

# PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur  
Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Els Van Loon/Sharv Heuinckx  
Telefoon - fax 016/26.75.07 – 016/26.75.85  
E-mail weekendverblijven@vlaams-brabant.be  
Ons kenmerk  
Datum november 2014 – v4



## *Algemene toelichtingsnota*

**Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2 - gemeente Tielt-Winge**

## INHOUDSTAFEL

1. DOELSTELLINGEN VAN HET PROVINCIAAL RUP .....	4
1.1. Aanleiding tot de opmaak van het provinciaal RUP .....	4
1.2. Uitvoering van het Vlaams en provinciaal ruimtelijk structuurplan en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	4
1.2.1. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	4
1.2.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	5
1.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .....	5
1.3. Een bredere kijk op de problematiek van het permanent wonen in recreatieve voorzieningen	6
1.4. Afbakening van het studiegebied .....	7
1.5. Doelstellingen van het provinciaal RUP .....	8
2. OVERZICHT VAN DE CLUSTERS WEEKENDVERBLIJVEN, CAMPINGS EN WOONWAGENTERREINEN .....	10
2.1. Inventaris .....	10
2.2. Globaal ruimtelijk beeld .....	12
3. OVERZICHT VAN DE VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN .....	13
3.1. Methodiek .....	13
3.2. Algemene uitgangspunten .....	18
3.3. Individuele afweging van de verschillende sites .....	19
3.3.1. TTW_C1 Kaaskorf 1 en TTW_C2 Kaaskorf 2 .....	20
3.3.2. TTW_C3 Ossebergstraat .....	25
3.3.3. TTW_C5 Stokskesstraat .....	27
3.3.4. TTW_C6 Roeselberg .....	29
3.3.5. TTW_C7 Oude Route .....	31
3.4. Koppeling met de herhuisvestingsbehoefte en herafweging .....	32
3.4.1. Raming van de herhuisvestingsbehoefte .....	32
3.4.2. Herafweging van de clusters die mogelijk in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied .....	33
3.5. Algemene conclusie .....	34
4. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	35
5. ALGEMENE VISIE-ELEMENTEN PER BESTEMMINGSZONE .....	36
5.1. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven .....	36
5.1.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen .....	36
5.1.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven .....	37
5.1.3. Aanbod voor woonwagenbewoners .....	37
5.1.4. Verbod op verkavelen .....	37

5.1.5.	Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume .....	38
5.1.6.	Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden .....	40
5.2.	Zone voor kleinschalig wonen .....	40
5.2.1.	Aanbod voor woonwagenbewoners .....	40
5.2.2.	Verbod op verkavelen.....	41
5.2.3.	Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van het volume.....	41
5.2.4.	Algemene parkeernorm .....	42
5.3.	Natuurgebied .....	42
6.	RUIMTEBALANS.....	44
6.1.	Bestemmingswijziging van bestaande sites naar wonen .....	44
6.2.	Bestemmingswijziging van nieuwe sites naar wonen.....	45
6.3.	Globale ruimtebalans .....	46
6.4.	Ruimteboekhouding.....	47
7.	ONTEIGENINGSPLANNEN .....	48
8.	ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK .....	49

# 1. DOELSTELLINGEN VAN HET PROVINCIAAL RUP

## 1.1. Aanleiding tot de opmaak van het provinciaal RUP

De problematiek van het permanent wonen is al enkele jaren oud. Op verschillende beleidsniveaus werden er al acties ondernomen om het wonen op campings en in weekendverblijfszones op te lossen, dit veelal met wisselend succes. Omdat deze problematiek ook groot is in de provincie Vlaams Brabant werden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan de nodige engagementen opgenomen om deze problematiek gebiedsgericht te gaan bekijken en hiervoor de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken.

## 1.2. Uitvoering van het Vlaams en provinciaal ruimtelijk structuurplan en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

### 1.2.1. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen rond de problematiek van het permanent wonen is een uitvoering van de bindende en richtinggevende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Binnen de acties en prioriteiten van de bebouwde ruimte (3.2.) opgenomen in het bindend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, neemt de provincie volgend actieprogramma op voor permanent wonen in tweede verblijven (3.2.6.):

*'Tegen eind 2006 wil de provincie minimaal gestart zijn met de opmaak van een actieplan voor permanent wonen in 2e verblijven. In eerste instantie zal de provincie hiertoe een pilootproject uitwerken in een beperkte regio waar deze problematiek zich duidelijk manifesteert.'*

In het richtinggevend deel wordt volgend ontwikkelingsperspectief opgenomen voor de problematiek van het permanent wonen in tweede verblijven:

*'Om tot een effectieve oplossing te komen met betrekking tot de problematiek van het permanent wonen in tweede verblijven dienen tegelijkertijd en gecoördineerd op verschillende beleidsdomeinen acties ondernomen te worden. Naast maatregelen op het vlak van ruimtelijke ordening (zonering voor permanent wonen of ruimte voor herhuisvesting, ordening, ruimtelijke beheersmaatregelen...), zal ook het handhavingsbeleid als flankerend beleid van belang zijn. Begeleidende maatregelen op het gebied van huisvesting, sociale begeleiding, grondbeleid,*



*landschappelijke inkleiding, nutsvoorzieningen... vormen een belangrijk aspect vanuit ruimtelijke en sociale overwegingen.*

*In algemene zin kunnen vanuit ruimtelijke ordening twee oplossingsrichtingen vooropgesteld worden:*

- *herstel van de oorspronkelijke of een andere wenselijke functie (permanent wonen wordt niet geduld).*
- *zonering voor permanente bewoning (aanvaarding van het permanent wonen in tweede verblijven)*

*De provincie zal met betrekking tot de problematiek van permanent wonen in tweede verblijven voor elke cluster in de gemeente een afweging maken en eventueel maatregelen nemen om deze clusters in een RUP op te nemen (in zover deze problematiek niet door het Vlaams gewest dient opgenomen te worden, bijvoorbeeld bij ligging in een GEN of GENO).'*

In uitvoering van de bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft de dienst ruimtelijke ordening in samenwerking met de dienst wonen een eerste pilootproject beëindigd. Het betreft de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen in de gemeenten Boortmeerbeek, Haacht, Kampenhout en Zemst. Het betreffende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Permanent wonen op campings & weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek' werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 21 december 2007 en verscheen op 21 januari 2008 in het Belgisch Staatsblad.

#### 1.2.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Ook het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt dat op basis van een onderzoek bepaalde terreinen kunnen omgevormd worden om de problematiek van het permanent wonen op te vangen. De op 15 januari 2003 naar voor geschoven resolutie van het Vlaams Parlement stelt dat een visie en/of beleidsplan op provinciaal niveau dient uitgewerkt te worden en dat afhankelijk van de schaal, de provincie of de gemeente bevoegd is voor het opmaken van een RUP. Het Vlaams gewest kijkt na of de voorstellen niet in strijd zijn met de Vlaamse structuren.

