

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

*deelRUP Wachtebeke – Kloosterbos – Definitieve vaststelling*

# Provinciaal RUP Reconversie verblijfsrecreatie fase 1c: Wachtebeke



Gezien en voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van 25/03/2015. Op bevel,  De Provinciegriffier, Albert De Smet	De Voorzitter, Marc De Buck	Zegel
--	--------------------------------	-------

De Deputatie verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 20 april 2015 tot en met 18 juni 2015. Namens de Deputatie Op bevel,	Zegel
---	-------

Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van .././.... Op bevel,  De Provinciegriffier, Albert De Smet	De Voorzitter, Marc De Buck	Zegel
---	--------------------------------	-------

Verantwoordelijk ruimtelijk planner, An Vanhulle, Grontmij
---

## INHOUDSTAFEL

A.	<i>Toelichtend gedeelte</i> .....	8
1.	REDEN TOT OPMAAK VAN HET PROVINCIAAL RUP.....	10
1.1.	Situering.....	10
1.2.	Beleidsaanpak op niveau van het Vlaams Gewest.....	11
2.	ALGEMENE AANPAK PROBLEMATIEK WEEKENDVERBLIJVEN BINNEN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN .....	13
2.1.	Reeds afgelegd traject van de provincie Oost-Vlaanderen in de aanpak van weekendverblijven .....	13
2.2.	Doel en algemene principes.....	14
2.3.	Juridische uitgangspunten .....	14
2.4.	Instrumenten .....	15
2.5.	Prioriteitenstelling voor de RUP's .....	17
3.	SPECIFIEKE PROVINCIALE AANPAK VOOR DE RUP'S MET HERBESTEMMING OPEN RUIMTE (1 <sup>STE</sup> FASE) .....	20
3.1.	Doel en kader.....	20
3.2.	Algemene typering planzones.....	20
3.3.	Provinciale uitgangspunten met betrekking tot uitdovingsbeleid, nabestemming en handhaving.....	21
3.4.	Toelichting planschade (zie ook 8.3) .....	22
3.5.	Provinciale uitgangspunten met betrekking tot herhuisvesting.....	23
4.	RUIMTELIJKE SITUERING .....	25
4.1.	Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein.....	25
5.	JURIDISCHE – EN PLANNINGSCONTEXT .....	27
5.1.	Planologische toestand.....	27
5.2.	Specifieke ligging ten opzichte van de gebieden van de natuurlijke, de agrarische, de bos-, de landschappelijke structuur en kwetsbare gebieden.....	28
5.3.	Buurt- en voetwegen.....	33
5.4.	Provinciale verordening Weekendverblijven.....	34
5.5.	Relevante elementen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	36
5.6.	Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan.....	37
5.7.	Windtoets.....	40
5.8.	Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan.....	40
6.	BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND.....	48
7.	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	53
7.1.	Planopties.....	53
7.2.	Voorkomen van permanente bewoning en omgaan met bestaande bewoning .....	55

7.3.	Elementen voor de realisatie voor het RUP (actieve en flankerende maatregelen).....	56
7.4.	Toelichting bij het grafisch plan .....	57
7.4.1.	Afbakening van het plangebied.....	57
7.4.2.	Toelichting bij de bestemmingszones.....	57
7.5.	Ruimtebalans .....	58
8.	DECRETALE BEPALINGEN.....	59
8.1.	Opgave strijdige bepalingen.....	59
8.2.	Warteroets.....	59
8.3.	Register planbaten en planschade .....	60
8.4.	Onderzoek tot MER.....	61
<b>B.</b>	<b><i>Onderzoek tot mer</i></b> .....	<b>63</b>
1.	ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN .....	65
1.1.	Doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan .....	65
1.2.	Overwogen alternatieven .....	65
2.	AFTOETSING VAN DE PLAN-MER Plicht .....	66
2.1.	DABM van toepassing .....	66
2.2.	Project-m.e.r.-plicht .....	66
2.3.	Conclusie .....	66
3.	SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN.....	68
3.1.	Bodem en water .....	68
3.2.	Fauna en flora .....	69
3.3.	Landschap, erfgoed en archeologie .....	70
3.4.	Mens-Ruimtelijke aspecten .....	71
3.5.	Mobiliteit.....	72
3.6.	Lucht en geluid.....	73
4.	GEWESTGRENSOverschrijdende effecten .....	73
5.	EXTERNE MENSVEILIGHEID .....	74
6.	CONCLUSIE .....	74
<b>C.</b>	<b><i>Kaarten toelichtend deel en mer-screening</i></b> .....	<b>75</b>
<b>D.</b>	<b><i>Verordenend gedeelte</i></b> .....	<b>77</b>
1.	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	79
1.1.	Algemene bepalingen .....	79
1.2.	Artikel 1: Zone voor bosgebied (categorie: bos).....	81
1.3.	Artikel 2: Zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied (categorie: tot 1/01/2022: 'recreatie', vanaf 1/01/2022: 'bos').....	83

1.4.	Artikel 3: zone voor speelbos (categorie: 'recreatie') .....	89
1.5.	Artikel 5: reservatiestrook snelweg .....	90
2.	VERORDENEND GRAFISCH PLAN .....	91
<i>E.</i>	<i>Bijlages</i> .....	<i>93</i>
1.	ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT .....	95
2.	TER INFO: MOGELIJKHEDEN VOOR BESTAANDE CONSTRUCTIES.....	97

## LIJST VAN DE KAARTEN

kaart 1: situering op topografische kaart.....	25
kaart 2: situering op orthofoto .....	25
kaart 3: situering op kadasterkaart .....	25
kaart 4: situering op stratenplan.....	25
kaart 5: juridische context: bestemmingsplannen.....	27
kaart 6: juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.....	27
kaart 7: juridische context: andere.....	27
kaart 8: biologische waarderingskaart .....	27
kaart 9: landschapsatlas.....	27
kaart 10: herbevestigde agrarische gebieden .....	27
kaart 11: waterlopen en effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebieden 2014 .....	59
kaart 12: infiltratiegevoeligheid.....	59
kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid.....	59
kaart 14: erosiegevoeligheid .....	59
kaart 15: winterbed.....	59
kaart 16: bodemkaart.....	68
kaart 17: drainageklassen.....	68
kaart 18: overstromingskaart.....	68
kaart 19: zoneringsplan VMM .....	68
kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart .....	69
kaart 21: landbouwwaarderingskaart.....	71
kaart 22: verordenend grafisch plan .....	91
kaart 23: mogelijke planbaten, planschade of kapitaalschade .....	91





## *A. Toelichtend gedeelte*



# 1. REDEN TOT OPMAAK VAN HET PROVINCIAAL RUP

## 1.1. Situering

Dit PRUP vindt haar oorsprong in de prangende problematiek van weekendverblijven en de noodzaak aan een vernieuwde omgang met deze vorm van toerisme. Het PRUP heeft tot doel de zone voor verblijfsrecreatie te herbestemmen met het oog op zoveel mogelijk vrijwaren van de resterende open ruimte.

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 verkavelingvergunning, gronden te verdelen en werden potentiële kopers van een weiland of bosperceel vaak verkeerdelijk ingelicht over de bouw mogelijkheden 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.

Rondom gronden met de bestemming 'zone voor verblijfsrecreatie' wordt immers toenemend gespeculeerd. 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.

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 woonzone aanleiding zal geven tot financiële drama's en gerechtelijke vervolging wegens permanente bewoning zonder woonrecht.

Het plangebied van dit deelRUP Wachtebeke-Kloosterbos bestaat uit vier zones voor verblijfsrecreatie, met een totale omvang van ca. 9,6 ha. Drie zones zijn ofwel deels, ofwel volledig ingenomen door weekendverblijven. De vierde zone betreft een speelbos, deze zone is onbebouwd.

## 1.2. Beleidsaanpak op niveau van het Vlaams Gewest

Om een antwoord te bieden op de problematiek van de weekendverblijven en de zones voor verblijfsrecreatie werd enerzijds een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve bedrijven<sup>1</sup> uitgevaardigd en werd een beleidsplan voor de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven<sup>2</sup> naar voor gebracht. Binnen dit beleidsplan werd een stappenplan bestaande uit 4 stappen voorzien:

1. inventarisatie;
2. afweging vanuit elementen van Vlaams niveau;
3. Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief;
4. opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in de artikelen 5.4.1 en verder 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 dienden op 30 april 2012 afgerond te zijn. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het oplossingskader worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005.

<sup>2</sup> Parlementair stuk 1266 (2001-2002), nr. 1.

Belangrijk bij deze planologische omzettingen is dat de woongelegenheden die juridisch gezien ontstaan door omzettingen van verblijfsrecreatie naar gebieden waar wonen toegelaten is, niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota<sup>3</sup>.

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 het 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<sup>4</sup> 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;
- het beëindigen van het gebruik van het weekendverblijf als hoofdverblijfplaats;
- het verwerven van een andere woning in volle eigendom of vruchtgebruik;
- het begaan van een stedenbouwkundig misdrijf na 1 september 2009.

Bij de uitwerking van een toekomstvisie voor de weekendverblijven werd al snel duidelijk dat deze visie moet ingekaderd worden in een visie over de verschillende vormen van (openlucht) verblijfsrecreatie zoals kampeerterrinen, kampeerverblijfparken, bungalowparken en dergelijke meer.

De provincie Oost-Vlaanderen heeft een ruimtelijke visie met een vertaling van deze kijk op verblijfsrecreatie uitgewerkt. Het voorliggend PRUP is hiervan een uitvoering en brengt een visie met betrekking tot de toekomst van zes verschillende zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan, gelegen in Wachtebeke (Kloosterbos met vier deelzones en Wildestraat met twee deelzones).

---

<sup>3</sup> Art. 5.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat een omvorming van een gebied voor verblijfsrecreatie naar een woongebied niet wordt aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of op de woonbehoeften per gemeente, indien deze omvorming gebeurt voor 30 april 2015.

<sup>4</sup> Een weekendverblijf is een hoofdzakelijk vergunde constructie, al dan niet verplaatsbaar, die op basis van de stedenbouwkundige voorschriften niet voor permanente bewoning kan bestemd worden en die aan alle volgende voorwaarden voldoet: een maximum bouwvolume van 300 m<sup>3</sup>, niet gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat en de woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode.

## 2. ALGEMENE AANPAK PROBLEMATIEK WEEKENDVERBLIJVEN BINNEN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

De provincie Oost-Vlaanderen heeft binnen het Vlaamse stappenplan ervoor gekozen om de problematiek van de zones voor verblijfsrecreatie aan te pakken. De aanpak van de Provincie is weergegeven in de 'Algemene aanpak van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen' uit april 2012. In deze aanpak wordt de problematiek historisch gesitueerd (zie ook hoofdstuk 1 van deze toelichtingsnota) en wordt het traject geduid dat de Provincie gevolgd heeft om een antwoord te bieden aan de problematiek. Daarna worden doel en specifieke aanpak toegelicht en worden criteria bepaald voor de prioriteitenstelling. De Provincie wil tot een correcte oplossing komen waarbij zowel de lijnen voor de toekomst worden uitgetekend als duidelijkheid wordt gegeven omtrent de mogelijkheden voor de huidige bestaande verblijven en bewoning. De algemene beleidsvisie moet ook gelden als kader voor de opmaak van toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplannen, voornamelijk in die gemeentes waar een specifieke visie niet noodzakelijk is.

Ten slotte wordt ook ingegaan op de provinciale uitgangspunten met betrekking tot planschade en planbaten en de herhuisvesting. In de volgende paragrafen wordt dieper ingegaan op de inhoud van deze algemene aanpak.

### 2.1. Reeds afgelegd traject van de provincie Oost-Vlaanderen in de aanpak van weekendverblijven

In 2003 en 2005 werd een inventaris van weekendverblijven in de hele provincie Oost-Vlaanderen opgemaakt.

Naar aanleiding van de opmaak van de eerste beleidsvisies nam de deputatie als beleidslijn aan dat komaf moest worden gemaakt met alle zones voor verblijfsrecreatie. Deze zones zouden worden herbestemd naar woongebied, specifiek recreatiegebied, of open ruimte gebied. Voor de bestaande weekendverblijven zou een uitdoofbeleid gevoerd worden.

Omwille van procedurele problemen en onduidelijkheid in verband met bevoegdheidsverdeling, sleepte dit proces enigszins aan.

In de zomer van 2011 werd echter resoluut gekozen voor een werkbare en ruimtelijk verantwoorde oplossing van de problematiek van de weekendverblijven door middel van een gefaseerde aanpak.

## 2.2. Doel en algemene principes

Het doel is om de illegale permanente bewoning volledig te laten verdwijnen door de probleembestemming 'verblijfsrecreatie' quasi overal te herbestemmen. Dit is uiteraard een proces op lange termijn. In de algemene aanpak worden reeds enkele algemene principes opgesteld:

- Prioritair vrijwaren van de nog bestaande, onaangetaste open ruimtes in zones voor verblijfsrecreatie;
- Indien aan een aantal ruimtelijke opportuniteitscriteria wordt voldaan, kunnen gebieden worden omgezet naar een recreatieve woonzone;
- Voor de overige zones wordt een specifieke en gefaseerde overgang naar een open ruimte bestemming voorzien.

Er wordt hierbij gebruik gemaakt van verschillende ruimtelijke-orderingsinstrumenten (visies, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordening).

De Provincie wil niet enkel zones voor verblijfsrecreatie afbouwen op daarvoor niet geschikte locaties, maar ook aandacht hebben voor nieuwe noden op het vlak van verblijfsrecreatie en –toerisme. De Provincie denkt hierbij onder meer aan specifieke zones voor jeugdrecreatie. Dergelijke nieuwe, toegespitste bestemmingen sluiten meer aan bij de huidige maatschappelijke noden in de provincie in vergelijking met gebieden voor tweede verblijven.

## 2.3. Juridische uitgangspunten

Bij deze provinciale visievorming worden volgende juridische uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt geopteerd om in toekomstige planprocessen geen rekening te houden met zonevreemde verblijven. Voor zover deze vergund geacht zijn, kunnen ze terug vallen op de zonevreemde basisrechten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor de illegale zonevreemde verblijven worden geen toekomstgaranties 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 tot herbestemming te worden genomen wanneer het gaat om vergunde niet-permanent bewoonde en zone-eigen weekendverblijven.

## 2.4. Instrumenten

### *Provinciale stedenbouwkundige verordening (zie ook 5.4)*

In eerste instantie werd een provinciale stedenbouwkundige verordening uitgevaardigd. Deze verordening voorziet duidelijke en eenvormige stedenbouwkundige voorschriften voor het bouwen van weekendverblijven in de hele provincie. Er worden strenge voorschriften opgelegd om duidelijk te maken dat enkel een echt weekendverblijf dat ook als dusdanig gebruikt wordt, nog kan aanvaard worden. Tevens heeft de verordening tot doel de impact van nieuwe weekendverblijven zo beperkt mogelijk te houden.

### *Gemeentelijke toekomstvisies voor weekendverblijven*

In de provinciale aanpak wordt voorts opgenomen dat het moeilijk haalbaar, en niet noodzakelijk is om voor alle gemeentes in de provincie een individuele (gemeentelijke) toekomstvisie op te maken. Enkel voor die gemeentes die een ingewikkelde problematiek van weekendverblijven kennen, door bijvoorbeeld een sterke versnippering van vele zones voor verblijfsrecreatie, of doordat ruimtelijk sterk verschillende oplossingen per deelgebied nodig zijn, wordt een voorafgaande toekomstvisie nuttig geacht.

Voor de gemeentes waar een oplossing kan geboden worden door de opmaak van één enkel RUP (of een zeer beperkt aantal RUP's) kan het onderzoek en de uitwerking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het RUP zelf worden gevoerd (zie hierna), zonder voorafgaande specifieke toekomstvisie, maar wel gekaderd binnen de algemene beleidsvisie van de provincie als grondslag. Daarin wordt de problematiek gekaderd en de mogelijke oplossingen en ruimtelijke criteria voor deelgebieden. Op basis van de elementen van de algemene beleidsvisie voor de hele provincie kunnen de nodige RUP's worden opgemaakt.

### *Provinciale RUP's (3 fases)*

Volgend op de verordening wordt de algemene provinciale visie en de (eventueel) al bestaande gemeentelijke toekomstvisie uitgevoerd middels de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in de tijd gefaseerd. Er wordt voorrang gegeven aan de meest dringende probleemzones (zie verder criteria voor prioriteitenstelling).

Uiteindelijk zullen alle zones voor verblijfsrecreatie in de hele provincie in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen en herbestemd zijn. Bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de



verschillende fases wordt uitgegaan van zones voor verblijfsrecreatie die op het gewestplan zijn voorzien. Voor de op vandaag bestaande zonevremde weekendverblijven (bijvoorbeeld in agrarisch gebied) wordt geen specifieke oplossing geboden aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening al in zonevremde basisrechten voor deze constructies voorziet.

In een eerste fase worden RUP's opgemaakt voor die gebieden waar nog niet ontwikkelde, aaneengesloten open ruimte gebieden binnen de zones voor verblijfsrecreatie aanwezig zijn. Gelet op het nog ongeschonden karakter van deze zones, hun natuurwaarden en het gevaar dat in de nabije toekomst zij alsnog zouden worden ontwikkeld, worden deze zones prioritair herbestemd naar een open ruimte bestemming. Ook die zones waarvoor geen discussie kan bestaan over de herbestemming naar open ruimte, omwille van hun ligging midden in een waardevol open-ruimte-gebied (in of aansluitend bij habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, ...), worden in een eerste fase meegenomen.

De doelstelling is om in deze RUP's in de eerste plaats die gebieden aan te duiden die op vandaag sowieso niet onmiddellijk bebouwbaar zijn, doch via een eenvoudige verkavelingsaanvraag ontwikkelbaar zouden kunnen worden. In de eerste fase worden ook gebieden meegenomen waarvoor geen discussie kan bestaan over de herbestemming naar open ruimte. Voor die delen waar op vandaag bouwmogelijkheden zouden bestaan, wordt een overgangsfase voorzien, naar analogie met deze van de RUP's van de derde fase (zie verder).

De RUP's die in een tweede fase worden voorzien, zijn deze die een herbestemming naar een bepaald type van woonzone (recreatief woongebied) inhouden. De RUP's van de tweede fase dienen uiterlijk op 30 april 2015 definitief te worden vastgesteld, op straffe van het in rekening brengen van de woonbehoefte door de herbestemming (artikel 5.4.2 VCRO).

In een derde fase zullen vervolgens RUP's worden opgesteld voor die gebieden die noch onder de eerste, noch onder de tweede fase vallen. Het uiteindelijke doel van deze RUP's van de derde fase is een herbestemming naar open ruimte gebied, met een in het plan voorzien gefaseerd uitdoofbeleid.

## 2.5. Prioriteitenstelling voor de RUP's

Om te bepalen in welke fase een specifiek gebied wordt behandeld, wordt uitgegaan van uitsluitend ruimtelijke criteria. Er worden steeds drie hoofdcriteria onderzocht:

- is het gebied al dan niet al ontwikkeld;
- is het gebied gelegen in een waardevol open ruimte gebied;
- sluit het gebied aan bij een woonomgeving/woonkern.

Binnen deze hoofdcriteria wordt per gebied verder bestudeerd of het gebied of delen daarvan al dan niet in aanmerking komen voor de ene of de andere herbestemming. Binnen één specifiek plan zijn er dus herbestemmingen mogelijk naar verschillende nieuwe bestemmingen, of herbestemmingen op verschillende tijdstippen, afhankelijk van de gebiedsspecifieke kenmerken. Zo wordt bijvoorbeeld ondermeer rekening gehouden met volgende elementen: aanwezigheid van infrastructuur, het percentage aan permanente bewoning, de grootte van de aaneengesloten niet ontwikkelde zones, mogelijke gekoppeld te ontwikkelen gebieden, ...

De Provincie heeft in haar provincieraadsbeslissing van 23 mei 2013 ('algemene beleidsvisie inzake weekendverblijven') deze algemene aanpak bekrachtigd en bepaald dat 23 (groepen van) zones in eerste fase worden herbestemd naar open ruimte. Het gaat om de gebieden, weergegeven in de tabel hieronder. De tabel geeft een korte motivering voor de opname in eerste fase (op basis van kenmerken en het voorkomen van beschermingszones).

Het is de bedoeling om het nog deels ongeschonden karakter van deze zones, hun natuurwaarden en het gevaar dat in de nabije toekomst zij alsnog zouden worden ontwikkeld te verhinderen. Deze zones worden prioritair herbestemd naar een open ruimte bestemming. Ook die zones waarvoor geen discussie kan bestaan over de herbestemming naar open ruimte omwille van hun ligging midden in een waardevol open ruimte gebied worden meegenomen.

Zone	Grootte	Kenmerken	Beschermingszones
1. Aalst: Achterstraat	12,7 ha	Landbouw, bos, bebouwing	Relictzone
2. Berlare: Zandstraat	3,4 ha	Cluster, landbouw, bos	Gedeelte relictzone
3. Geraardsbergen: Viane	2,8 ha – opp PRUP	camping	Gedeelte relictzone

4. Haaltert: Reamerik	0,7 ha – opp PRUP	Camping, bos	Relictzone
5. Knesselare: Groen Ursel	20 ha	Bebouwd, bos	Relictzone, deels ankerplaats
6. Lede: Ledestraat	0,86 ha	beekvallei	Relictzone
7. Maarkedal: Kafhoek	4,8 ha	landbouw	Relictzone
8. Moerbeke: Joanna van Parijs	48,5 ha	Landbouw, bos, verblijven	Relictzone
9. Ronse: Scherpenberg	14,5 ha	Landbouw	Relictzone, deels ankerplaats
10. Ronse: De Fiertel (buitengebieddeel)	3,2 ha – opp. PRUP	Landbouw, jeugdherberg	Te herbestemmen deel: ankerplaats en relictzone
11. Sint-Gillis-Waas: E34 noord en zuid	+/- 25 ha	Clusters, landbouw, bos	Relictzone
12. Sint-Niklaas: Sinaaiwegel	11,7 ha	Cluster, bos	Grotendeels relictzone
13. Sint-Niklaas: Kernemelkstraat – Riemeersstraat - Haneweestraat	8,8 ha	Bebouwing, bos	Relictzone
14. Stekene: A2	17 ha	Deels ingenomen door weekendverblijven, deels nog niet ingevuld	Niet gelegen in relictzone
15. Stekene: D5	+/- 13 ha	Deels bebouwd	Relictzone
16. Stekene: D6, D7, D12	6,1 ha	Deels bebouwd	Relictzone
17. Stekene: F2, F3, F4, F5, F6	+/- 45 ha	Clusters, bos	Relictzone en ankerplaats
18. Wachtebeke - Kloosterbos	9,6 ha	Bos, clusters	Relictzone
19. Wachtebeke - Wildestraat	7,8 ha	Bos, cluster	Relictzone
20. Zwalm - Canteclaer	8,5 ha	Camping, landbouw	Deels ankerplaats en relictzone
21. Sint-Niklaas: Schrijberg	4,6 ha	Bos, cluster	Onderdeel van de Z-vormige bosstructuur
22. Sint-Niklaas: Jagersdreef / Beveren Stuurstraat	16 ha	Voetbalvelden	Relictzone

23. Hamme: Akkershoofd	68,9 ha	Scheldepolders, bos en visvijvers	Relictzone, verschillende beschermingszones volgens PRS
------------------------	---------	-----------------------------------	---

De zones die grijs zijn gemarkeerd in bovenstaande tabel, worden gegroepeerd in dit PRUP. Voorliggend PRUP bestaat bijgevolg uit 2 deel-RUP's. Voorliggend deel-RUP is vet aangeduid in de tabel.

### 3. SPECIFIEKE PROVINCIALE AANPAK VOOR DE RUP'S MET HERBESTEMMING OPEN RUIMTE (1<sup>STE</sup> FASE)

In volgende paragrafen wordt dieper ingegaan op de uitgangspunten uit de provinciale aanpak met betrekking tot de RUP's van de eerste fase.

#### 3.1. Doel en kader

Zoals hiervoor vermeld, kadert dit PRUP in de aanpak om in zo veel mogelijk zones voor verblijfsrecreatie de open ruimte te bewaren.

De doelstelling is om in de RUP's van de eerste fase, waarvan dit RUP er één is, in de eerste plaats die gebieden aan te duiden die op vandaag sowieso niet onmiddellijk bebouwbaar zijn, doch via een eenvoudige verkavelingsaanvraag ontwikkelbaar zouden kunnen worden. Voor die delen waar op vandaag bouwmogelijkheden zouden bestaan, wordt een overgangsfase voorzien, naar analogie met deze van de RUP's van de derde fase.

Voor de PRUP's in deze fase, met herbestemming naar een open ruimte bestemming, wordt binnen het hier voorgestelde beleidskader gestreefd naar een type open-ruimte-bestemming.

#### 3.2. Algemene typering planzones

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 gebieden op termijn te bevriezen binnen een open-ruimte-bestemming. Zowel de plaatsing van nieuwe verblijven (nieuwbouw) als de uitbreiding of herbouw van de bestaande verblijven wordt binnen deze optie op termijn aan banden gelegd.

### 3.3. Provinciale uitgangspunten met betrekking tot uitdovingsbeleid, nabestemming en handhaving

Omwille van de onduidelijkheid die al zeer geruime tijd omtrent de weekendverblijven heerst, wordt het redelijk geacht niet onmiddellijk tot een herbestemming en absolute bouwstop over te gaan. Het voorziene gefaseerde uitdooftbeleid laat personen die op vandaag bouwmogelijkheden hebben, toe deze voor een beperkte periode nog uit te oefenen. Op die manier worden zij niet in hun rechten geraakt en krijgen zij dezelfde mogelijkheden als die personen die in het verleden al 'een gok gewaagd hebben'. Sowieso wordt vastgesteld dat de loten die op vandaag onmiddellijk bebouwbaar zijn langs een goed uitgeruste weg moeten liggen en zich derhalve veelal in reeds grotendeels ontwikkeld of versnipperd gebied bevinden. Enige bijkomende bebouwing zal dan ook geen grote ruimtelijke impact hebben.

Het wordt daarentegen niet opportuun bevonden om die percelen waar op vandaag geen bouwmogelijkheden gelden, wel nog te laten bebouwen. Deze percelen bevinden zich per definitie niet langs een voldoende uitgeruste weg, of midden in of aansluitend aan ruimtelijk waardevol of kwetsbaar gebied. Een verdere bebouwing in die zones is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

In de periode onmiddellijk volgend op de inwerkingtreding van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zullen dus nog bepaalde bouwmogelijkheden geboden kunnen worden. De stedenbouwkundige voorschriften zullen echter restrictief zijn. Het doel is de ruimtelijke impact van de weekendverblijven zoveel mogelijk te beperken. Een permanente bewoning blijft nog steeds uitgesloten. Eigenaars die op vandaag een illegaal weekendverblijf hebben, kunnen zich in de regel stellen, met naleving van de restrictieve stedenbouwkundige voorschriften.

Na de eerste periode treedt een 'groene' of 'open-ruimte'-nabestemming in werking:

- De bestaande, vergunde weekendverblijven kunnen blijven bestaan, doch enkel instandhoudingswerkzaamheden zijn nog toegelaten gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- Voor de onvergunde constructies is het handhavingsbeleid van toepassing.
- Op zeer lange termijn, wanneer een weekendverblijf verkrot is geraakt, is verdere bebouwing op het perceel niet meer toelaatbaar, en zal de groene bestemming effectief zijn gerealiseerd.

Om op een geloofwaardige wijze een herbestemming of een uitdooftscenario 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 duidelijkheid en zekerheid geboden aan de burger.

### 3.4. Toelichting planschade (zie ook 8.3)

Een herbestemming van zone voor verblijfsrecreatie naar een groene of open ruimte bestemming kan principieel planschade doen ontstaan overeenkomstig de artikelen 2.6.1. en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In principe kan dus een planschadevergoeding worden gevorderd van de plannende overheid indien aan alle voorwaarden is voldaan.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een dergelijke vergunning. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering ten gevolge van het plan.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat ofwel bij een overdracht onder bezwarende titel van het goed, ofwel bij inbreng van het goed in een vennootschap, ofwel bij de weigering van een vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning, ofwel bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest. De planschadevergoeding dient door de benadeelde eigenaar voor de rechtbank van eerste aanleg te worden gevorderd.

