Weekendverblijven zijn in principe passend binnen een parkbosstructuur doch zij mogen de draagkracht van het gebied niet overschrijden. Vooral naar het centrale gedeelte van het boscomplex wordt, zeker bij permanente bewoning deze draagkracht momenteel sterk overschreden. De grote hoeveelheid kleine bebouwde kavels veroorzaakt een sterke versnippering. Bovendien kan de inplanting slechts in beperkte mate om geen overheersende landschappelijke impact te bekomen; de afgesloten kleine percelen verminderen sterk de belevingswaarde van het bosgebied.

Gezien de huidige situatie niet voldoet aan bovenstaande principes dient het aantal weekendverblijven in het algemeen maar ook het aantal clusters weekendverblijven in het gebied sterk te verminderen. Hiernaast dient te worden gezocht naar uitbreiding van het bosareaal in dit gebied (eveneens opgenomen als actiepoint in de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur).

Een aantal compacte en grotere clusters, die gelegen zijn aan de randen van het gebied, goed ontsloten zijn, een goede woonkwaliteit bezitten, en veelal dan ook permanent worden bewoond, kunnen behouden blijven en komen in aanmerking voor de zonerings recreatief verblijf (situatie I). Gelet op de ligging nabij een waardevol boscomplex wordt hier geopteerd om de grootte van deze verblijven te beperken (80 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en maximaal een volume van 240 m<sup>3</sup>) Nevenfuncties alsook bijkomende bijgebouwen worden uitgesloten. Binnen deze verblijfsparken kan het verbouwen en herbouwen van de weekendverblijven worden toegelaten, alsook een regularisatie van bestaande niet hoofdzakelijk vergunde verblijven (binnen een welbepaalde periode). Nieuwbouw kan gezien het overaanbod van weekendverblijven in dit gebied niet worden toegestaan (tenzij in het kader van een interne reorganisatie van een cluster). Gezien de ligging nabij een boscomplex kunnen geen nevenfuncties andere dan functies in de recreatieve sfeer worden toegelaten. De zones moeten een boskarakter bewaren, de inrichting van tuinzones en bijgebouwen wordt niet toegestaan. De ontsluiting en het voorzieningenniveau dient aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast.

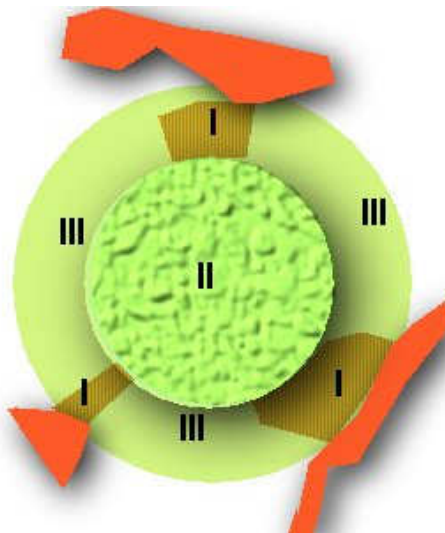
Voor de weekendverblijven gelegen zijn binnen de kern van de parkbosstructuur (situatie II), wordt voorzien in een uitdoving. De bestemming wordt gewijzigd van zone voor verblijfsrecreatie naar een open ruimte bestemming, hetzij, bosgebied, natuurgebied, agrarisch gebied met ecologische en landschappelijke waarde, parkbos,... Bijkomende maatregelen om de bestemming te realiseren zijn hier zeker aan de orde (voorkooprecht, onteigening, krotbelasting). Bij deze clusters is enkel instandhouding van hoofdzakelijk vergunde verblijven toegestaan. Verbouwen, uitbreiden, herbouw of nieuwbouw kan niet.

Voor zones gelegen in een tussenzone (situatie III) (noch aan de rand van het bos én aansluitend op woongebieden noch in de kern) kan geen omvorming naar recreatief verblijf worden toegestaan. Hier wordt eveneens voorzien in een uitdoving, via een herbestemming naar een open ruimtebestemming. Vooraleer deze situatie ingaat kan eventueel een in tijd beperkte regularisatieperiode worden ingesteld voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven. Als oppervlakte norm kan voor dit type verblijven 60 m<sup>2</sup> (volume van maximaal 200 m<sup>3</sup>) worden vooropgesteld. Verbouwen van bestaande weekendverblijven (op het moment van het in werking treden van het RUP) kan hier worden toegelaten, herbouw kan enkel in geval van heikracht, nieuwbouw kan niet worden toegelaten

Binnen deze situatie vallen ook de clusters van weekendverblijven die gelegen aan de rand van het complex doch waar door de ontsluiting of het momenteel niet aanwezig zijn van permanente bewoning toch wordt geopteerd om deze gebieden niet om te zetten naar een zone voor verblijfspark/recreatief verblijf.

Nabij de kernen kan worden voorzien in woongebieden of recreatieve verblijfszones ter compensatie. Hierbij wordt in de eerste plaats onderzocht of een alternatieve woning kan worden aangeboden aan de bewoners met woonrecht, waarbij prioriteit kan worden gegeven aan bewoners met woonrecht binnen de kern van het parkboscomplex (situatie II).

Binnen dit deelgebied zijn momenteel 17 clusters weekendverblijven aanwezig, het betreft de clusters O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, A1, A2, A3, A4, A5 en A6.



Figuur 17: Deelgebied Bekaf: visieschets: Situatie I: recreatief verblijf/verblijfspark met permanente bewoning met aandacht voor het boskarakter; Situatie II: kerngebied van het parkboscomplex: weekendverblijven uitdovend, enkel instandhouding hoofdzakelijk vergunde verblijven mogelijk; Situatie III: randzone: weekendverblijven bevroren verbouwen en regularisatie mogelijk

## **B: Cluster per cluster**

### *Cluster O: 14 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster sluit in het zuiden aan op een woonlint, in het noorden sluit de cluster feitelijk aan bij het boscomplex Bekaf. De ontsluiting is beperkt.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een bosgebied van vlaams niveau. boskarakter dient maximaal behouden te blijven. geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
- Matrix: geen planologische oplossing nodig, voorkomen toekomstige permanente bewoning.

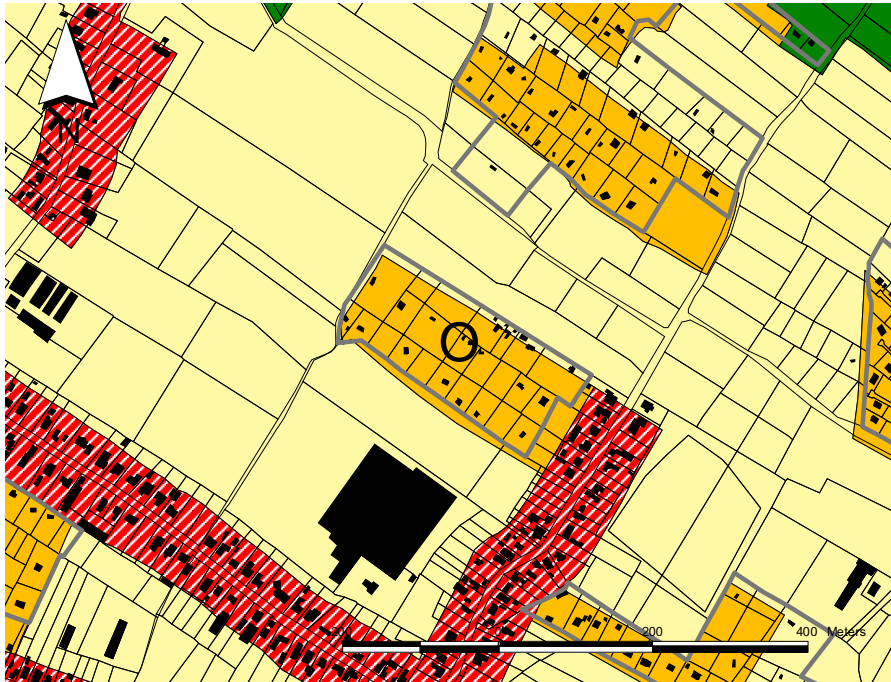
Deze cluster bevindt zich aan de rand van het boscomplex en sluit aan bij woongebied. Op basis hiervan zou kunnen worden geopteerd om deze cluster op te waarderen naar een bestemming recreatief verblijf /verblijfspark. Deze cluster bestaat echter momenteel uit kleinschalige 'echte' weekendverblijven zonder permanente bewoning. En heeft een relatief beperkte ontsluiting. Het is hierdoor aangewezen om de cluster niet verder uit te bouwen. De cluster wordt gecategoriseerd als vallende onder situatie III.

De zone voor verblijfsrecreatie dient te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Bestaande verblijven kunnen in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw van de verblijven kan enkel in geval van heirkraft.

Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kan een beperkte periode van regularisatie worden ingesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient optimaal te worden bewaard en versterkt.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 18: Cluster O

*Cluster P: 27 weekendverblijven waarvan 14 permanent bewoond*

- De cluster is gedeeltelijk gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie en gedeeltelijk in agrarisch gebied. 7 verblijven waarvan 1 zonder vergunning zijn zonevreemd gelegen.
- De cluster bevindt zich aan de zuidelijke rand van het boscomplex Bekaf, heeft een goede tot zeer goede woonkwaliteit en is goed tot zeer goed ontsloten.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, vergund: planologische oplossingen bekijken

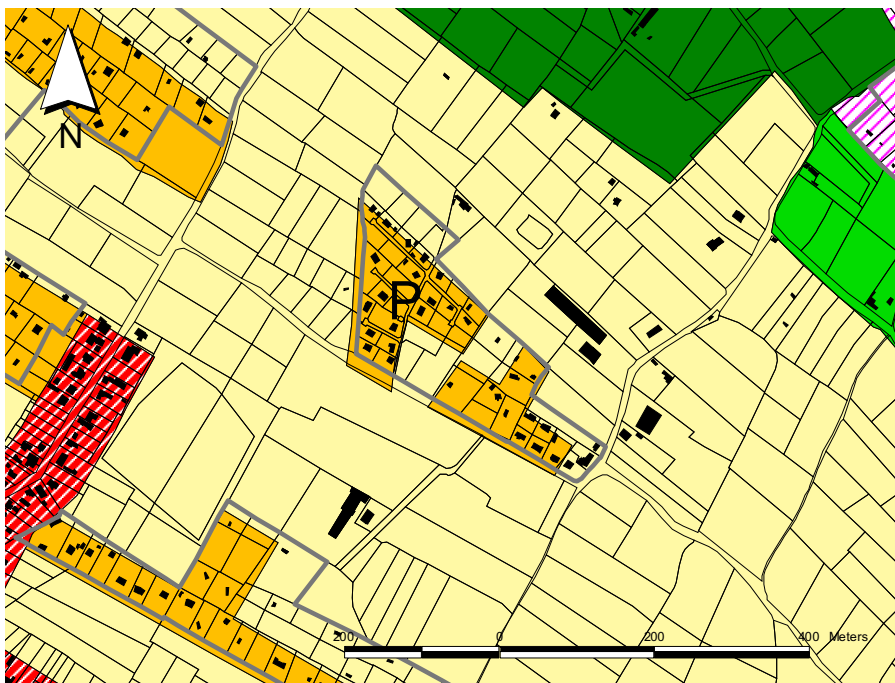
Deze cluster bevindt zich aan de rand van het boscomplex en is goed ontsloten. Er is echter geen aansluiting bij woongebied. De cluster wordt hierdoor gecategoriseerd als vallende onder situatie III.

De zone voor verblijfsrecreatie dient te worden herbestemd naar een open ruimtbestemming (bosgebied). Bestaande verblijven kunnen in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw van de verblijven kan enkel in geval van heirkracht.

Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kan een beperkte periode van regularisatie worden ingesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient optimaal te worden bewaard en versterkt.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 19: Cluster P

*Cluster Q: 56 weekendverblijven waarvan 7 permanent bewoond*

- Deze cluster is gedeeltelijk gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie en gedeeltelijk in agrarisch gebied en bosgebied. 4 onvergunde verblijven zijn zonevreemd gelegen.
- De cluster is gelegen binnenin het boscomplex Bekaf, opgenomen in het VEN. naar de westelijke rand toe. Het zuidelijke gedeelte van de cluster is ontsloten naar de Lange Dweerstraat toe, het noordelijke gedeelte heeft een gebrekkige ontsluiting.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter. Geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen
- Matrix: onvergund en zonevreemd; handhavingsbeleid, overige; geen oplossing noodzakelijk of bekijken planologische oplossing.