#### 1.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van kracht sinds 1 september 2009, bepaalt dat *de bevoegde planologische overheden moeten onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken moeten ten laatste op 30*

*april 2012 zijn afgerond, en de hierop gebaseerde ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten ten laatste op 30 april 2015 definitief zijn vastgesteld.*

De Codex voorziet daarbij in een overgangsbepaling, waarbij in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijke titel, een tijdelijk woonrecht geldt vanaf de dag van de inwerkingtreding van de Codex tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien de op grond van het ruimtelijk uitvoeringsplan planologisch mogelijk geworden permanente bewoning echter pas kan worden voortgezet op grond van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie “wonen”, dan wordt het tijdelijk woonrecht verlengd totdat deze vergunning in laatste administratieve aanleg is afgegeven. Deze verlenging geldt slechts indien deze vergunning is aangevraagd binnen de termijn van zes maanden volgend op de inwerkingtreding van voorvermeld ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor geen planologische oplossing geboden wordt, geldt ten persoonlijke titel een aanvullend woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan tot en met 31 december 2029.

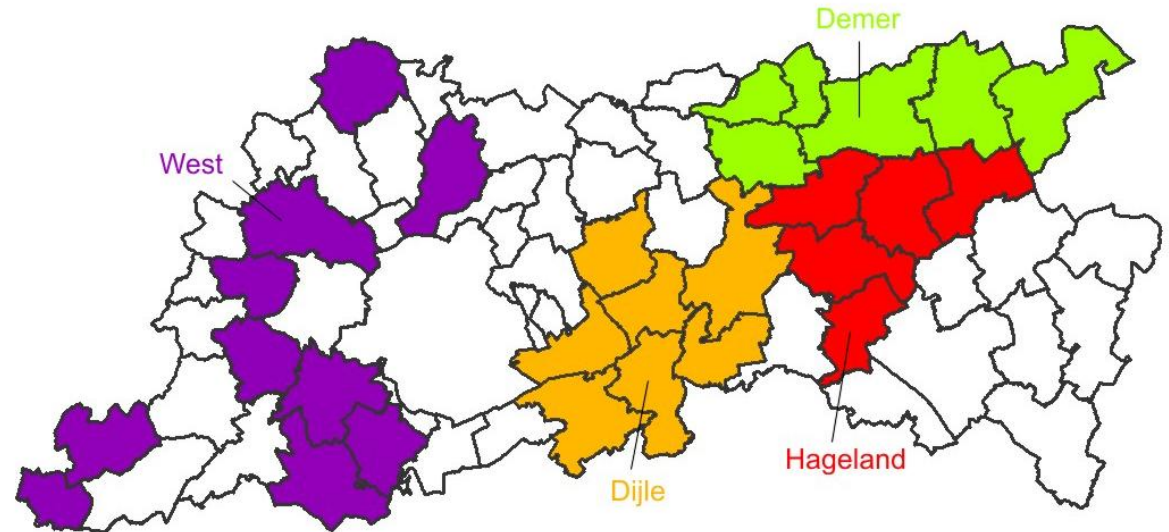
### 1.3. Een bredere kijk op de problematiek van het permanent wonen in recreatieve voorzieningen

De problematiek van het permanent wonen bestaat niet enkel binnen clusters weekendverblijven maar is ook aanwezig op campings en residentiële woonwagenterreinen.

De grens tussen deze 3 verblijfsvormen is moeilijk te trekken en vaak is er onderling een sterke connectie. Daarnaast is er op dergelijke terreinen ook vaak een probleem van zonevreemdheid dat voor juridische onzekerheid kan zorgen en waarvoor het aangewezen is een onderzoek te voeren naar de mogelijkheden tot herbestemming. Gezien de sterke verbondenheid van al deze probleemelementen en het feit dat een brede kijk een grotere garantie geeft op gedegen gebiedsgerichte oplossingen wordt ervoor gekozen de scope van voorliggend provinciaal RUP uit te breiden en zowel de problematiek van permanent wonen in clusters weekendverblijven als op campings en residentiële woonwagenterreinen aan te pakken.

## 1.4. Afbakening van het studiegebied

Het project 'Weekendverblijven en campings - fase 2' beperkt zich tot deze terreinen en clusters die aan de provinciale dienst ruimtelijke ordening werden overgemaakt tijdens de inventarisatieprocessen. In het kader van dit RUP werd de inventaris, samen met de betrokken gemeenten en steden, geactualiseerd.



Het project heeft betrekking op volgende gemeenten:

- Deelgebied Demer: Aarschot, Begijnendijk, Diest, Rotselaar, Tremelo en Scherpenheuvel-Zichem
- Deelgebied Hageland: Bekkevoort, Boutersem, Holsbeek, Lubbeek en Tielt-Winge
- Deelgebied West: Asse, Beersel, Bever, Halle, Lennik, Londerzeel, Sint-Pieters-Leeuw en Ternat,
- Deelgebied Dijle: Bertem, Huldenberg, Kortenberg, Leuven, Oud-Heverlee, Overijse en Tervuren

In de loop van de eerste fase van de studie werd beslist om de stad Leuven aan de deelruimte Hageland toe te voegen. In de deelruimte Hageland worden dus 6 gemeenten behandeld.

In de loop van het planproces werd het provinciaal RUP opgesplitst in 2 delen. Het provinciaal RUP deel 1 voor de deelruimte Hageland en heeft betrekking op de gemeenten Bekkevoort, Boutersem, Holsbeek, Lubbeek en Leuven. Dit PRUP werd definitief goedgekeurd door de

bevoegde Vlaamse minister op 8 oktober 2013. Het goedkeuringsbesluit verscheen in het Belgisch staatsblad van 12 november 2013.

Het provinciaal RUP 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen - deel 2 – gemeente Tielt-Winge heeft betrekking op de gemeente Tielt-Winge.

## 1.5. Doelstellingen van het provinciaal RUP

Om aan deze problematiek van het permanent wonen in recreatieve verblijven een oplossing te bieden, is het nodig om een duidelijke visie te ontwikkelen rond de rol en het nut van de bestaande terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Hoeveel terreinen dienen we in de toekomst te behouden om de toeristisch-recreatieve vraag binnen de regio op te vangen? Welke terreinen komen niet meer in aanmerking om de behoefte aan openluchtrecreatieve verblijven op te vangen? Welke campings en weekendverblijfparken kunnen omgevormd worden tot huisvestingsprojecten? Hoeveel terreinen hiervan moeten specifiek ingericht worden om de hoger aangehaalde doelgroep op te vangen? Op welke manier moeten de terreinen voor deze doelgroep gezoneerd worden? Welke clusters van residentiële woonwagenterreinen kunnen bevestigd worden?