Opdat men planschadegerechtigd zou zijn, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. *het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1<sup>5</sup>;*
2. *het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;*
3. *het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;*
4. *enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.*

Artikel 2.6.1. §4 VCRO voorziet een reeks uitzonderingen waar geen planschade kan bekomen worden:

1. *"bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;*
2. *bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;*

---

<sup>5</sup> Een voldoende uitgeruste weg wordt gedefinieerd in art.4.3.5.van de VCRO. Hierin wordt gesteld dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien van een elektriciteitsnet.

3. *bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;*
4. *bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;*
5. *bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;*
6. *bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;*
7. *voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;*
8. *bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;*
9. *wanneer de overeenkomstig artikel 2.6.2, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;*
10. *wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid."*

De planningsoverheid kan aan de betaling van een planschadevergoeding ontsnappen door binnen maximaal 2 jaar na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te stellen houdende de wijziging van het bestaande plan naar de oorspronkelijke bestemming.

Bij opmaak van elk individueel ruimtelijk uitvoeringsplan wordt steeds nader onderzocht of, en in voorkomend geval hoe groot de eventuele planschade ten gevolge van het plan kan zijn.

### 3.5. Provinciale uitgangspunten met betrekking tot herhuisvesting

Bij ruimtelijke uitvoeringsplannen waar als eindbestemming een open ruimte bestemming is voorzien, bestaat de mogelijkheid om in de gekoppelde ontwikkeling van nieuwe woongebieden te voorzien.

Ter compensatie van de wederrechtelijke woongelegenheden in weekendverblijven die niet worden bestendig, worden nieuwe legale woningen voorzien in nieuw aan te snijden woongebieden die voor zover mogelijk bij voorrang aan de permanente bewoners worden aangeboden.



Deze werkwijze heeft als doel een effectief alternatief in de vorm van een sociale huur- of koopwoning, een bescheiden woning, of een gewone bouwgrond aan bewoners van een weekendverblijf te kunnen aanbieden. Zodoende kan men op een sociaal aanvaardbare en snellere wijze een groene eindbestemming in de zones voor verblijfsrecreatie realiseren.

Om een daadkrachtig herhuisvestingsbeleid te kunnen voeren, moet worden samengewerkt met andere beleidsdomeinen. Zo zijn de stedenbouwinspectie, sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeentes en de sociale sector hier onmisbare partners.

## 4. RUIMTELIJKE SITUERING

### 4.1. Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein

kaart 1: situering op topografische kaart

kaart 2: situering op orthofoto

kaart 3: situering op kadasterkaart

kaart 4: situering op stratenplan

Het plangebied Wachtebeke Kloosterbos is een cluster van vier deelzones (noord-oost-zuid-west) en is gelegen ten noordwesten van de kern van Wachtebeke. De snelweg E34/A11/N49 Antwerpen-Knokke doorsnijdt het gebied.

Het Kloosterbos wordt begrensd door de straat en het gelijknamige kanaal Langelede aan de oostzijde en de R4 Kennedylaan aan de westelijke zijde. Aan de overzijde van de Kennedylaan bevindt zich de bebouwde kern van Zelzate. Ten zuidwesten van het Kloosterbos (en de R4) bevinden zich de havenbedrijven van Gent Zeehaven (met o.a. Arcelor Mittal).

De onmiddellijke omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk bosgebied. Rondom het bosgebied bevindt zich overwegend landbouwgebied (in noord, oost en zuidelijke richting), de woongebieden van Wachtebeke en Zelzate, industriegebied en bedrijvigheid (zeehaven- en watergebonden bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kmo's).

Ten noorden van de snelweg bevinden zich drie deelzones en gaat het om gebieden voor verblijfsrecreatie die worden ontsloten naar de Akkerstraat.

Ten zuiden van de snelweg bevindt zich een vierde deelzone, deze deelzone is onbebouwd en maakt deel uit van een bos dat opengesteld is voor wandelaars, fietsers en ruiters. Het gedeelte binnen het plangebied functioneert als speelbos. De zuidelijke deelzone is toegankelijk vanuit Langelede (oostzijde van het bos) of vanuit de Gebroeders Naudtslaan (westzijde van het bos). Deze toegangen zijn uitgerust met informatiepanelen voor de recreanten en afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. In het zuiden wordt het bos begrensd door een spoorlijn.



**Figuur: situering van de plangebieden van PRUP reconversie verblijfsrecreatie fase 1c Wachtebeke: de 4 westelijke zones vormen plangebied Kloosterbos, de 2 oostelijke plangebied Wildestraat.**

## 5. JURIDISCHE – EN PLANNINGSCONTEXT

**kaart 5: juridische context: bestemmingsplannen**

**kaart 6: juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen**

**kaart 7: juridische context: andere**

**kaart 8: biologische waarderingskaart**

**kaart 9: landschapsatlas**

**kaart 10: herbevestigde agrarische gebieden**

### 5.1. Planologische toestand

Volgens het gewestplan (nr8 Gentse Kanaalzone DB 14/09/1977) ligt het plangebied binnen de bestemmingszone recreatiegebied (verblijfsrecreatiegebied). De westelijke en zuidelijke deelzone van het plangebied zijn dichtbij de snelweg (N49) gelegen en overlappen deels met het reservatiegebied voor deze weg.

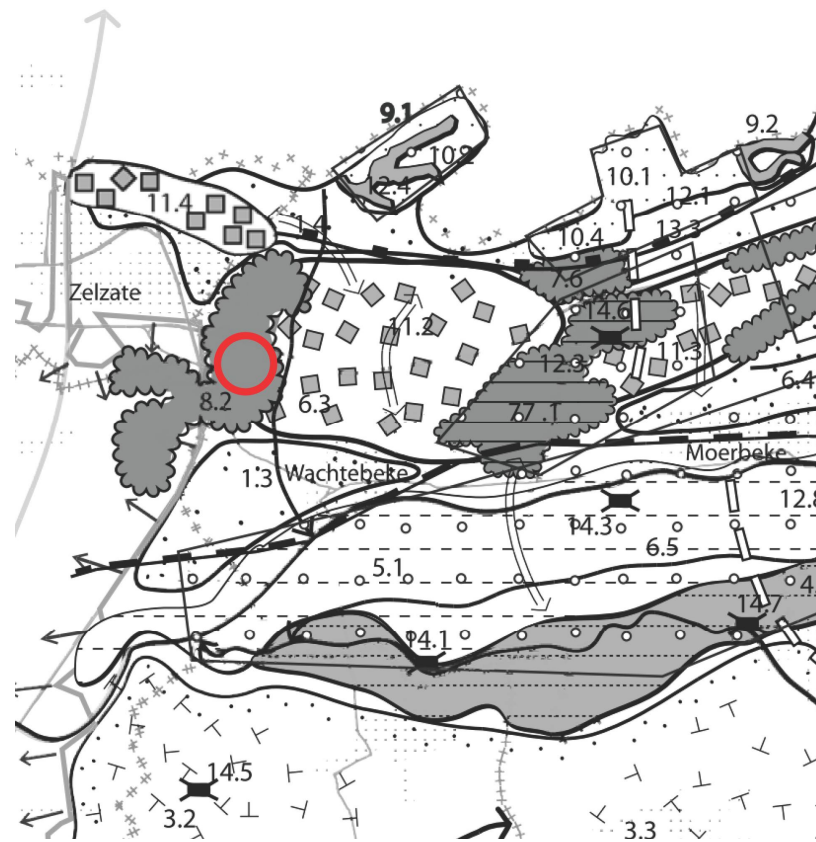
In het plangebied zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene of bijzondere plannen van aanleg van toepassing. Het gewestelijk RUP Afbakening Zeehaven Gent grenst aan de westelijke deelzone. Het op- en afrittencomplex nr.13 tussen de snelweg en de R4 is in dit gewestelijk RUP mee opgenomen.

Binnen het gebied zijn er 3 goedgekeurde niet vervallen verkavelingen.

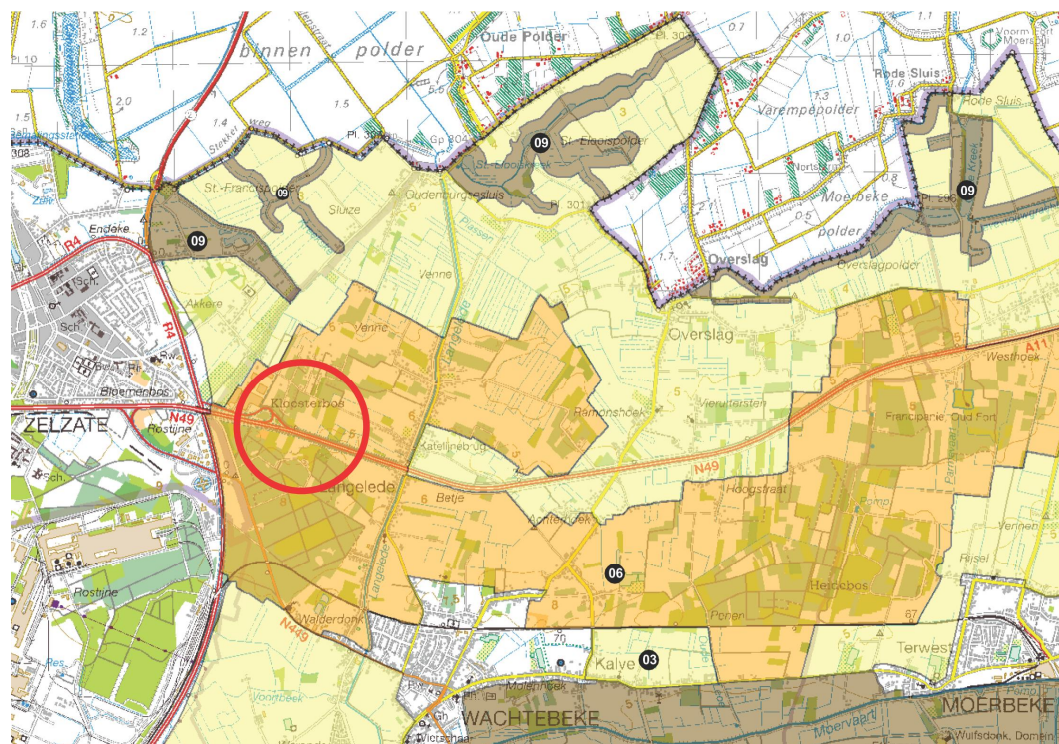
Het gebied is niet gelegen in en grenst niet aan een herbevestigd agrarisch gebied.

5.2. Specifieke ligging ten opzichte van de gebieden van de natuurlijke, de agrarische, de bos-, de landschappelijke structuur en kwetsbare gebieden

Volgens de gewenste ruimtelijke structuur voor landbouw, natuur en bos regio Waasland is het plangebied gelegen in de Vlaamse Vallei. De percelen met verblijfsrecreatie en tevens het speelbos zijn gelegen in bosgebied met als visie: behouden, versterken en verbinden van de bosstructuren.



Figuur: uittreksel kaart Vlaamse Vallei (8.2 Kloosterbos en Sidmarbos, 6.3 Langelede)



figuur: uittreksel operationeel uitvoeringsprogramma regio Waasland

### Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Waasland

#### Operationeel uitvoeringsprogramma - Beslissing Vlaamse Regering 3 april 2009

- Categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- Categorie I : RUP's op korte termijn
- Categorie II : RUP's na verder onderzoek
- Categorie III : RUP's op lange termijn, geen actie op korte termijn

Het Kloosterbos bevindt zich in het Categorie I-gebied (oranje, actie 6) op het operationeel uitvoeringsprogramma van het Waasland (deelruimte 1 Vlaamse Vallei).

Actie 6: Boscomplexen dekzandrug, opmaak van een gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor:

*Kloosterbos, Sidmarbos en omgevend mozaïeklandschap*

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van de landbouwgebieden samen met de opmaak van een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- de structurele versterking van de boscomplexen Kloosterbos en Sidmarbos (8.2) (in afstemming met de Gentse Kanaalzone) en verbinding met Heidebos via stapsteenbossen.
- Nader uitwerken van het mozaïeklandschap rond het Karnemelkbos met ruimte voor grondgebonden landbouw, natuur- en bosontwikkeling (11.2).

*Omgeving Heidebos en omgevend mozaïeklandschap*

- de uitbreiding en structurele versterking van het ecologisch waardevolle Heidebos en verbinding met het Kloosterbos (richtcijfer bosuitbreiding 40ha) en Wullebos (richtcijfer bosuitbreiding 40ha) (7.1, 8.6, 12.3).
- nader uitwerken van het mozaïeklandschap rond het Heidebos met ruimte voor grondgebonden landbouw, natuur- en bosontwikkeling (11.2, 11.3).
- het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen in voor de landbouw belangrijke gebieden.

*Wullebos en omgeving*

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van de landbouwgebieden samen met de opmaak van een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- de structurele versterking van de boscomplex omgeving Wullebos (richtcijfer bosuitbreiding 100ha) (8.1, 8.5, 12.9) en verbinding met het Heidebos en de bossen aan Zandberg en Grote Huike.
- Nader uitwerken van het mozaïeklandschap tussen het Wullebos en het Heidebos met ruimte voor grondgebonden landbouw, natuur- en bosontwikkeling (11.3).

*Er wordt maximaal rekening gehouden met bestaande landbouwbedrijfszetels en huiskavels in functie van de landbouweconomische uitbating.*

In de ruimtelijke afweging van de weekendverblijven op Vlaams niveau werd het Kloosterbos beoordeeld als categorie 2: 'opmaak van een PRUP kan overwogen worden rekening houdend met de ligging in een aaneengesloten boscomplex. Vanuit die randvoorwaarde is een scenario gewenst dat maximaal uitgaat van de doelstelling behoud van het boskarakter van het gebied. De mogelijkheden zijn in elk geval beperkt tot maximaal het behoud van de bestaande situatie. De nood aan verdere ruimtelijke afweging en opmaak RUP is ook afhankelijk van de evaluatie van de juridische situatie (goedgekeurde verkaveling)'.

Het plangebied is gelegen in de relictzone 'Kloosterbos – Ramonshoek'.

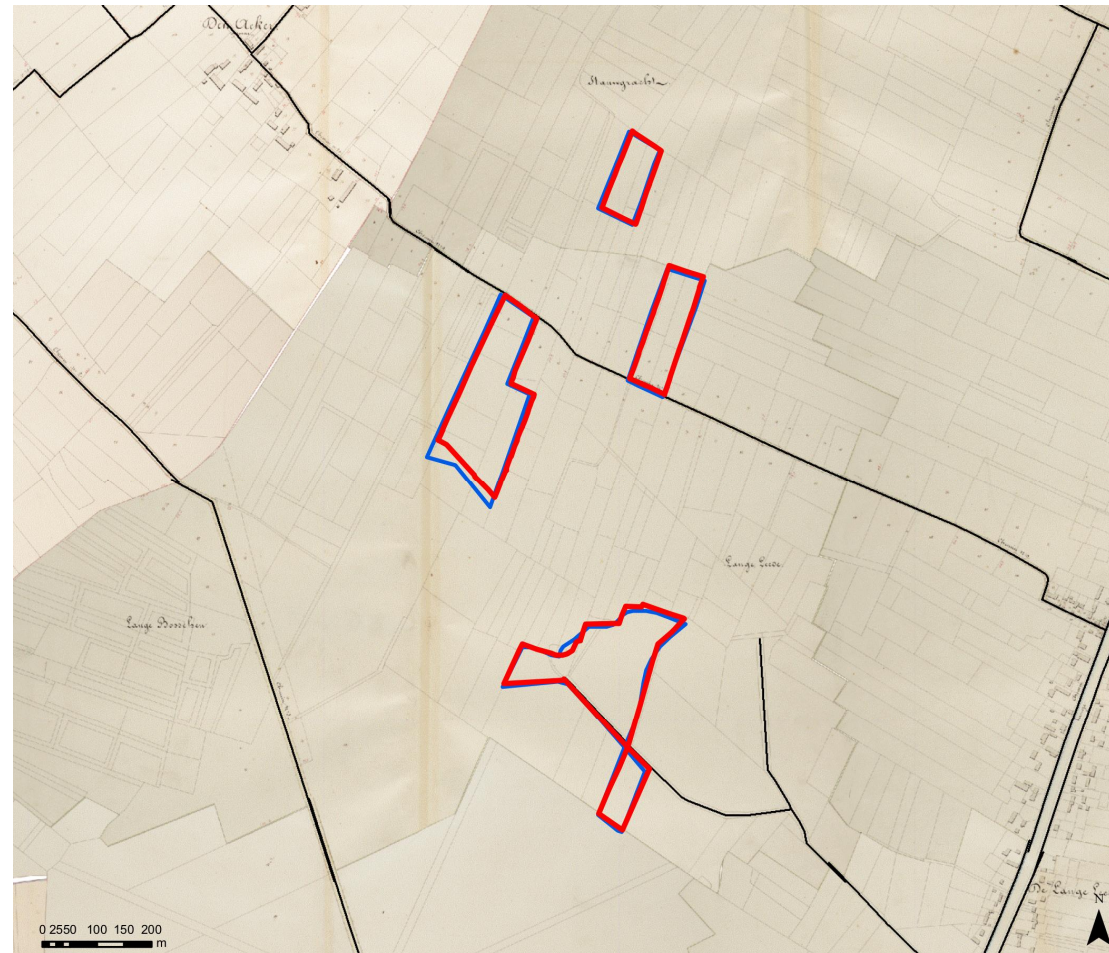
Zie ook de tabel op de volgende pagina.



Wachtebeke_Kloosterbos		Plangebied
RUIMTELIJK		
	Gewestplan	Recreatiegebied ( verblifsrecreatie) en overdruk reservatiegebied Aangrenzend: landschappelijk waardevol gebied, bosgebied, bufferzone
	Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen Algemene plannen van aanleg Bijzondere plannen van aanleg Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	\ (aangrenzend afbakening Zeehaven Gent) (west) \ \ \ \
	Verkevelingsvergunningen  Stedenbouwkundige vergunningen	699-03/10/1984, 698-03/10/1984, 708/1-19/01/1987 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergunde vakantieverblijven, bergingen , elektriciteitscabine, inrichten speelbos –</li> <li>• 2 percelen met recente bouwmisdrijven (ontbossing 2012, perceel met onvergunde chalet, garage,...- 2011)</li> <li>• 8 percelen met oudere bouwmisdrijven (1985)</li> <li>• 5 permanent bewoonde weekendverblijven (waarvan 2 op en sinds 1/09/2008)</li> </ul>
SECTORAAL		
Natuur	vogelrichtlijngeschieden (J) habitatrichtlijngeschieden (J) Gebieden van het Vlaams ecologisch netwerk (J) Biologische waarderingsskaart (B)	\ \ \ Biologisch waardevolle tot zeer waardevolle elementen (behalve in de noordelijke deelzone)
Landschap	Beschernde monumenten (J) Beschermd dorpsgezicht (J) Beschernde landschappen (J)  Landschapsatlas (B)	\ \ \ Puntrelict: \ Lijnrelict: \ Relictzone: Kloosterbos - Ramonshoek Ankerplaats: \
Landbouw	Herbevestigde agrarische gebieden (B) Ruilverkevelingen (J)	\ \
Water	Beschermingszones waterwinning (J) Waterlopen (J) Risicozones overstromingen (B) Infiltratiegevoeligheid (B)	\ \ \ aangrenzend met zuidelijke deelzone Volledig plangebied

Juridisch (J) - Beleidsmatig (B)

### 5.3. Buurt- en voetwegen



figuur: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen

De aanwezige wegen uit de atlas der buurt- en voetwegen zijn nog grotendeels waarneembaar op het terrein:

- Buurtweg nr.3 valt samen met Walderdonk - Gebroeders Naudtslaan (ten zuiden en ten westen van het plangebied)
- Buurtweg nr.2 is de Wachtebekestraat (onmiddellijk ten zuiden van de E34)
- Buurtweg nr.9 is de Akkerstraat

De straten langs beide zijden van het Langelede kanaal werden aangeduid met een dubbele lijn. De buurt- of voetwegen nabij de zuidelijke deelzone werden niet benoemd in de atlas. Deze paden zijn op de topografische en kadasterkaart zichtbaar.

#### 5.4. Provinciale verordening Weekendverblijven

De provinciale verordening voor 'weekendverblijven en openlucht recreatieve terreinen' werd vastgesteld door de provincieraad op 27/05/2015, werd goedgekeurd door de minister op 13/07/2015, en is vanaf 22/08/2015 in werking getreden. Deze verordening kwam in de plaats van de eerdere 'Verordening Weekendverblijven' (uit 2012). De verordening is één van de instrumenten waarmee uitvoering wordt gegeven aan het provinciaal beleid voor weekendverblijven, naast de opmaak van RUP's waarin een meer specifieke aanpak voor verblijfsrecreatie kan worden voorzien, en waarvan dit deelRUP de uitvoering is. Deze verordening geldt voor alle gebieden waar verblijfsrecreatie mogelijk is.

De verordening is gericht op het beperken van de ruimtelijke impact van nieuwe weekendverblijven en het voorkomen van permanente bewoning ervan. De verordening voorziet in oppervlakte- en volumebeperkingen, verplicht het gebruik van natuurlijke materialen en beperkt de ontbossing en terreininname. Daarnaast zijn er ook specifieke voorschriften voor vergunde openlucht recreatieve terreinen, zoals campings en vakantieparken. De verordening wordt gebruikt bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningaanvragen. Ze is van toepassing binnen alle zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan in de volledige provincie. Als echter ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingen van toepassing zijn, hebben deze voorrang op de verordening. De verordening geldt tot dat voor de betreffende zone een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) met een specifieke bestemming en stedenbouwkundige voorschriften in werking treedt.

Onder meer wordt in de verordening opgenomen:

- Er mag slechts 1 weekendverblijf per perceel worden voorzien. Deze beperking is volledigheidshalve overgenomen uit de gewestelijke verordening weekendverblijven;
- Een aantal niet permanente verblijfsmogelijkheden (caravan, camper, tent, caravan...) worden verboden in gebieden voor verblijfsrecreatie. Het perceel mag niet gebruikt worden als gewoonlijke of tijdelijke standplaats;
- Er wordt geopteerd om enkel vaste, houten weekendverblijven in een natuurlijke, donkere kleur toe te laten in functie van een meer optimale visuele integratie in de 'groene' omgeving;
- Er wordt een maximale te ontbossen oppervlakte bepaald bij het realiseren van een nieuw weekendverblijf. Ook wordt bepaald dat het natuurlijk, bestaande reliëf moet behouden blijven;
- Oppervlakte, nok- en kroonlijsthoogte en volume van de weekendverblijven worden beperkt. De beperkingen uit de provinciale verordening zijn iets strenger dan deze die zijn toegelaten in de gewestelijke verordening. Daarnaast wordt slechts een gelijkvloerse verdieping toegelaten en worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten. Een aanbouw bij het weekendverblijf zelf blijft mogelijk;
- Voorts worden duurzame maatregelen ingeschreven zoals een minimale isolatiewaarde van de verblijven, waterbeheermaatregelen en de verplichting tot een groendak bij nieuwbouw of herbouw van een weekendverblijf;
- De maximaal te verhardende oppervlakte op een perceel wordt beperkt, evenals de aard van deze verhardingen (waterdoorlatend). Tuinverlichting, zwembaden en andere vaste tuinconstructies worden verboden;
- Er wordt een minimale afstand tot de perceelsgrenzen opgelegd. Anders dan in de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven worden gekoppelde weekendverblijven niet toegelaten, omdat de praktijk leert dat twee gekoppelde weekendverblijven als één woning gebruikt worden;
- Dichte of ondoorzichtige afsluitingen worden verboden;
- Er worden specifieke normen opgelegd die van toepassing zijn bij groepsbouwprojecten of nieuwe verkavelingen.
- Voor de openluchtrecreatieve terreinen wordt opgelegd dat deze uitgerust en afgebakend dienen te zijn, met centraal beheer. (Standplaatsen voor) openluchtrecreatieve verblijven die niet door het centraal beheer van een openluchtrecreatief terrein worden geëxploiteerd, zijn verboden. Minimaal 15% van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein moet voorbehouden worden voor open groene ruimte. Opsplitsing van een openluchtrecreatief terrein is enkel mogelijk als de gesplitste delen minimum 4 ha groot zijn.
- Openluchtrecreatieve terreinen moeten een sterk uitgebouwd onthaalpunt hebben, een exploitatiewoning, een conciërgewoning en ondersteunende infrastructuur is toegelaten. Er wordt een uitzondering op permanente bewoning gemaakt voor exploitanten en conciërges.

- Op openluchtrecreatieve terreinen zijn zowel mobiele als niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven toegelaten. Er is een verbod op verkavelen.

## 5.5. Relevante elementen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Wachtebeke behoort volgens het RSV tot het buitengebied. Dat is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen, en infrastructuren, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse structuren krijgen we een ander beeld, een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysische systeem.

Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies: een dynamische en duurzame ontwikkeling wordt gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- het tegengaan van versnippering van het buitengebied door bebouwing en infrastructuren;
- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, waarbij de natuurlijke en landbouwstructuur elkaar kunnen overlappen.
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: integraal waterbeheer, rivier- en beekvalleien, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de karakteristieke landschapselementen en -componenten (diversiteit / herkenbaarheid);
- het op elkaar afstemmen van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid op basis van het fysische systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het open gebied.

## 5.6. Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is Wachtebeke gelegen in het Noordelijk Openruimtegebied en ligt het aan de rand van het Oost-Vlaams kerngebied.

Als belangrijke ruimtelijke principes binnen het Noordelijk Openruimtegebied kunnen onder meer 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.

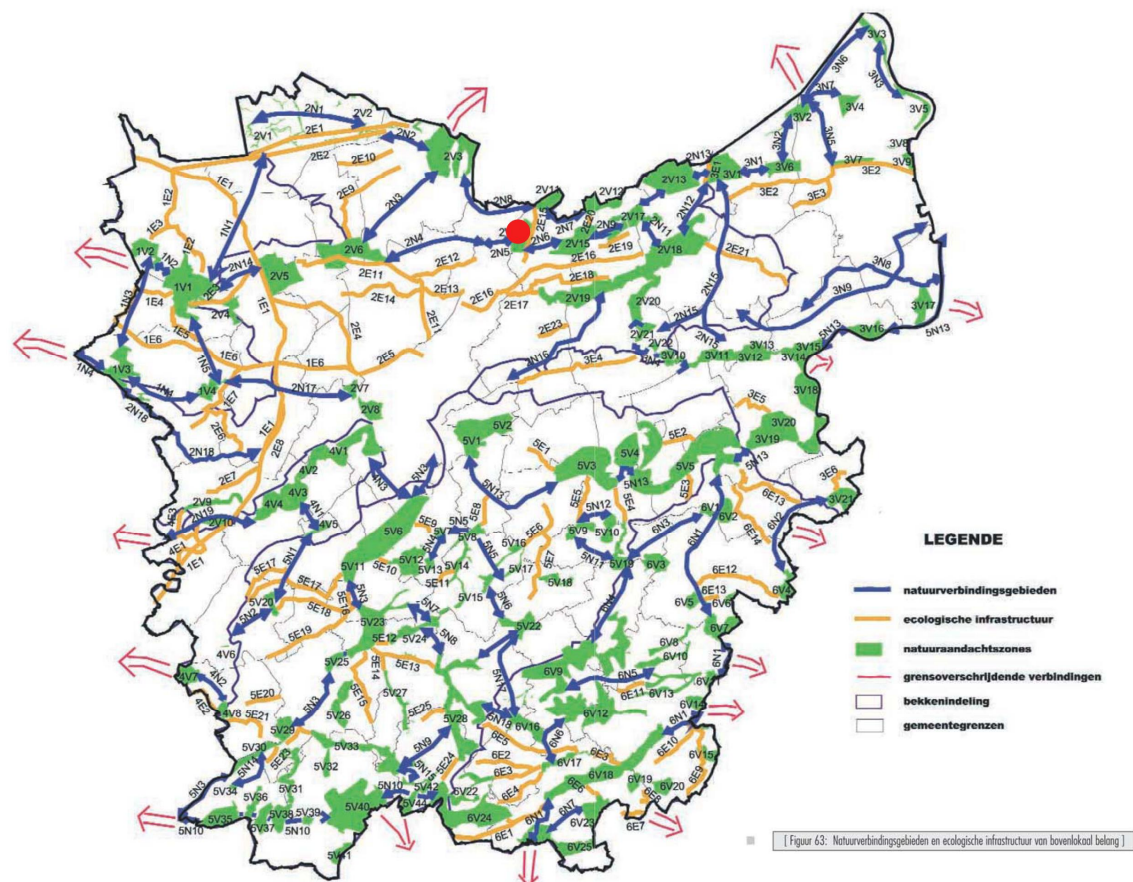
Het Oost-Vlaams kerngebied omvat het grootstedelijk gebied Gent en de Gentse kanaalzone. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om hoogdynamische ontwikkelingen op te vangen in het stedelijk gebied en om een verdere uitdeining van de stedelijke functies naar de omgevende dorpen te voorkomen.

Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid zijn:

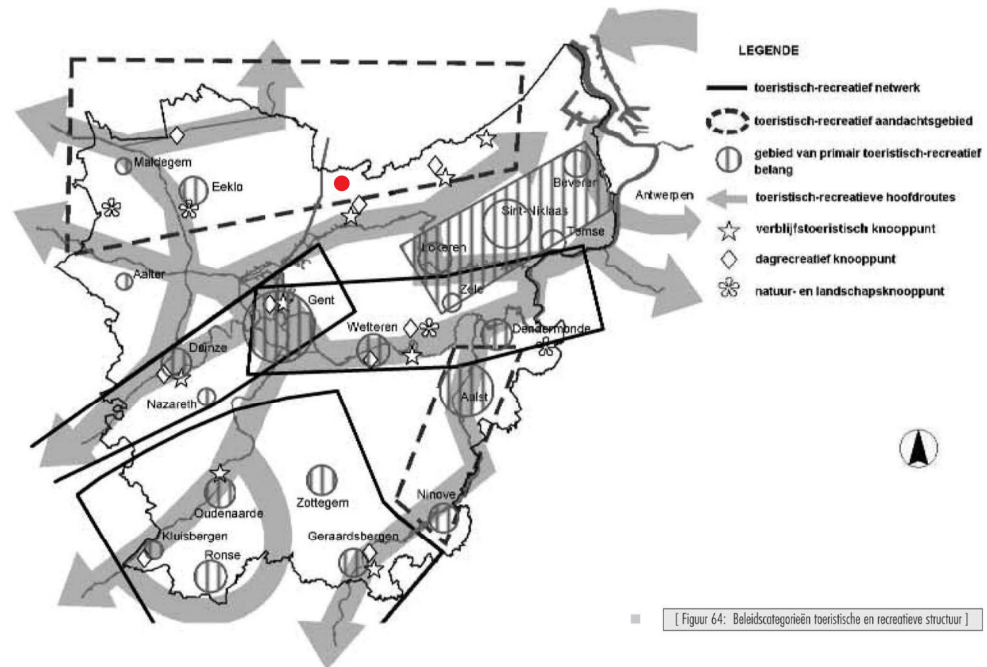
- een stedelijk lichaam met omgevende dorpen, waarbij het vergroeiën van deze dorpen met het stedelijke lichaam moet tegengegaan worden;
- het openbaar vervoer als relatie tussen stad en dorpen en de uitbouw van de R4 als grootstedelijke verdeelweg;
- de open ruimte als band tussen stad en buitengebied (ecologische en recreatieve assen, randstedelijke groenstructuren, een actieve, toekomstgerichte land- en tuinbouw);
- regionale tewerkstelling op goed ontsloten locaties, met een voorkeur voor locaties op knooppunten van openbaar-vervoersassen met de R4.

Wachtebeke werd geselecteerd als hoofddorp binnen het Noordelijk Openruimtegebied, Overslag (ten oosten van het plangebied) is aangeduid als woonkern.

Specifiek met betrekking tot de gewenste openruimtestructuur stelt het PRS dat het openruimtelandschap dient gevrijwaard te worden van verdere verstedelijking. Bebouwing van de openruimtecorridors 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.



Figuur: natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (PRS Oost-Vlaanderen)

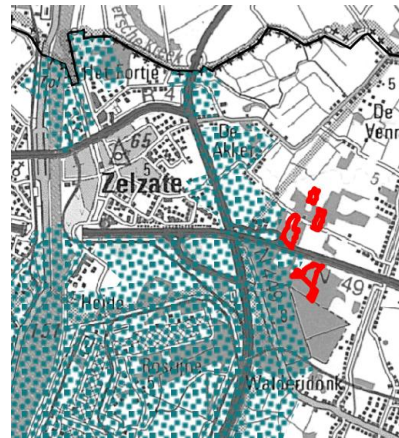


Figuur: toeristische en recreatieve structuur (PRS Oost-Vlaanderen)



## 5.7. Windtoets

In het addendum aan het PRS (goedgekeurd in 2009) werd een beleid uitgewerkt voor windturbines. In het beleidskader wordt het plangebied niet aangeduid als mogelijke inplantingslocatie voor midden- of grootschalige turbines. Het plangebied grenst wel aan een mogelijke inplantingslocatie. De havenzone van Gent inclusief een strook ten oosten van de R4 John F. Kennedylaan is aangeduid als potentiële inplantingslocatie.



Figuur: uittreksel kaart potentiële inplantingslocaties voor windturbines

## 5.8. Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan

De beboste overgangszone vervult een bufferende functie voor de woonzones en de open ruimte van Wachtebeke ten opzichte van de regionale bedrijvigheid van de Gentse kanaalzone. De bufferende functie wordt gerealiseerd door een visuele en landschappelijke verdichting van de ruimte met behulp van groenelementen: bossen, bosuitbreidingen, groenbuffers, bomenrijen, kleine landschapselementen, enz.

De gewenste ruimtelijke structuur van de beboste overgangszone baseert zich op twee ruimtelijke principes:

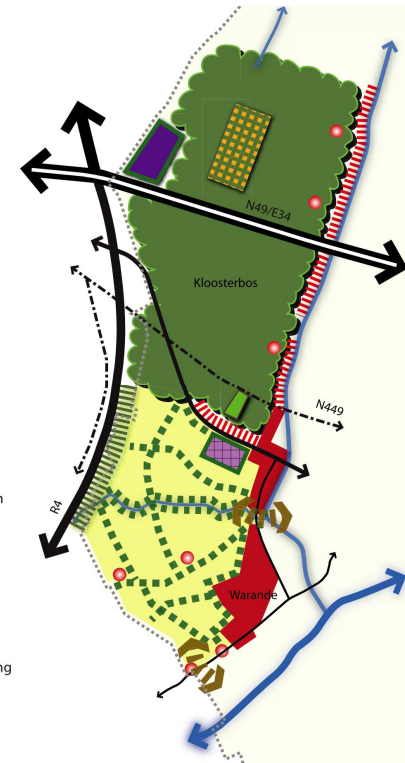
- Over het volledige gebied wordt een ruimtelijk kader van hoogstammig groen aangebracht. De bestaande bossen (Kloosterbos en andere kleinere bossen) vormen hiervoor het aanknopingspunt. In sommige delen hiervan is de natuur de hoofdfunctie.
- Binnen dit ruimtelijk kader van hoogstammig groen kunnen zich enkele andere functies ontwikkelen, op voorwaarde dat ze de globale bufferende functie van het gebied niet in het gedrang brengen. Het gaat om de landbouw (hoofdzakelijk in de omgeving van de Voortbeek, waar de landbouw de hoofdfunctie vormt, maar ook ten noorden van de N49/E34), de bedrijvigheid (industriegebied 'Kloosterbos' en nieuw lokaal bedrijventerrein) en de recreatie (weekendverblijven, recreatief medegebruik).

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van de beboste overgangszone zijn de volgende:

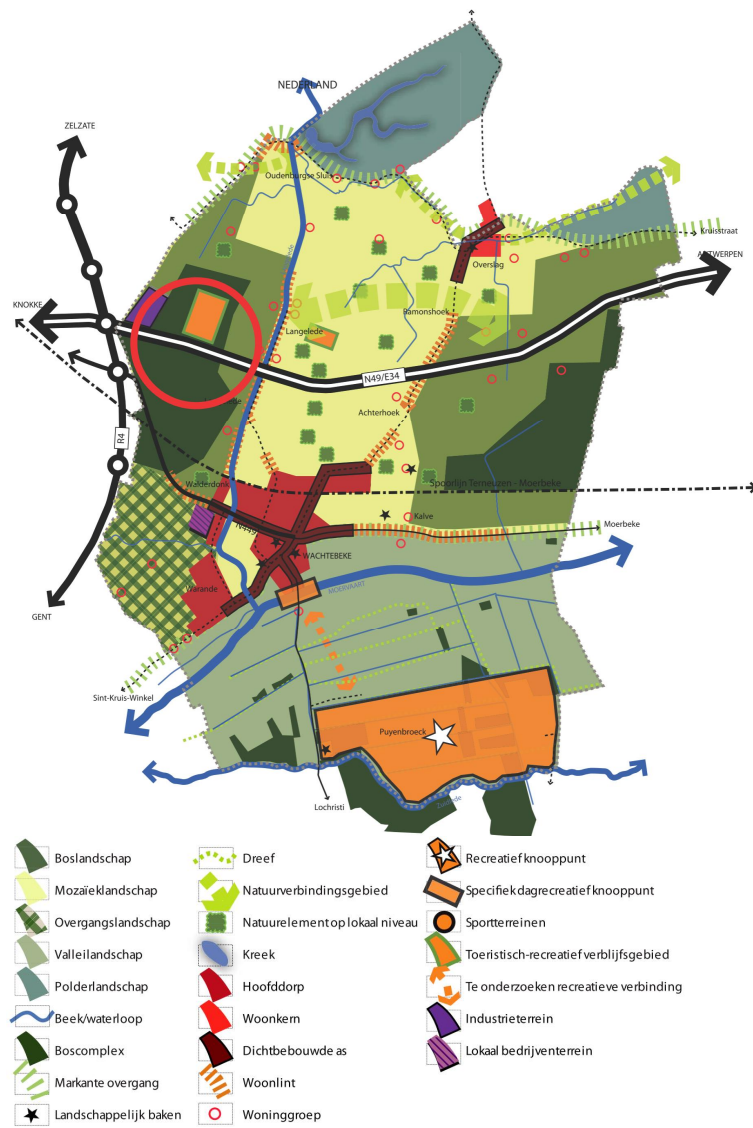
- het Kloosterbos als een aaneengesloten, ecologisch waardevol boscomplex, met mogelijkheid tot *recreatief medegebruik* en met de mogelijke aanwezigheid van enkele landbouwpercelen;
- een natuurgebied ten noorden van Walderdonk (vroegere ontginningszone);
- een landschappelijk te verdichten landbouwgebied, met mogelijkheid tot het voorzien van serres;
- een groenbuffer langs de R4-oost (gedeeltelijk op het grondgebied Gent);
- de Voortbeek als een landschappelijk lijnelement en een natuurverbinding op lokaal niveau;
- twee open-ruimteverbindingen tussen het te verdichten landbouwgebied enerzijds en de Langelede en de Moervaart anderzijds;
- een *degelijk uitgerust verblijfsrecreatiegebied in het Kloosterbos*;
- landschappelijk in te passen bedrijventerreinen: het industriegebied 'Kloosterbos' en het nieuwe lokale bedrijventerrein;
- de bovenlokale lijninfrastructuren N49/E34, N449 en de spoorlijn, waarvan de barrièrewerking moet beperkt worden.

**LEGENDE :**

- |   |                   |   |   |   |                        |
|---|-------------------|---|---|---|------------------------|
|  | Gemeentegrens     |  | Hoofddorp                                     |  | Industrieterein        |
|  | Hoofdweg          |  | Woonlint                                      |  | Lokaal bedrijventerein |
|  | Primaire weg I    |  | Woninggroep                                   |  | Verblijfsrecreatie     |
|  | Primaire weg II   |  | Boscomplex                                    |  | Natuurgebied           |
|  | Secundaire weg II |  | Landschappelijke verdichten<br>landbouwgebied |  | Bufferstrook           |
|  | Lokale weg II     |  |   |  | Open-ruimteverbinding  |
|  | Spoorweg          |   |   |   |                        |
|  | Waterloop         |   |   |   |                        |



Figuur: gewenste ruimtelijke structuur beboste overgangszone (aanduiding Kloosterbos als gebied voor verblijfsrecreatie in een boscomplex)



Figuur: synthese gewenste ruimtelijke structuur Wachtebeke



Akkerstraat



Noordelijke deelzone



Noordelijke deelzone toegang tot verblijfsrecreatie



Noordelijke deelzone toegangsweg tussen Akkerstraat en verblijfsrecreatie



Oostelijke deelzone



Oostelijke deelzone





Westelijke deelzone



Westelijke deelzone



Westelijke deelzone



Westelijke deelzone



Zuidelijke deelzone speelbos



Zuidelijke deelzone speelbos (konijnenheuvel)



Zuidelijke deelzone speelbos



Zuidelijke deelzone speelbos (speelweide)



## 6. BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

Het plangebied bestaat uit een cluster van vier deelzones (we benoemen deze deelzones als 'noord'- 'oost'- 'zuid'- 'west'). De zuidelijke deelzone bevindt zich ten zuiden van de snelweg, de drie andere deelzones ten noorden.

De drie deelzones ten noorden van de N49/E34 zijn voor een groot deel bebouwd met weekendverblijven. Alle percelen worden ontsloten via zijstraatjes op de Akkerstraat. De Akkerstraat is een smalle, met beton verharde straat zonder openbare verlichting maar met elektriciteitsvoorziening en kan dus beschouwd worden als voldoende uitgeruste weg.

De zijstraatjes behoren niet tot het openbaar domein en zijn hoofdzakelijk onverharde zandwegen. Alle brievenbussen voor de weekendverblijven bevinden zich op de kruisingen van deze zandwegen met de Akkerstraat.

De constructies variëren van (sta)caravans tot gemetselde verblijven. De bebouwde percelen bevinden zich vrijwel allemaal in een verkaveling. De perceelsranden zijn veelal afgezet met draadafsluitingen, vaak aangevuld met poorten, opgaande beplanting, doeken, panelen, ... om de privacy te vergroten. Hoewel in de tuinen het bos werd gerooid, heeft het volledige plangebied een vrij sterk bebost karakter.

Vrijwel de volledige noordelijke deelzone is in gebruik voor verblijfsrecreatie. Op 2 percelen (387C en 404H) wordt permanent gewoond, 1 daarvan op en sinds 1/09/2008.

De oostelijke deelzone is volledig gebruikt voor verblijfsrecreatie. Op 1 perceel in deze deelzone (375A) wordt permanent gewoond (op en sinds 1/09/2008).

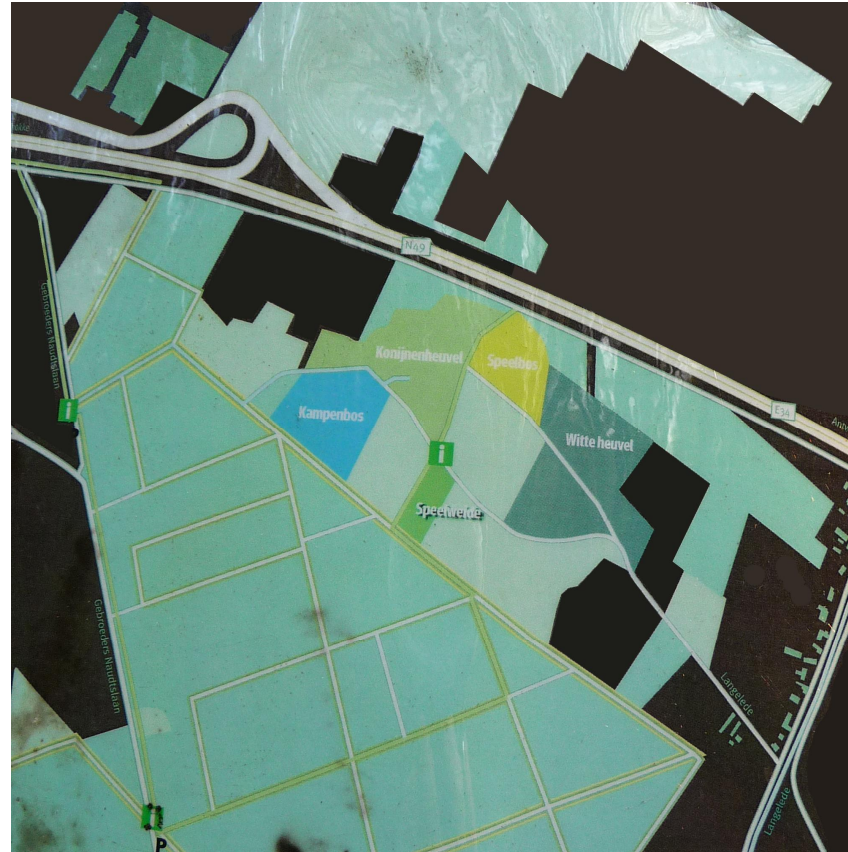
De westelijke deelzone is slechts gedeeltelijk ingenomen voor verblijfsrecreatie. In deze deelzone bevindt zich langs de Akkerstraat ook een elektriciteitscabine. Een aantal constructies zijn in deze deelzone vergelijkbaar met volwaardige woningen (gemetselde, vrij grote constructies, garages,...: perceel 523C en de constructies ten oosten van het ontsluitingsstraatje). Hier komt ook permanente bewoning voor (percelen 523C en 529G2 hebben geregistreerde permanente bewoners, echter beiden permanent bewoond na 1/09/08). Enkele centraal gelegen percelen werden ooit gebruikt voor verblijfsrecreatie maar zijn op vandaag volledig verwaarloosd en amper nog toegankelijk door begroeiing (522C, 522L, 521B, 521C, 529X). Ook langsheen de op- en afrit van de N49/E34 zijn nog enkele onbebouwde percelen (520W, 529D2) en perceel 520Y bevat onvergunde constructies (oa weekendverblijf) die geregistreerd zijn als bouwonderneming. Het perceel gelegen langs de Akkerstraat (524) is eveneens onbebouwd.

In totaal komen in de drie noordelijke deelzones ca. 35 weekendverblijven voor.

De gemeente wijst er op dat de problematiek van de permanente bewoning in het plangebied ruimer is dan de officiële gegevens laten blijken. Er zijn vandaag nog steeds aanvragen voor domicilie in het plangebied. Volgens de gemeente wordt er actueel (december 2014) op volgende percelen permanent gewoond:

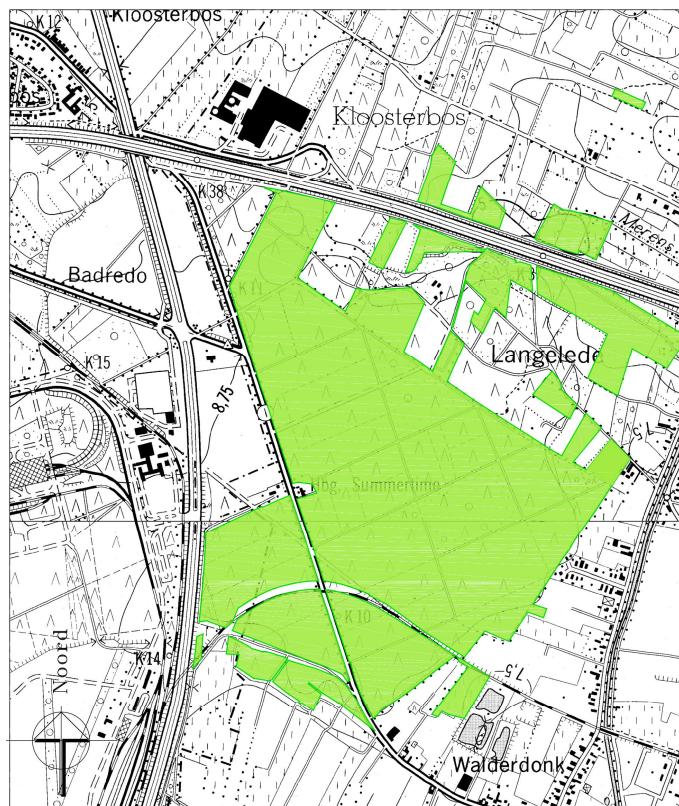
- A 0523C
- A 0387C
- A 0404H
- A 0387D
- A 0375A

De zuidelijke deelzone is onbebouwd en maakt deel uit van een bos dat opengesteld is voor wandelaars, fietsers en ruiters. Het gedeelte binnen het plangebied functioneert als speelbos. Het noordelijke stuk wordt aangeduid als 'Konijnenheuvel', het zuidelijke stuk als 'Speelweide'. Deze zones worden bereikt via paden vanuit Langelede of Walderdonk. Deze toegangen zijn uitgerust met informatiepanelen voor de recreanten en afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

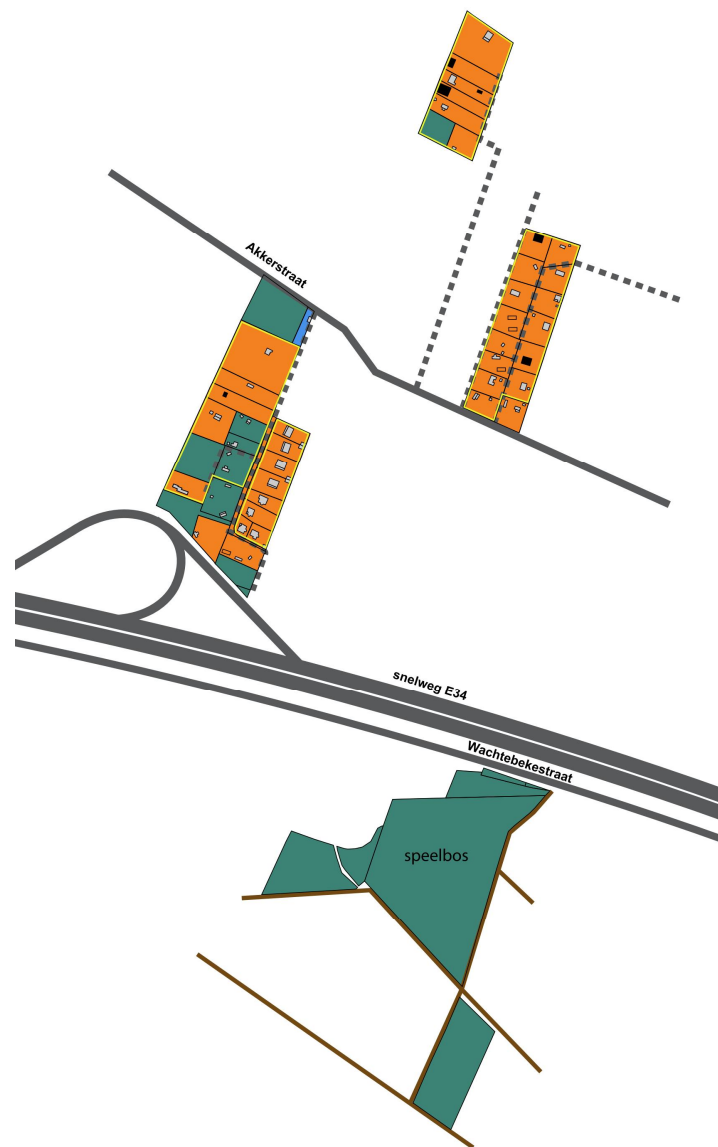


Figuur: kaart van het speelbos met situering 'Konijnenheuvel' en 'Speelweide' (plangebied)

De zone voor speelweide (aangeduid op bovenstaande kaart) is in eigendom van de Provincie Oost-Vlaanderen.



 Eigendom Provincie Oost-Vlaanderen



Figuur: huidig functioneel gebruik van het plangebied (groen: natuur/bos/onbebouwd, oranje: (weekend)verblijven)

## 7. GEWENSTE ONTWIKKELING

### 7.1. Planopties

Het plangebied is gelegen in een gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden en potenties. De percelen zijn voor een groot deel bebost (vooral de drie zuidelijke deelzones), deze bossen hebben enige biologische waarde. Alle deelzones van het plangebied zijn gelegen in dezelfde relictzone 'Kloosterbos-Ramonshoek'. De deelzones zijn allen omringd door bosgebied op het gewestplan en liggen geïsoleerd ten opzichte van bebouwing/woongebied. Daarom is een herbestemming naar recreatief woongebied hier niet te verantwoorden.

Er zijn ongeveer 35 weekendverblijven in de drie noordelijke deelzones van het plangebied. De meeste zijn gelegen in verkavelingen en zijn (hoofdzakelijk) vergund. Niettemin werden op enkele percelen bouwmisdrijven vastgesteld (ontbossing, onvergunde chalets, garage,...) en wordt op 5 percelen permanent gewoond.

Het zuidelijke deelgebied is in gebruik als speelbos en speelweide. Het gebied komt enkel in aanmerking voor zachte recreatie. Hier komen geen weekendverblijven voor, noch andere constructies.

De visie voor herbestemming van deze 4 deelzones wordt gebiedsgericht gedifferentieerd.

Het zuidelijke deelgebied wordt bestemd als speelbos. In de voorschriften worden garanties ingebouwd voor de aanplant van inheemse en streekeigen beplanting. Er zijn enkel waterdoorlatende verhardingen toegelaten in functie van het onderhoud, monoliete verhardingen zijn hier niet toegelaten. Het gebied is in principe bouwvrij, landschappelijk geïntegreerde constructies in functie van het speelbos zijn wel toegelaten (zitbanken, speelelementen,...).

Voor de (bebouwde en onbebouwde) percelen uit de westelijke cluster die niet gelegen zijn in een verkaveling en niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, gaat de herbestemming 'bosgebied' onmiddellijk in. Dit om verdere bebouwing op op vandaag onbebouwde percelen te vermijden. Het bosgebied is bestemd voor het natuurbehoud, de bosbouw en de landschapszorg, met zacht recreatief medegebruik als ondergeschikte functie. Bosgebied is in principe bouwvrij. Hierbij wordt ook de reservatiestrook voor de N49/E34 overgenomen.

Voor de weekendverblijven die in de drie noordelijke deelzones gelegen zijn, wordt voorzien in een uitdoving. De bestaande vergunde weekendverblijven kunnen worden bestendigd binnen een openruimte-bestemming (bosgebied), die op termijn in werking zal treden. Er wordt dus gekozen voor een bestemming 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied' voor alle percelen binnen deze drie deelzones die gelegen zijn in:

- in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling en/of;
- langs een uitgeruste weg (Akkerstraat).

Conform de visie van de provincie om percelen die vandaag bebouwbaar zijn, niet onmiddellijk te herbestemmen, wordt met andere woorden vooropgesteld om al deze percelen een nabestemming bosgebied te geven, met beperktere mogelijkheden voor verblijfsrecreatie tot 1/01/2022. Er worden met andere woorden tijdelijk nog bouw mogelijkheden voorzien omdat deze deelzones al grotendeels bebouwd zijn en gelegen binnen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen.

Deze herbestemming met nabestemming geldt zo voor de volledige noordelijke en oostelijke deelzone en voor het grootste deel van de westelijke deelzone.

De stedenbouwkundige voorschriften bij deze bestemming zijn van die aard dat ze voldoende beperkingen inhouden opdat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Er worden onder meer volgende beperkingen voorzien:

- verbod op verkavelen;
- per perceel is maximaal 1 openluchtrecreatief verblijf toegestaan;
- eisen met betrekking tot maximale oppervlakte, bouwvolume, kroonlijst- en nokhoogte van het verblijf;
- eisen met betrekking tot de verharding en minimale groenvoorzieningen.

Voor een toelichting omtrent de zonevreemde basisrechten en mogelijkheden voor bestaande gebouwen, verwijzen we naar de toelichting in bijlage bij dit document.

Binnen de verblijven in het plangebied kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. Een functiewijziging naar wonen kan niet worden toegestaan.

De nabestemming 'bosgebied' gaat in vanaf januari 2022.