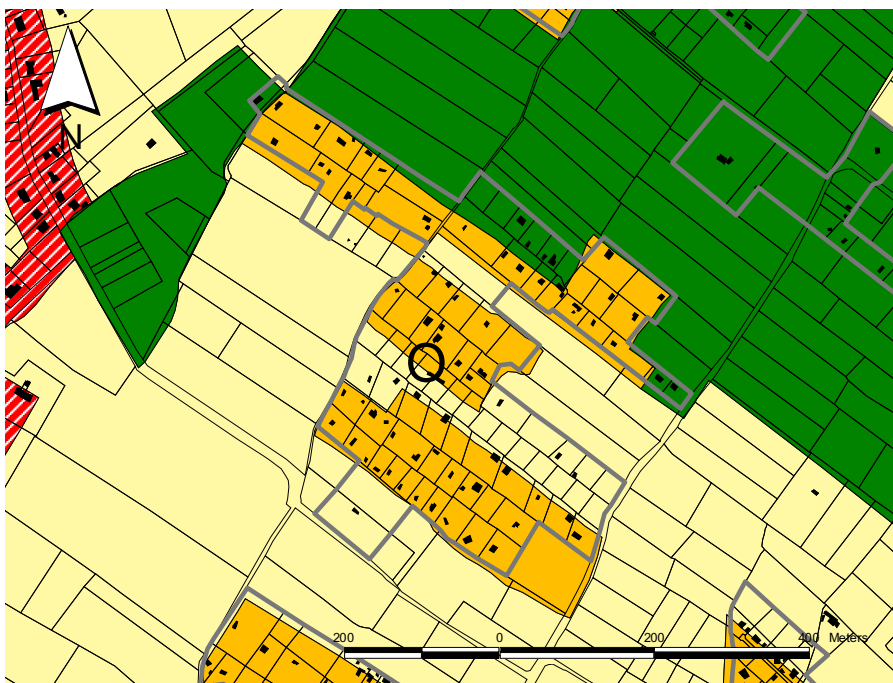
Deze cluster is grotendeel gelegen in het centrale gedeelte van het boscomplex (situatie II). Een bestemming van deze cluster op lange termijn is niet gewenst. De aanwezigheid van de weekendverblijven overschrijdt de draagkracht van de omgeving.

De zones voor verblijfsrecreatie worden binnen deze cluster herbestemd naar een open ruimte bestemming (bosgebied). Enkel instandhouding van de bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven is toegestaan. Verbouwen, herbouwen noch uitbreiden van deze verblijven kan hier als een mogelijkheid worden gezien.

De onvergunde en zonevreemde weekendverblijven kunnen niet worden geregulariseerd en dienen op korte termijn te verdwijnen via het handhavingsbeleid. Voor de delen van de cluster die reeds een open ruimtebestemming hebben is een herbestemming niet aan de orde.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal in het bosgebied en de beperkte ontsluiting is het voorzien van een compenserende woning voor bewoners met woonrecht voor deze cluster prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkeurecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 20: Cluster Q

#### *Cluster R: 22 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond*

- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf is ingeplant binnen agrarisch gebied.
- De cluster is omgeven door agrarisch gebied en bevindt zich aan de noordelijke rand van het boscomplex Bekaf. De cluster beschikt over een gebrekkige ontsluiting. In het noorden bevindt zich een woonlint op Nederlandse bodem.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter. Geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid, overige geen planologische oplossing nodig.

Deze cluster bevindt zich aan de rand van het boscomplex Er is geen directe aansluiting bij woongebied. De cluster heeft een gebrekkige onstluiting. De cluster wordt hierdoor gecategoriseerd als vallende onder situatie III.

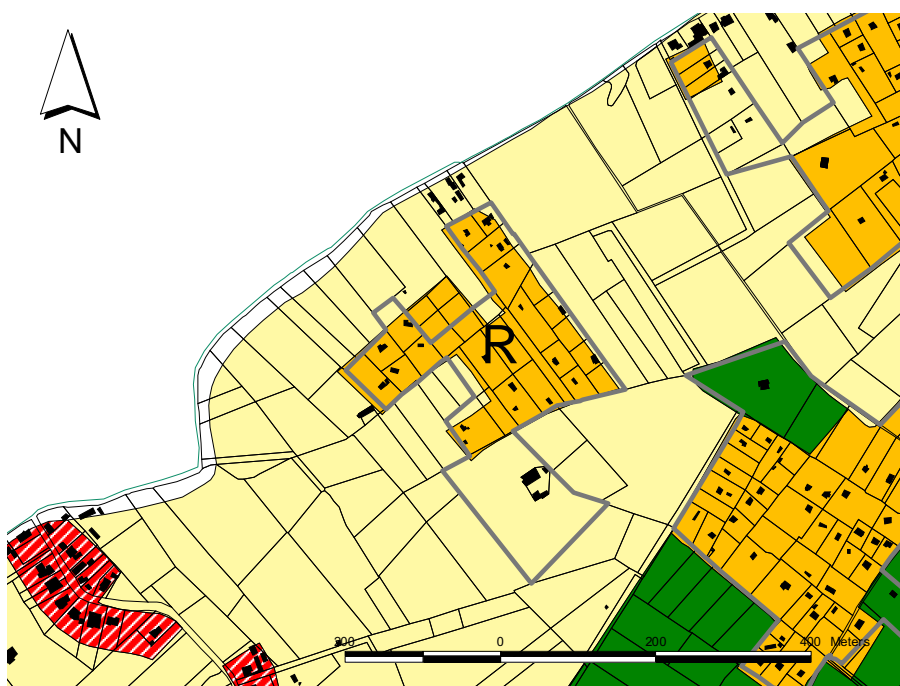
De zone voor verblijfsrecreatie dient te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Bestaande verblijven kunnen in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw van de verblijven kan enkel in geval van heirkraft.

Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kan een beperkte periode van regularisatie worden ingesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient optimaal te worden bewaard en versterkt.

Binnen deze verblijven kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

Het onvergunde en zonevreemd gelegen verblijf kan niet worden geregulariseerd. Dit verblijf dient op korte termijn te verdwijnen middels het handhavingsbeleid.



Figuur 21: Cluster R

*Cluster S: 106 weekendverblijven waarvan 18 permanent bewoond*

- De cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 10 onvergunde verblijven zijn zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied en bosgebied.
- Cluster bestaat uit twee delen waarvan het noordelijke aansluit bij de woonlinten van het Nederlandse heikant en relatief goed is ontsloten via de Lekestraat. Het zuidelijke gedeelte is slecht ontsloten en snijdt zeer diep in in het bosgebied van de Bekaf.
- Beoordeling op Vlaams niveau: rekening houden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximaal behoud van het boskarakter. Er kunnen geen mogelijkheden worden voorzien voor bijkomende bebouwing.
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid, permanente bewoning: onderzoeken planologische oplossing, geen permanente bewoning: geen planologische oplossing nodig.

Deze cluster is deels te categoriseren binnen situatie I en deels binnen situatie II. Het noordelijke deel van de cluster is gelegen aan de rand van het bosgebied en sluit aan op een woonlint, het zuidwestelijke deel van de cluster is gelegen binnen de boskern van het Bekafcomplex.

De scheidingslijn tussen beide delen dient specifiek te worden vastgelegd binnen het kader van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting, de kwaliteit van de verblijven en het al dan niet aanwezig zijn van permanente bewoning. Een voorstel van grenslijn wordt aangegeven op onderstaande kaart. De grenslijn werd hier zo gelegd dat twee logische gehelen worden bekomen die ruimtelijk nagenoeg volledig van elkaar gescheiden worden.

Het noordelijk gedeelte van de zone voor verblijfsrecreatie kan worden herbestemd naar een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark waarin permanent wonen mogelijk is. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup>. Deze beperking is noodzakelijk om het boskarakter te bewaren. Het plaatsen van nieuwe bijgebouwen (met uitzondering van een kleine berging) of het rooien van bomen wordt niet toegestaan.

Nieuwbouw binnen deze cluster is niet mogelijk tenzij in het kader van een interne reorganisatie. De ontsluiting en het voorzieningenniveau binnen dit noordelijke gedeelte dient te worden afgestemd op de aanwezigheid van een permanente bewoning (interne wegenis, elektriciteit, water, afvalwater, post,...)

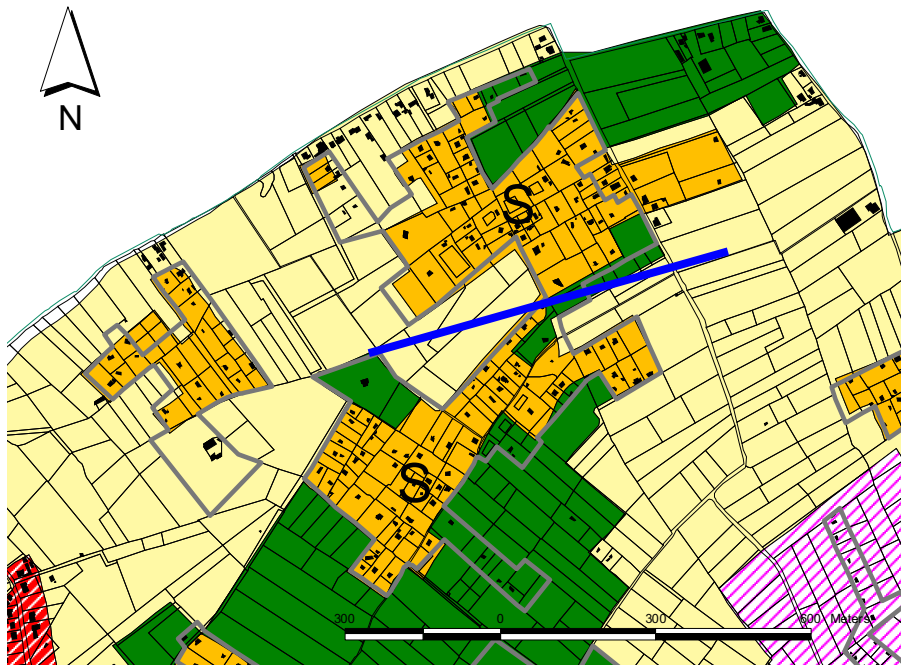
Het zuidelijke deel van de cluster is zwak tot zeer zwak ontsloten en is gelegen in de kern van het boscomplex (situatie B). De bestaande zones voor verblijfsrecreatie worden hier herbestemd naar een open ruimte bestemming (bosgebied). Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen kan hier niet worden toegestaan.

Binnen de verblijven gelegen in het zuidelijke gedeelte kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

De onvergunde en zonevreemde verblijven binnen deze cluster kunnen zowel in het noordelijk als in het zuidelijk gedeelte niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.



Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 22: Cluster S. Scheidingslijn tussen noordelijk en zuidelijk gedeelte aangegeven in blauw

#### *Cluster T:6 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond*

- De cluster is volledig gelegen binnen bosgebied, 5 verblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig ingesloten door bosgebied en VEN-gebied
- Beoordeling op Vlaams niveau: Komt niet in aanmerking voor bestemming door opmaak PRUP
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, zonevreemd en vergund: bekijken planmatige oplossing.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Gezien de bestemming hier reeds een open ruimtebestemming is, is een herbestemming niet aan de orde.