Met het project wordt getracht op deze vragen een antwoord te geven en vanuit het beleidsaspect ruimtelijke ordening aan deze problematiek een langdurige oplossing te bieden. Rekening houdend met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven en de daaraan verbonden uitvoeringsbesluiten kunnen er drie globale oplossingen voorgesteld worden:

- Indien er voor het recreatieterrein voldoende potenties aanwezig zijn om deze in te schakelen in een toeristisch-recreatief netwerk dan wordt er voor geopteerd om de huidige bestemming te behouden. De permanente bewoners dienen geherlokaliseerd te worden en het terrein dient enkel gebruikt te worden voor een toeristisch-recreatieve exploitatie.
- Indien het terrein geen toeristisch-recreatieve potenties meer heeft, dan dient beoordeeld te worden of permanente bewoning op deze locatie aanvaardbaar is of niet.
  - Indien permanente bewoning aanvaardbaar is, dan kan het terrein omgevormd worden naar een woonzone waar het woningaanbod afgestemd is op de beoogde doelgroep (een verfijning van het begrip 'woonzone' in functie van de doelgroep die gehuisvest moet worden is hierbij nodig).
  - Indien permanente bewoning niet aanvaardbaar is behoudt of krijgt het terrein een open ruimte bestemming.

Het uitgangspunt bij de herbestemmingen is dat er een oplossing moet kunnen worden geboden voor alle permanente bewoners van recreatieve verblijven, zowel in clusters weekendverblijven, op campings als op woonwagenterreinen. Er moet met andere woorden

een aanbod gecreëerd worden dat voldoende groot is om de totale huisvestingsbehoefte van deze doelgroep op te vangen. Dit aanbod kan gecreëerd worden op bestaande locaties maar ook op nieuw te ontwikkelen locaties. Door het aanbieden van een ruimtelijke oplossing (bestemmingswijziging waardoor permanente bewoning theoretisch mogelijk is), wordt nog geen complete oplossing voor de problematiek verkregen. Daarvoor zijn bijkomende acties en maatregelen nodig. Deze worden uitgewerkt in een draaiboek.

De problematiek van individuele weekendverblijven, met inbegrip van clusters met minder dan 5 weekendverblijven, is een gemeentelijke bevoegdheid.

## 2. OVERZICHT VAN DE CLUSTERS WEEKENDVERBLIJVEN, CAMPINGS EN WOONWAGENTERREINEN

### 2.1. Inventaris

Op 28 april 2009 werd door de provincie aan alle gemeenten van Vlaams-Brabant (uitgezonderd Boortmeerbeek, Haacht, Kampenhout en Zemst die reeds aan bod kwamen tijdens het pilootproject) een brief met handleiding en invulfiche overgemaakt met de vraag naar een inventaris van de clusters weekendverblijven binnen de gemeente. Een cluster bestaat daarbij uit minstens 5 verblijven die op maximum 100m gelegen zijn van een ander verblijf uit dezelfde cluster.

Met uitzondering van Keerbergen beantwoordden alle steden en gemeenten de oproep, waardoor er een inventaris voor het volledige provinciale grondgebied kon worden opgesteld. Deze bestaat uit 105 clusters van weekendverblijven, bestaande uit in totaal 1760 percelen.

Op 24 november 2009 werd vervolgens door de provincie aan alle gemeenten van Vlaams-Brabant (uitgezonderd Boortmeerbeek, Haacht, Kampenhout en Zemst die reeds aan bod kwamen tijdens het pilootproject) een brief met handleiding en invulfiche overgemaakt met de vraag naar een inventaris van de campings binnen de gemeente. Uit deze inventarisatieronde kwamen 17 campings naar voren waar de beschreven problematiek zich voordoet.

Voor wat betreft de residentiële woonwagenterreinen vertrekt het onderzoek van de inventaris die werd overgemaakt door het RISO. Hierbij werden in volgende gemeenten residentiële woonwagenterreinen naar voor geschoven als te onderzoeken op provinciaal niveau: Aarschot, Beersel, Halle, Rotselaar en Sint-Pieters-Leeuw.

De overzichtstabel behandelt zowel de clusters weekendverblijven als de campings. De gegevens betreffende permanente bewoning zijn gebaseerd op de inventarissen van de betrokken gemeenten, aangevuld met waarnemingen op het terrein en bijkomende informatie van betrokken actoren. Het betreft dus verblijven waar ofwel iemand gedomicilieerd is of waar er objectieve bronnen zijn om een vermoeden van permanente bewoning te kunnen staven.

Na een eerste analyse werden volgende clusters uitgesloten van verdere behandeling:

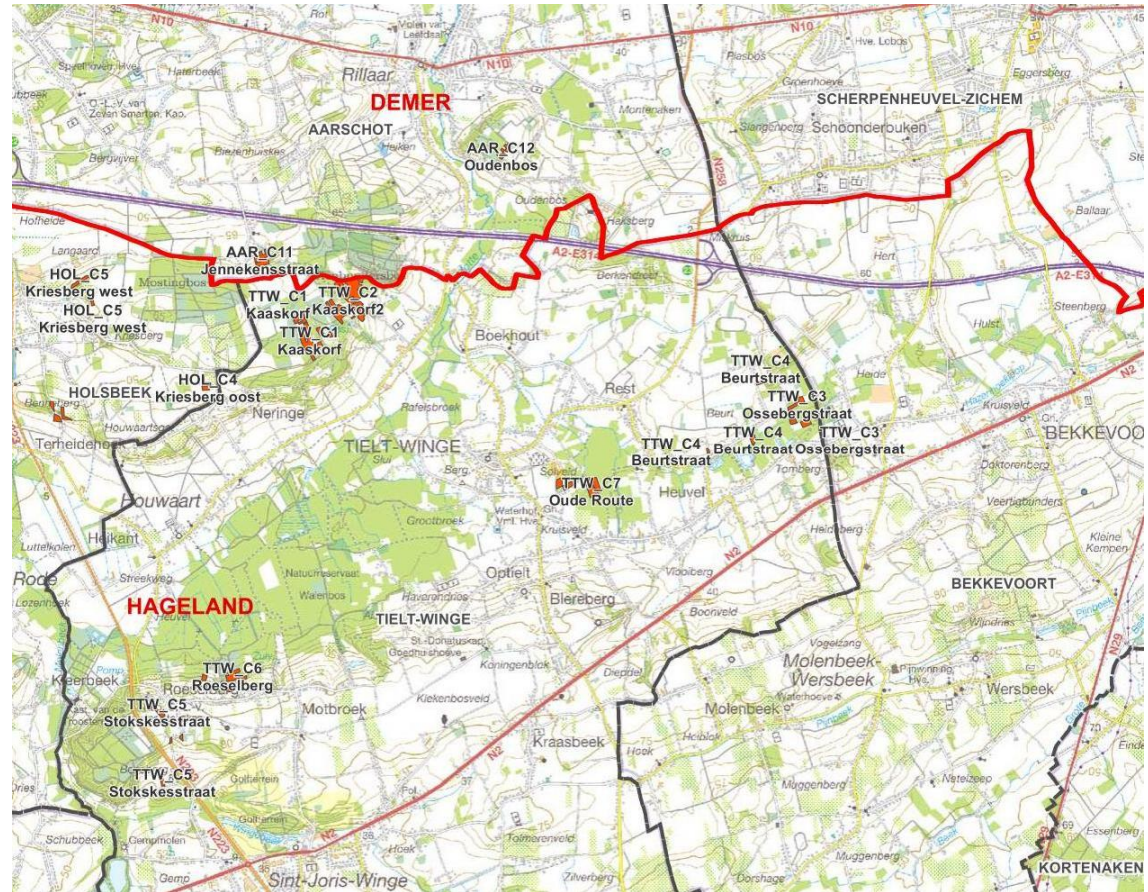
- TTW\_C4: bij terreinbezoek bleek dat er minder dan 5 constructies aanwezig waren, waardoor de cluster niet voldoet aan definitie.