Deze keuze voor de herbestemming naar zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied is ingegeven vanuit volgende motiveringen:

- de percelen in deze clusters zijn bebouwd en/of verkaveld en/of in de huidige situatie onmiddellijk bebouwbaar. Omwille van de onduidelijkheid die al zeer geruime tijd omtrent de weekendverblijven heerst, acht de provincie het redelijk niet onmiddellijk tot een herbestemming en absolute bouwstop

over te gaan. Het voorziene gefaseerde uitdoofbeleid laat personen die op vandaag bouwmogelijkheden hebben toe deze voor een beperkte periode nog uit te oefenen. Zo worden zij niet in hun rechten geraakt en krijgen zij de mogelijkheid om eventuele stedenbouwkundige overtredingen aan bestaande weekendverblijven binnen de overgangperiode recht te zetten.

- Sowieso is het plangebied vandaag reeds grotendeels ontwikkeld en is er sprake van versnippering. Enige bijkomende bebouwing zal een relatief beperkte ruimtelijke impact hebben. Bovendien zijn de voorschriften die tot 2022 gelden, een stuk strenger dan de vigerende voorschriften (verkaveling of gewestplan), waardoor de ruimtelijke impact van een (op)nieuw gebouwd weekendverblijf en de kans op permanente bewoning klein zijn.
- Een herbestemming naar (recreatief) woongebied is omwille van de hiervoor beschreven grote landschappelijke en natuurlijke waarde niet mogelijk. Bovendien sluiten de clusters niet aan op een woonomgeving, maar maken ze deel uit van een grote bosstructuur. Alle clusters zijn omringd door bossen of akkers/weilanden.

Deze motiveringen zijn in overeenstemming met de overkoepelende provinciale aanpak van zones voor verblijfsrecreatie (zie hoofdstuk 3).

## 7.2. Voorkomen van permanente bewoning en omgaan met bestaande bewoning

Voor wat betreft vergunde zone-eigen verblijven zonder permanente bewoning wordt gesteld dat in principe geen planologische oplossing noodzakelijk is. Toekomstige permanente bewoning dient echter 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 en de provinciale verordening ter zake worden toegepast, permanente bewoning niet uitsluiten. Dit 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 tot duidelijkheid te komen en opteert ervoor om de zonering 'verblijfsrecreatie' principieel te verlaten. Het voorkomen van een verdere toename van permanente bewoning hangt 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 en provinciale verordening.

Om een eenduidig beleid te kunnen voeren binnen de verschillende zones voor verblijfsrecreatie is het aangewezen om de bestaande verkavelingvergunningen op te heffen en zo veel mogelijk te komen tot gelijklopende voorschriften.

Permanente bewoners van voor 1 september 2008 (cfr. tijdsvoorwaarde tijdelijk woonrecht in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) van (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) weekendverblijven (die voldoen aan de voorwaarden van art. 5 §1 van de Vlaamse Wooncode) moeten kunnen blijvend permanent wonen in hun weekendverblijf tot hen van overheidswege een alternatief is aangeboden. Als hen geen alternatief wordt aangeboden, moeten ze kunnen blijvend permanent wonen tot en met 31 december 2029 (cfr. bepaling tijdelijk woonrecht in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). In de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied' is dan ook een bepaling opgenomen die dit mogelijk maakt.

### 7.3. Elementen voor de realisatie voor het RUP (actieve en flankerende maatregelen)

Om de open-ruimtebestemming te verwezenlijken, kan het aangewezen zijn te voorzien in een voorkooprecht, alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.

In samenspraak met de gemeente kan een traject voor begeleidende maatregelen worden opgestart door de Provincie (er kan hierbij onder meer gedacht worden aan flankerende maatregelen zoals een sociaal begeleidingsplan, herhuisvesting en handhavingsmaatregelen).

Met betrekking tot de bestaande onvergunde constructies wordt een handhavingsbeleid gevoerd. Voor eventuele permanente bewoners kan naar een specifieke oplossing gezocht worden indien dit nodig is. De Provincie zal in elk geval de mogelijkheden voor wooncompensatie nagaan voor de permanente

bewoning in het plangebied, in samenspraak met de gemeente (zie ook 7.2) en in samenhang met zone Wildestraat.

#### 7.4. Toelichting bij het grafisch plan

##### 7.4.1. Afbakening van het plangebied

De grens van het RUP valt samen met de grenzen van de gewestplanzones bestemd voor verblijfsrecreatie. Dit deelRUP betreft vier deelzones. De herbestemming heeft betrekking op het geheel van deze deelzones. De deelzones zijn omringd door zones bestemd als bosgebied op het gewestplan. De noordelijke deelzone grenst aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de westelijke deelzone grenst aan het gewestelijk RUP Afbakening Zeehaven Gent en overlapt deels met een reservatiegebied voor snelwegen op het gewestplan.

##### 7.4.2. Toelichting bij de bestemmingszones

Er zijn binnen het deel-RUP drie bestemmingszones van kracht: 'zone voor bosgebied', 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied' en 'zone voor speelbos'.

De 'zone voor bosgebied' is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Het aanbrengen van infrastructuur en gebouwen gericht op het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Recreatief medegebruik is toegelaten en kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kunnen worden aangebracht.

In de 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied' geldt een uitdoofbeleid. De bestaande vergunde weekendverblijven worden op deze manier bestendig binnen de open-ruimte-bestemming (bosgebied), die in werking treedt op 1 januari 2022.

De 'zone voor speelbos' is gericht op de bestendiging en verdere uitbouw van het bestaande speelbos en de speelweide, rekening houdend met natuurlijke en landschappelijke waarden. Infrastructuur in functie van het gebruik als speelbos of speelweide zijn mogelijk, bebouwing is uitgesloten.

Daarnaast geldt ook een overdruk voor de reservatiestrook voor de snelweg E34, die ook reeds op het gewestplan ingetekend staat. Aan deze overdruk zijn algemene voorschriften gekoppeld.

## 7.5. Ruimtebalans

De oppervlakte recreatiegebied die wordt omgezet naar open ruimte, kan door de gemeente of de provincie in rekening worden gebracht bij het doorvoeren van compensaties bij andere bestemmingswijzigingen naar recreatie.

Bestemmingscategorie gewestplan	Opp.	Bestemmingscategorie PRUP	Opp.
Recreatie	9,6 ha	Bos*	5,5 ha
		Recreatie	4,1 ha

\* Opmerking: de wijziging naar 'bos' voor de 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied' (5 ha) gaat pas in op 1/01/2022.

## 8. DECRETALE BEPALINGEN

### 8.1. Opgave strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het deel-RUP vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen.

Het betreft volgende bestemming van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan: zone voor verblijfsrecreatie.

De delen van de verkavelingen 699, 698 en 708/1 gelegen binnen het plangebied van dit PRUP worden opgeheven.

### 8.2. Watertoets

**kaart 11: waterlopen en effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebieden 2014**

**kaart 12: infiltratiegevoeligheid**

**kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid**

**kaart 14: erosiegevoeligheid**

**kaart 15: winterbed**

Binnen het plangebied zijn er geen geklasseerde waterlopen. Binnen het plangebied zijn geen zones aangeduid als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig. Aan de zuidelijke deelzone grenst ten noordwesten een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is volledig infiltratiegevoelig en laat relatief gemakkelijk hemelwater infiltreren naar de ondergrond. De bodem binnen het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De erosiegevoeligheid binnen het plangebied blijft zeer beperkt. Er bevindt zich geen winterbed van een grote waterloop in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.

Gezien:

- het RUP een omzetting voorziet naar bosgebied (grotendeels op termijn) en speelbos;
  - het waterbergend vermogen van het plangebied in de toekomst maximaal wordt gevrijwaard (via de voorschriften) en op termijn wordt verbeterd;
- kan geconcludeerd worden dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet wordt aangetast en op termijn kan verbeteren.

### 8.3. Register planbaten en planschade

Conform artikel 2.2.2 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dient een RUP (in voorkomend geval) een register, al dan niet grafisch, te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Het deel-RUP voert geen bestemmingswijzigingen door die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Bovendien moet aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan:

1. het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
2. het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone, zoals bepaald in een plan van aanleg of een RUP;
4. enkel de eerste 50m vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Een voldoende uitgeruste weg wordt gedefinieerd in art. 4.3.5 van de VCRO. Hierin wordt gesteld dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien van een elektriciteitsnet.

Het deel-RUP voert herbestemmingen door die, omwille van het (op termijn) invoeren van een bouwverbod, mogelijks aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding. Deze delen worden weegegeven op onderstaande kaart. Het gaat om delen waar potentieel planschade zou kunnen optreden. Het is aan de rechtbank van eerste aanleg om te bepalen of er hier effectief planschade optreedt. Hierbij speelt ook het feit dat voor de vandaag bebouwbare delen (delen gelegen langs voldoende uitgeruste wegen en/of binnen verkavelingen) wordt voorzien in overgangsmaatregelen. Het bouwverbod gaat hier dus niet onmiddellijk in bij de inwerkingtreding van het RUP.

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften hebben enkel betrekking op agrarische gebieden die worden omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt en op extra beperkingen die aan de agrarische gebieden worden opgelegd.

Het RUP geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

#### 8.4. Onderzoek tot MER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het PRUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Noch in het plangebied noch in de nabije omgeving zijn er habitat- of vogelrichtlijngebieden. Bijgevolg zal de realisatie van het plan geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is.

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen I, II en III van het project-m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen onder 'eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik' van rubriek 1d van bijlage III. Andere rubrieken zijn niet van toepassing.

Het plan is volgens de bepalingen van het decreet van 27 april 2007<sup>6</sup> en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007<sup>7</sup> niet van rechtswege plan-MER-plichtig, maar 'screeningsgerechtigd' omwille van volgende redenen: het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 1d van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet wordt een onderzoek tot m.e.r. of 'screening' ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

Het screeningsdossier bevat informatie over het voorgenomen plan en bespreekt de relevante milieudisciplines. Er kan in het algemeen gesteld worden dat het realiseren van de doelstellingen van het PRUP geen aanzienlijke milieueffecten in de verschillende disciplines zal teweeg brengen.

---

<sup>6</sup> Plan-m.e.r.-decreet, BS20/6/2007

<sup>7</sup> Plan-m.e.r.-besluit, BS 7/11/2007





*B. Onderzoek tot mer*



# 1. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

## 1.1. Doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Zie hoofdstuk 7 van het toelichtend deel.

## 1.2. Overwogen alternatieven

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven. De keuze voor de herbestemming van de zone voor verblijfsrecreatie volgt uit de globale provinciale visie op deze zones voor verblijfsrecreatie en op het permanent wonen in weekendverblijven in de provincie.

Voor de motivatie voor de verschillende herbestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 7.1 van het toelichtend deel.

## 2. AFTOETSING VAN DE PLAN-MER Plicht

### 2.1. DABM van toepassing

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Noch in het plangebied noch in de nabije omgeving zijn er habitat- of vogelrichtlijngebieden. Bijgevolg zal de realisatie van het plan geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is.

### 2.2. Project-m.e.r.-plicht

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen I, II en III van het project-m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen onder 'eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik' van rubriek 1d van bijlage III. Andere rubrieken zijn niet van toepassing.

### 2.3. Conclusie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is dus niet nodig.

Het plan is volgens de bepalingen van het decreet van 27 april 2007<sup>8</sup> en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007<sup>9</sup> niet van rechtswege plan-MER-plichtig, maar 'screeningsgerechtigd'

---

<sup>8</sup> Plan-m.e.r.-decreet, BS20/6/2007

<sup>9</sup> Plan-m.e.r.-besluit, BS 7/11/2007

omwille van volgende redenen: het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 1d van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

### 3. SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN

#### 3.1. Bodem en water

kaart 16: bodemkaart

kaart 17: drainageklassen

kaart 11: waterlopen – overstromingsgevoelige gebieden (2011)

kaart 18: overstromingskaart

kaart 19: zoneringsplan VMM

De bodem in het plangebied bestaat uit vochtig zand (noordelijke deelzone), droog zand (oostelijke deelzone, westelijke deelzone en het grootste gedeelte van de zuidelijke deelzone) en een gedeelte landduin (westelijke zijde van zuidelijke deelzone).

Het plangebied is niet recent overstroomd. Er bevinden zich tevens geen overstromingsgevoelige gebieden in het plangebied. Aan de zuidelijke zijde van de snelweg grenst een mogelijk overstromingsgevoelig gebied aan de landduin van de zuidelijke deelzone.

Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de waterlopen: De Meirens, geklasseerde waterloop 3e categorie (ca. 80m van zuidelijke deelzone, gescheiden door de snelweg), Kelderputten, niet geklasseerde waterloop (ca. 85m van de noordelijke deelzone) en Kreekske, geklasseerde waterloop 2e categorie (ca. 265m van de westelijke deelzone).

Op het zoneringsplan van de VMM komen de noordelijke, oostelijke en westelijke deelzone voor in collectief te optimaliseren buitengebied. De zuidelijke deelzone met het speelbos bevindt zich in individueel te optimaliseren buitengebied.

De herbestemming naar een 'openruimte' bestemming vermijdt de verdere verdichting van de zone en de toename van verharde oppervlaktes. Op korte termijn is enige bijkomende bebouwing mogelijk (er zijn vandaag een zestal onbebouwde percelen die een nabestemming krijgen). Er worden in de voorschriften echter garanties opgenomen in functie van het maximaal vrijwaren van bodem en water. Wat betreft het afvalwater, is de huidige problematiek moeilijk in te schatten (onzekerheid over aansluiting op riolering), maar de voorschriften wijzen er op dat verplicht moet worden aangesloten op een bestaande riolering, en – indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van IBA te worden voorzien. Dit is een positief effect ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (zone voor verblijfsrecreatie zonder specifieke

voorschriften voor bodem en water). Op termijn geldt de bestemming bosgebied en kan de bebouwingsgraad afnemen, waardoor er meer ruimte beschikbaar is voor waterbuffering. De percelen die onmiddellijk herbestemd worden naar bosgebied en de zuidelijke deelzone worden onmiddellijk bouwvrij, waardoor de effecten van deze herbestemmingen positief geëvalueerd worden.

Conclusie: schadelijke significant negatieve effecten op het water- en bodemsysteem zijn niet te verwachten.

### 3.2. Fauna en flora

kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart

kaart 8: biologische waarderingskaart

kaart 7: Juridische context – andere: Vlaams ecologisch netwerk

De zuidelijke deelzone met het speelbos is kwetsbaar op het vlak van ecotoopverlies, eutrofiëring en verzuring, tot zeer kwetsbaar voor verzuring op de landduin. Deze deelzone is niet tot weinig kwetsbaar voor verdroging.

De oostelijke deelzone is kwetsbaar op het vlak van ecotoopverlies, eutrofiëring en verzuring. Deze deelzone is niet kwetsbaar op het vlak van verdroging.

De westelijke deelzone is in het noordelijk gedeelte zeer kwetsbaar voor ecotoopverlies en eutrofiëring. In het zuidelijk gedeelte van de westelijke deelzone is het gebied kwetsbaar voor ecotoopverlies en eutrofiëring en zeer kwetsbaar voor verzuring.

De noordelijke deelzone is niet kwetsbaar t.o.v. de vier ecosysteemkwetsbaarheden.

Op de BWK is de speelweide (zuidelijk gedeelte van de zuidelijke deelzone) aangeduid als biologisch zeer waardevol. Gedeeltes van het speelbos en de westelijke en oostelijke deelzone zijn aangeduid als biologisch waardevol.

Er is geen VEN-gebied in de omgeving van het plangebied.

Op termijn geldt een bestemming bos voor de volledige zone van het plangebied, zodat het bos op die manier wordt beschermd tegen verdere bebouwing. Op korte termijn (tot 2022) zijn nog nieuwe constructies mogelijk, maar onder verstrengde voorwaarden en enkel op de percelen waar een nabestemming geldt. Deze percelen zijn vandaag bijna allemaal bebouwd (uitgezonderd een zestal percelen).

Het speelbos en de speelweide worden bestendig in hun huidige functie en worden zo onmiddellijk herbestemd als speelbos. Bijkomende bebouwing is hier niet aan de orde.

Eventuele bestaande hinder in de drie noordelijke deelzones op vlak van geluid en licht zal afnemen en verdwijnen door de realisatie van het plan. Er zal op termijn ook geen barrièrewerking meer bestaan ten gevolge van bebouwing of afsluitingen. Op de langere termijn kan de draagkrachtoverschrijding met andere woorden teniet worden gedaan. Op kortere termijn kan de huidige impact door afsluitingen, bebouwing, verblijfsrecreatieve activiteiten,... blijven bestaan. De voorschriften voor nieuwe bebouwing houden echter ook garanties in om dit effect tot een minimum te beperken (maximale percentages ontbossing, maximale grondoppervlakte van de bebouwing,...). Dit is ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (zone voor verblijfsrecreatie zonder specifieke voorschriften) een positief effect, ten opzichte van de huidige feitelijke situatie is er een risico op (weliswaar beperkte) bijkomende bebouwing in de zones met nabestemming.

Het speelbos behoudt zijn huidig recreatief gebruik. Hier is enige verstoring mogelijk, maar de voorschriften garanderen vormen van zacht recreatief gebruik met respect voor de natuurwaarden in het bos. Ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie is een herbestemming naar speelbos een positief effect, ten opzichte van de huidige feitelijke toestand is er geen effect (bestendigen huidige feitelijke situatie).

Er worden bijgevolg geen significant negatieve effecten verwacht.

### 3.3. Landschap, erfgoed en archeologie

kaart 9: landschapsatlas

kaart 7: Juridische context – andere: Beschermingen RWO

Het plangebied bevindt zich in de relictzone 'Kloosterbos – Ramonshoek'. De beleidswenselijkheden voor de relictzone zijn: 'controle op het recreatieve gebruik en op de bebouwing, voornamelijk met betrekking tot de weekendverblijven. Accentueren grenzen met de Zeeuwsch-Vlaamse polders en de Moervaartdepressie. Verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen'.

Er bevinden zich geen beschermde monumenten of gehelen in het plangebied.

Het plan herbestemt de zone naar bosgebied (grotendeels op termijn) en speelbos.



Door het (weliswaar beperkt) toelaten van nieuwe bebouwing op nog onbebouwde kavels tot 1 januari 2022, zijn negatieve effecten op het landschap, erfgoed en archeologie mogelijk, opnieuw (net zoals in de andere disciplines) afhankelijk van wat men als referentiesituatie beschouwt:

Ten opzichte van de huidige juridische toestand zijn de effecten positief, want ook vandaag bestaan hier bouwmogelijkheden. De juridische bouwmogelijkheden ten gevolge van het voorstel van PRUP zijn strenger (stedenbouwkundige voorschriften zijn aangepast aan de provinciale verordening), wat als positief effect kan gezien worden voor deze discipline.

Ten opzichte van de huidige reële toestand is echter wel een gevaar op bijkomende bebouwing tot 2022 op vandaag onbebouwde percelen (een zestal in de drie noordelijke deelzones). De voorschriften streven wel een maximale integratie in het landschap na. Bovendien geldt de nabestemming enkel op percelen die reeds bebouwd zijn, in een verkaveling gelegen zijn of die ook vandaag bebouwbaar zijn. Enkele resterende percelen worden onmiddellijk herbestemd naar bosgebied.

Het is een expliciete beleidskeuze van de Provincie Oost-Vlaanderen om tijdelijke (welomschreven) bouwmogelijkheden toe te laten tot 2022 zodat geleidelijk kan gestreefd worden naar een overgang in die gebieden waar vandaag al mogelijkheden bestaan voor verblijfsrecreatie. Deze aanpak is voor alle Oost-Vlaamse PRUP's van de eerste fase gelijk.

Op termijn wordt de natuurlijke functie in de drie noordelijke deelzones hersteld, en kan landschappelijk opnieuw worden aangesloten op de omringende gebieden.

De herbestemming naar speelbos (zuidelijke deelzone) biedt mogelijkheden voor landschapsherstel en wordt bijgevolg als positief effect voor het landschap, erfgoed en archeologie geëvalueerd (ten opzichte van de huidige juridisch-planologische toestand, het betreft een verwaarloosbaar effect tov de huidige feitelijke situatie).

### 3.4. Mens-Ruimtelijke aspecten

kaart 21: landbouwwaardingskaart  
kaart 10: HAG

Het plangebied heeft een lage waardering op de landbouwwaardingskaart. Het plangebied bevindt zich niet in herbevestigd agrarisch gebied en is niet in landbouwgebruik. De omzetting naar natuurgebied heeft bijgevolg geen effecten op de landbouw.

Een deel van de huidige constructies wordt permanent bewoond<sup>10</sup>. De functie van het volledige gebied verandert naar een openruimte functie wat een verlies aan recreatieve functie met zich mee brengt.

Omdat het permanent wonen op lange termijn niet kan bestendig worden, ontstaat een herhuisvestingsbehoefte voor een aantal gezinnen die nu permanent in een weekendverblijf wonen. Deze behoefte kan worden opgevangen binnen het te realiseren bindend sociaal objectief in de gemeente of binnen een nieuw op te richten project in functie van de desbetreffende doelgroep.

Het uitdoven van zowel de weekendverblijfszone als het permanent wonen wordt hier nagestreefd, zodat de natuurfunctie van het gebied weer hersteld kan worden. Ruimtelijk zorgt dit er ook voor dat de open ruimte minder versnipperd is en dus beter leesbaar.

Het speelbos vormt onderdeel van een ruimer geheel en de herbestemming van de zuidelijke deelzone is dus ook positief voor de ruimtelijke structuur van het gebied ten zuiden van de snelweg N49.

Er worden bijgevolg geen significant negatieve effecten verwacht op het gebied van de mens-ruimtelijke aspecten.

### 3.5. Mobiliteit

De huidige ontsluitingen van de individuele woningen van de oostelijke, noordelijke en westelijke deelzone bestaat uit onverharde, doodlopende zandwegen die aansluiten op de Akkerstraat.

In de zuidelijke deelzone, het speelbos, bevinden zich geen constructies.

Het plan voorziet in de natuurlijke ontwikkeling van het gebied en, voor het speelbos, in een zacht recreatieve ontwikkeling. De voorziene bestemmingen introduceren in principe geen bijkomend verkeer (geen bijkomend verkeer voor het speelbos), afgezien van de beperkte bouwmogelijkheden in functie van verblijfsrecreatie op zes percelen. Ten opzichte van de bestaande bestemmingszone (verblijfsrecreatie) zijn de te verwachten effecten positief.

De realisatie van het plan zal geen significant negatieve effecten hebben op de mobiliteit.

---

<sup>10</sup> Bij het beschrijven van de referentiesituatie gaan we uit van de feitelijke situatie (zie ook hoofdstuk 6 en paragraaf 7.1.).

### 3.6. Lucht en geluid

In de huidige toestand zijn er geen bijzondere knelpunten inzake lucht en geluid. Het plan geeft voorrang aan natuurontwikkeling, waardoor er op termijn geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op het gebied van lucht en geluid (integendeel).

In tussentijd (tot 2022) kan op een zestal percelen bijkomende bebouwing komen, in een reeds bebouwde omgeving met verblijfsrecreatie. Relatief gezien zal deze bijkomende hinder verwaarloosbaar zijn en bovendien worden via de voorschriften garanties ingebouwd zodat in de zone met nabestemming enkel nog 'echte' verblijfsrecreatie mogelijk is. Opnieuw geldt dit als positief effect ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie, maar als matig negatief ten opzichte van de huidige feitelijke situatie (tot 2022).

Voor het speelbos is de visie het bestendigen van de huidige feitelijke situatie. De effecten zullen verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, in vergelijking met de huidige juridisch-planologische situatie (zone voor verblijfsrecreatie) is enige geluidshinder niet uit te sluiten. Gezien het gaat over zacht-recreatieve, laagdynamische activiteiten worden de effecten voor lucht en geluid verwaarloosbaar ingeschat. Immers indien de bestemming verblijfsrecreatie zou worden gerealiseerd, is ook enige lucht en geluidshinder te verwachten.

## 4. GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De afstand in vogelvlucht tot de gewestgrens is ca. 1,6km. Er worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

## 5. EXTERNE MENSVEILIGHEID

In het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het RUP maakt in het plangebied de inrichting ervan niet mogelijk.

De afstand tot het dichtstbijzijnde hoge drempel Seveso-bedrijf is ca. 2,5 km.

## 6. CONCLUSIE

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfsrecreatie fase 1c- Wachtebeke, deel-RUP Wachtebeke-Kloosterbos' geeft antwoord op de problematiek van de zones voor verblijfsrecreatie in de gemeente Wachtebeke. De doelstelling wordt uitgewerkt in nauwe relatie tot de omgeving en de specifieke karakteristieken en bestaande ruimtelijke invulling van het plangebied. Dit leidt tot een herbestemming naar bosgebied (deels via nabestemming) en zone voor speelbos.

Het plan leidt tot een optimaal evenwicht tussen de bestaande structuur in de zone en de omgeving en de gewenste ontwikkeling. Er is vooral rekening gehouden met de natuurlijke waarde en ruimtelijke inpassing van het plangebied in zijn directe omgeving. Uit de screening blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg wordt de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk geacht.