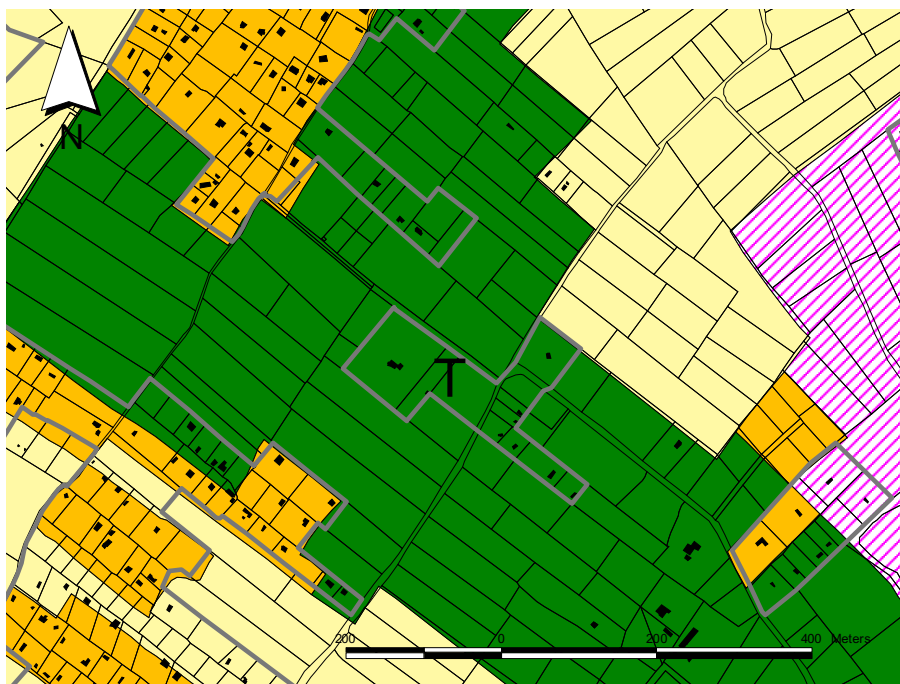
Onvergunde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Uitbreiding, verbouwen of herbouw kan niet worden toegestaan.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief

verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkeepsrecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 23: Cluster T

#### *Cluster U: 9 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Cluster gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, bosgebied en ontginningsgebied met nabestemming verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.
- Beoordeling op Vlaams niveau: deels gelegen in gebied met vlaamse bescherming GEN 202 Het Bekaf-Complex. Geen permanente bewoning mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Het boskarakter dient maximaal behouden te blijven.
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, onvergund en zoneëigen: onderzoeken planologische oplossing.
- Opmaak Rup binnen ontginningsgebied gebeurt door het gewest.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Voor de gedeeltes gelegen in bosgebied is een herbestemming niet aan de orde. De zone voor verblijfsrecreatie wordt herbestedmd naar een zone met openruimtefunctie. Voor het ontginningsgebied dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt om de nabestemming te wijzigen in een open ruimtebestemming.

Onvergunde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing. Vergunde verblijven kunnen enkel in stand worden gehouden, uitbreiden, verbouw of herbouw kan niet worden toegestaan.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkeurecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

#### *Cluster V: 8 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Cluster volledig zonevreemd gelegen binnen een zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.
- Beoordeling op Vlaams niveau: niet geschikt voor permanente bewoning. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving. Maatregelen voor het maximale behoud van het boskarakter zijn noodzakelijk. Er is geen bijkomende bebouwing mogelijk.
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid.
- Opmaak RUP binnen ontginningsgebied gebeurt door het gewest.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Voor het ontginningsgebied dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt om de nabestemming te wijzigen in een open ruimtebestemming.

Onvergunde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

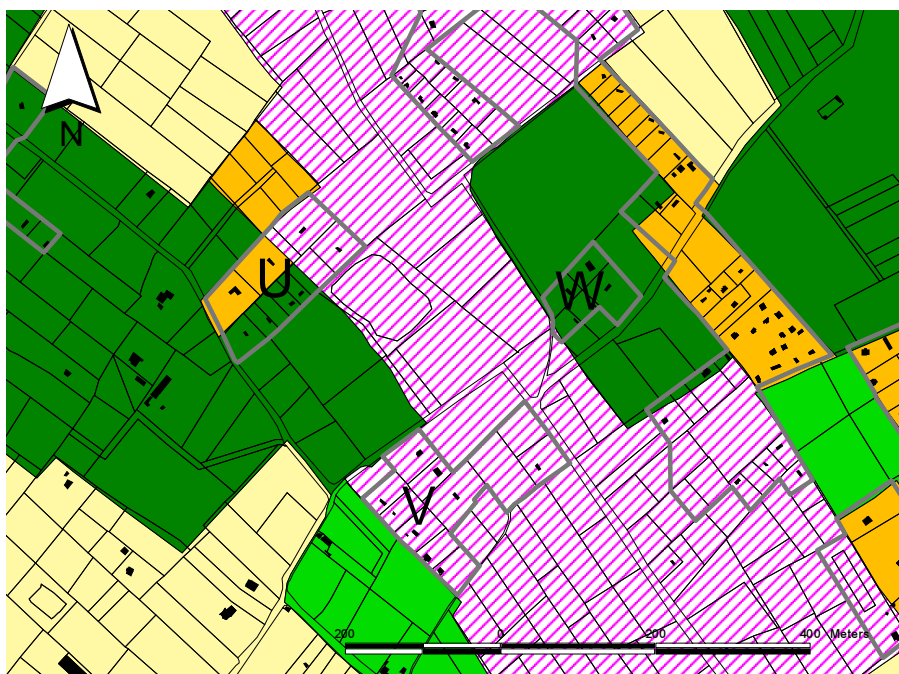
Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkeurecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

*Cluster W: 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Cluster volledig zonevreemd gelegen binnen bosgebied. Alle verblijven zijn onvergund.
- Beoordeling op Vlaams niveau: gelegen in kwetsbaar gebied in een gebied met Vlaamse bescherming (GEN202 Bekaf Complex). Komt niet in aanmerking voor bestemming.
- Matrix: illegaal en onvergund: handhavingsbeleid.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Gezien de bestemming van deze cluster reeds bosgebied is, is een herbestemming niet aan de orde.

Onvergonde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.



Figuur 24: Clusters U (linksboven), V (beneden) en W (rechtsboven)

*Cluster X: 12 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

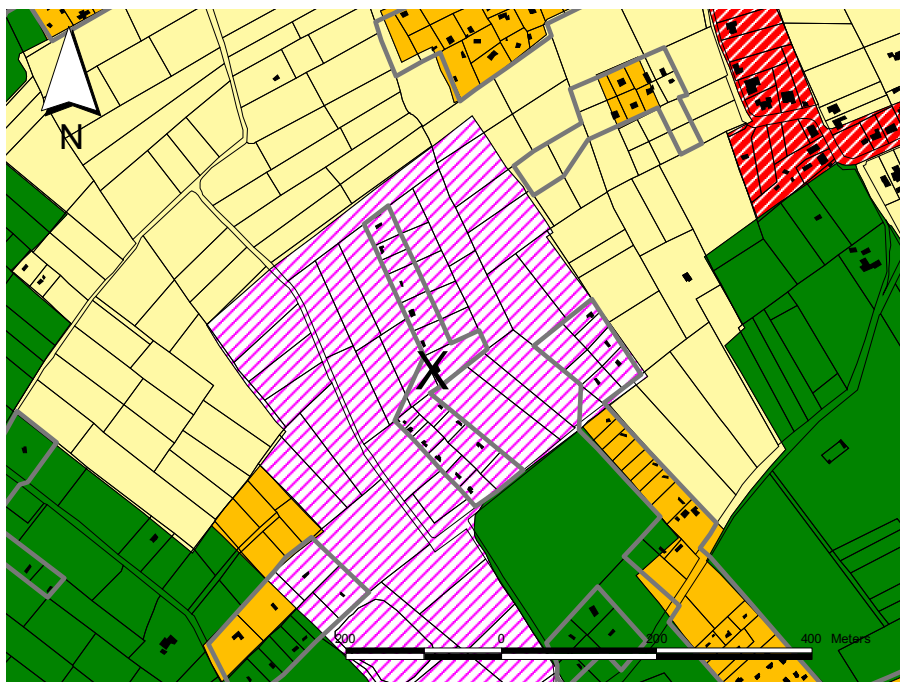
- Cluster volledig gelegen binnen ontginningsgebied met nabestemming gebied voor verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen permanente bewoning mogelijk, geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau.
- Matrix: illegaal en zonevreemd: handhavingsbeleid.
- Opmaak RUP binnen ontginningsgebied gebeurt door het gewest.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Voor het ontginningsgebied dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt om de nabestemming te wijzigen in een open ruimtebestemming.

Onvergunde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkoopprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 25: Cluster X

#### *Cluster Y: 20 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- 7 onvergunde constructies zijn gelegen binnen een zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie, de overige constructies zijn gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, één perceel is gelegen in bosgebied.
- Beoordeling op Vlaams niveau: permanente bewoning kan niet, verdere bebouwing is niet mogelijk. Er moet rekening worden gehouden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied en bosgebied. Het natuurlijke en open (bos)

karakter dient behouden te blijven. Eén perceel is gelegen in een gebied met Vlaamse bescherming (GEN 202 Bekaf Complex)

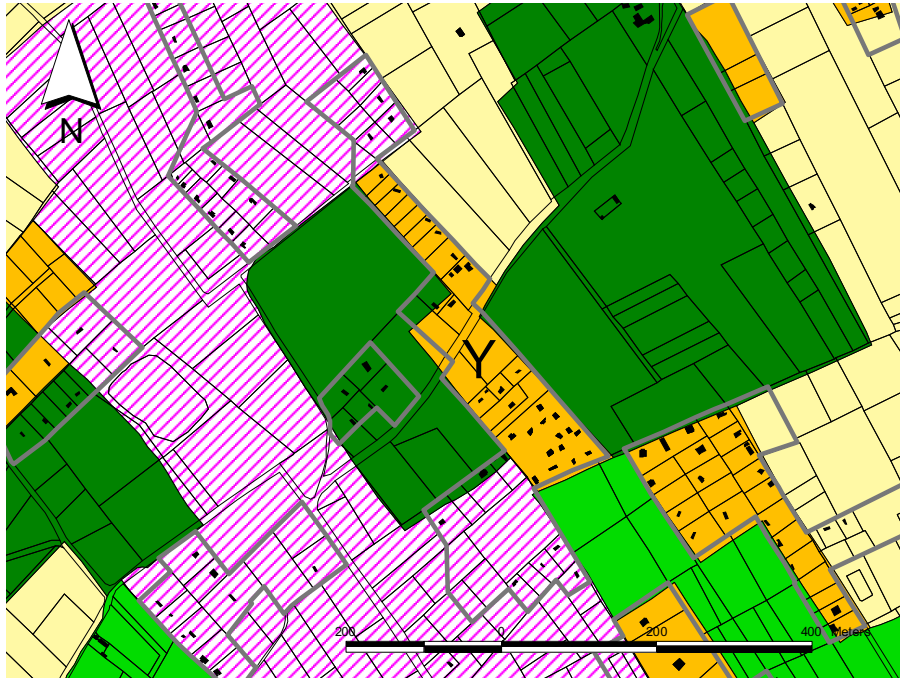
- Matrix: illegaal en zonevreemd: handhavingsbeleid, zone-eigen zonder permanente bewoning: in principe geen planinitiatief nodig.

Deze cluster is gelegen centraal in het boscomplex (situatie II). Een opwaardering van deze cluster is niet aan de orde. Voor de gedeeltes gelegen in bosgebied is een herbestemming niet aan de orde. De zone voor verblijfsrecreatie wordt herbestedmd naar een zone met openruimtefunctie (bosgebied). Voor het ontginningsgebied dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt om de nabestemming te wijzigen in een open ruimtebestemming.

Onvergonde of niet hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing. Vergunde verblijven kunnen enkel in stand worden gehouden, uitbreiden, verbouw of herbouw kan niet worden toegestaan.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging centraal binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 26: Cluster Y

#### *Cluster Z: 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- 1 onvergund zonevreemd gelegen binnen zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie, overige gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- Beoordeling op Vlaams niveau: Gelegen op de grens met natuur- en VEN-gebied. Geen permanente bewoning mogelijk, geen bijkomende bebouwing mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, overige: vergund en zoneëigen: in principe geen planinitiatief noodzakelijk.
- Opmaak RUP binnen ontginningsgebied gebeurt door het gewest.

Deze cluster is gelegen nabij de rand van het boscomplex. Er is echter geen directe aansluiting bij woongebied, bovendien wordt het gebied gebrekkig ontsloten. Er is geen permanente bewoning aanwezig. Ook gezien de ligging aansluitend op natuurgebied kan een herbestemming naar recreatief verblijf/ verblijfspark waar permanente bewoning wordt toegelaten niet (Situatie III).

De zone voor verblijfsrecreatie binnen deze cluster wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen gezien de ligging binnen de rand van het boscomplex in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heikracht. Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven oorspronkelijk gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan een beperkte regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard en versterkt.

Onvergunde en momenteel reeds in een open ruimtebestemming gelegen verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

#### **Cluster A1: 22 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond**

- 1 onvergund weekendverblijf gelegen in agrarisch gebied, overige binnen een zone voor verblijfsrecreatie. Cluster ingesloten door agrarisch gebied, natuurgebied en bosgebied
- Beoordeling op Vlaams niveau: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Maatregelen dienen te worden genomen voor het maximale behoud van het boskarakter.

- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, zoneëigen en permanent bewoond: onderzoeken planologische mogelijkheden, overige: geen planologische oplossing noodzakelijk.

Deze cluster is gelegen nabij de rand van het boscomplex. Er is echter geen directe aansluiting bij woongebied, bovendien wordt het gebied gebrekkig ontsloten. Er is slechts een zeer beperkte permanente bewoning aanwezig. Ook gezien de ligging aansluitend op natuurgebied kan een herbestemming naar recreatief verblijf/ verblijfspark waar permanente bewoning wordt toegelaten niet (Situatie III).

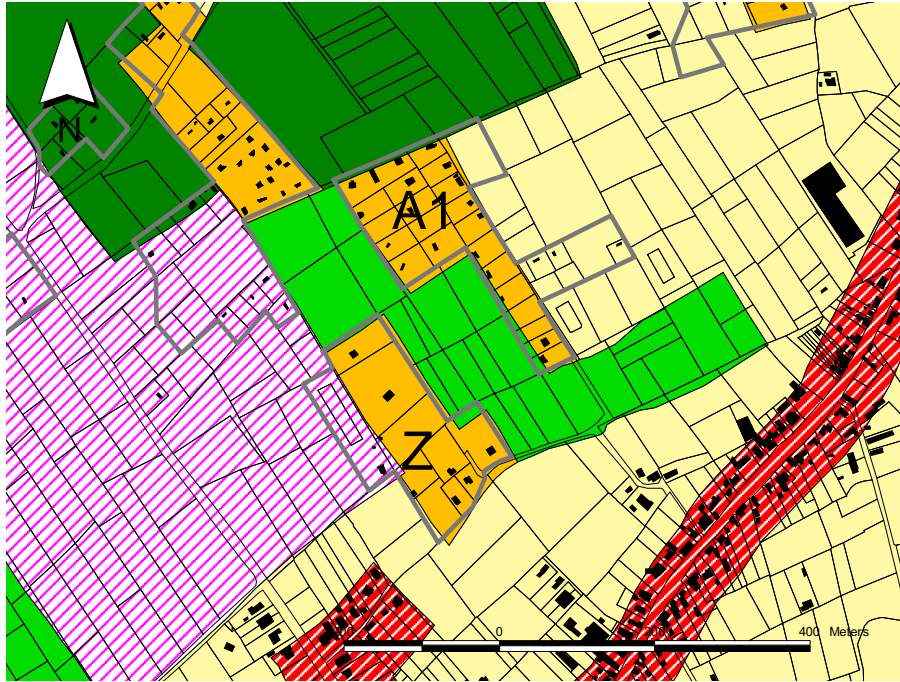
De zone voor verblijfsrecreatie binnen deze cluster wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen gezien de ligging binnen de rand van het boscomplex in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heikracht. Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven oorspronkelijk gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan een beperkte regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard en versterkt.

Onvergunde en momenteel reeds in een open ruimtebestemming gelegen verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.





Figuur 27: Clusters Z (beneden) en A1 (boven)

*Cluster A2: 18 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond*

- Cluster volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, ingesloten door agrarisch gebied. De cluster heeft een relatief goede ontsluiting via de Lekestraat.
- Beoordeling op Vlaams niveau: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: permanent bewoond: onderzoeken planologische mogelijkheden, overige: geen planologische oplossing noodzakelijk.

Deze cluster is gelegen aan de rand van het bosgebied. Bovendien is deze cluster relatief goed ontsloten en gelegen aansluitend op woningen. De cluster kan gecategoriseerd worden als zijnde in situatie I.

De zone voor verblijfsrecreatie kan binnen deze cluster worden herbestemd naar een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark waarin permanent wonen mogelijk is. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup>. Deze beperking is noodzakelijk om het boskarakter te bewaren. Het plaatsen van nieuwe bijgebouwen of het rooien van bomen wordt niet toegestaan.

Nieuwbouw binnen deze cluster is niet mogelijk tenzij in het kader van een interne reorganisatie.

De ontsluiting en het voorzieningenniveau dient te worden afgestemd op de aanwezigheid van een permanente bewoning (interne wegenis, elektriciteit, water, afvalwater, post,...)

*Cluster A3: 10 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond*

- Cluster deels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 6 weekendverblijven waarvan 2 onvergund zijn zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.

- Vlaams: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid, zonevreemd en vergund: zoeken planologische mogelijkheden, permanent bewoond: zoeken planologische mogelijkheden, overige geen planologische oplossing noodzakelijk

Deze cluster is gelegen nabij de rand van het boscomplex. De cluster is echter relatief beperkt (slechts 8 vergunde verblijven). Ook de aanwezigheid van permanente bewoning is beperkt, de cluster sluit niet rechtstreeks aan op bewoning. Een herbestemming naar recreatief verblijf/verblijfspark waar permanente bewoning wordt toegelaten kan hier niet (Situatie III).

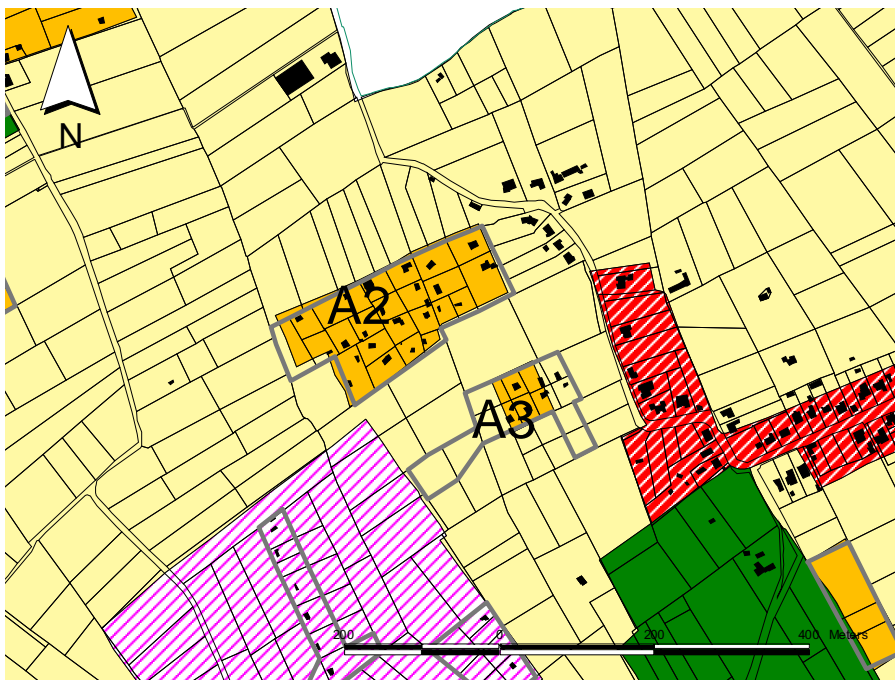
De zone voor verblijfsrecreatie binnen deze cluster wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Voor het gedeelte van de cluster gelegen binnen agrarisch gebied is een herbestemming niet noodzakelijk, maar kan een herbestemming naar bosgebied weliswaar aangewezen zijn.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen gezien de ligging binnen de rand van het boscomplex in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heikracht. Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven oorspronkelijk gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan een beperkte regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard en versterkt.

Onvergunde en momenteel reeds in een open ruimtebestemming gelegen verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkeepsrecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 28: Clusters A2 (boven) en A3 (beneden)

*Cluster A4: Cluster zonder gerealiseerde vergunningen, enkel kleinschalige constructies aanwezig*

- Gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, aansluitend op VEN-gebied.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen verdere bebouwing mogelijk, permanente bewoning kan niet worden toegestaan. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: in principe geen planologische oplossing noodzakelijk. Nieuwe permanente bewoning moet voorkomen worden.

Deze cluster is gelegen aan de rand van het boscomplex. De cluster sluit echter niet rechtstreeks aan op aanwezige woningen. Bovendien werden hier tot nu toe geen constructies opgericht. Het is wenselijk de zone voor verblijfsrecreatie te herbestemmen tot een open ruimtewebestemming om het oprichten van weekendverblijven binnen deze zone ook juridisch onmogelijk te maken. De draagkracht van deze zone is beperkt gezien de ligging aansluitend op VEN-gebied.

Indien sinds het tot stand komen van de inventaris van de weekendverblijven deze zone toch reeds werd ingevuld, dienen de weekendverblijven te worden beschouwd als behorende tot situatie C. Er werd momenteel 1 vergunning toegekend. Vergunde verblijven kunnen worden instandgehouden en verbouwd. Herbouw is enkel mogelijk in geval van heirkraft. Voor eventuele niet hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen de huidige zone voor verblijfsrecreatie kan eventueel voorzien worden in een beperkte regularisatieperiode waarbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal bouwvolume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd.

Binnen de eventueel opgerichte verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In

overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het binnen het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

#### *Cluster A5: 9 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond*

- 2 verblijven zijn gelegen binnen agrarisch gebied, overige binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- Beoordeling op Vlaams niveau: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: permanente bewoning: mogelijke planologische oplossing, in agrarisch gebied, mogelijke planologische oplossing.

Deze cluster is gelegen nabij de rand van het boscomplex. De cluster sluit echter niet rechtstreeks aan op bewoning. Een herbestemming naar recreatief verblijf/ verblijfspark waar permanente bewoning wordt toegelaten kan hier niet (Situatie III).

De zone voor verblijfsrecreatie binnen deze cluster wordt herbested naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Voor het gedeelte van de cluster gelegen binnen agrarisch gebied is een herbestemming niet noodzakelijk, maar kan een herbestemming naar bosgebied weliswaar aangewezen zijn.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen gezien de ligging binnen de rand van het boscomplex in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heirkraft. Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven oorspronkelijk gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan een beperkte regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard en versterkt.

Onvergunde en momenteel reeds in een open ruimtebestemming gelegen verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

*Cluster A6: 4 weekendverblijven waarvan 2 onvergund.*

- 3 weekendverblijven, waarvan 2 onvergund zijn gelegen binnen agrarisch gebied, 1 weekendverblijf is gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- Beoordeling op Vlaams niveau: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid, zonevreemd en vergund, onderzoeken planologische oplossingen, zoneëigen en vergund: in principe geen planologische oplossing noodzakelijk.

Deze cluster is gelegen nabij de rand van het boscomplex. De cluster is zeer klein (slechts 2 vergunde verblijven waarvan 1 binnen een zone voor verblijfsrecreatie) en sluit bovendien niet rechtstreeks aan op bewoning. Een herbestemming naar recreatief verblijf/ verblijfspark waar permanente bewoning wordt toegelaten kan hier niet (Situatie III).

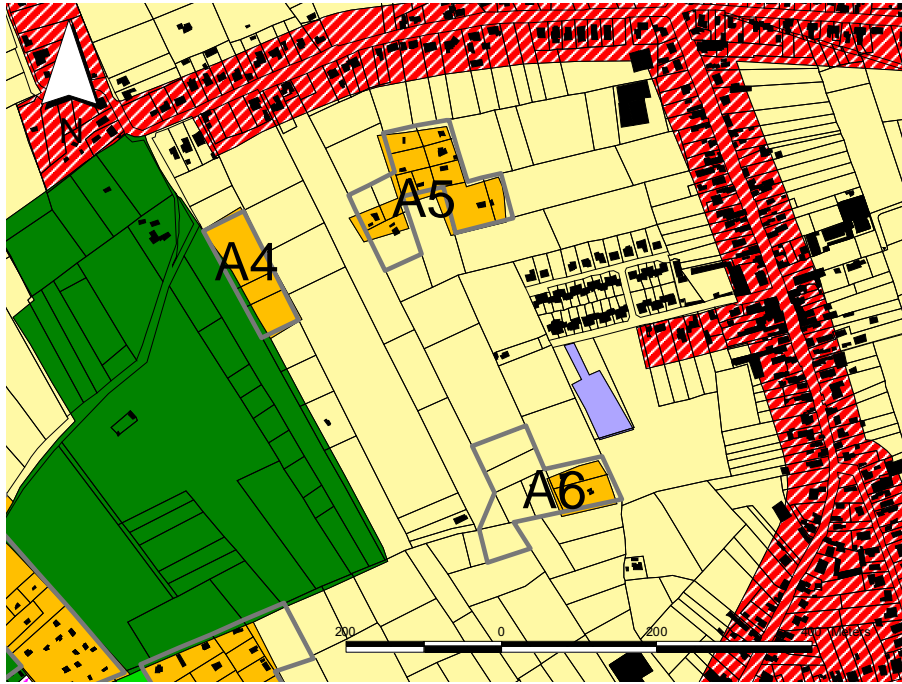
De zone voor verblijfsrecreatie binnen deze cluster wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming (bosgebied). Voor het gedeelte van de cluster gelegen binnen agrarisch gebied is een herbestemming niet noodzakelijk, maar kan een herbestemming naar bosgebied weliswaar aangewezen zijn.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven kunnen gezien de ligging binnen de rand van het boscomplex in stand worden gehouden en verbouwd. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heikracht. Voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven oorspronkelijk gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie kan een beperkte regularisatieperiode worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Onvergunde bijgebouwen kunnen niet worden geregulariseerd. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard en versterkt.