**Tabel 1: Overzicht van de inventaris na uitsluiting van niet verder te behandelen clusters**

GEMEENTE	CODE	NAAM	AANTAL VERBLIJVEN	PERMANENTE BEWONING	
				absoluut	procentueel
Tielt-Winge	TTW_C1	Kaaskorf 1	39	23	59%
	TTW_C2	Kaaskorf 2	92	62	67%
	TTW_C3	Ossebergstraat	6	1	17%
	TTW_C5	Stokskesstraat	11	4	36%
	TTW_C6	Roeselberg	14	6	43%
	TTW_C7	Oude Route	11	0	0%
				<b>173</b>	<b>96</b>

## 2.2. Globaal ruimtelijk beeld

kaart 1: situering van de clusters weekendverblijven te Tielt-Winge





### 3. OVERZICHT VAN DE VOORGESTELDE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

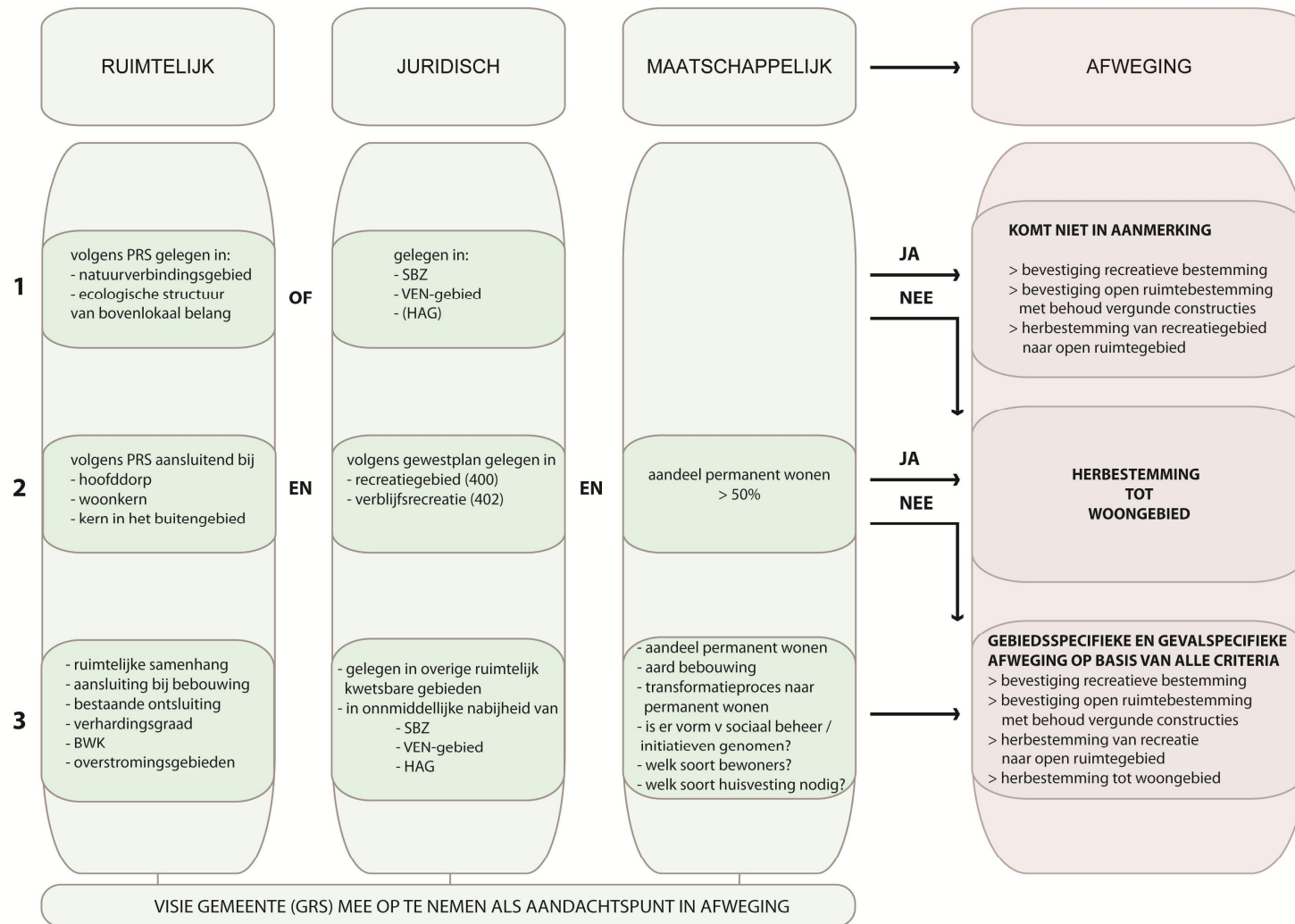
#### 3.1. Methodiek

Om een visie uit te werken voor de problematiek van de zonevreemde en permanent bewoonde campings, weekendverblijven en residentiële woonwagenterreinen werd een gebiedsgerichte afweging gemaakt op bovenlokaal en lokaal niveau. De afweging houdt rekening met volgende elementen:

1. Ruimtelijke elementen: het terrein wordt afgewogen binnen zijn ruimere omgeving. Welke relatie heeft het terrein ten aanzien van de open ruimte, de bebouwde ruimte, de toeristisch-recreatieve structuur, de ontsluiting van het terrein, aansluiting bij de structuren van bovenlokaal niveau;
2. Maatschappelijke elementen: welke is de bewoningsvorm op het terrein, welke is de omvang van de problematiek van permanent wonen, welke zijn de sociale woonnoden en woonwensen;
3. Juridische elementen: bevindt het terrein zich in de juiste bestemmingszone? Zijn er goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen? Zijn er in het gebied of aangrenzende gebieden met een specifiek juridisch statuut?