*C. Kaarten toelichtend deel en mer-screening*





**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inr. R4 oost

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -**  
**Wachtebeke**

**deelRUP:**  
**Wachtebeke - Kloosterbos**

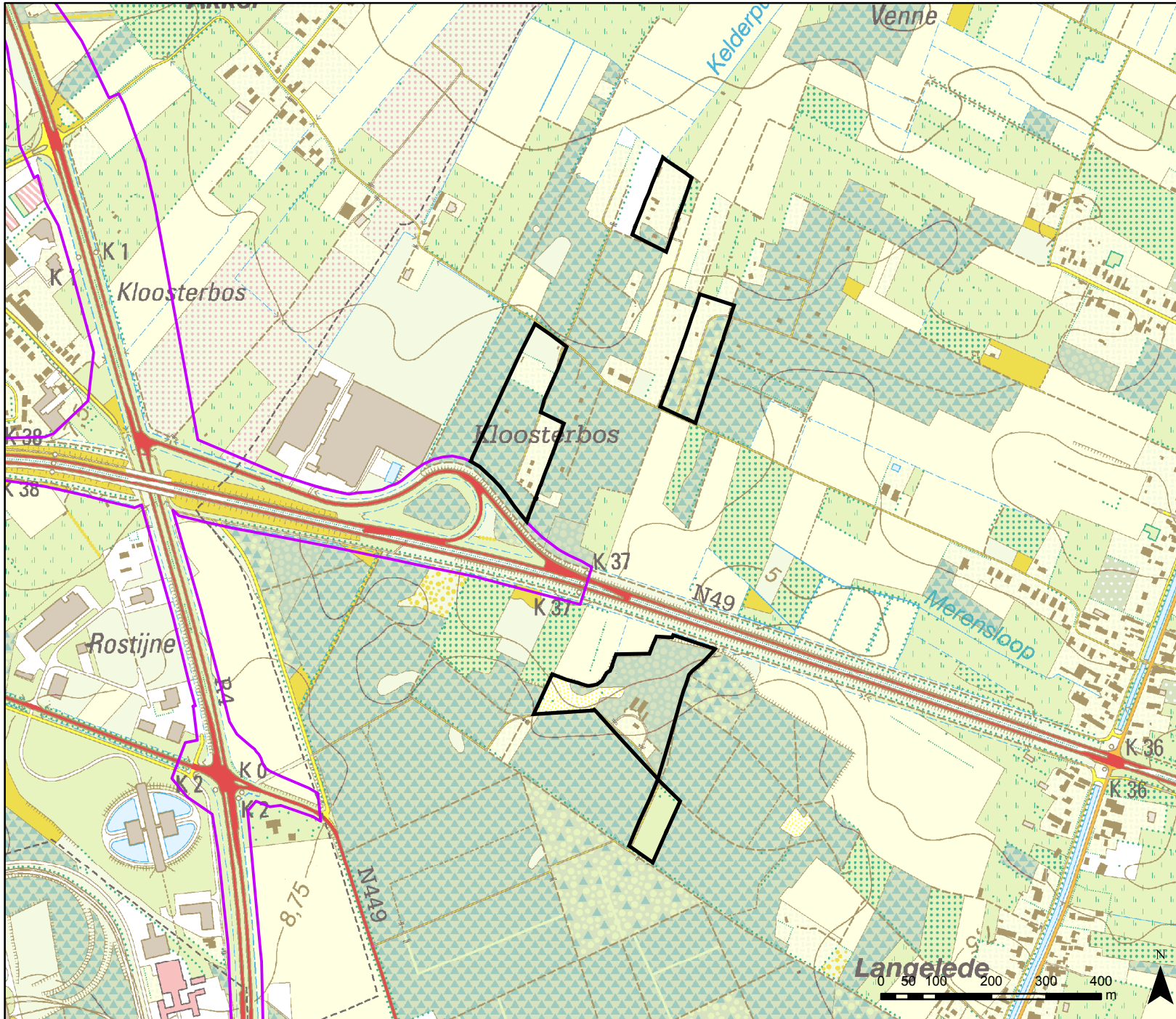
Kaart 00: Algemene situering

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4

**Provinciaal RUP**

Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -**

**Wachtebeke**

deelRUP:

**Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 01: Situering op topografische kaart

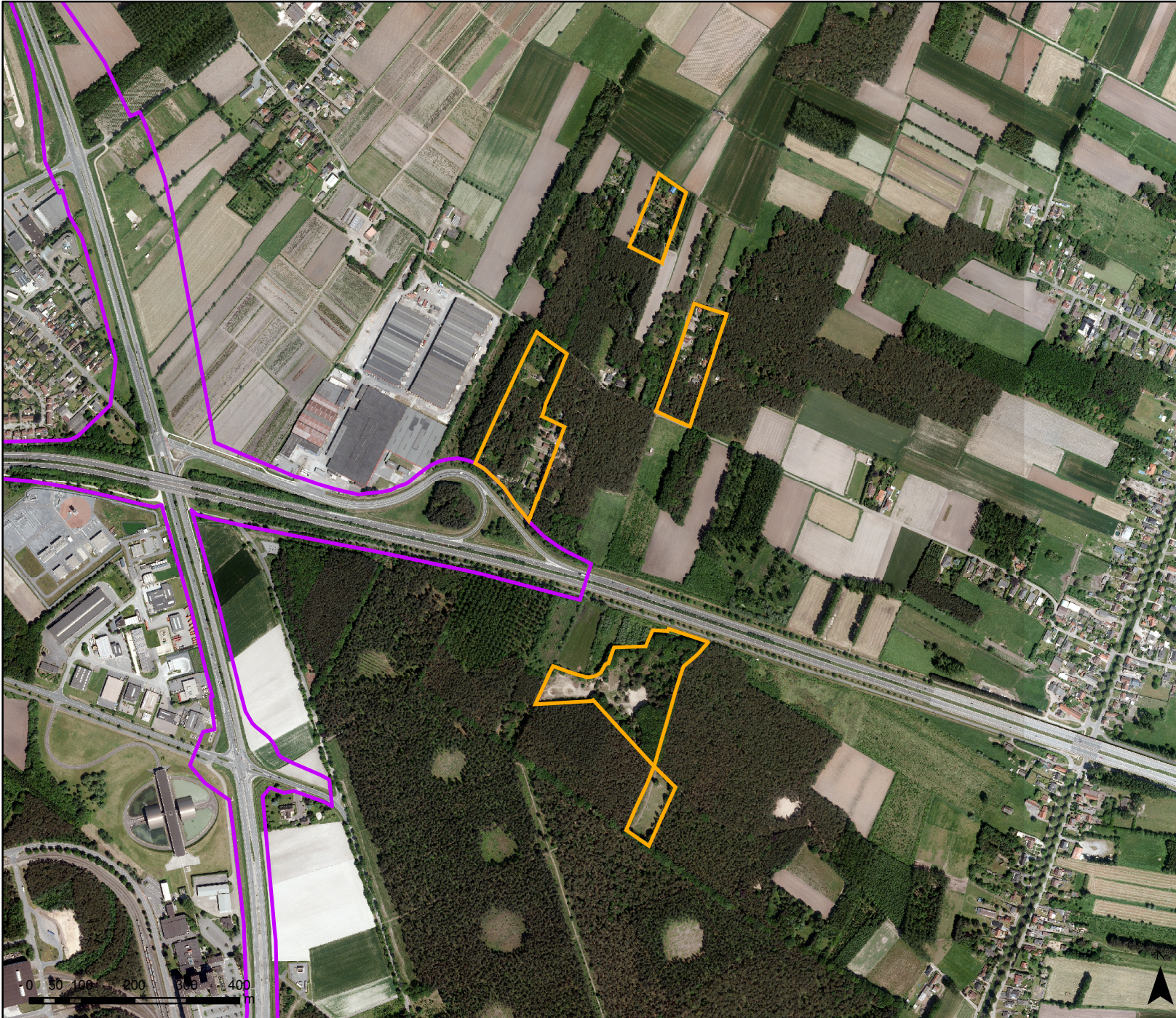
Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen


NGI, Topografische kaart, 2005


© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

 plangebied

 GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4

**Provinciaal RUP**

*Reconversie verblijfsrecreatie*

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

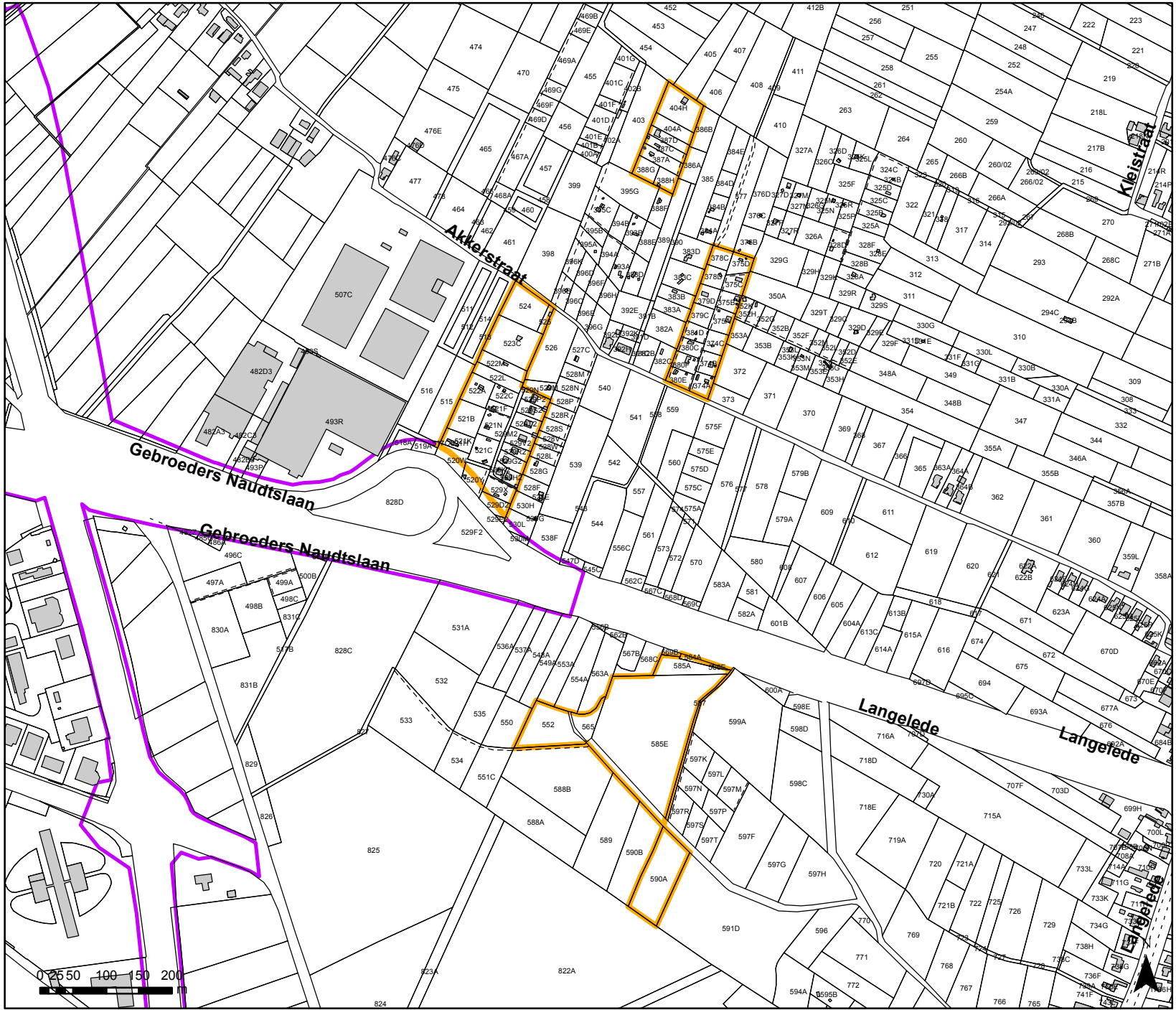
**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 02: Situering op orthofoto

 **Grontmij** september 2014

**Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen**

AGIV, middenschalige orthofoto, zomervlucht 2009  
© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

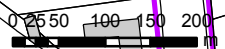
**Fase 1c - Wachtebeke**

**deelRUP:**  
Wachtebeke - Kloosterbos

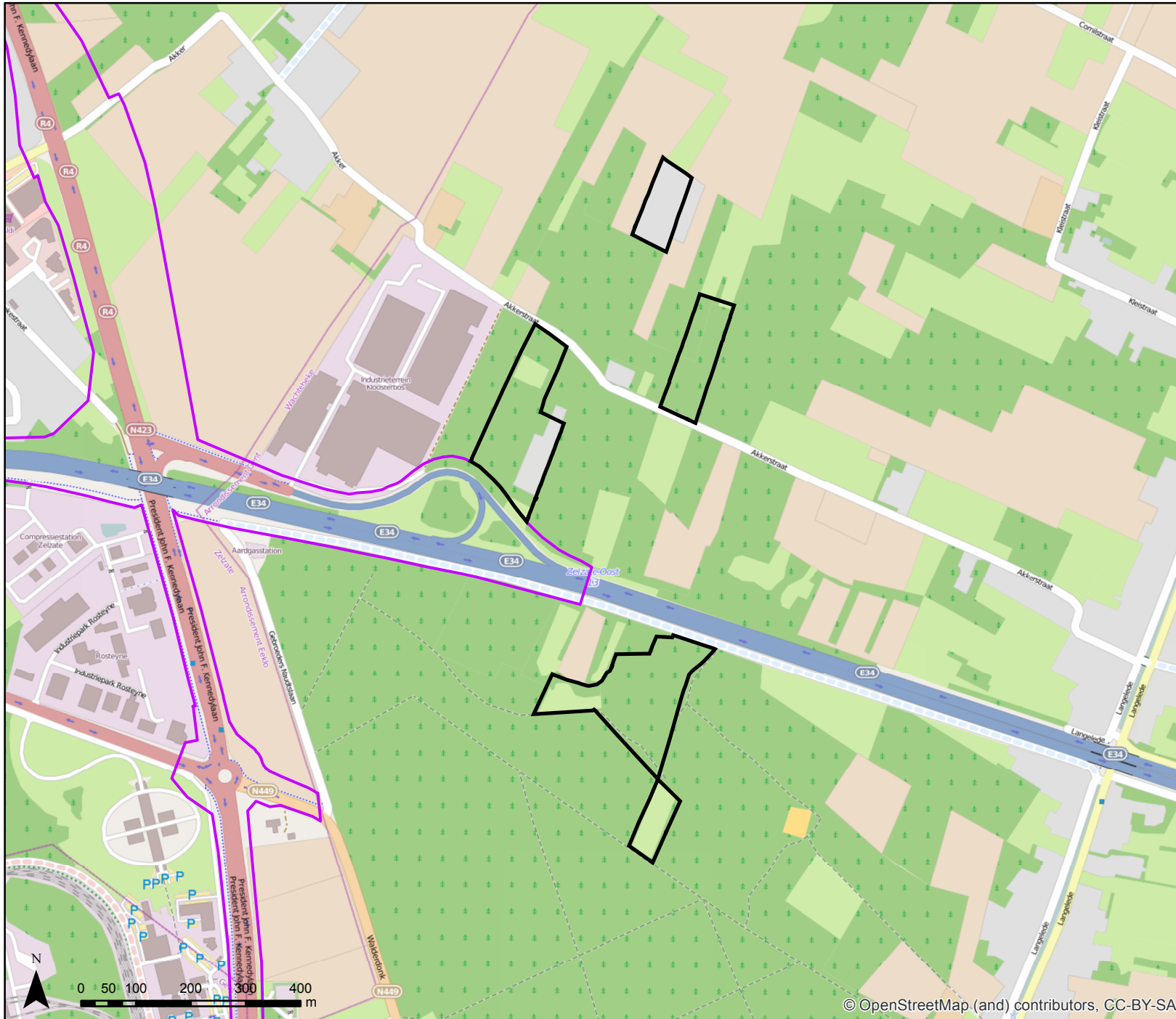
Kaart 03: Situering op kadastrale kaart

**Grontmij** september 2014  
Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



P:\07060014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_03-KADASTER.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

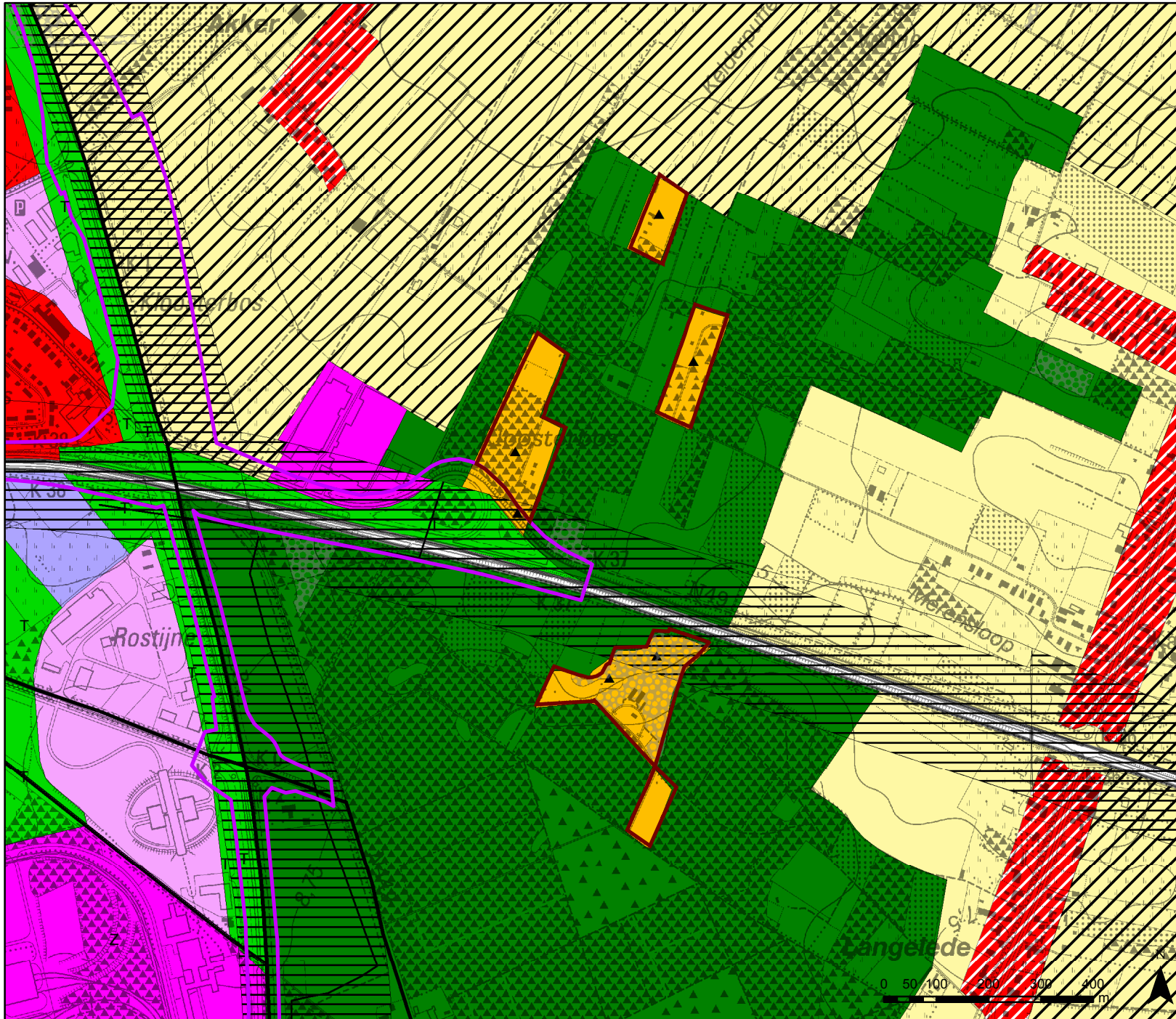
**Fase 1c -**  
**Wachtebeke**

**deelRUP:**  
**Wachtebeke - Kloosterbos**

kaart 04: Situering op Stratenatlas

**Grontmij** september 2014  
Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - 0100- woongebied
  - 0102- woongebied met landelijk karakter
  - 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
  - 0400- recreatiegebieden
  - 0402- gebieden voor verblijfsrecreatie
  - 0600- bufferzones
  - 0800- bosgebieden
  - 0900- agrarische gebieden
  - 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
  - 1000- industriegebieden
  - 1044- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
  - 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
  - 1506- reservatiegebieden
  - 150c- bestaande hoofdverkeerswegen
  - 150e- bestaande spoorwegen
  - 150f- aan te leggen spoorwegen
  - 150j- aan te leggen leidingstraten
  - ▲ 149

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -**  
**Wachtebeke**

**deelRUP:**  
**Wachtebeke - Kloosterbos**

kaart 05: Juridische context  
bestemmingsplannen

**Grontmij** september 2014

**Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen**

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_05-CWP.mxd



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
- verkavelingen

**Provinciaal RUP**

Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos

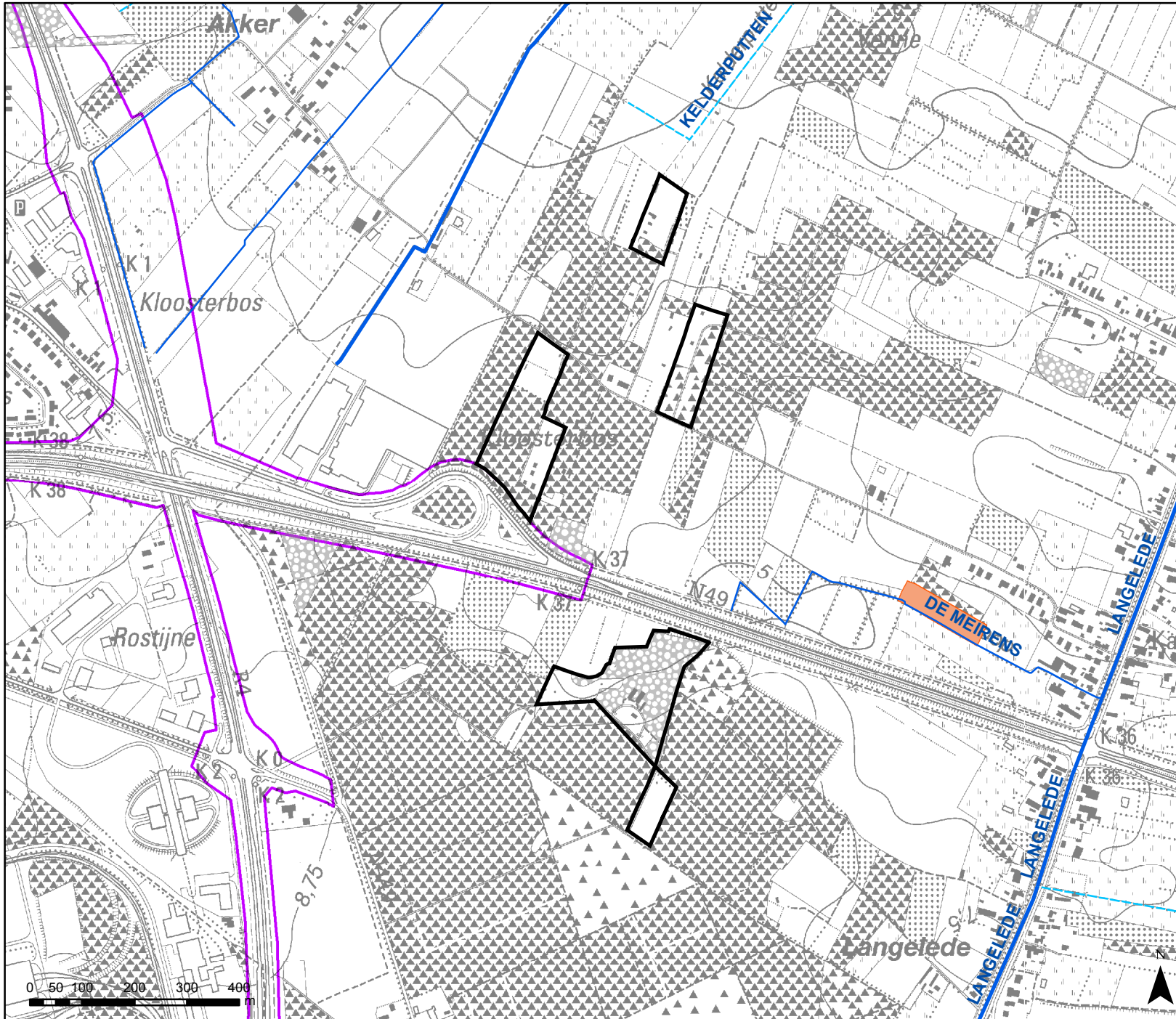
kaart 06: Juridische context - goedgekeurde  
niet-ervallen verkavelingen

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4

**Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

- Habitatrichtlijngebieden

**Beschermingen RWO**

- Beschermd monument

**Vlaams Ecologisch Netwerk**

- Grote Eenheden Natuur
- Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling
- natuurverwevingsgebied

**Provinciaal RUP**

Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos

kaart 07: Juridische context  
andere

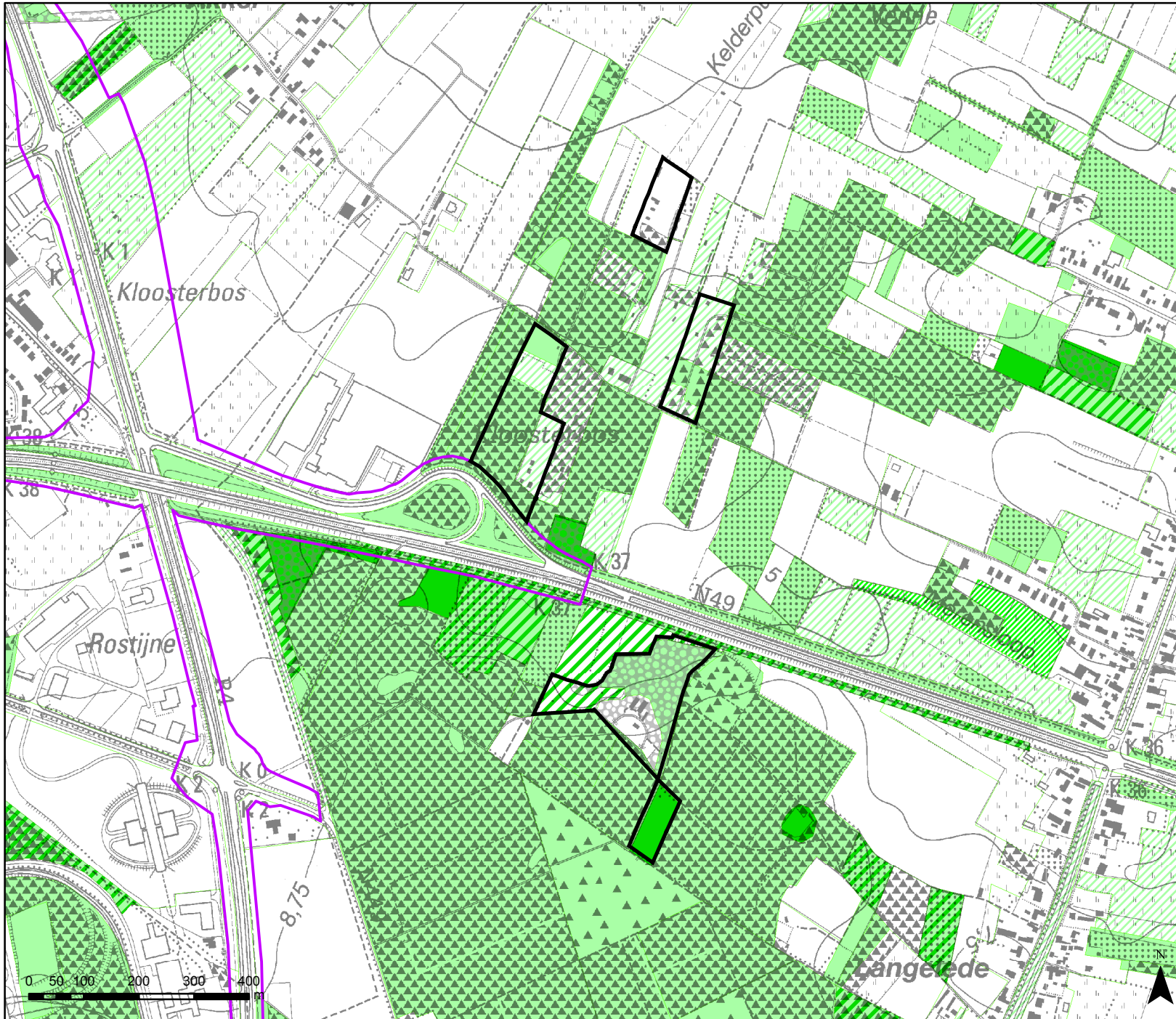
Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_07\_Juridisch-overige.mxd



**Legende:**

-  plangebied
-  GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol
-  belangrijke faunistische waarde

**Provinciaal RUP**

Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos

kaart 08: Biologische Waarderingskaart

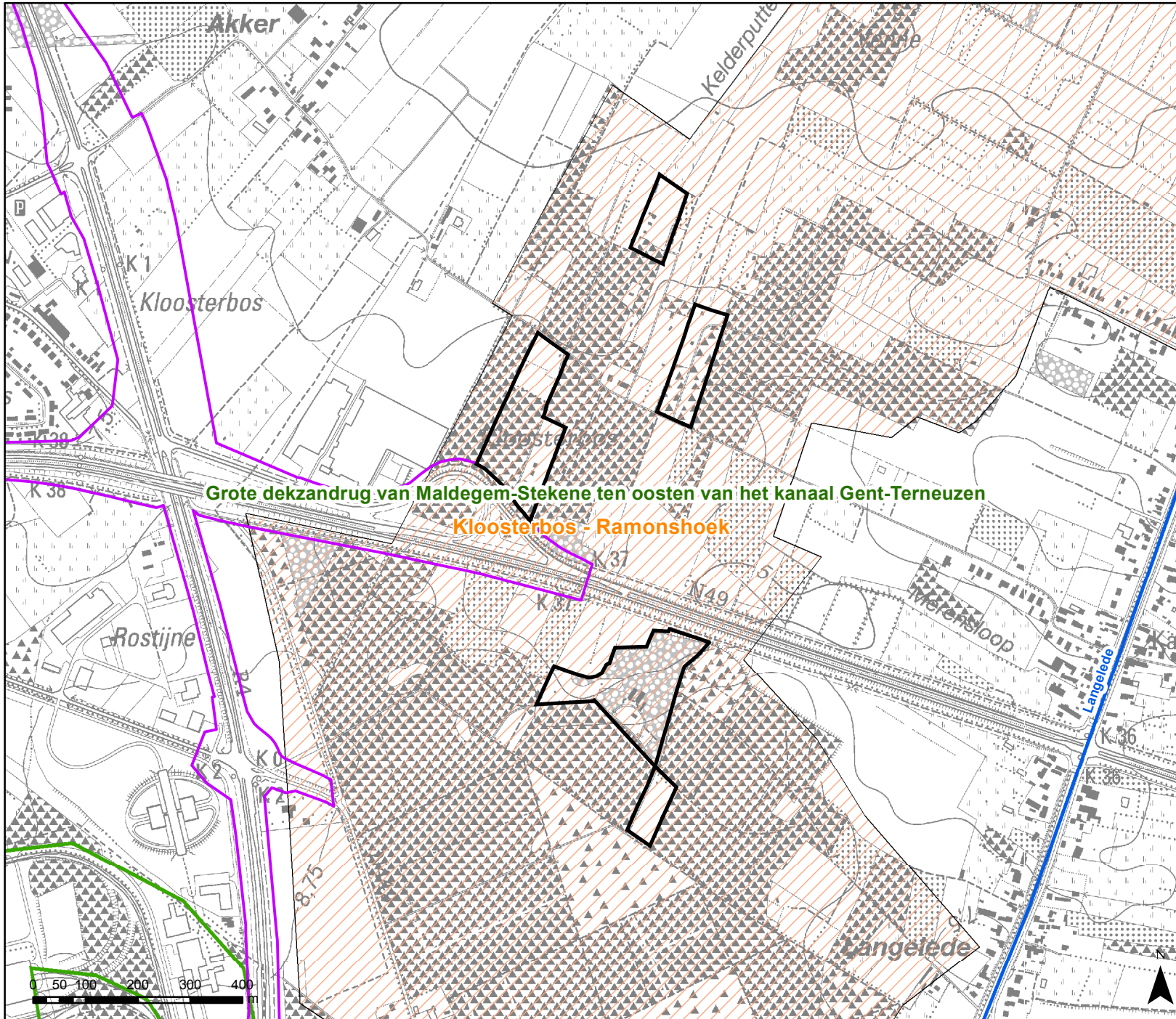
 Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_08-BWK.mxd



Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten oosten van het kanaal Gent-Terneuzen

Kloosterbos - Ramonshoek

- Legende:**
-  plangebied
  -  GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  -  puntrelict
  -  lijnrelict
  -  relictzone
  -  ankerplaatsen
  -  definitief vastgesteld
  -  voorlopig vastgesteld
  -  traditionele landschappen

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

kaart 09: Landschapsatlas

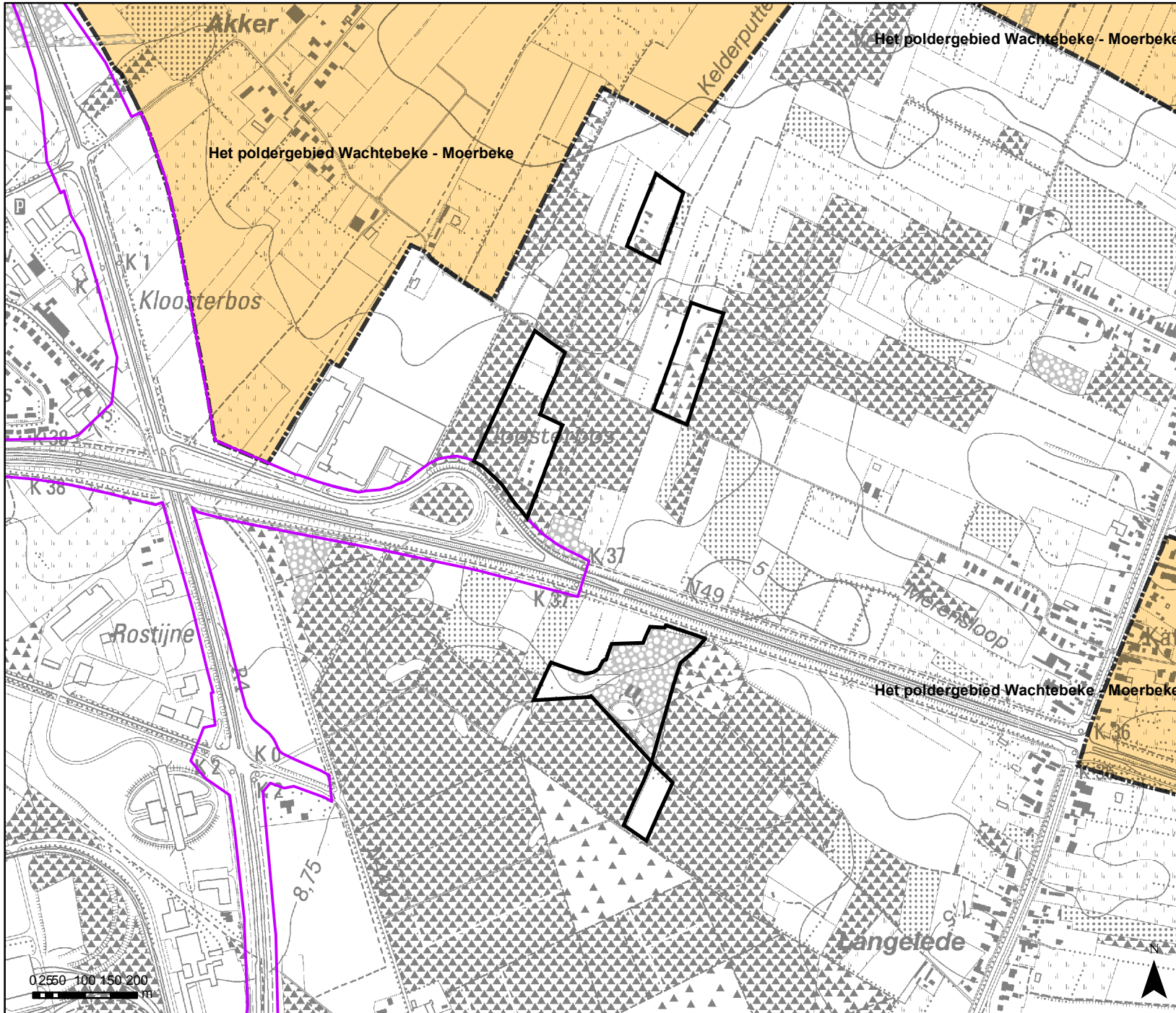
 Grontmij september 2014




Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_09\_Landschapsatlas.mxd





- Legende:**
-  plangebied
  -  GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  -  Herbevestigd agrarisch gebied

**Provinciaal RUP**  
 Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c - Wachtebeke**

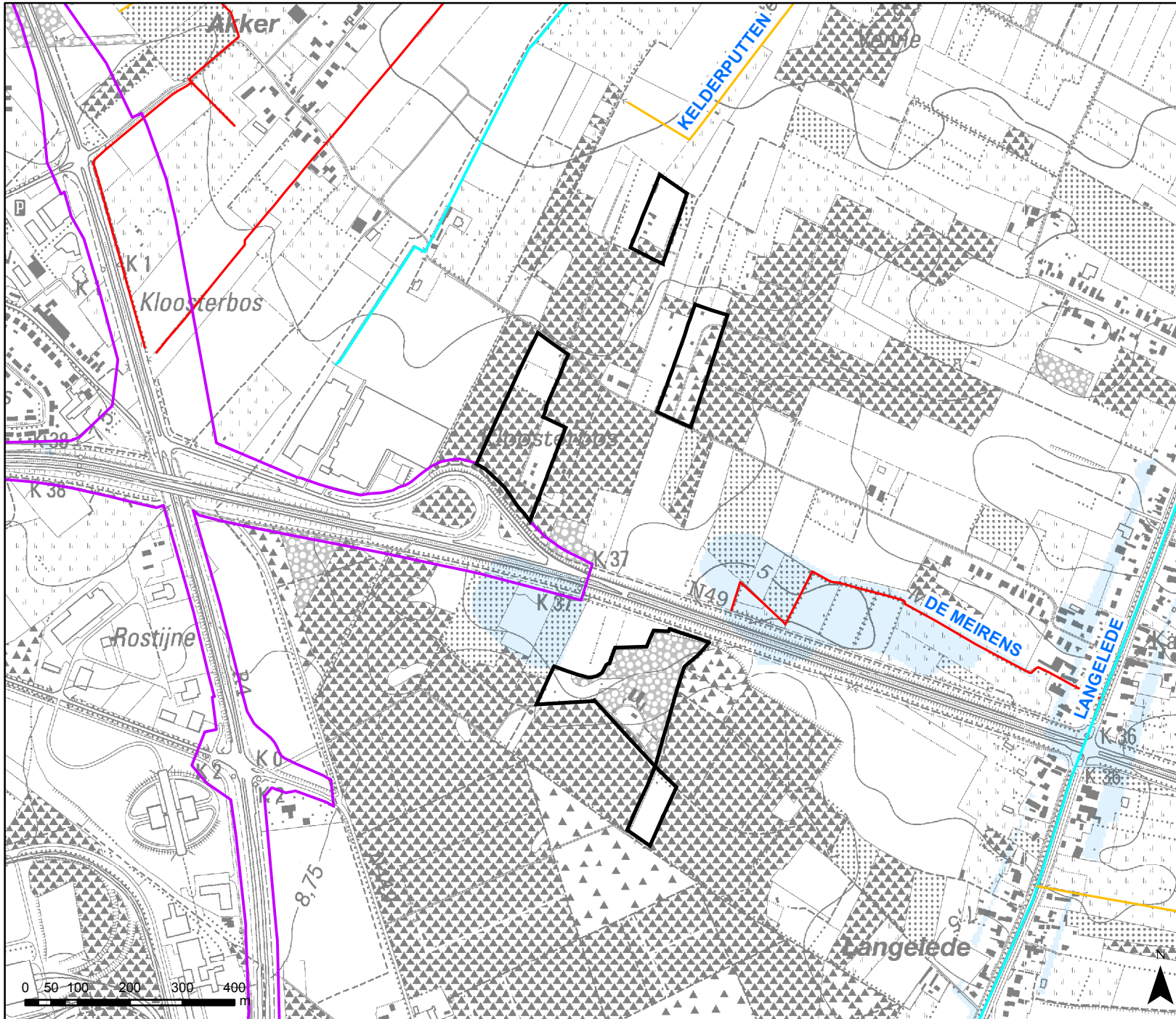
**deelRUP:**  
 Wachtebeke - Kloosterbos

Kaart 10: Herbevestigde agrarische gebieden

 Grontmij september 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
 © Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat11\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_10-HAG.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Niet overstromingsgevoelig
  - Effectief overstromingsgevoelig
  - Mogelijk overstromingsgevoelig
  - Bevaarbaar
  - Geklasseerd, eerste categorie
  - Geklasseerd, tweede categorie
  - Geklasseerd, derde categorie
  - Niet geklasseerd

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

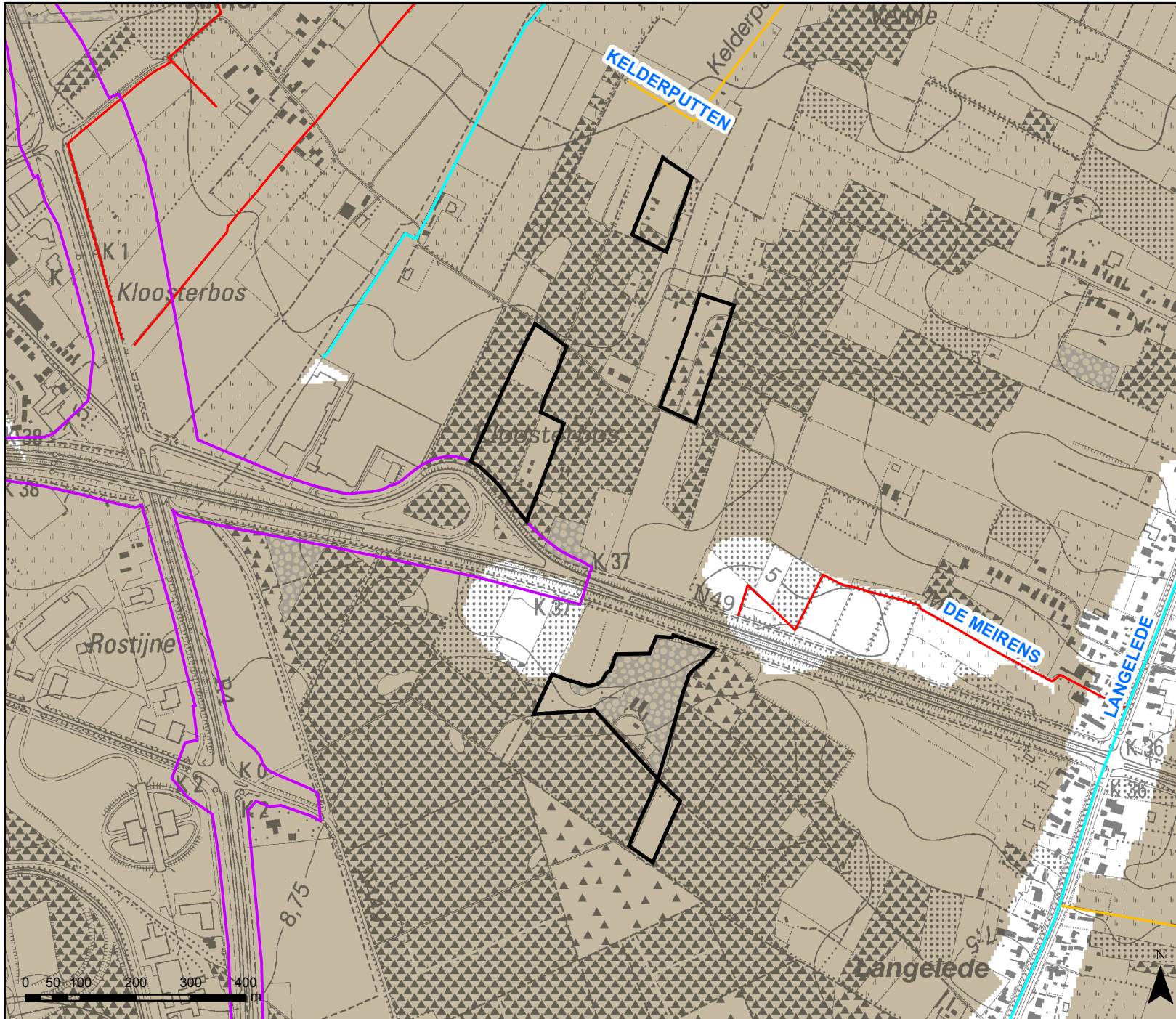
**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 11: waterlopen - overstromingsgevoelige gebieden (2014)

**Grontmij** september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

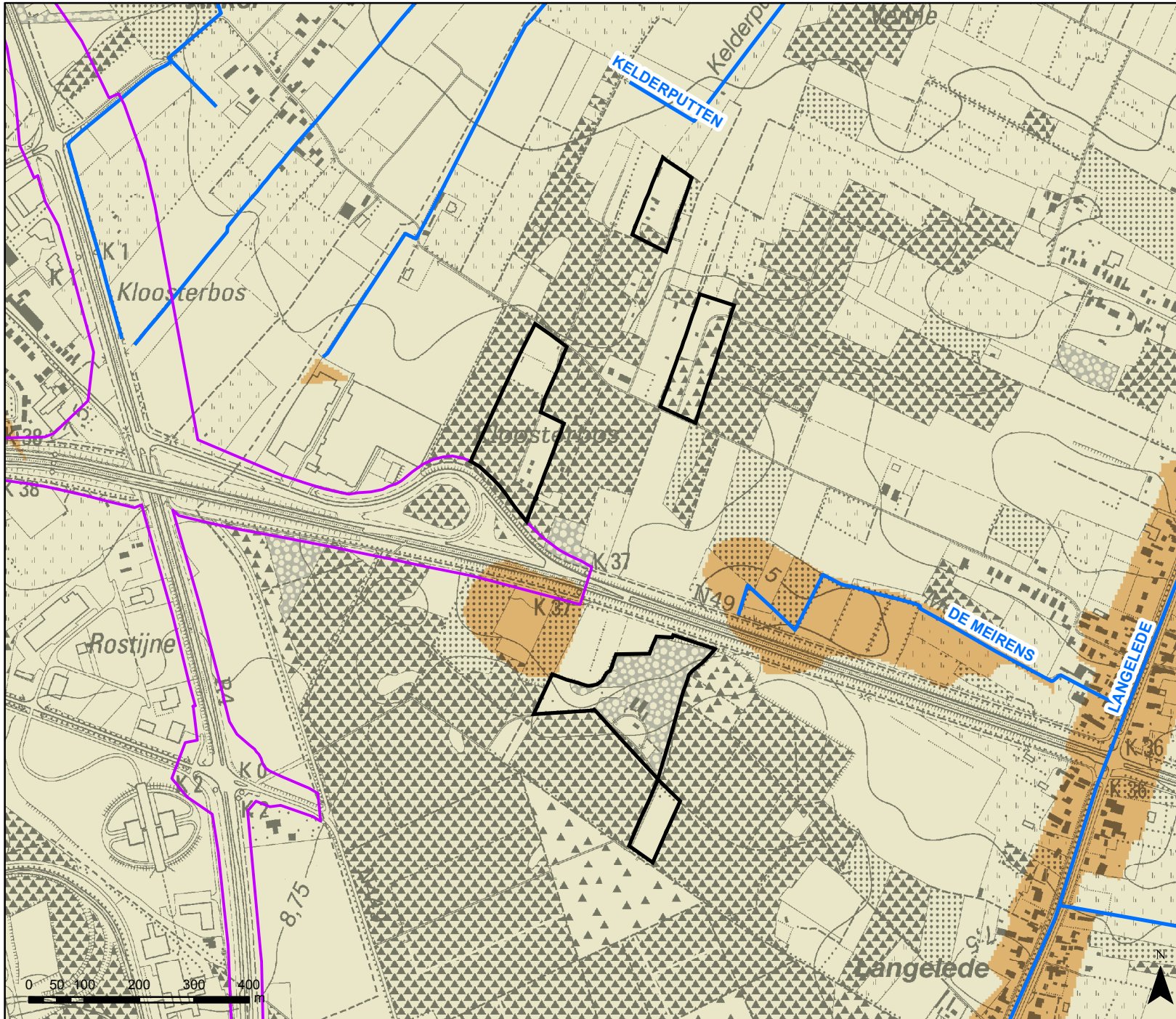
Kaart 12: Infiltratiegevoelige gebieden

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Grat1\_Grat1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_12-WT\_infiltratiegevoelig.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Geen informatie beschikbaar
  - Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
  - Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
  - Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

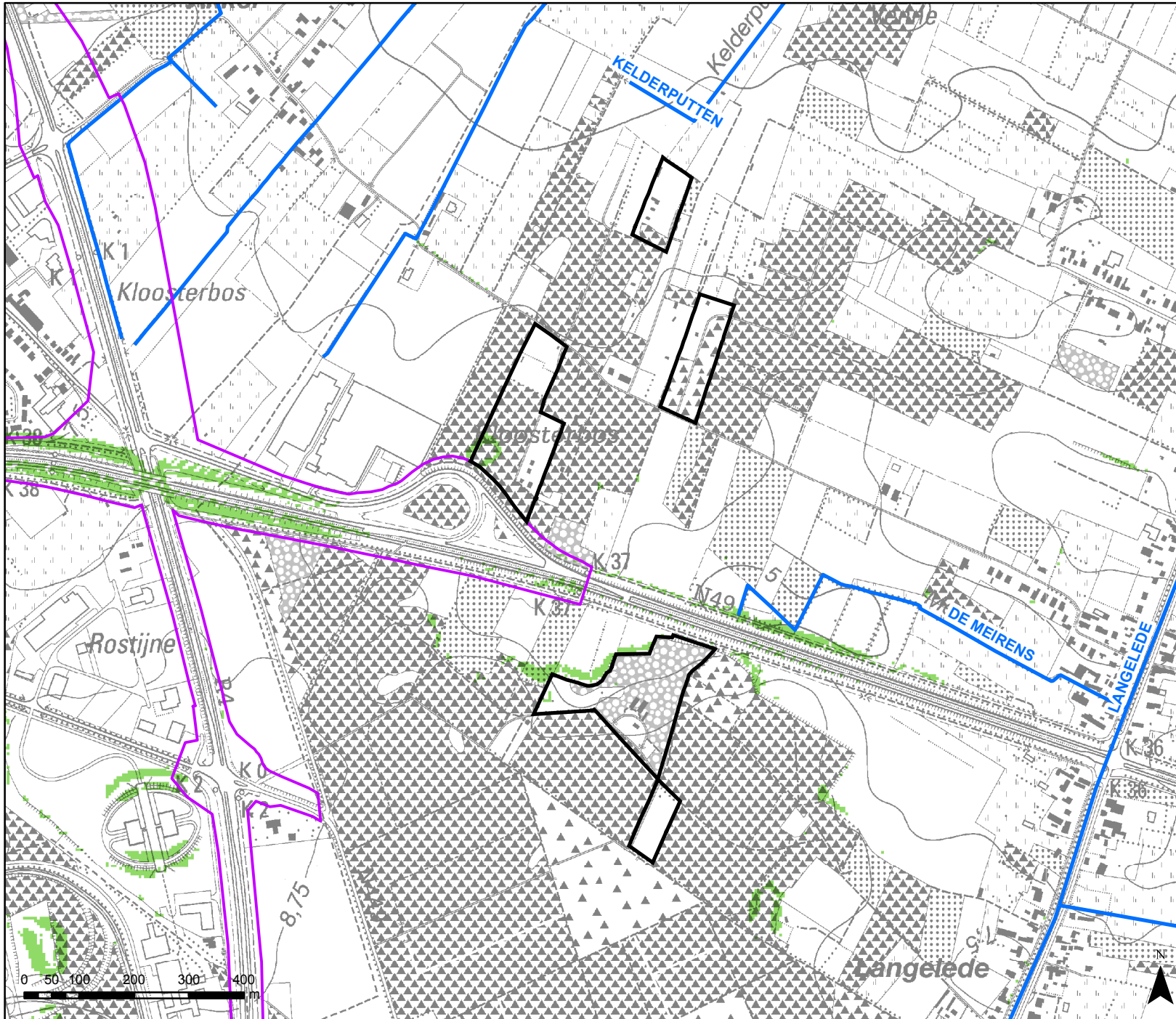
Kaart 13: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Voorontwerp3\_Graf1\_Graf1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_13\_WT\_grondwaterstromingsgevoeligheid.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Niet erosiegevoelig
  - Erosiegevoelig

**Provinciaal RUP**  
 Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
 Wachtebeke**

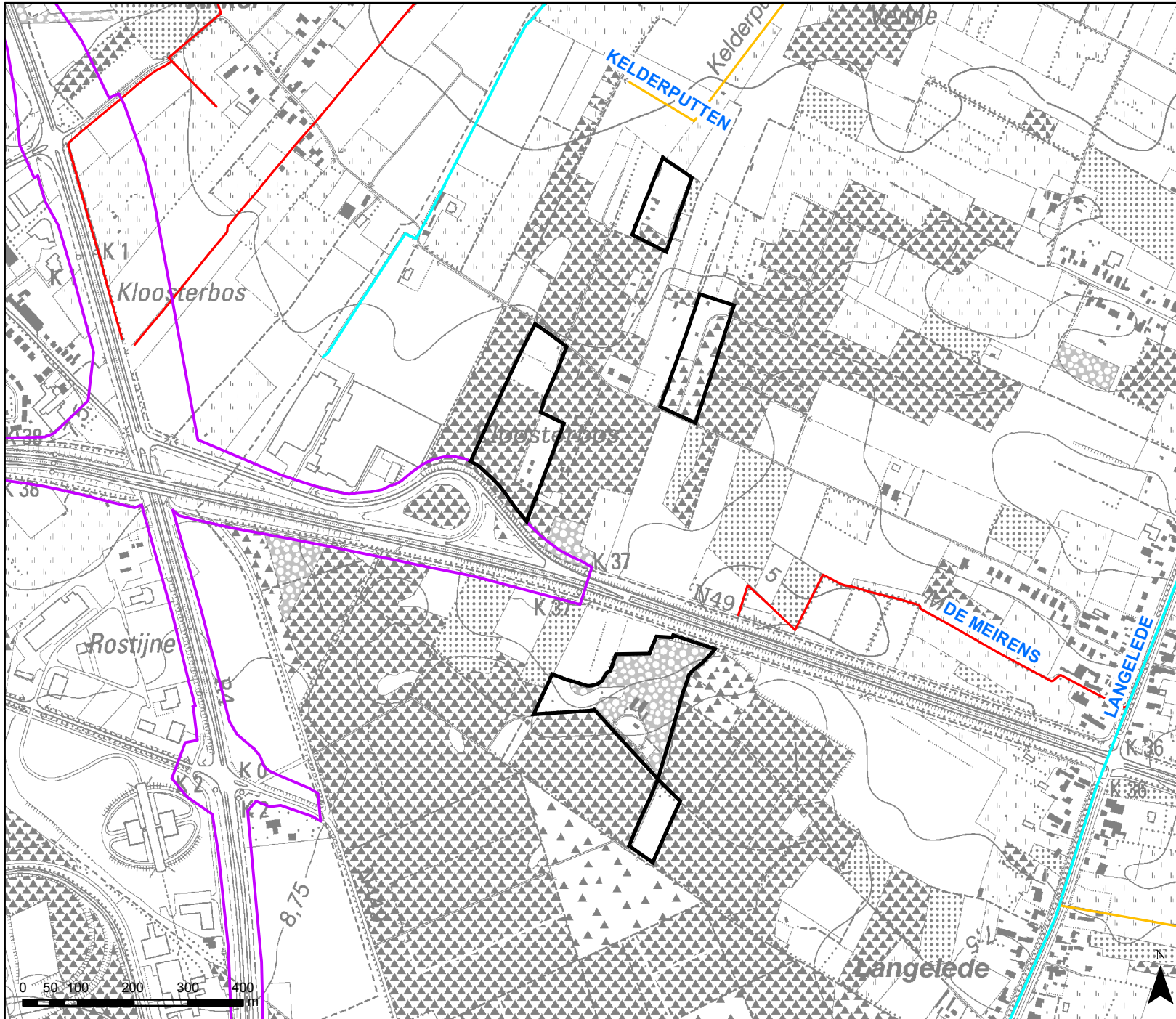
**deelRUP:  
 Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 14: Erosiegevoeligheid

**Grontmij** september 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
 © Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Graf1\_Graf\_Werk\GIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_14\_WT\_erosiegevoeligheid.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
  - Behoort tot het winterbed van de grote rivier
  - Bevaarbaar
  - Geklasseerd, eerste categorie
  - Geklasseerd, tweede categorie
  - Geklasseerd, derde categorie
  - Niet geklasseerd

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -**  
**Wachtebeke**

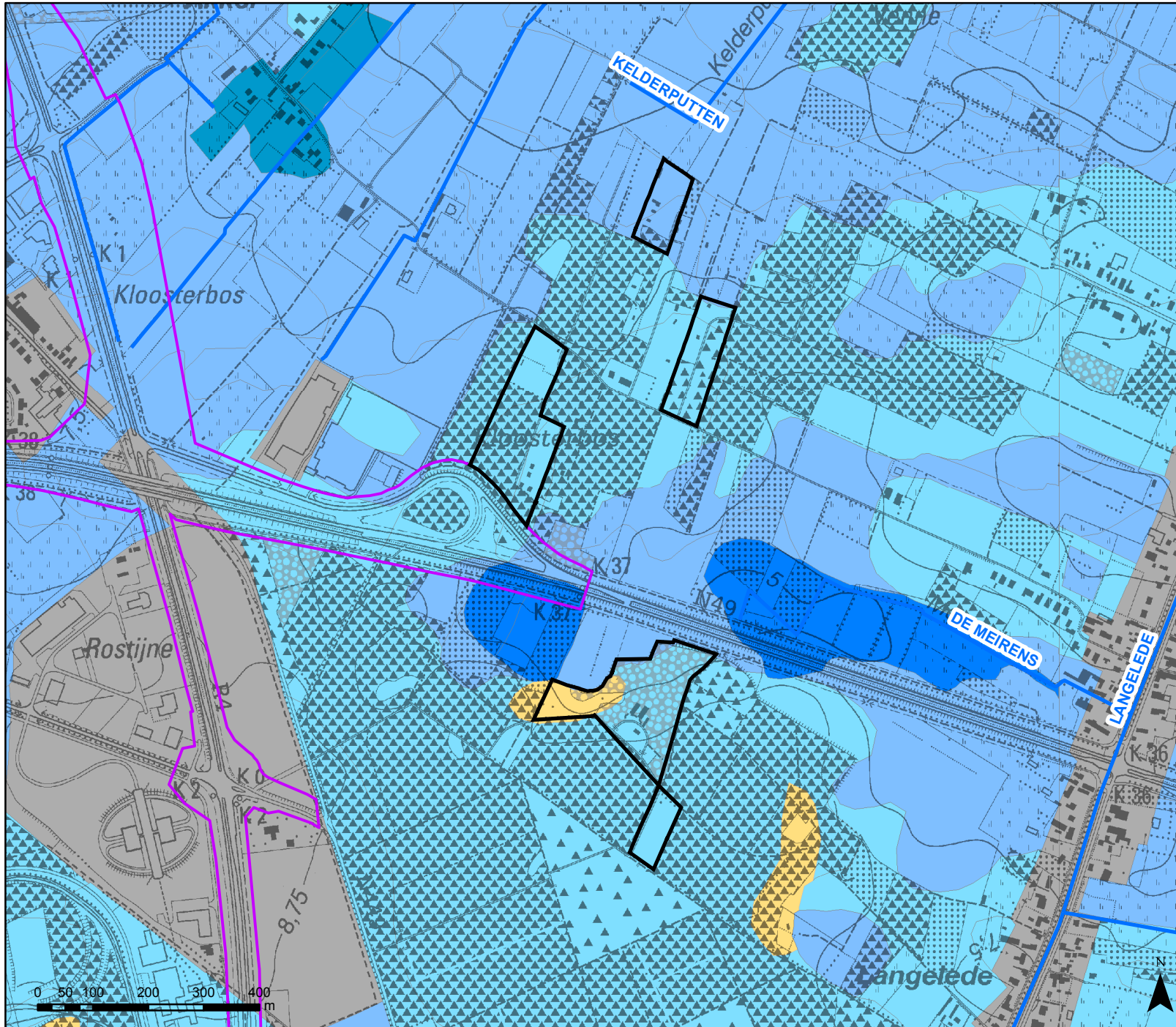
**deelRUP:**  
**Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 15: Winterbed