Onvergunde en momenteel reeds in een open ruimtebestemming gelegen verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven binnen deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Gelet op de ligging aan de rand van het bosgebied is het voorzien van een compenserende woning hier niet prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen binnen deze cluster te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 29: Clusters A4, A5 en A6

#### 4.4.7 Hellestraat – Stropersstraat

##### **A: Ruimtelijke visie**

Deze deelruimte wordt afgebakend enerzijds door het woonlint van de Hellestraat in het westen en de Stropersstraat in het Oosten. Het gebied is versnipperd door verschillende woonlinten. Er zijn een aantal kleinere en gefragmenteerde bosgebieden aanwezig en in het zuiden doorkruist het kanaal van Hulst het gebied. Er zijn 4 clusters weekendverblijven aanwezig binnen deze deelruimte.

Binnen dit gebied ligt de aandacht op bewoning, met een belangrijke nevenfunctie voor de landbouw en ecologische verbinding tussen het Bekaf- en het Stropersboscomplex.

Recreatief wonen is binnen dit gebied, waarvan het karakter hoofdzakelijk wordt bepaald door bewoning, principieel mogelijk. Aangezien Hellestraat werd aangeduid als een woonkern kan ook de omvorming naar volwaardige woonzones worden overwogen.

Voor grotere clusters van weekendverblijven die binnen dit deelgebied aanwezig zijn en die aansluiting hebben bij woongebied (Situatie I) kan een omvorming gebeuren naar recreatief verblijf/verblijfspark. Voor deze verblijven kan gelet op de woonomgeving worden uitgegaan van een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een volume van 300 m<sup>3</sup>, eventueel aangevuld met een kleinschalig bijgebouw. De nog niet ingenomen gebieden binnen deze clusters kunnen bijkomend bebouwd worden. Een verdere uitgroei van de clusters dient te worden vermeden. Verschillende clusters kunnen niet aaneengroeien, voldoende open ruimte dient te worden vrijgehouden.

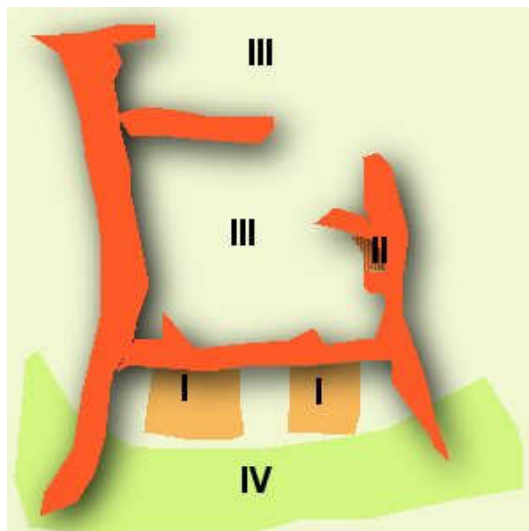
De ontsluiting en het voorzieningen niveau dient aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast (interne wegenis, elektriciteit, afvalwater, ...) Een interne reorganisatie van de clusters en/of een onteigening en verbetering van de toegangswegen kan hiertoe noodzakelijk zijn.

Voor kleinere clusters die voldoende geïntegreerd zijn binnen het woonweefsel en hier naar typologie ook bij aansluiten kan een omvorming naar een volwaardig woongebied worden vooropgesteld (situatie II).

Eventuele aanwezige clusters waar op dit moment geen of nauwelijks permanente bewoning aanwezig is, of die binnen dit deelgebied geen aansluiting hebben op woongebied worden niet verder uitgebouwd (situatie III op onderstaande visieschets). Er kan hier maximaal worden geopteerd de bestaande situatie te bevriezen in een open ruimtebestemming. Bestaande verblijven in deze zones kunnen in stand worden gehouden. Verbouwing en herbouwen wordt mogelijk gehouden, binnen het bestaande bouwvolume. Voor deze clusters kan een regularisatieperiode worden ingevoerd voor niet hoofdzakelijk vergunde verblijven. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 200 m<sup>3</sup>. Permanente bewoning is hier niet toegestaan.

In het zuiden van het deelgebied dient rekening gehouden te worden met de ecologische verbinding tussen de boscomplexen waarbinnen ook het kanaal van Hulst een plaats heeft. De natuurfunctie dient hier te primeren. Hoofdzakelijk vergunde weekendverblijven binnen deze situatie (situatie IV) kunnen enkel in stand worden gehouden. Uitbreiding, verbouw of herbouw wordt niet als mogelijkheid weerhouden. Binnen deze corridor kunnen geen bijkomende verblijven worden opgericht.

Binnen dit deelgebied zijn vier clusters aanwezig met name A7, A8, A9 en A10.



Figuur 30: Hellestraat - Stropersstraat: visieschets Situatie II: recreatief verblijf /verblijfspark met permanente bewoning; Situatie II; omvorming naar woongebied voor kleine clusters geïntegreerd in het bestaande woongebied; Situatie III; weekendverblijven bevroren in de open ruimte, verbouwen, herbouwen en regularisatie mogelijk; Situatie IV; open ruimte verbinding: weekendverblijven uitdovend, enkel instandhouding van hoofdzakelijk vergunde weekendverblijven mogelijk.

## **B: Cluster per cluster**

### *Cluster A7: 39 weekendverblijven waarvan 8 permanent bewoond*

- 1 weekendverblijf is zonevreemd en onvergund. De cluster sluit in het noorden aan op een woonlint, in het zuiden bevindt zich de open ruimte-corridor langheen het kanaal van Hulst. In het oosten en het westen scheiden smalle open ruimtes de cluster enerzijds van cluster A8 en anderzijds van een woonlint.
- Het noordelijke gedeelte is relatief goed ontsloten en bestaat uit grotere percelen, in het zuidelijke gedeelte zijn de percelen kleiner en minder goed ontsloten. Zowel in het noordelijke als in het zuidelijke gedeelte zijn permanent bewoonde verblijven aanwezig.
- Beoordeling op Vlaams niveau: De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximale behoud van het boskarakter.
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid, permanent wonen: zoeken naar planologische oplossingen.

Het noordelijk gedeelte van deze cluster sluit direct aan op woongebied en kan beschouwd worden als gelegen in situatie I. Dit deel heeft ook een relatief grote aanwezigheid van permanente bewoning en is ook relatief goed ontsloten. Dit gedeelte kan worden herbestemd naar zone voor recreatief verblijf /verblijfspark. Meer naar het zuiden toe komt een gedeelte van de cluster te liggen binnen de corridor omheen het kanaal van Hulst. Dit gedeelte komt niet in aanmerking voor een opwaardering naar een zone voor recreatief verblijf maar dient te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Naar het zuiden toe is ook de ontsluiting van de cluster veel beperkter tot problematisch.



De scheidingslijn tussen beide delen dient specifiek te worden vastgelegd binnen het kader van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting, de kwaliteit van de verblijven en het al dan niet aanwezig zijn van permanente bewoning.

Gezien de ligging aansluitend aan woonwijken kan binnen het noordelijke deel een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup> worden vooropgesteld. Nevenfuncties kunnen niet worden toegestaan tenzij in de recreatieve sfeer. De ontsluiting en het voorzieningen niveau van deze cluster dient te worden voorzien op permanente bewoningen. In het bijzonder dient te worden gestreefd naar een doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsverkeer (verbinding woongebieden naar de open ruimtecorridor in het zuiden).

Het deel van de cluster gelegen binnen de open ruimtecorridor (situatie IV) dient te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen dit gedeelte kunnen enkel in stand worden gehouden, verbouwen, uitbreiding of herbouw is niet mogelijk.

Het onvergunde verblijf gelegen in agrarisch gebied kan niet worden geregulariseerd. Dit verblijf dient op korte termijn te verdwijnen via het handhavingsbeleid.

Binnen de verblijven in dit gedeelte kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Het voorzien van een compenserende woning is hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

#### *Cluster A8: 29 weekendverblijven waarvan 15 permanent bewoond*

- 1 onvergund permanent verblijf op de rand van een zone voor verblijfsrecreatie, overige: gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie
- De cluster sluit in het noorden aan op het woonlint Voorthoek Het zuiden van de cluster maakt deel uit van de open ruimte corridor van het kanaal van Hulst. Het noordwestelijke deel van de cluster is relatief goed ontsloten.
- Beoordeling op Vlaams niveau: De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximale behoud van het boskarakter.
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid, permanente bewoning: onderzoeken van planologische oplossingen.

Het noordelijk gedeelte van deze cluster sluit direct aan op woongebied en kan beschouwd worden als gelegen in situatie I. Dit deel heeft ook een relatief grote aanwezigheid van permanente bewoning en is ook relatief goed ontsloten. Dit gedeelte kan worden herbestemd naar zone voor recreatief verblijf /verblijfspark. Meer naar het zuiden toe komt een gedeelte van de cluster te liggen binnen binnen de corridor omheen het kanaal van Hulst. Dit gedeelte komt niet in aanmerking voor een opwaardering naar een zone voor recreatief verblijf maar dient te

worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Naar het zuiden toe is ook de ontsluiting van de cluster veel beperkter tot problematisch.

De scheidingslijn tussen beide delen dient specifiek te worden vastgelegd binnen het kader van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting, de kwaliteit van de verblijven en het al dan niet aanwezig zijn van permanente bewoning.

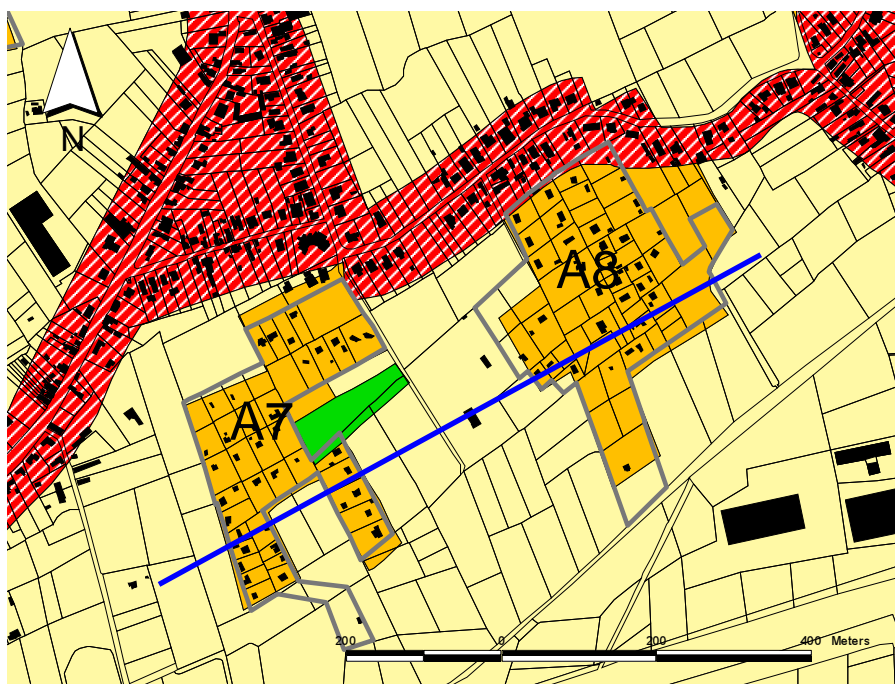
Gezien de ligging aansluitend aan woonwijken kan binnen het noordelijke deel een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup> worden vooropgesteld. Nevenfuncties kunnen niet worden toegestaan tenzij in de recreatieve sfeer. De ontsluiting en het voorzieningen niveau van deze cluster dient te worden voorzien op een permanente bewoning. In het bijzonder dient te worden gestreefd naar een doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsverkeer (verbinding woongebieden naar de open ruimtecorridor in het zuiden).