De verschillende afwegingscriteria worden gevisualiseerd in onderstaand schema.

In een **eerste stap (lijn 1)** wordt nagegaan of er duidelijke criteria zijn om te beslissen of een cluster **niet** in aanmerking komt voor een omzetting tot woongebied. In het bijzonder wordt hier nagegaan of de cluster geen aantasting vormt van een aaneengesloten gebied van de natuurlijke, bos-, landschappelijke en agrarische structuur. Zonevreemde clusters met geen of beperkte permanente bewoning die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen op deze basis uitgesloten worden van een omzetting tot woongebied. Het betreft vooral een ligging in het Vlaams Ecologisch Netwerk of Speciale Beschermingszones (vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden). Ook de eventuele natuurbestemming op het gewestplan, wordt nagegaan. In die gevallen wordt dan om evidente redenen gekozen voor het behoud van de open ruimte bestemming. Wanneer een dergelijke cluster gelegen is in een Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) of een Natuurverbindingsgebied op provinciaal niveau wordt hiermee genuanceerd omgegaan en wordt nagegaan of de cluster inpasbaar is zodat de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van het agrarisch gebied of de natuurlijke structuur niet worden aangetast. Een HAG of een Natuurverbindingsgebied is geen direct uitsluitend criterium om een zonevreemde cluster niet in overweging te nemen om deze om te zetten naar woongebied.



In een **tweede stap (lijn 2)** wordt nagegaan of er **wel** duidelijke redenen zijn of een cluster kan omgezet worden naar woongebied. In het bijzonder wordt nagegaan of een cluster, met een recreatieve bestemming, kan omgezet worden naar woongebied wanneer deze cluster geen aantasting vormt voor een ruimtelijk kwetsbaar gebied of een structurele aantasting vormt van de gebieden van de natuurlijke, bos, landschappelijke of agrarische structuur. Bijkomend criterium dat we hierbij hanteren is de noodzaak om morfologisch aan te sluiten (of te liggen nabij) bij een structurerend deel van het woongebied (hoofddorp, woonkern of kern in het buitengebied). Essentie van deze overweging is dat de cluster niet geïsoleerd gelegen is ten opzichte van de woonstructuur (met voorzieningen) en niet moeilijk bereikbaar is vanuit deze woonstructuur. Tevens gaan we na of er in de cluster een substantieel aandeel permanent wonen is.

**figuur 1: Ruimtelijke basisafweging op basis van lijnen 1 en 2 van het afwegingsschema**



Wanneer in lijn 1 of 2 geen evidente criteria tot een duidelijk keuze leiden, gaan we naar de **derde stap (lijn 3)** in de afweging. Op basis van lijn 3 wordt een verdere gebiedsspecifieke afweging uitgewerkt. Hier worden de ruimtelijke, maatschappelijke en juridische elementen in een schema naast elkaar geplaatst en met elkaar geconfronteerd (zie elementen opgesomd in het bovenstaande schema). Hierbij wordt nagegaan welke elementen doorslaggevend kunnen zijn in de keuze om het gebied prioritair om te zetten naar woongebied, recreatiegebied of een open ruimtebestemming (of om de bestemming recreatiegebied te behouden).

**figuur 2: verdere afweging op basis van lijn 3 van het afwegingsschema**

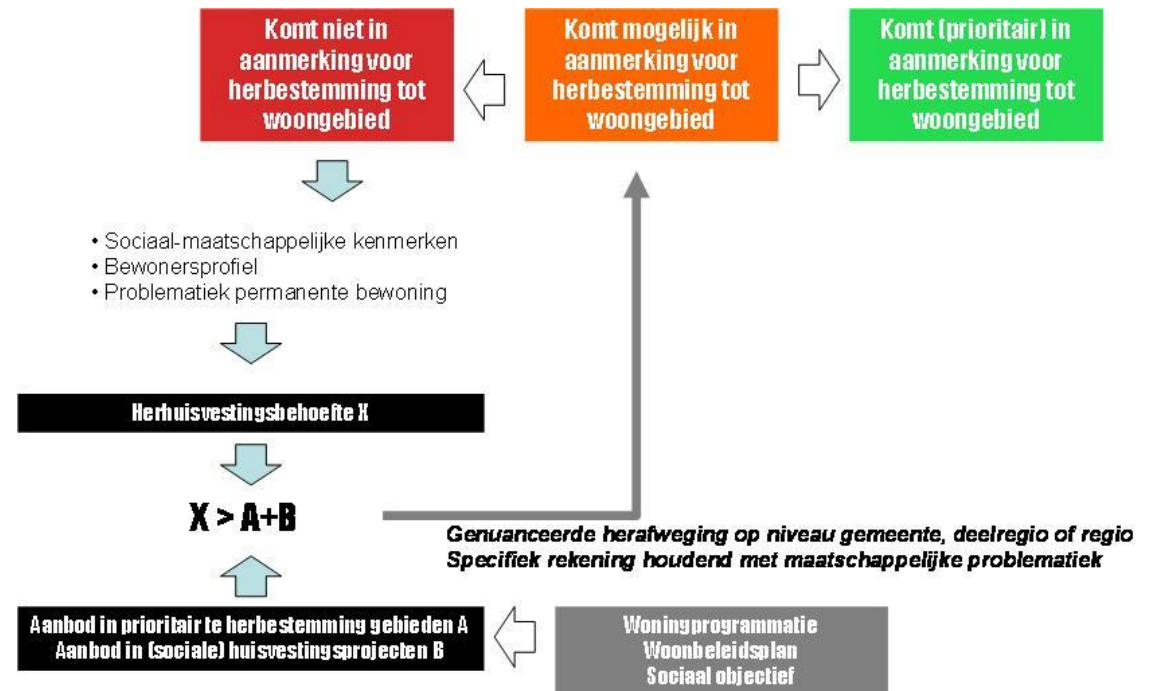


In de eerste en tweede afweging wordt elke site individueel behandeld. Voor een deel van de gebieden leidt dit tot duidelijke conclusies betreffende het al dan niet herbestemmen van het gebied. Op basis van deze afweging wordt al een eerste selectie gemaakt van gebieden die prioritair in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied. Tegelijk zijn er ook sites waarbij uit de afweging blijkt dat een open ruimte bestemming het meest wenselijk is. Een derde groep bestaat uit gebieden waar nog niet onmiddellijk een duidelijke conclusie kan

getrokken worden omdat de combinatie van de verschillende elementen leiden tot een genuanceerd beeld dat nog verschillende beleidsopties open houdt.