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
- Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 07. Vochtig zand antr
- 27. Landduin

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 16: bodemkaart

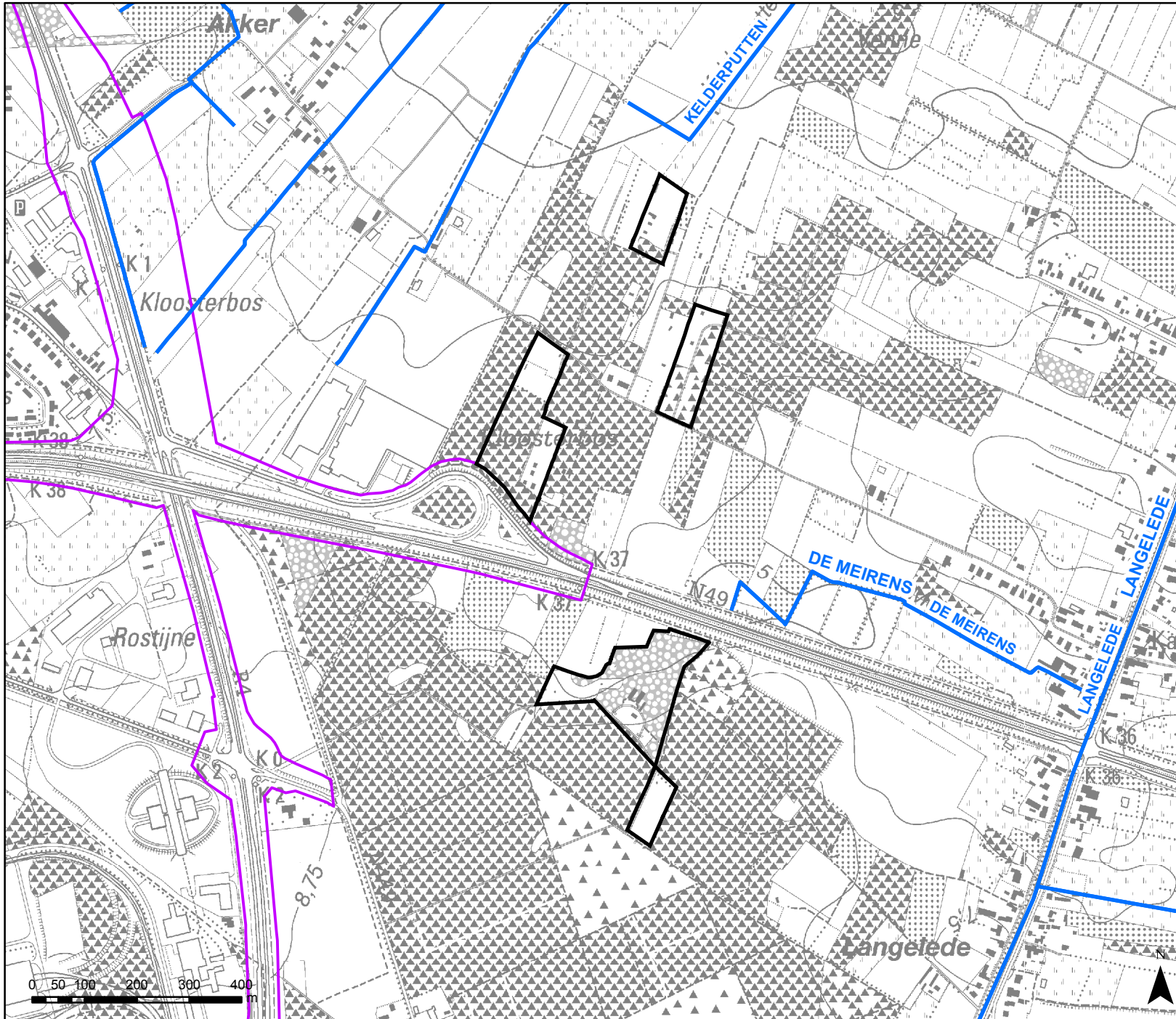
Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\070610014\RP&O2\_voortouwep3\_grant1\_grat\_werkGIS10705\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_16-Bodemkaart.mxd



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
  - Recent overstromde gebieden (ROG 14/01/2011)**
  - 20110114
  - Recent overstromde gebieden (ROG 14-15/11/2010)**
  - 20101114
  - 20101115
  - Risicozones overstroming (MOG2006)**
  - Risicozones overstroming (MOG2006)

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

**deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 17: Overstromingskaart

Grontmij september 2014

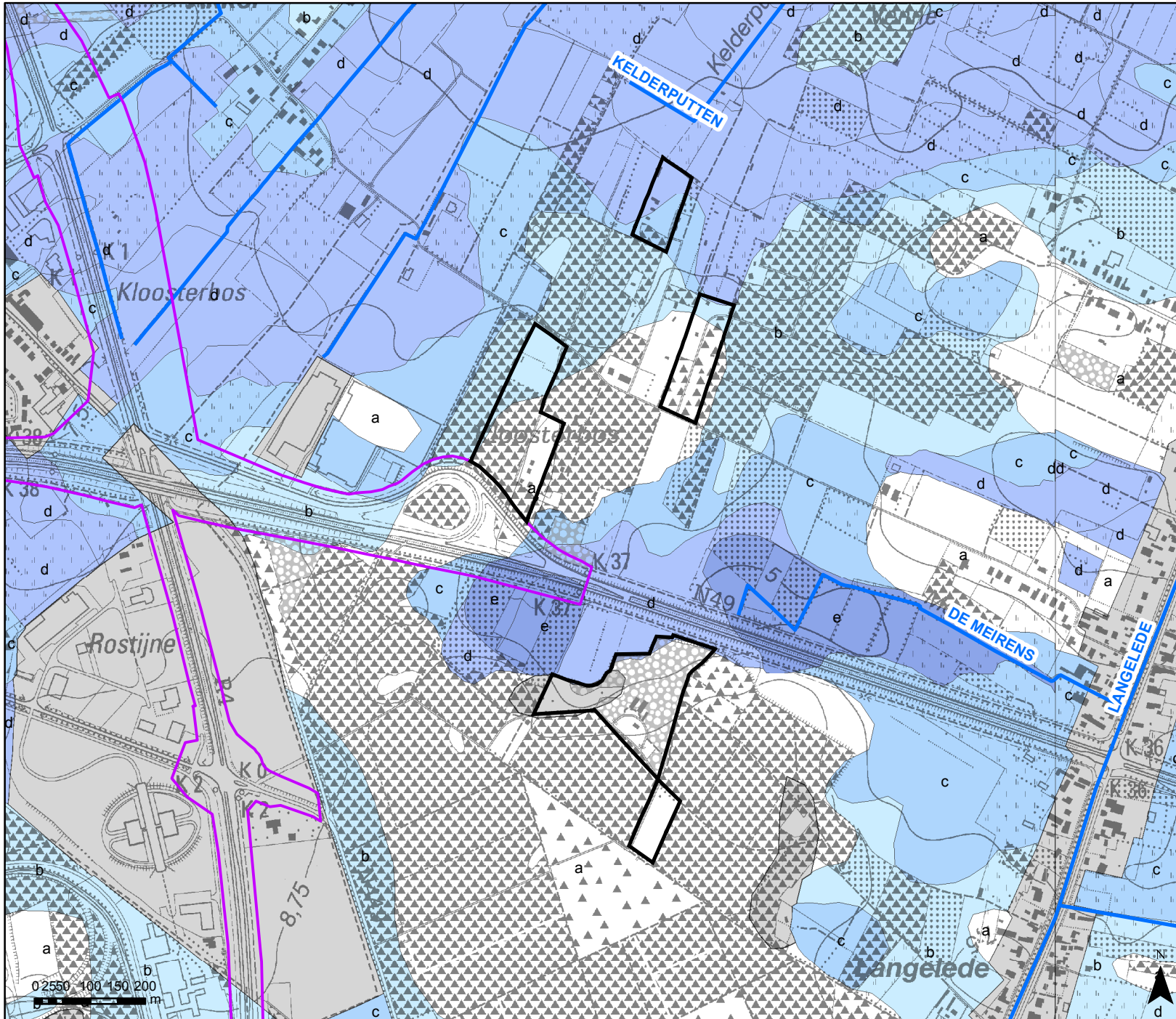
Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Graf1\_Graf1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_17\_Overstromingskaart.mxd





- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
  - niet bepaald
  - zeer droge gronden (a)
  - droge gronden (b)
  - matig droge gronden (c)
  - matig natte gronden (d)
  - natte gronden (e)

**Provinciaal RUP**  
 Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
 Wachtebeke**

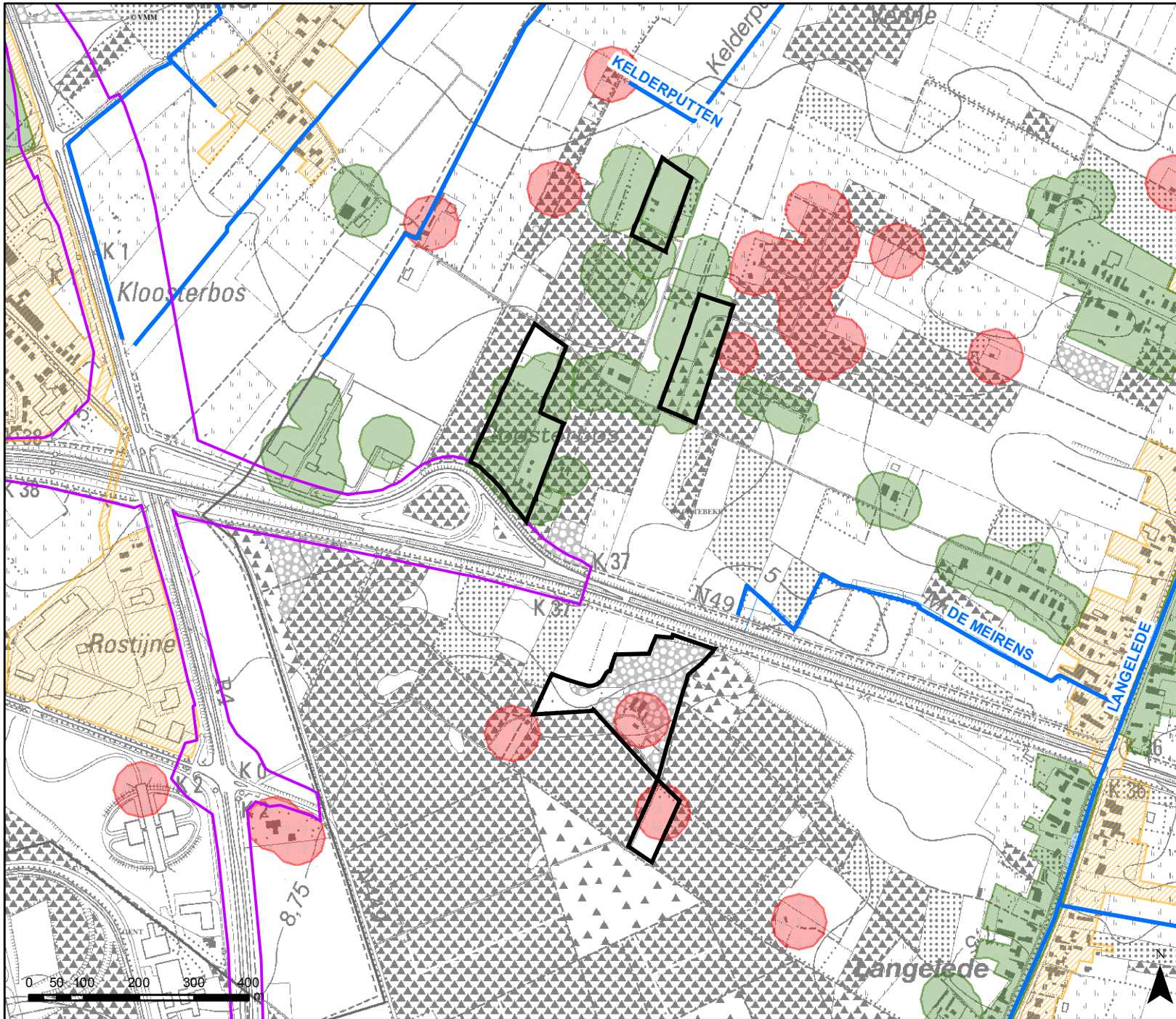
**deelRUP:  
 Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 18: Drainageklassen

Grontmij september 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
 © Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

P:\0706\0014\RP&O2\_Voorontwerp3\_Graf1\_Graf1\_WerkGIS\0706\_0014\_Reconversie verblijfsrecreatie\_18\_drainageklassen.mxd



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
- Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen

**clusters**

- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
  - Collectief te optimaliseren buitengebied
  - Individueel te optimaliseren buitengebied
- centraal gebied**
- Centraal gebied

**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -**  
**Wachtebeke**

**deelRUP:**  
**Wachtebeke - Kloosterbos**

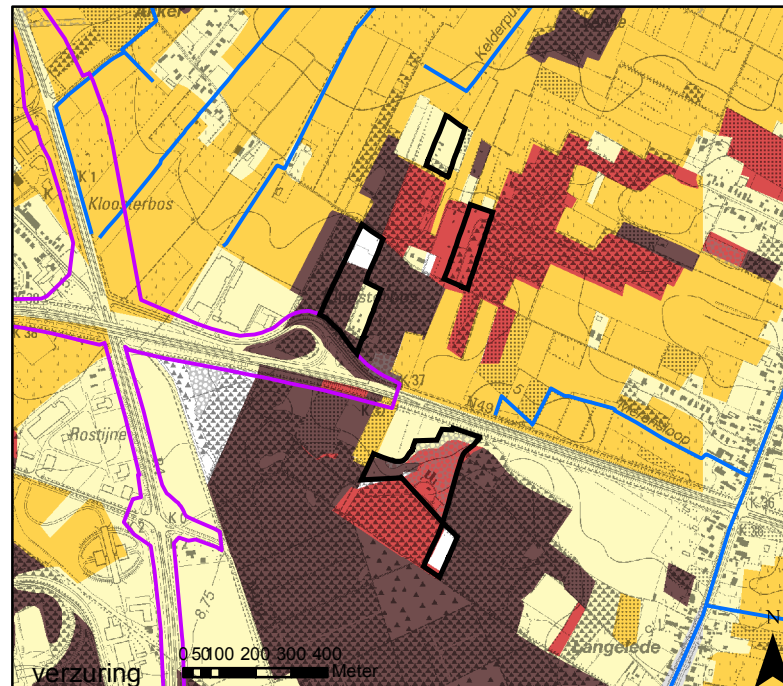
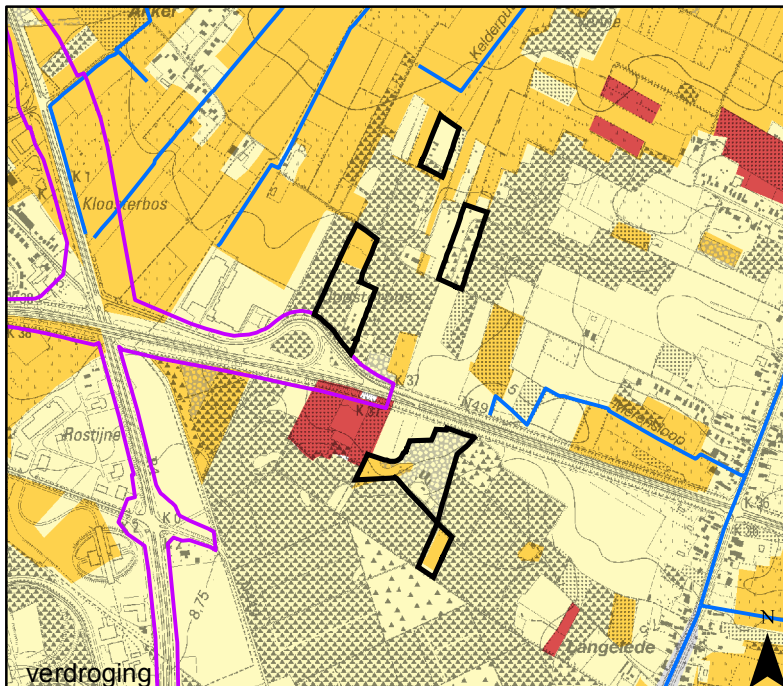
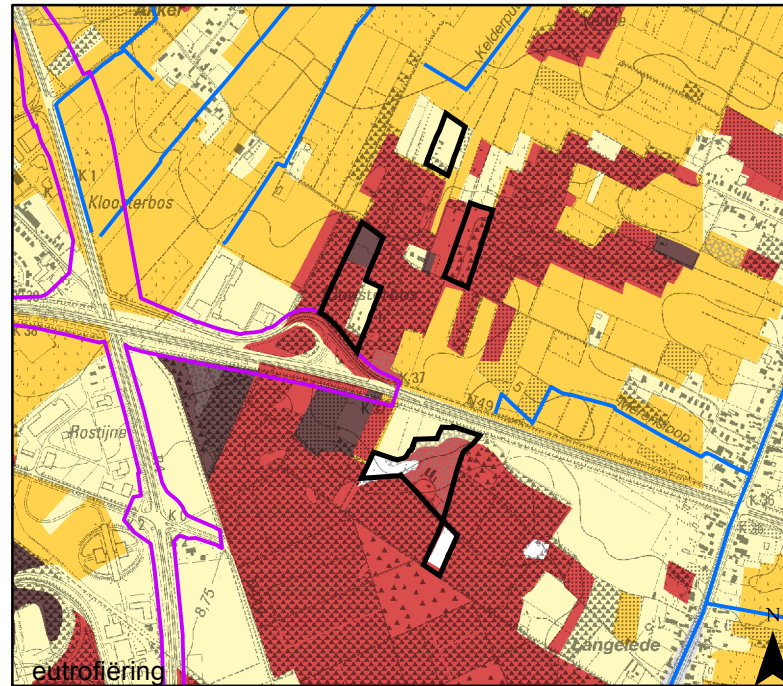
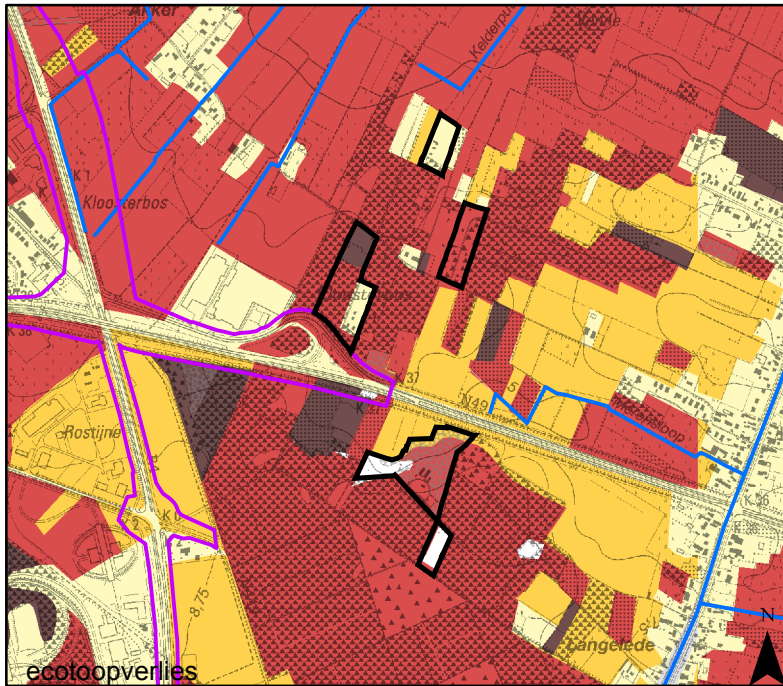
Kaart 19: Zoneringsplan  
Vlaamse Milieu Maatschappij

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

- plangebied
- GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
- Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
- geen informatie
- niet kwetsbaar
- weinig kwetsbaar
- kwetsbaar
- zeer kwetsbaar

**Provinciaal RUP**

Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
Wachtebeke**

deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos

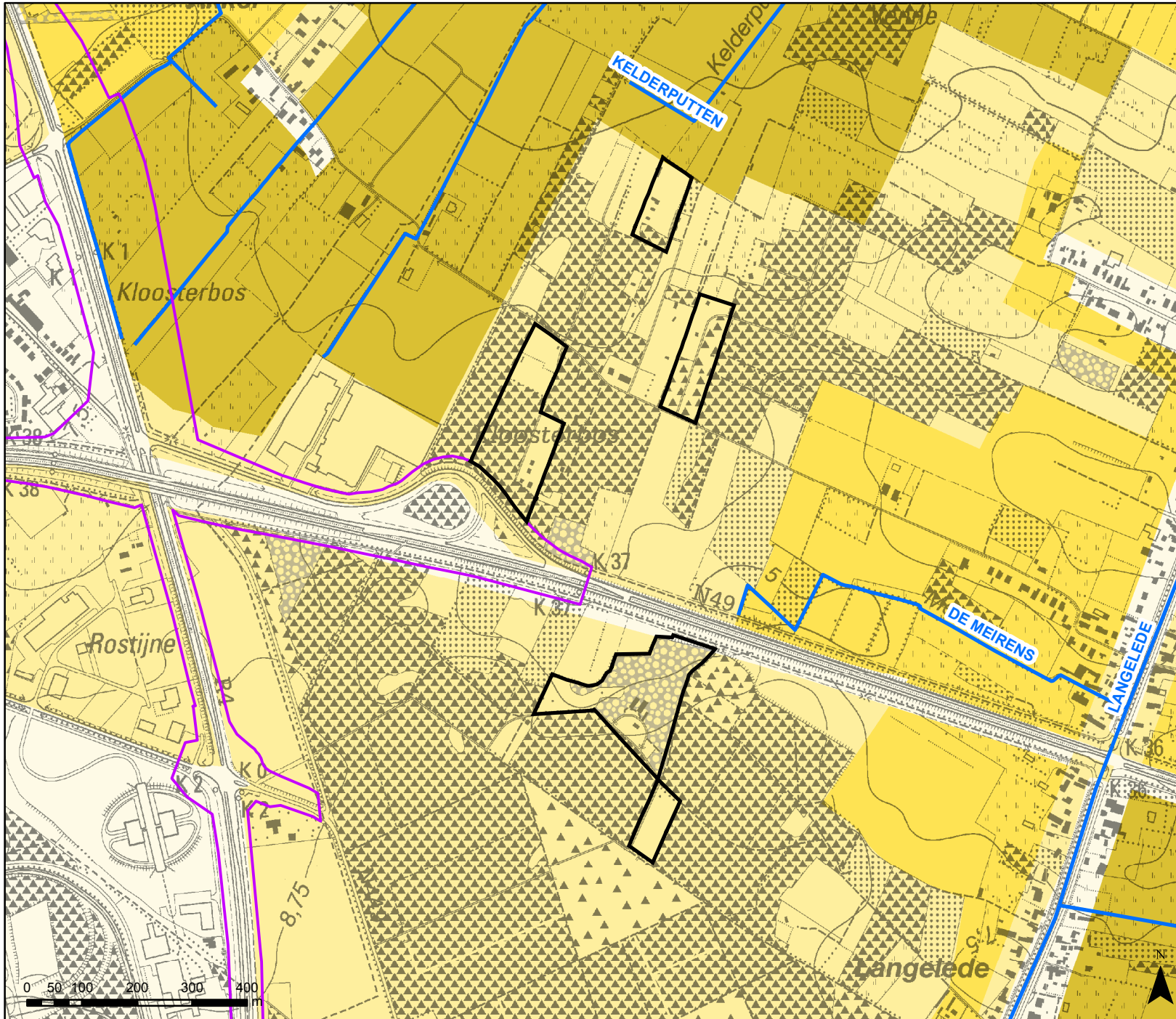
kaart 20: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

Grontmij september 2014

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, waterlopen (VHA) 2011,  
Bodemkaart van Vlaanderen (2001)

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



- Legende:**
- plangebied
  - GRUP Afb. Zeehaven Gent inrichting R4
  - Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
- Landbouwwaarderingkaart**
- zeer lage waardering
  - lage waardering
  - matige waardering
  - hoge waardering
  - zeer hoge waardering

**Provinciaal RUP**  
 Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c -  
 Wachtebeke**

**deelRUP:  
 Wachtebeke - Kloosterbos**

Kaart 21: Landbouwwaarderingkaart

Grontmij september 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

NGI, Topografische kaart, 2005  
 © Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden

*D. Verordenend gedeelte*



# 1. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1.1. Algemene bepalingen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig provinciaal RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zuinig ruimtegebruik</li><li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik</li><li>- landschappelijke integratie</li><li>- waterbeheer</li></ul> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<p>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</p>
<p>Waterhuishouding en waterbeheer</p> <p>Binnen de bestemmingszones moet maximaal voorzien worden in herbruik en infiltratie van hemelwater.</p> <p>Het regenwater moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.</p> <p>Vanuit milieukundig oogpunt dienen die plaatsen, waar er door de aard van de</p>	<p>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt.</p> <p>De opvang van het hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>

activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering. Indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) of een betonnen opvangput van 10m<sup>3</sup> zonder overloop op eigen terrein te worden voorzien.

Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.

Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Waterbeheer is een ondergeschikte functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Met „technieken van natuurtechnische milieubouw“ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "VademecumsNatuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur enEnergie van de Vlaamse overheid: <http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek>.

Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.