Het deel van de cluster gelegen binnen de open ruimtecorridor dient te worden herbestemd naar een open ruimtebestemming. Bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven binnen dit gedeelte kunnen enkel in stand worden gehouden, verbouwen, uitbreiding of herbouw is niet mogelijk.

Het onvergunde verblijf gelegen in agrarisch gebied kan niet worden geregulariseerd. Dit verblijf dient op korte termijn te verdwijnen via het handhavingsbeleid.

Binnen de verblijven in dit gedeelte kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf. Het voorzien van een compenserende woning is hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkeepsrecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 31: Clusters A7 en A8 met voorstel voor scheidingslijn (blauw)

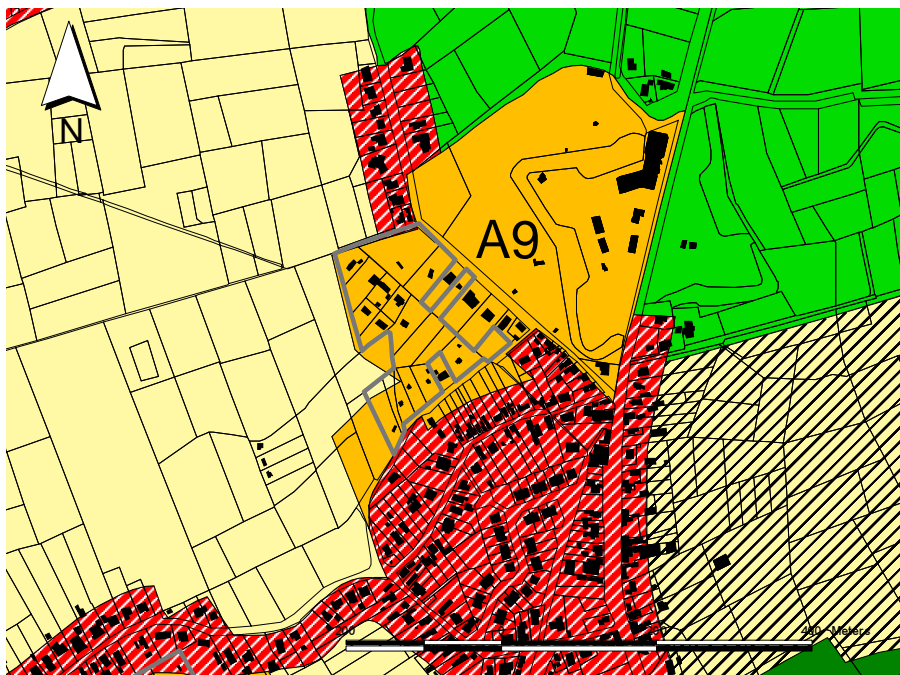
*Cluster A9: 14 weekendverblijven waarvan 5 permanent bewoond*

- cluster volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie
- De cluster sluit zowel in het noorden, als in het zuiden aan bij woongebied. De cluster is goed ontsloten en bestaat uit relatief grote percelen met recente bebouwing. Een aantal nieuwe verblijven is in aanbouw.
- Ten oosten van de cluster is een nog niet aangesneden gedeelte van de 'zone voor verblijfsrecreatie' aanwezig. Voor dit gedeelte werd een verkavelingsvergunning verleend, maar de loten werden nooit gerealiseerd. Het onbebouwde gebied heeft een hoge waarde, vooral door de aanwezigheid van het oude fort (walgracht, versterkingen).
- Beoordeling op Vlaams niveau: De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied. Het bestendigen van de cluster dient verenigbaar te zijn met het behoud van het natuurlijke en open karakter
- Matrix: permanent bewoond: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster sluit heel sterk aan bij woongebied en heeft een aanzienlijk percentage permanente bewoning. De ontsluiting van de cluster is goed tot zeer goed te noemen. Ook de typologie van de verblijven sluit voldoende aan op het woonweefsel. De cluster zou in principe in aanmerking kunnen komen voor een categorisering binnen situatie II. De cluster komt hierbij in aanmerking voor een herbestemming naar een volwaardige woonzone.

In afwijking hiervan wordt toch geopteerd om de mogelijkheden te beperken tot een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark waarbij de verblijven een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximaal volume van 300 m<sup>3</sup> kunnen hebben. Het wordt om sociale redenen niet wenselijk geacht dat binnen de gemeente één enkele cluster een totale opwaardering naar woongebied zou ondervinden terwijl de overige clusters worden beperkt tot maximaal een herbestemming naar recreatief verblijf / verblijfspark.

Ten noordoosten van de cluster bevindt zich nog een relatief grote zone voor verblijfsrecreatie die niet is ingenomen. Deze zone heeft een zeer hoge waarde door de aanwezigheid van een oud fort. Deze zone dient te worden herbestemd naar een open ruimtegebied. De inplanting van weekendverblijven dient hier onmogelijk te worden gemaakt.



Figuur 32: Cluster A9

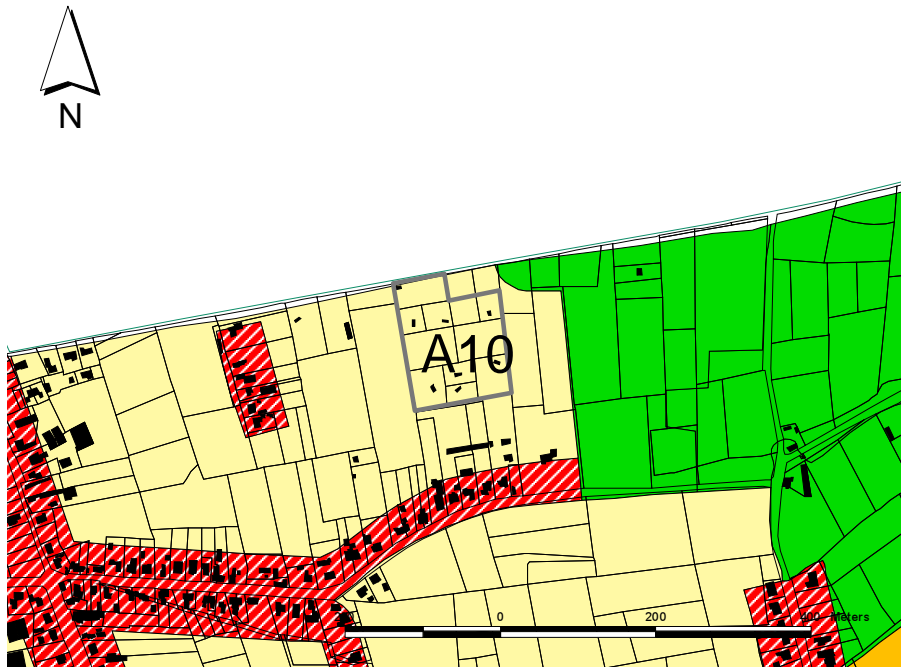
*Cluster A10: 6 weekendverblijven zonder permanente bewoning*

- Cluster volledig zonevreemd binnen landbouwgebied, alle verblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig in de open ruimte gelegen en sluit niet aan op een woonzone. De ontsluiting is beperkt.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen permanente bewoning mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied. Het natuurlijke en open karakter dient bewaard te worden.
- Matrix: onvergund en zonevreemd: handhavingsbeleid.

Deze cluster bevindt zich binnen het door sterk door woonlinten doorsneden deelgebied Hellestraat Stopersstraat doch sluit niet aan op bewoning. Bovendien is deze cluster volledig gelegen binnen een openruimtebestemming en zijn de aanwezige verblijven wederrechtelijk gerealiseerd. Binnen de cluster is geen permanente bewoning aanwezig.

Er bestaat hier dan ook geen enkele reden om deze cluster een herbestemming te geven naar recreatief verblijf/ verblijfspark toe. De onvergunde zonevreemde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Zij dienen op korte termijn te verdwijnen door middel van het handhavingsbeleid.

Gelet op het feitelijke boskarakter van de cluster, en de aansluiting bij het boscomplex Koninklijk bos, Stopersbos, is een herbestemming naar bosgebied te overwegen.



Figuur 33: Cluster A10

#### 4.4.8 Boscomplex Stropersbos

##### **A: Ruimtelijke visie**

Het Boscomplex stropersbos is een aaneengesloten natuur- en bosgebied op Europees niveau (habitatrichtlijngebied). Op Vlaams niveau wordt gesteld dat dit complex deel uitmaakt van de bosstructuur op Vlaams niveau. Bescherming en uitbreiding van de bestaande bossen is noodzakelijk en verdere versnippering dient tegen gegaan te worden. In tegenstelling tot het boscomplex van de Bekaf wordt hier een gesloten bosstructuur beoogd, die omwille van haar waarde als habitat enkel aan de randen toegankelijk wordt gemaakt voor zachte recreatie.

Weekendverblijven zijn niet passend binnen deze visie, de draagkracht van het gebied wordt zeker bij permanente bewoning ernstig overschreden. Een omvorming naar een zone voor recreatief verblijf is voor geen enkele cluster van weekendverblijven binnen dit deelgebied te verantwoorden (Situatie I).

Een verdere inname van onbebouwde percelen kan niet. Een herbestemming van deze percelen naar bos- of natuurgebied is noodzakelijk. De bestaande weekendverblijven kunnen gelet op het belang van het boscomplex niet verder uitgroeien. De clusters van weekendverblijven worden bevroren binnen een open ruimtebestemming. Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden, verbouwen uitbreiden of herbouwen kan binnen dit gebied niet worden toegelaten.

Onvergunde verblijven en constructies kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen door middel van het handhavingsbeleid.

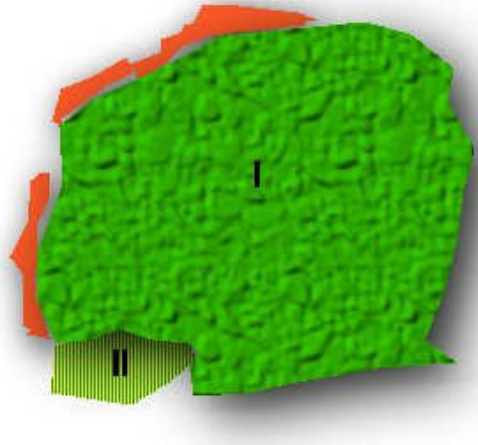
Een buffering van de in open ruimtebestemming bevroren clusters is bijkomend noodzakelijk binnen dit deelgebied. De ecologische verbindingen tussen de clusters dienen bewaard en versterkt te worden.

Binnen de verblijven in dit gedeelte kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

In het zuidoosten van het deelgebied bevindt zich een camping (situatie II). Deze camping is relatief goed ontsloten via de afrit op de N49 en bevindt zich aan de rand van het boscomplex, in een versnipperd gedeelte, afgesneden van het hoofdgebied van het boscomplex door verschillende clusters weekendverblijven. De aanwezigheid van de camping kan gelet op voorgaande worden aanvaard. Aangezien het wenselijk is om op termijn de recreatiedruk op het boscomplex Stropersbos te doen afnemen dient bij het stopzetten van camping-activiteiten op het terrein de locatie echter te worden omgevormd naar bosgebied. Om een omvorming naar weekendverblijven te voorkomen dient deze camping te worden herbestemd van zone voor verblijfsrecreatie naar een specifieke zone voor camping (met nabestemming bosgebied).

In het boscomplex Stropersbos bevinden zich 6 clusters (Clusters B1, B2, B3, B4, B5 en B6).



Figuur 34: Stropersbos: visieschets: Situatie A; boskerngebied, enkel instandhouding van hoofdzakelijk vergunde verblijven mogelijk; situatie B: camping aan bosrand: verdere uitbating mogelijk, na eventuele stopzetting campingactiviteit realisatie van bosgebied.