Na de afweging van de afzonderlijke sites wordt een beeld gevormd per gemeente en deelruimte. De consistentie van de afweging wordt nagegaan en zo nodig worden structurele afwegingselementen, die op een zelfde wijze spelen bij meerdere clusters, verduidelijkt. Nu wordt ook een evaluatie gemaakt van de sociale en recreatieve noden en behoeften en worden deze geconfronteerd met de mogelijke oplossingen.

**figuur 3: principe van de 'herafweging'**



In deze extra stap zullen de gevallen waar een cluster, camping of woonwagenterrein nog niet meteen uitgesloten werd voor een omvorming tot woongebied herbekeken worden. Als zou blijken dat de vraag naar (her-) huisvestingsmogelijkheden groter is dan het aanbod en er geen ruimtelijk beter te verantwoorden alternatieven zijn, wordt een dergelijke site opnieuw in

overweging genomen. Zo zijn er sites waar een omvorming naar woongebied wel zou kunnen verantwoord worden als dit een oplossing biedt voor een aantoonbare behoefte en als er bijvoorbeeld geen directe invloeden zijn op ruimtelijk kwetsbare gebieden. Deze 'herafweging' houdt opnieuw rekening met de 3 bovenstaande elementen doch geeft een zwaarder gewicht aan de maatschappelijke elementen. Voor iedere site wordt de afweging besloten met een conclusie over de ontwikkelingsperspectieven. Hierbij wordt aangegeven welke gebieden in aanmerking kunnen komen voor een omzetting tot woongebied of omzetting/behoud van de recreatieve of open ruimte bestemming.

### 3.2. Algemene uitgangspunten

Wanneer voorstellen voor het oplossen van de problematiek van de permanente bewoning in weekendverblijven en in campings worden gemaakt, is een specifieke benadering per deelruimte en soms zelfs per gemeente wenselijk. Een algemeen toepasbare strategie is er niet, steeds is een oplossing op maat nodig. Nochtans houden de gevalspecifieke oplossingen rekening met enkele algemene uitgangspunten:

- Voor het opvangen van de herhuisvestingsbehoefte wordt zo veel mogelijk gestreefd naar tweeledige oplossingen, waarbij zowel bestaande clusters of campings worden omgezet naar woongebied als nieuwe locaties worden aangeduid voor het opzetten van herhuisvestingsprojecten. Hiermee wordt ingespeeld op de vaststelling dat het wonen in weekendverblijven een specifieke woonvorm is, die tegemoet komt aan een sociale nood maar ook haar eigen kenmerken en woonkwaliteiten heeft.
- Zowel het herbestemmen van bestaande zones als het aanduiden van locaties voor nieuwe huisvestingsprojecten gebeurt specifiek voor de beoogde doelgroep, m.n. de te herhuisvesten permanente bewoners van weekendverblijven of campings.
- Er wordt gestreefd naar een zo eenduidig mogelijke toekomstige bestemming per cluster of camping. Gemengde zones, waarbij de recreatieve en de woonbestemming samen voorkomen, worden zo veel mogelijk vermeden. De grenzen binnen deelzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn op het terrein immers vaak moeilijk te realiseren en te handhaven. Enkel bij grotere gebieden, waarbinnen duidelijke ruimtelijke of fysieke grenzen kunnen worden aangeduid, is een opdeling in verschillende bestemmingszones mogelijk.
- Buiten de huisvestingsproblematiek op de geïnventariseerde woonwagenterreinen, bestaat er ook een gelijkaardige nood buiten deze terreinen. Probleem is dat deze vraag moeilijk te kwantificeren en te plaatsen is. Daarom wordt per deelruimte een beperkt bijkomend aanbod voor residentiële woonwagenterreinen voorzien. Dit aspect wordt in de volgende fase geïntegreerd in de visieontwikkeling op de te herbestemmen clusters en campings.

- Voor bestaande recreatiegebieden waarvoor geen behoefte kan worden aangetoond, wordt een herbestemming naar open ruimte voorzien indien dit in overeenstemming is met de afweging zoals gemaakt in de individuele fiches. De oppervlakte recreatiegebied die wordt omgezet, kan door de gemeente in rekening worden gebracht bij het doorvoeren van compensaties bij andere bestemmingswijzigingen.

### 3.3. Individuele afweging van de verschillende sites

De individuele afweging per site volgens bovenstaande schema's leidt tot volgende conclusies.

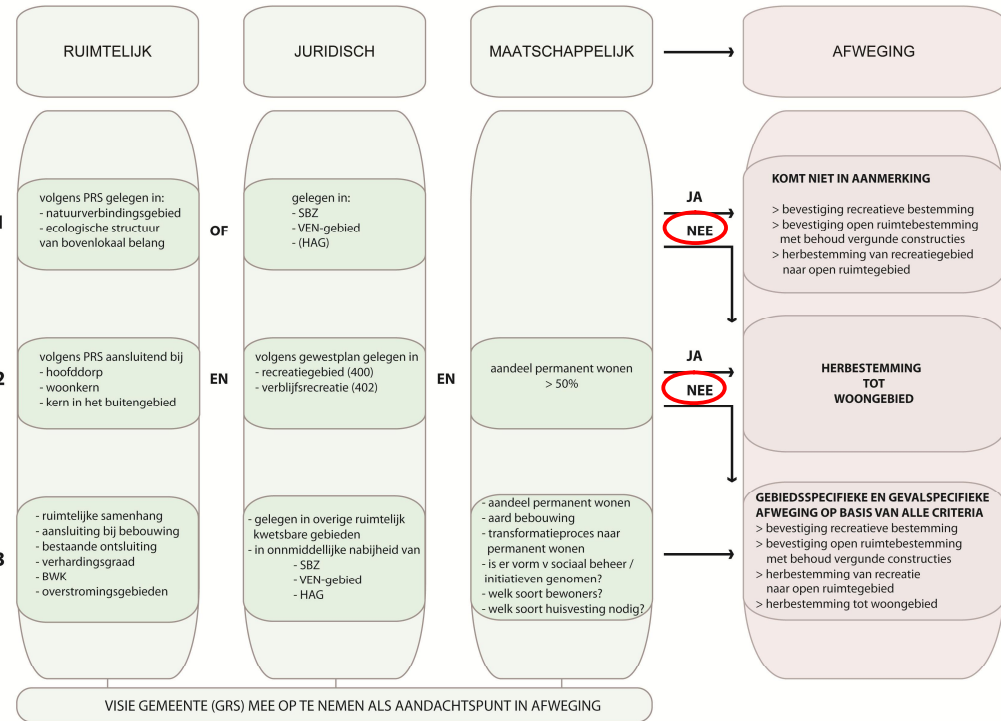
**Tabel 2: individuele afweging per site**

GEMEENTE	CODE	NAAM	ONTWIKKELINGS PERSPECTIEF	PERMANENTE BEWONING
Tielt-Winge	TTW_C1	Kaaskorf 1		23
	TTW_C2	Kaaskorf 2		62
	TTW_C3	Ossebergstraat		1
	TTW_C5	Stokskesstraat		4
	TTW_C6	Roeselberg		6
	TTW_C7	Oude Route		0
				<b>96</b>
				komt niet in aanmerking voor herbestemming tot woongebied
				komt eventueel in aanmerking voor herbestemming tot woongebied
				komt prioritair in aanmerking voor herbestemming tot woongebied

Op volgende pagina's wordt de individuele afweging van de sites verder gedetailleerd.