<p>Definitie begrip 'perceel'</p> <p>Wanneer het begrip 'perceel' wordt gehanteerd, wordt bedoeld 'kadastraal perceel' volgens de kadastrale perceelstoestand op het moment van de definitieve vaststelling van voorliggend PRUP, tenzij een perceel meerdere kavels bevat conform een niet-ervallen verkavelingsvergunning de dag voorafgaand aan de definitieve vaststelling van voorliggend PRUP. In dat geval komt het begrip 'perceel' overeen met 'kavel'.</p>	
--	--

1.2. Artikel 1: Zone voor bosgebied  
(categorie: bos)

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p>	<p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in bosgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn</p>	<p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied ...</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de productieve-economische functie van het bos zijn eveneens toegelaten (productiebos).</p>

<p>toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten in het bosgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalige infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied;</li> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;</li> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ul>	<p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte bosgebied aanzienlijk is.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie van het bos zoals speeltuigen, infrastructuren voor speelbossen of speelzones in een bos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, beperkte sanitaire voorziening. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, terreinen voor lawaaierige sporten ...).</li> <li>- kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...;</li> </ul> <p>kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik bestaat onder andere uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalige infrastructuur voor educatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...;</li> </ul> <p>kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
---	--

1.3. Artikel 2: Zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied  
(categorie: tot 1/01/2022: 'recreatie', vanaf 1/01/2022: 'bos')

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Bestemming</p> <p>Tot 1 januari 2022 zijn binnen deze zone volgende bestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verblijfsrecreatie onder de vorm van openluchtrecreatieve verblijven. Binnen deze zone is geen dagrecreatie toegelaten. Er kunnen geen functies plaatsvinden binnen niet hoofdzakelijk vergunde constructies.</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is</li> <li>• bosuitbreiding als nevensgeschikte functie</li> </ul> <p>Vanaf 1 januari 2022 is de bestemming 'bosgebied'. De zone is dan bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven kunnen in stand worden gehouden.</p> <p>Personen die op 31 augustus 2009 reeds gedurende ten minste één jaar een (hoofdzakelijk) vergund (geacht) openluchtrecreatief verblijf, dat voldoet aan de</p>	<p>Tot 1 januari 2022 is het gebied bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven. En tot 1 januari 2022 functioneert het gebied eveneens nevensgeschikt als een bosuitbreidingsgebied.</p> <p>Vanaf 1 januari 2022 krijgen alle percelen de bosbestemming. Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven kunnen steeds in stand worden gehouden. Vanaf 1 januari 2022 zijn voor deze verblijven de zonevreemde basisrechten uit de VCRO voor bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw in ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.</p> <p>Een openluchtrecreatief verblijf is elke verblijfsvorm die niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in bosgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>De nabestemming 'bosgebied' (die vanaf 1 januari 2022 in werking treedt) kan feitelijk worden gerealiseerd door vrijwillige afbraak of in geval van verkrotting / verwaarlozing kan hiervoor een beleid van actieve tussenkomst worden voorzien (krotbelasting / ambtshalve afbraak van verkrotte gebouwen, verwerving).</p> <p>De datum van 1 januari 2022 is geldig voor het afleveren van vergunningen, niet voor bouwwerken op basis van een vergunning die voor deze datum is afgeleverd.</p> <p>Art. 5 §1 van de Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die</p>

<p>vereisten vastgesteld bij en krachtens artikel 5 § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als hoofdverblijfplaats betrekken (zulks blijktens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente) en die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, kunnen permanent wonen in betreffend openluchtrecreatief verblijf tot op het moment dat ze een alternatieve woning uit het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege betrekken, of tot op het moment dat ze het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege weigeren. Permanent wonen kan sowieso niet meer vanaf 1 januari 2030.</p>	<p>door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;</li> <li>2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;</li> <li>3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;</li> <li>4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;</li> <li>5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;</li> <li>6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;</li> <li>7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;</li> <li>8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;</li> <li>9° de minimale energetische prestaties;</li> <li>10° de aanwezigheid van drinkbaar water.</li> </ul> <p>Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.</p> <p>Met een alternatief van overheidswege wordt bedoeld het effectief aanbieden van een sociale huurwoning, een sociale koopwoning, een sociale kavel, een private woning of een privaat perceel in het kader van een wooncompensatieproject en dus niet de definitieve vaststelling of goedkeuring van herbestemmingen i.f.v. wooncompensatie. Wooncompensatieprojecten krijgen verder vorm met een bevraging van de noden van de doelgroep (permanente weekendverblijfbewoners van voor 1 september</p>
--	---

	<p>2008 in gebieden die op termijn naar open ruimte worden herbestemd), zoals dat ook voor de wooncompensatiegebieden in het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Groen Ursel' te Knesselare is gebeurd. Bedoeling is dat zoveel als mogelijk een alternatief op maat wordt aangeboden.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Tot 1 januari 2022 gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is verboden tenten, caravans, mobilhomes, kampeerauto's en woonauto's als openluchtrecreatief verblijf te gebruiken op een perceel gelegen in deze zone. Het perceel mag niet gebruikt worden als gewoonlijke of tijdelijke staanplaats.</li> <li>• Er zijn geen ondoorzichtige, dichte afsluitingen toegelaten op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, noch op de perceelsgrenzen, noch op enige afstand daarvandaan. Enkel een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,5 m mag op de perceelsgrenzen worden geplaatst.</li> <li>• Bestaande vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume.</li> <li>• Nieuwbouw van een openluchtrecreatief verblijf is mogelijk maar alleen op nog niet-bebouwde percelen. Per perceel is slechts 1 openluchtrecreatief verblijf toegelaten. Er is een verbod op verkavelen.</li> <li>• Herbouw van een openluchtrecreatief verblijf is mogelijk.</li> <li>• Bij nieuwbouw en herbouw van openluchtrecreatieve verblijven dienen volgende bepalingen gevolgd te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ In geval het perceel bebost is, mag nooit meer dan de helft van het perceel ontbost worden. Wanneer het perceel bebost is en groter is dan 400 m<sup>2</sup>, mag sowieso niet meer dan 200 m<sup>2</sup> worden ontbost. De ontbossing dient te gebeuren op het minst schadelijke deel van het</li> </ul> </li> </ul>	<p>Door het beperken van het aantal openluchtrecreatieve verblijven per perceel tot 1 en door het verkavelingsverbod wordt het aantal openluchtrecreatieve verblijven in het gebied beperkt. Op die manier kan het bestaande beboste karakter van het gebied behouden blijven.</p> <p>Nog niet ingevulde percelen binnen deze zone kunnen tot 1 januari 2022 worden ingevuld conform de voorschriften.</p> <p>Nieuwbouw: een constructie bouwen daar waar voordien geen constructie aanwezig was.</p> <p>Herbouw: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en al dan niet binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>

perceel.

- Het natuurlijk reliëf van het perceel dient behouden te blijven. Elke vorm van reliëfwijziging is verboden.
- Elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximale grondoppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen. Alle boven- en ondergrondse, toegankelijke constructies hebben samengeteld maximaal een volume van 200 m<sup>3</sup>.
- Een openluchtrecreatief verblijf kan enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdiepingen zijn verboden.
- Elk bijgebouw dient bouwfysisch verbonden te zijn met het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.
- Een peil van globale warmte-isolatie (K-peil) van 30 of lager dient behaald te worden. Dit dient aangetoond te worden met een nota gevoegd bij de vergunningsaanvraag.
- De totale verharde oppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, parkeerplaats en eventuele andere verhardingen inbegrepen, mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, en wordt in elk geval beperkt tot maximaal de helft van de oppervlakte van het perceel.
- Per verblijf mag maximaal 1 autostaanplaats in waterdoorlatend materiaal worden voorzien. Deze staanplaats heeft een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en moet worden voorzien aan de perceelsgrens die paalt aan de ontsluitingsweg.
- Zwembaden, zwembijvers, tuinconstructies en tuinverlichting zijn verboden.
- De minimumafstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 m. Gekoppelde of geschakelde openluchtrecreatieve verblijven zijn verboden.
- Het hoogste punt van eender welke constructie op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan 5 m bedragen.
- De kroonlijsthoogte van eender welke constructie is beperkt tot maximaal 3 m, de nokhoogte tot 5 m.
- Het openluchtrecreatief verblijf moet volledig worden opgetrokken in hout, met uitzondering van die elementen die technisch niet in hout kunnen worden uitgevoerd.

Voor de berekening van het K-peil van een gebouw geldt de formule zoals gegeven in bijlage 3 'transmissie referentie document' van het ministerieel besluit van 1 december 2010 houdende aanpassing van de regelgeving inzake het energiebeleid.

Koppeling of schakeling van openluchtrecreatieve verblijven: het fysiek aaneen bouwen van twee of meer verblijven op hun onderscheiden, individuele percelen.

Elementen die technisch niet in hout kunnen worden uitgevoerd, zijn bijvoorbeeld de fundering, vloerplaat, schouw, dakbedekking en goten, ramen, ...

- Het dak van het openluchtrecreatief verblijf dient als extensief, niet begaanbaar groendak te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de dakbedekking hoofdzakelijk dient te bestaan uit levende planten. Het groendak moet worden gerealiseerd volgens de regels van de kunst. De aanleg van het groendak en de daarvoor noodzakelijke technische vereisten van de (dak)constructie moeten in een nota bij de vergunningsaanvraag worden aangetoond.
- Het verblijf wordt verplicht uitgevoerd in een in diens natuurlijke omgeving passende, donkere kleur.
- Het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden en mag enkel vertraagd worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of gescheiden riolering.
- Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering. Indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) of een betonnen opvangput van 10 m<sup>3</sup> zonder overloop op eigen terrein te worden voorzien.

Bestaande niet hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) constructies met overtredingen dienen voor 1 januari 2022 in overeenstemming gebracht te worden met alle bovenstaande bepalingen, inclusief de bepalingen die gelden voor nieuwbouw en herbouw van openluchtrecreatieve verblijven.

Tot 1 januari 2022 zijn eveneens volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos;
- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden:
  - kleinschalige infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale,

Voor hemelwater is infiltratie op eigen terrein te verkiezen, zonder het plaatsen van een extra infiltratievoorziening. Een infiltratievoorziening benadrukt immers meer het permanente karakter en is daardoor niet aangewezen in gebieden met een nabestemming.

educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Vanaf 1 januari 2022 geldt de nabestemming bos en zijn enkel de voorschriften van kracht zoals vermeld in artikel 1 van dit prup.

Vanaf 1 januari 2022 zijn voor de bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven de zonevremde basisrechten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor bestaande zonevremde constructies, niet zijnde woningbouw in ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing. De datum van 1 januari 2022 is geldig voor het afleveren van vergunningen, niet voor bouwwerken op basis van een vergunning die voor deze datum is afgeleverd.



1.4. Artikel 3: zone voor speelbos  
(categorie: 'recreatie')

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Bestemming</p> <p>De zone 'Speelbos' is bestemd voor de realisatie van een speelbos/speelweide.</p>	<p>Een speelbos is een openbaar gebied waarbinnen recreatieve en educatieve functies primeren in een natuurlijke omgeving. Er dient een samenhang nagestreefd worden tussen de recreatieve-educatieve functies en de natuurlijke-ecologische functies.</p>
<p>Inrichting</p> <p>De inrichting van het speelbos moet deel uitmaken van een ruime landschappelijke inrichting en moet beplant worden met inheems en streekeigen laag- en hoogstammig groen al dan niet in combinatie met speelweides</p> <p>In het speelbos mogen verhardingen i.f.v. de bestemming en onderhoud worden aangelegd in natuurlijke materialen of waterdoorlatende verharding.</p> <p>Er kunnen toegangsborden worden ingericht in functie van de toegankelijkheid en leesbaarheid.</p> <p>Constructies zijn toegelaten in functie van de inrichting van een speelbos. De constructies moeten bestaan uit natuurlijke materialen en dienen landschappelijk geïntegreerd te zijn door hun materialen en kleuren. De spelelementen mogen het parkkarakter niet verstoren. De inrichting moet zodanig gebeuren dat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het domein.</p> <p>Elementen die behoren tot de normale parkuitrusting zijn toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van verlichting in de zone voor speelbos in functie van de veiligheid</p>	<p>Constructies in functie van de realisatie van een speelbos zijn spelelementen zoals boomhut, loopbalk, touwbrug... Deze constructies dienen evenwel beperkt te worden. Het speelbos mag geenszins de aanblik van een speeltuin krijgen</p> <p>Elementen die behoren tot de normale parkuitrusting zijn oa. zitbank en, vuilnisbakken,...</p>

<p>dient tot het minimum beperkt te worden. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen dient er rekening gehouden te worden met de natuurlijke karakter van het speelbos.</p> <p>Bebouwing en monoliete verhardingen zijn niet toegelaten.</p>	
---	--

### 1.5. Artikel 5: reservatiestrook snelweg

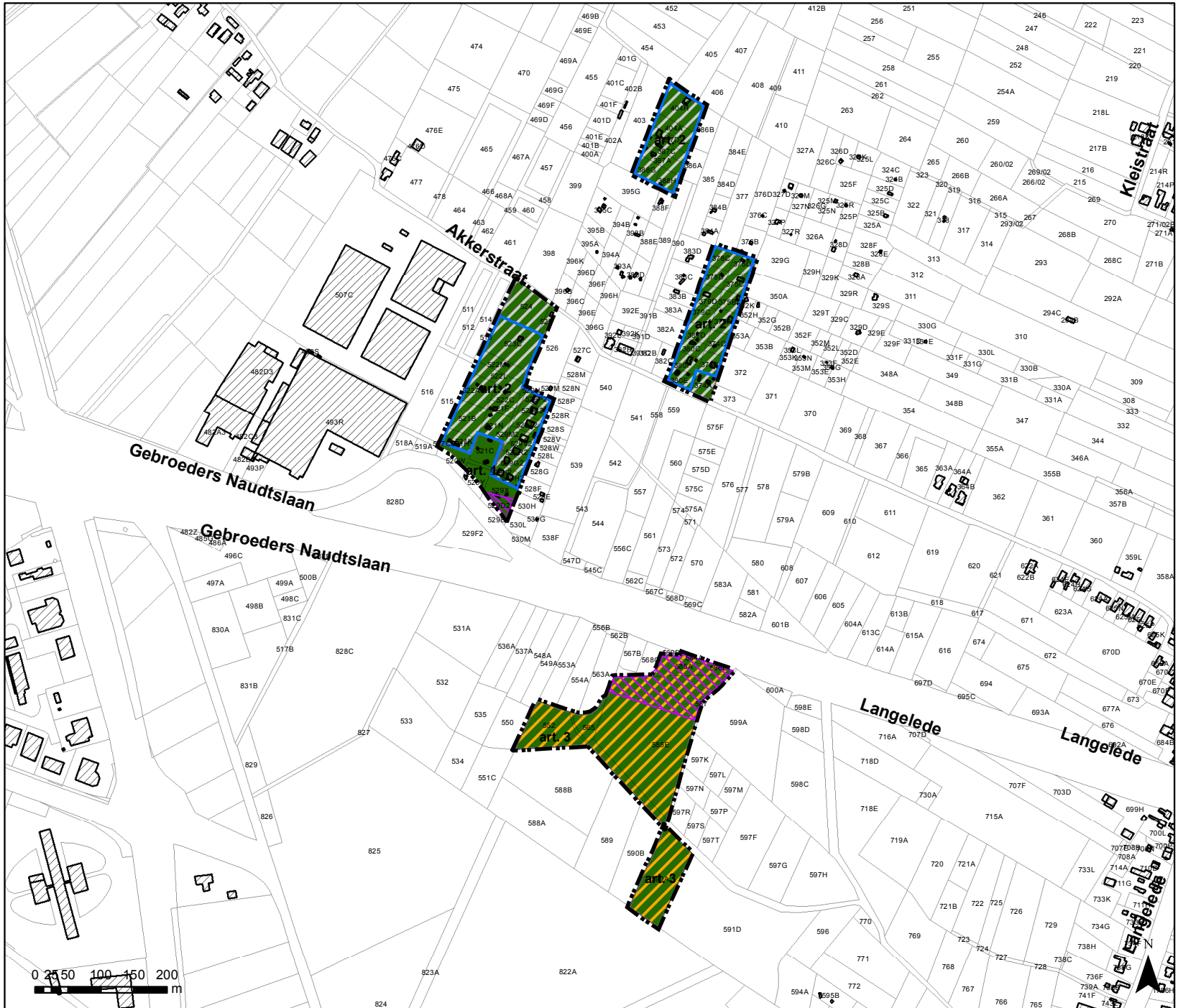
<p>Reservatiestrook</p> <p>Reservatiestrook voor een aan te leggen hoofdverkeersweg en aanhorigheden die verbinding geeft op internationaal en op Vlaams niveau.. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de hoofdverkeersweg.</p> <p>De wegenis valt onder de bevoegdheid van de Vlaamse overheid.</p> <p>De weg wordt ingericht volgens de bepalingen van de Vlaamse overheid mbt hoofdwegen.</p> <p>Bij realisatie van de werken van openbaar nut waarvoor de reservatiestrook voorzien is, krijgt de bestemming en inrichting van deze overdrukzone een definitief karakter</p>	<p>Informatief wordt verwezen naar de geldende wet- en regelgeving, die los van deze bepalingen steeds geldt (zolang deze niet wordt opgeheven). We verwijzen hierbij in het bijzonder naar het KB van 4/06/1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen. Dit KB bepaalt dat een vrije strook van 30 meter langsheen autosnelwegen geldt.</p>
--	--

## 2. VERORDENEND GRAFISCH PLAN






kaart 22: verordenend grafisch plan

kaart 23: mogelijke planbaten, planschade of kapitaalschade





**Legende:**

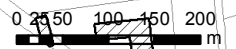
-  RUP grens
-  zone voor bosgebied (categorie: bos)
-  zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bosgebied (tot 1/1/2022 categorie: recreatie, vanaf 1/1/2022 categorie: bos)
-  zone voor speelbos (categorie: recreatie)
-  op te heffen verkavelingen 698, 699, 708/1

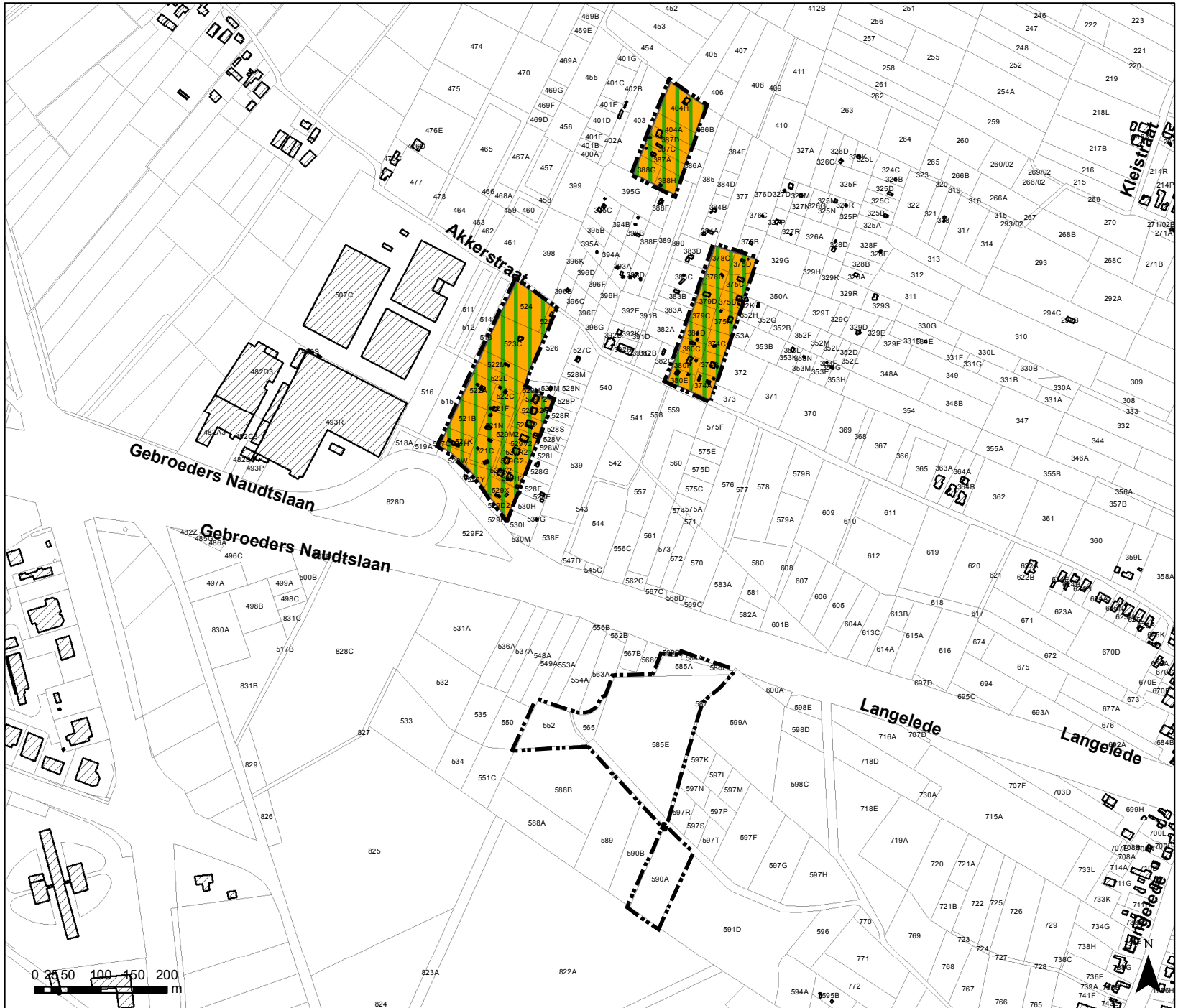
**Provinciaal RUP**  
Reconversie verblijfsrecreatie



**Fase 1c - Wachtebeke**

deelRUP:  
Wachtebeke - Kloosterbos

Kaart 22: Verordenend Grafisch Plan





- Legende:**
-  RUP grens
  -  REC - GRO  
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"

**DISCLAIMER**  
 Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

1. De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1, en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
4. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Dit register geeft, conform de geselecteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden. Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

**Provinciaal RUP**  
 Reconversie verblijfsrecreatie

**Fase 1c - Wachtebeke**

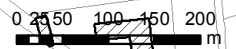
**deelRUP:**  
 Wachtebeke - Kloosterbos

Kaart 23: Mogelijke planbaten, planschade of kapitaalschade

 Grontmij september 2015

Opdrachtgever: Provincie Oost-Vlaanderen

Ondergrond kadaster (toestand 1/1/2013)  
 © Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



## *E. Bijlages*





## 1. ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT



**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

Gemeente Wachtebeke  
T.a.v. College van Burgemeester en  
Schepenen  
Dorp 61  
9185 Wachtebeke

uw bericht van

/

uw kenmerk

/

ons kenmerk

LNE/MER/SCRPL14142/  
2015/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

Melanie Franck  
Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 03 53

datum

02 MAART 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het PRUP Reconvertie verblijfsrecreatie fase  
1c: Kloosterbos en Wildestraat te Wachtebeke.

bekendmaking beslissing plan-MER-plicht

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3  
juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de  
milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november  
2007.

Geachte heer, mevrouw,

Voor het bovenvermelde plan, waarvan het plangebied zich uitstrekt over uw grondgebied, werd u  
eerder door de provincie Oost-Vlaanderen om advies gevraagd in het kader van het onderzoek tot  
milieueffectrapportage.

De dienst Mer heeft beslist dat er door de provincie Oost-Vlaanderen aangetoond is dat het RUP  
geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-  
MER niet nodig is.

De screeningsnota en de beslissing moeten door het publiek geraadpleegd kunnen worden, zoals  
bepaald in de omzendbrief bij het hierboven vermelde besluit. Wij vragen u via aanplakking, via uw  
website en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de  
beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be)  
en op het gemeentehuis.

De definitieve versie van de screeningsnota en de beslissing kan u downloaden door op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) voor 'dossierdatabank' te kiezen. U vindt de documenten via het dossiernummer SCRPL14142.

Ik reken graag op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster  
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

## 2. TER INFO: MOGELIJKHEDEN VOOR BESTAANDE CONSTRUCTIES

Nieuwe constructies moeten voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften in dit RUP. Zo zijn er tijdelijke nieuwbouwmogelijkheden tot 1/01/2022, enkel in de zones waar een nabestemming geldt. Deze nieuwbouw dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Hierna worden ook de zonevreemde basisrechten voor bestaande constructies kort toegelicht. Deze zijn gebaseerd op het vigerende decreet (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hoofdstuk 4) en zijn dus onderhevig aan wijzigingen. Ze worden hier toelichtend opgenomen om duidelijkheid te creëren omtrent de mogelijkheden voor de bestaande constructies in het plangebied. Het betreft geenszins een volledig overzicht van de wetgeving, er wordt daarom aangeraden om de vigerende wetgeving na te kijken op het moment van een vergunningsaanvraag.

Met de bestemmingswijziging naar zone voor bosgebied (al dan niet met nabestemming) zullen alle weekendverblijven, zowel (hoofdzakelijk) vergunde als niet vergunde constructies, zonevreemd worden. Afhankelijk van de bestemming worden deze zonevreemd op het moment dat dit RUP in werking treedt, dan wel vanaf 1 januari 2022 (in het geval van een nabestemming).

Bosgebied (categorie 'bos') wordt beschouwd als *ruimtelijk kwetsbaar gebied*. Hier zijn de zonevreemde basisrechten beperkter dan in andere gebieden.

- Voor de hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies (afgezien van publiciteitsinrichtingen of uithangborden) in gemengd openruimtegebied gelden de zogenaamde 'basisrechten voor zonevreemde constructies' (situatie 1), niet van toepassing in dit deel-RUP.
- Voor de hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies (afgezien van publiciteitsinrichtingen of uithangborden) in bos- of natuurgebied gelden slechts beperkte basisrechten, aangezien het gaat over ruimtelijk kwetsbaar gebied (situatie 2).
- Voor de niet-vergunde constructies geldt het handhavingsbeleid (situatie 3).

Ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn volgens de VCRO, art. 2, 16°:

- Verschillende bestemmingen op een plan van aanleg (*niet van toepassing in dit RUP*)
- de volgende gebieden, aangewezen op een ruimtelijk uitvoeringsplan onder één van de volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:
  1. bos;
  2. parkgebied;
  3. reservaat en natuur;
- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), bestaande uit de gebiedscategorieën:
  1. GEN
  2. Geno
- Enkele gebieden beschermd door het Duinendecreet (*niet van toepassing in dit RUP*)

Hoofdzakelijk vergund is volgens de VCRO, Art. 4.1.1, 7° een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- (bedrijven): *niet van toepassing in dit RUP*
- Overige constructies: ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Verkrot is volgens de VCRO, art. 4.1.1, 15°: niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit. Of de constructie verkort is, hangt af van de beoordeling door de bevoegde overheid.

Situatie 2: hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies in de bestemming 'natuurgebied' of 'bosgebied' (ruimtelijk kwetsbaar gebied)

Deze constructies kunnen blijven bestaan in deze bestemming.

Het is ook mogelijk deze constructies te verbouwen en te herstellen mits een positief gevolg wordt gegeven aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Herbouw, uitbreiden of aanpassen is echter niet mogelijk in deze gebieden. Ook is geen verbouwing mogelijk van recent afgebroken zonevreemde constructies.

Bij de afgifte van een vergunning geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde of herstelde constructies behouden blijft. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor verbouw of herstel.

Het betreft hier enkel bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (n.b. er zijn bijkomende randvoorwaarden voor milieuvergunningplichtige inrichtingen). Mogelijkheden zijn:

- Verbouwen. Voor de verbouwingswerken dient wel voldaan te worden aan de specifieke stedenbouwkundige voorschriften die gelden in dit RUP (zie hiervoor);
- Herstellen van een vernielde of beschadigde constructie is ook mogelijk, enkel als deze vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Men kan voor de herstelwerken afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
  - de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat, waarbij deze uitbating kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;
  - de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
  - het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

### Situatie 3: niet (hoofdzakelijk) vergunde constructies

In principe wijzigt er voor deze constructies niets. Deze constructies kunnen niet her- of verbouwd, noch kunnen ze uitgebreid, aangepast of hersteld worden. Hetzelfde geldt voor verkrotte constructies.

Het handhavingsbeleid is geldig voor constructies en/of activiteiten waar stedenbouwkundige misdrijven zijn vastgesteld.

Het is wel zo dat ruimtelijk kwetsbare gebieden voor de handhaving prioritaire gebieden zijn. Voor bouw misdrijven gepleegd in ruimtelijk kwetsbaar gebied geldt een nultolerantie: niet enkel het oprichten van een niet vergunde constructie, maar ook het instandhouden van een misdrijf is strafbaar in ruimtelijk kwetsbaar gebied. In de andere gebieden (gemengd openruimtegebied) geldt de normale regeling en is

enkel de oprichting strafbaar. Er is bovendien een verschil in verjaringstermijnen tussen ruimtelijk kwetsbaar gebied en andere gebieden.

Mogelijke handhavingsmiddelen zijn: Processen-verbaal, stillegging van de werken, herstellvorderingen dan wel vonnissen en arresten (herstel van de plaats (dit kan afbraak inhouden) of staken van strijdig gebruik, aanpassingswerken of meerwaarde betalen).