### ***B: Cluster per cluster***

#### *Cluster B1: 8 weekendverblijven waarvan 2 permanent bewoond*

- Voornamelijk gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie
- In het noordwesten en het noorden aansluitend bij een woonlint, in het zuidoosten aansluitend op het boscomplex.
- Beoordeling op Vlaams niveau: komt niet in aanmerking voor permanente bewoning, de cluster grenst aan habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard.
- Matrix: permanente bewoning: onderzoeken van planologische mogelijkheden.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex en sluit aan op habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te verdwijnen. Het handhavingsbeleid is hier van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 35: Cluster B1

*Cluster B2: 12 weekendverblijven waarvan 4 permanent bewoond*

- De weekendverblijven zijn gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie;
- De cluster is volledig in de open ruimte gelegen, ingesloten door bosgebied, groengebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Beoordeling op Vlaams niveau: komt niet in aanmerking voor permanente bewoning, de cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN-gebied: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied.
- Matrix: permanente bewoning: zoeken naar planologische oplossingen.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex en sluit aan op habitatrictlijngebied en VEN-gebied. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

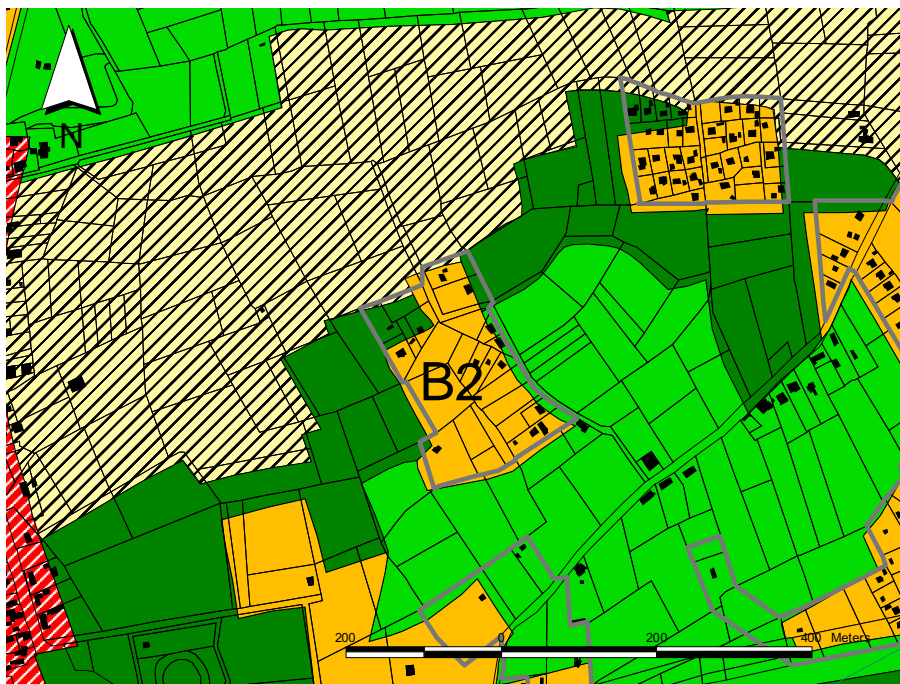
Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze dienen op korte termijn te worden verwijderd. Het handhavingsbeleid is hiertoe van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij



de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 36: Cluster B2

#### *Cluster B3: 3 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond*

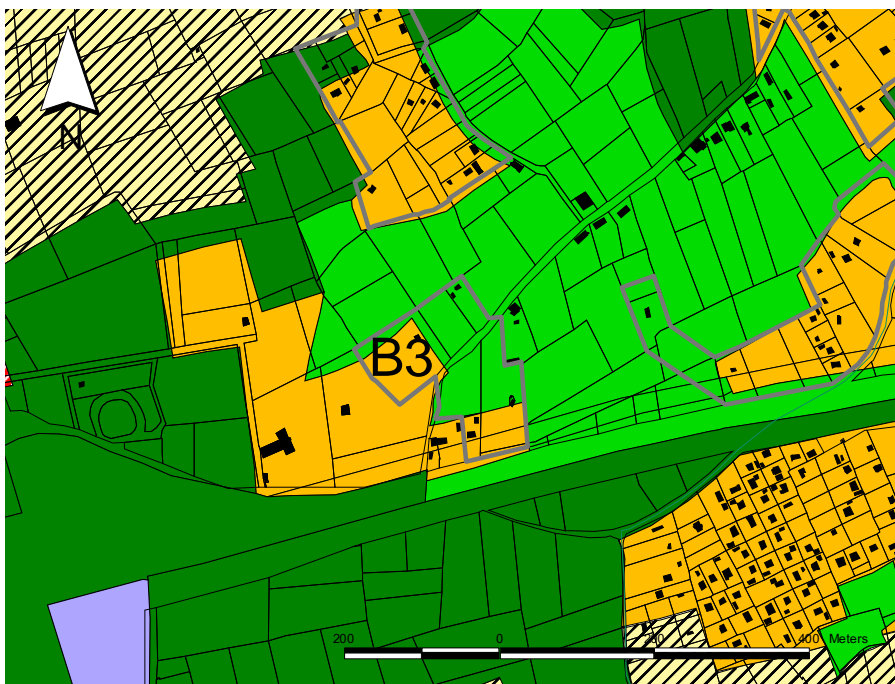
- Deze cluster is deels gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf ligt zonevreemd binnen natuurgebied.
- De cluster sluit langs de westzijde aan op een camping, in het noorden en het oosten ligt natuurgebied.
- Vlaams: geen permanente bewoning toegelaten. In de nabijheid van habitatrictlijngebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter dient maximaal te worden behouden
- Matrix: zonevreemd en onvergund: handavingsbeleid. Permanente bewoning: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te worden verwijderd. Het handavingsbeleid is hier van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 37: Cluster B3

*Cluster B4: 31 weekendverblijven waarvan 10 permanent bewoond*

- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 4 verblijven zijn zonevreemd in bosgebied.
- De compacte cluster is ingesloten door bosgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de zuidelijk gelegen verblijven zijn relatief goed bereikbaar.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen permanente bewoning mogelijk. Grenst aan habitatrictlijngebied en VEN-gebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.
- Matrix: permanente bewoning: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex en sluit aan op habitatrictlijngebied en VEN-gebied. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te worden verwijderd. Het handhavingsbeleid is hier van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

*Cluster B5: 47 weekendverblijven waarvan 25 permanent bewoond.*

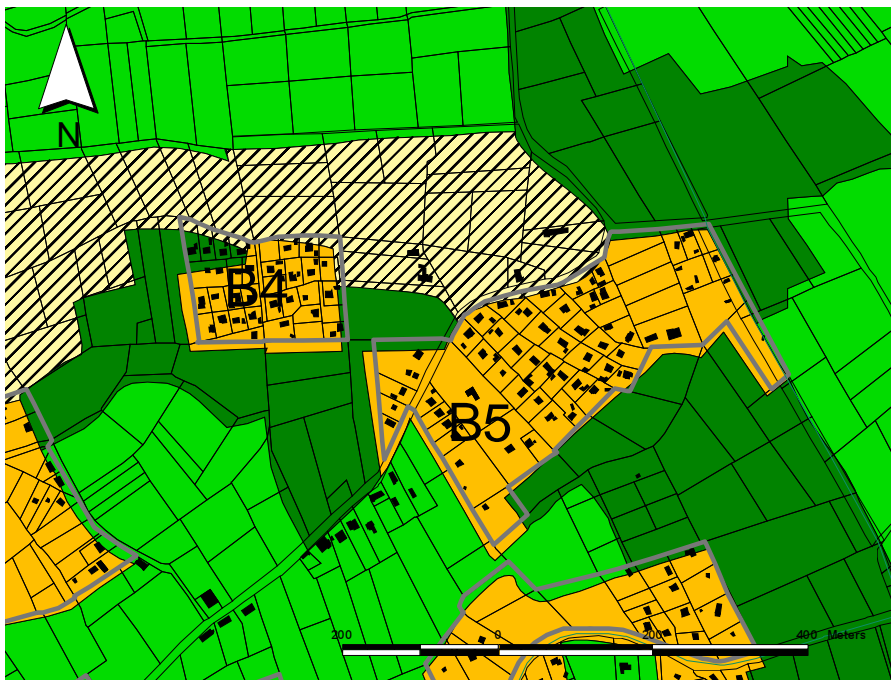
- Deze cluster is gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie
- De cluster is ingesloten door groengebieden (natuur en bos) en door landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verblijven aansluitend op de koestraat zijn goed ontsloten, de verblijven verder van deze openbare weg af zijn minder goed ontsloten. Deze cluster heeft de aanblik van een woonwijk (relatief recente bakstenen bebouwing)
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen permanente bewoning toegelaten. Grenst aan habitatrictlijngebied en VEN. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.
- Matrix: permanent: onderzoeken planologische mogelijkheden.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex en sluit aan op habitatrictlijngebied en VEN-gebied. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te worden verwijderd. Het handhavingsbeleid is hier van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



Figuur 38: Clusters B4 (links) en B5 (rechts)

*Cluster B6: 21 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond*

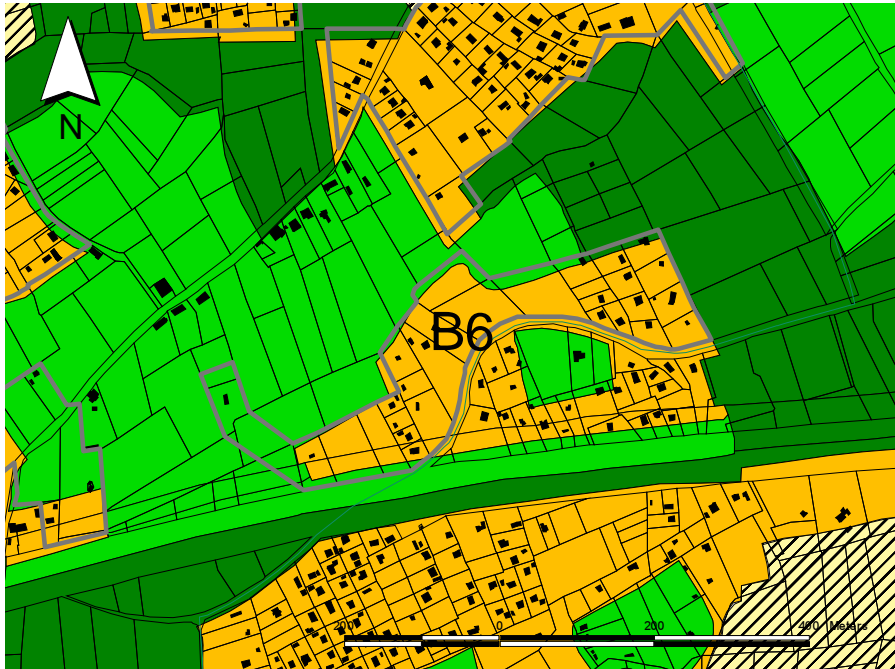
- Grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 2 onvergunde weekendverblijven zijn zonevreemd gelegen binnen natuurgebied.
- Cluster ingesloten door groengebied (bos en natuur), in het zuiden bevindt zich een reservatiestrook. In het oosten is er aansluiting op een cluster op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Binnen deze cluster zijn nog een aantal onbebouwde percelen, maar er wordt zeer snel verkaveld en gebouwd.
- Beoordeling op Vlaams niveau: geen permanente bewoning toegelaten. Grenst aan habitatrictlijngebied en VEN. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.
- Matrix: permanent: onderzoeken planologische mogelijkheden. Zonevreemd en onvergund: handhavingsbeleid.

Deze cluster maakt deel uit van het stropersboscomplex en sluit aan op habitatrictlijngebied en VEN-gebied. De cluster wordt herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied).

Bestaande vergunde verblijven kunnen in stand worden gehouden. Verbouwen, uitbreiden of herbouwen wordt niet toegestaan. Niet vergunde verblijven kunnen niet worden geregulariseerd. Deze verblijven dienen op korte termijn te worden verwijderd. Het handhavingsbeleid is hier van toepassing.

Binnen de verblijven in deze cluster kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen een zone voor wonen of recreatief verblijf nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair.