### 3.3.1. TTW\_C1 Kaaskorf 1 en TTW\_C2 Kaaskorf 2

#### TTW\_C1 Kaaskorf 1:



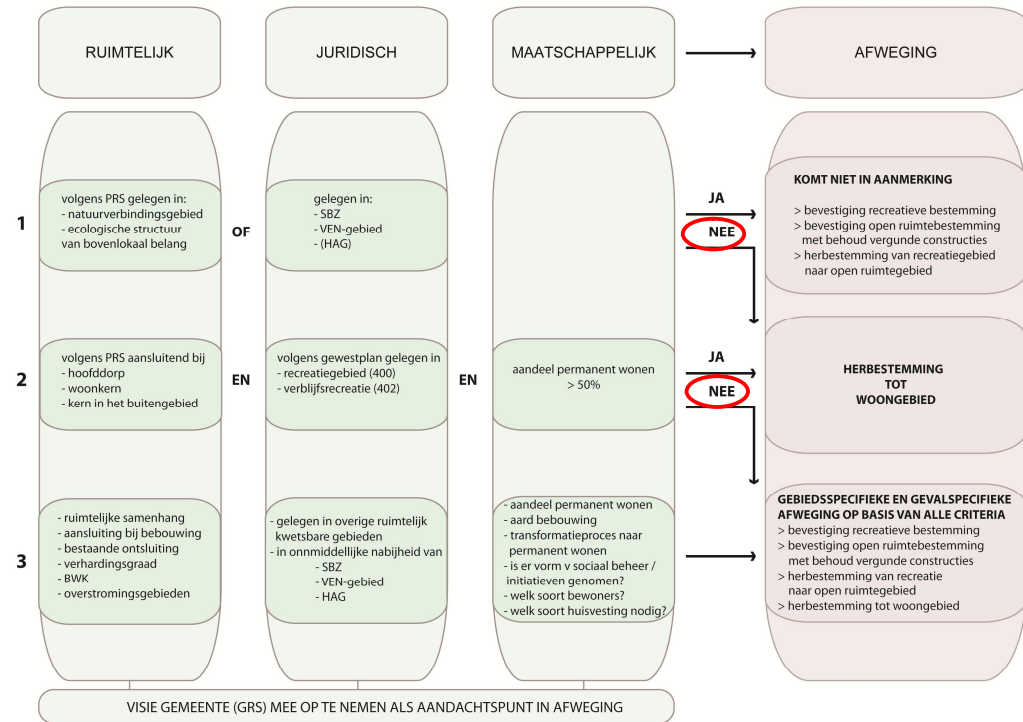
Uit bovenstaand afwegingsschema blijkt dat over de cluster niet meteen kan besloten worden dat deze 'niet in aanmerking komt voor een omzetting naar woongebied'; ook kan niet besloten worden dat deze meteen in 'aanmerking komt voor een herbestemming tot woongebied'.

In onderstaand schema wordt een verdere gebiedsspecifieke en gevalspecifieke afweging uitgewerkt.



RUIMTELIJK	JURIDISCH	MAATSCHAPPELIJK
Ruimtelijk samenhangende en compacte cluster, op enkele geïsoleerde percelen na. De cluster wordt bijna volledig omringd door bossen. Het centrale deel is sterk ontbost, in het noordelijke en zuidelijke deel is het bomenbestand beter bewaard. Hierdoor ontstaat een sterke verweving tussen het groen en de weekendverblijven.	Grotendeels gelegen in verblijfsrecreatiegebied (402). Recreatiegebied is geen kwetsbaar gebied. Twee percelen liggen in natuurgebied, 1 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.	62% permanente bewoning.
De cluster ligt sterk geïsoleerd in het bos. De meest nabije elementen van de nederzettingsstructuur zijn de wijk Houwaartseberg ongeveer 750 meter ten westen en het woonlint langs de Haldertstraat ongeveer 850 meter ten zuiden van de cluster. Tussen de cluster en deze elementen van de woonstructuur ligt een groengebied op de zuidwestelijke flank van Houwaartsberg.	Het zuidelijk deel van de cluster wordt langs 3 zijden omringd door habitatgebied. Dit gebied grenst onmiddellijk aan de cluster. Het habitatgebied bevat onder andere uiterst waardevolle relictbossen op alluviale grond.	Aard bebouwing: Mix van typologieën, geen caravans.
De cluster wordt volledig ontsloten via niet verharde aarden wegen. Ze is hierdoor moeilijk bereikbaar. Openbaar gebruik wegenis.		Transformatieproces naar permanente bewoning aan de gang.
De cluster wordt aan alle zijden omringd door biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied. Ten noorden en ten westen gaat het om naaldbos. Het loofbos op de zuidelijke flank van de heuvel is een biologisch zeer waardevol bos met eik, berk en tamme kastanje.		
Noch binnen de cluster, noch in de onmiddellijke omgeving bevinden zich overstromingsgevoelige gebieden.		

TTW\_C2 Kaaskorf 2:



Uit bovenstaand afwegingsschema blijkt dat over de cluster niet meteen kan besloten worden dat deze 'niet in aanmerking komt voor een omzetting naar woongebied'; ook kan niet besloten worden dat deze meteen in 'aanmerking komt voor een herbestemming tot woongebied'.

In onderstaand schema wordt een verdere gebiedsspecifieke en gevalspecifieke afweging uitgewerkt.