Om de openruimtebestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkooprecht alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



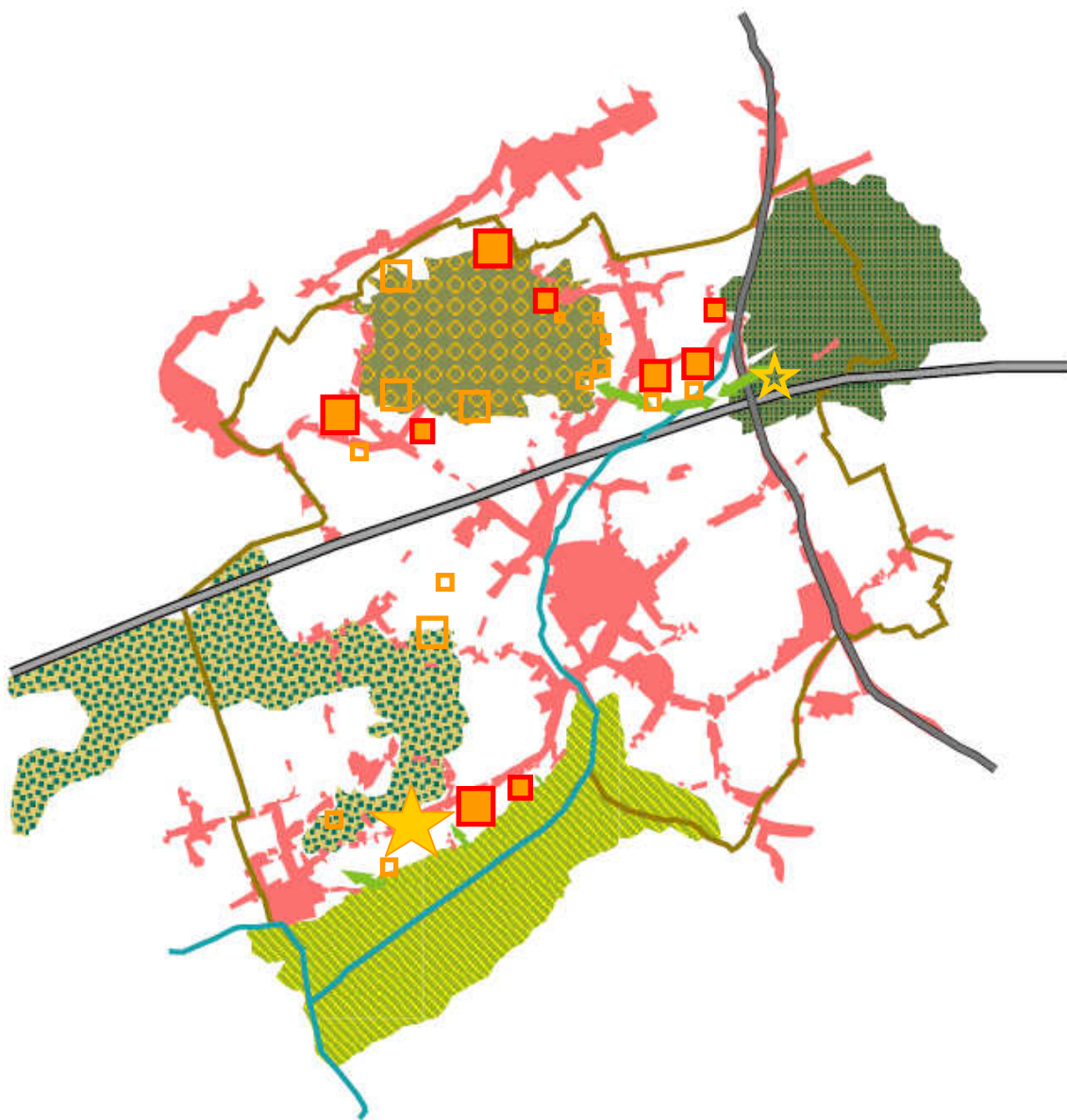
Figuur 39: Cluster B6

#### **4.4.9 Algemene ruimtelijke visie**

Op basis van bovenstaande ruimtelijke visies en de omschrijvingen per cluster kan een gezamenlijke visieschets worden opgemaakt (zie volgende pagina).

Op de schets worden deze clusters aangegeven waarvan kan verwacht worden dat zij ten minste op middellange termijn zullen blijven bestaan. Het gaat hier om clusters die een herbestemming krijgen naar woongebied of naar recreatief verblijf / verblijfspark of om clusters die weliswaar binnen een open ruimtebestemming worden geplaatst doch waar mogelijkheden worden geboden tot regularisatie (tijdens een beperkte periode) verbouwen en op een aantal locaties ook herbouw.

Binnen de eerste twee bestemmingscategorieën is wonen toegelaten, binnen de derde categorie kan wonen enkel worden toegelaten voor zover de bewoners over een woonrecht beschikken zoals decretaal bepaald (maximaal tot 2029).



	Vallei Kanaal van Stekene		Recreatief verblijf / verblijfspark
	Bosgordel Wullebos – Klein Sinaai		Cluster weekendverblijven in open ruimte (verbouwen en regularisatie)
	Boscomplex Bekaf		Camping of bungalowpark
	Stroppers boscomplex		Camping met nabestemming
	Woongebied		Natuurverbinding

Figuur 40: Ruimtelijke visie

## 5 Overzicht - Aanleg van compenserende woongebieden

In bijlage bij dit document is een tabel gevoegd met daarin de verschillende opties voor de clusters weekendverblijven binnen de gemeente Stekene. Voor iedere cluster wordt hierbij aangegeven hoeveel geïnventariseerde clusters terecht komen binnen een bepaalde bestemmingscategorie, gaande van wonen tot openruimtebestemmingen.

Binnen de tabel werden drie hoofdcategorieën van toekomstscenario's vooropgesteld. Categorie I gaat uit van een herbestemming van het gebied naar een zone voor recreatief verblijf/verblijfspark. Binnen deze categorie waarbinnen 229 geïnventariseerde verblijven vallen zijn nog twee subcategorieën aanwezig. De eerste gaat uit van een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> (aansluiting bij woongebied), de tweede van een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een maximaal behoud van het boskarakter). Binnen deze subcategorieën zijn respectievelijk 117 en 112 verblijven terug te vinden. Tenslotte wordt voor iedere subcategorie aangegeven hoeveel permanent bewoonde verblijven op het ogenblik van de inventaris aanwezig waren (voor categorie I in totaal ongeveer een derde).

Categorie II gaat uit van een herbestemming naar of een behoud van een openruimtebestemming (landbouw / natuur / bos). Alle vergunde verblijven mogen hier in stand gehouden worden. Hier zijn 3 subcategorieën terug te vinden met name een categorie waar zowel verbouwen, herbouw en regularisatie mogelijk is, een categorie waar enkel verbouwen en regularisatie mogelijk is en een categorie waarbinnen enkel instandhouding zonder meer als mogelijkheid werd weerhouden. Binnen deze categorieën zijn respectievelijk 12, 148 en 241 verblijven terug te vinden. Binnen deze categorieën is ongeveer een vierde permanent bewoond.

Binnen de derde categorie zijn tenslotte die verblijven opgenomen die zowel zonevreemd als onvergund zijn en waarvoor dus enkel het handhavingsbeleid van toepassing is. Deze verblijven (in totaal 120) dienen op korte termijn te verdwijnen.

Belangrijk bij deze tabel is dat deze gegevens afkomstig zijn uit de inventaris van weekendverblijven uitgevoerd in 2005. Een aantal clusters kunnen in tussentijd wijzigingen hebben ondergaan (toename verblijven, afbraak verblijven, stijging of daling van het aantal verblijven met permanente bewoning.)

Bovendien dient nog voor drie clusters een grenslijn te worden bepaald tussen twee gebiedscategorieën. Deze waarden werden ingeschat en zijn in rood terug te vinden in de tabel. Voor clusters A en B werd voor het inbrengen in de tabel de optie open ruimte geselecteerd. De optie camping werd niet opgenomen in de tabel.

Uit de tabel komt naar voor dat 229 van de geïnventariseerde verblijven terecht komen binnen een bestemming recreatief verblijf / verblijfspark en 521 verblijven in een open ruimtebestemming. Van deze laatste categorie zijn 120 verblijven onvergund en niet regulariseerbaar.

Uit de wijziging van het decreet op de ruimtelijke ordening volgt dat voor die verblijven waar geen planologische oplossing wordt geboden in de zin van een herbestemming naar woongebied of recreatief verblijf/verblijfspark (521 eenheden te Stekene) in principe compenserende woon of recreatieve woongebieden kunnen worden aangelegd op meer geschikte locaties. De aanduiding van deze gebieden heeft daarbij geen invloed op de gemeentelijke woonquota.

Bij de creatie van compenserende woongebieden dient prioritair aandacht te worden besteed aan het aanreiken van alternatieve woningen voor die gezinnen die wonen binnen verblijven waar op basis van de hierboven beschreven visie maar zeer beperkte mogelijkheden kunnen



worden geboden. Het gaat hier om verblijven die onvergund en zonevreemd zijn, of verblijven gelegen binnenin de bos- en natuurkerngebieden. In een latere fase dient de aandacht te gaan naar het aanbieden van alternatieve woningen aan die bewoners die verblijven betrekken in de overige open ruimtegebieden.

Binnen de prioritaire gebieden zijn 61 verblijven met een geïnventariseerde permanente bewoning aanwezig. In de eerste plaats dient voor deze bewoners gezocht te worden naar een alternatieve woongelegenheid nabij de kernen. In de overige open ruimtegebieden zijn hierbovenop nog 33 permanent bewoonde verblijven aanwezig. Er is wel te verwachten dat niet alle geïnventariseerde permanente bewoning voldoet aan de decretale voorwaarden voor het verkrijgen van een woonrecht.

Bij het creëren van compenserende woongebieden dient in de eerste plaats de aandacht te gaan naar bescheiden of sociale woongebieden. Er kan op die manier een win-win situatie ontstaan, waarbij zowel een oplossing wordt gecreëerd voor de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven als voor het bereiken van het bindend sociaal objectief voor de gemeente Stekene.

De gemeente is in principe de bevoegde overheid voor het aanduiden van deze compenserende woongebieden. Een basis voor het selecteren van gebieden kan gevonden worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



## 6 Verder procesverloop

De visie die in dit document naar voor wordt gebracht is een uitgangspunt bij de opmaak van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor de zones voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Stekene. De visie is ook de basis voor de opmaak van een plan-MER.

Naast een inschatting van de mogelijke planschade/planbaten die uit deze visie kan voortvloeien is verder onderzoek noodzakelijk over de bevoegdheidsverdeling gemeente, provincie en het Vlaams gewest, in het bijzonder met betrekking tot de bosgebieden op Vlaams niveau en het wijzigen van de nabestemming van het huidige ontginningsgebied met nabestemming recreatie. Binnen de gemeente Stekene zijn een aantal gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak in het kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. De plannen voor het gewestelijk RUP Riedepolder en lager gelegen gebieden rond het kanaal van Hulst, Koningshei en Prekershei zijn in opmaak, het boscomplex Wullebos en omgeving is opgenomen als een prioritaire actie en de boscomplexen Bekaf en Stropersbos worden in het actieprogramma vermeld onder: 'op te starten specifiek onderzoek voorafgaand aan uitvoeringsactie. Tenslotte is de Vlaamse overheid ook verantwoordelijk voor het ontginningsgebied Bekaf. In de beoordeling van de clusters werd hierbij expliciet gesteld dat een gewestelijk RUP zou worden opgemaakt.

Aangezien de visie voor de weekendverblijven onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkelingen op vlak van natuur en bos is het absoluut noodzakelijk dat er afstemming wordt bereikt met deze planprocessen. Voor de gewestelijke RUP's in opmaak wordt voorgesteld om de clusters weekendverblijven direct op te nemen binnen het planproces (delegatie van de provinciale bevoegdheid naar het gewestelijke niveau). Indien zones voor verblijfsrecreatie worden geschrapt dient ook het aansnijden van compenserende woongebieden te worden meegenomen in één enkel proces (delegatie van gemeentelijke bevoegdheid). Het werken met één enkel ruimtelijk uitvoeringsplan (eventueel per deelgebied) vergroot het integrale en globale karakter en de duidelijkheid naar de burger toe. Bovendien zijn er ook procedureel voordelen (één enkel openbaar onderzoek / één enkele milieubeoordeling / planMER). In het kader van de delegatie van bevoegdheden zoals decretaal vastgelegd in art. 2.2.1. §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening kunnen afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten verbonden aan de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing. Een overleg hierover is noodzakelijk.

Tenslotte is naar de uitwerking van het RUP een verdere detaillering per cluster noodzakelijk. Toch kan deze visie in deze fase reeds een input zijn voor de opportuniteitsafwegingen binnen zowel het vergunnings- als handavingsbeleid. Op basis van artikel 4.3.1. §2, 2° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening gebracht worden bij de vergunningsverlening.

Tenslotte is het noodzakelijk aandacht te hebben voor een goede communicatie naar de burger toe, zowel omtrent het planproces (timing, inspraakmogelijkheden, visie) als naar het flankerend beleid toe (woonrecht, handhaving, compenserende woongebieden,...).