RUIMTELIJK	JURIDISCH	MAATSCHAPPELIJK
Grote cluster bestaande uit een duidelijk begrensde, compact en samenhangend oostelijk deel (met driehoekige vorm) en een minder compact en samenhangend westelijk deel met beperkte uitwaaiing richting open ruimte tussen Kaaskorf 1 en 2. Drie percelen verbinden het oostelijk en westelijk deel waardoor toch een min of meer samenhangend geheel ontstaat.	Bijna volledig gelegen in verblijfsrecreatiegebied (402). Recreatiegebied is geen kwetsbaar gebied. Eén perceel ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.	67 % permanente bewoning.
De cluster ligt redelijk geïsoleerd in de open ruimte. De meest nabije elementen van de nederzettingstructuur zijn enkele woningclusters en het woonlint langs de Haldertstraat. Het woonlint langs de Haldertstraat ligt ongeveer 500 meter ten zuidwesten van cluster weekendverblijven. Tussen de cluster het woonlint ligt een open agrarisch gebied.	De cluster grenst niet aan habitatgebied. De afstand tot het meest nabije habitatgebied bedraagt ongeveer 200 meter.	Aard bebouwing: Mix van typologieën, geen caravans.
Een verharde weg verbindt de cluster weekendverblijven met de Haldertstraat. Op deze verharde weg takken verschillende onverharde wegen aan die de cluster verder ontsluiten.		Transformatieproces naar permanente bewoning aan de gang.
De cluster wordt aan drie zijden omringd door biologisch waardevolle tot zeer waardevolle gebieden. Het betreft vooral loofbossen. Aan de oostelijke rand zijn er enkele waardevolle hooi- en graslanden. Het gebied tussen de cluster weekendverblijven en het woonlint langs de Halderstraat is niet waardevol.		
Noch binnen de cluster, noch in de onmiddellijke omgeving bevinden zich overstromingsgevoelige gebieden. De noordelijke rand van de cluster ligt in de vallei van de IJsbek (waterloop 2 <sup>de</sup> categorie) doch buiten de overstromingsgevoelige gebieden.		

Er wordt een globale conclusie geformuleerd voor het volledige recreatiegebied bestaande uit de clusters weekendverblijven Kaaskorf 1, Kaaskorf 2 en het tussenin gelegen nog niet aangesneden recreatiegebied.

Op basis van een strikt ruimtelijke afweging komt geen van beide clusters in aanmerking voor een omvorming tot woongebied.

Indien wordt geroepen voor een open ruimtebestemming, zullen de permanente bewoners (24 in Kaaskorf 1 en 62 in Kaaskorf 2) moeten verhuizen. De vraag stelt zich of er binnen de gemeente voldoende alternatieven bestaan voor de opvang van deze bewoners. Ook de schaal van de problematiek, de vergunningstoestand, de eigendomssituatie (verschillende private eigenaars) en het te voeren handhavingbeleid, maken dat het bannen van de woonfunctie een moeilijke opdracht wordt.

**Indien uit verder onderzoek en overleg betreffende de herhuisvestingsmogelijkheden blijkt dat er voldoende aanbod is of komt om een herhuisvesting mogelijk te maken (bijvoorbeeld door een nieuw sociaal woningbouwproject in de gemeente) wordt een omzetting naar een open ruimte bestemming doorgevoerd. Deze herbestemming zal het volledige recreatiegebied bevatten.**

**Indien echter uit verder onderzoek en overleg betreffende de herhuisvestingsmogelijkheden blijkt dat er onvoldoende aanbod is of komt om een herhuisvesting mogelijk te maken, wordt een gedeeltelijk omzetting naar een woonbestemming doorgevoerd. Deze herbestemming kan enkel betrekking hebben op de bestaande weekendverblijven in de clusters Kaaskorf 1 en 2.**

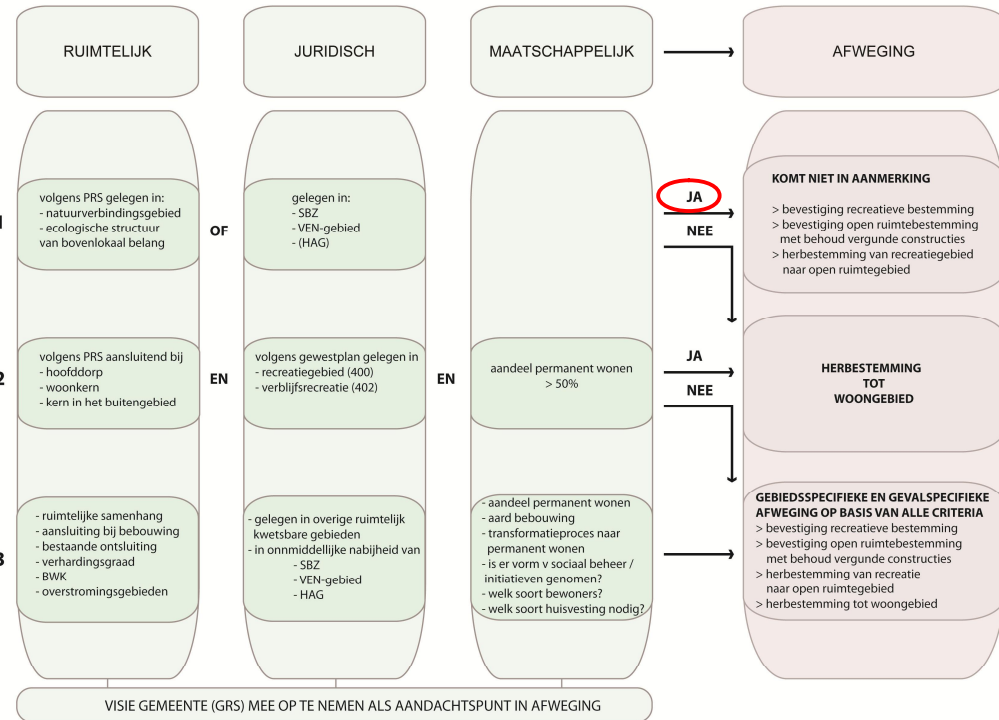
De niet aangesneden delen van het recreatiegebied worden omgezet naar een open ruimte bestemming om een verdere aantasting van de open ruimte in het gebied te vermijden. Deze herbestemming kadert binnen de visie op hogere beleidsniveaus.

Op Vlaams niveau geldt volgens de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos dat het betreffende gebied ontwikkeld moet worden voor het behoud en de versterking van de bosstructuren. Bossen worden behouden en er wordt gestreefd naar een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de bosstructuur. Bijzondere aandachtspunten zijn het onderling verbinden van bossen, het behouden van waardevolle open ruimte verbindingen tussen valleien en bossen en op valleiflanken en hellingen. Het plangebied ligt in het bijzonder in het gebied 20.1 Tienbunderbos-Mostingbos (zie Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, Regio Hageland, gewenste ruimtelijke structuur, juni 2006).

Op provinciaal niveau wordt het gebied in het PRS geselecteerd als natuurverbindingsgebied 10 d: Gebied Walenbos met Houwaartse Berg-Oudenbos-Ralisbroek (Tieltse Motte).

Een omzetting naar natuurgebied vermijdt eveneens het aaneengroeien van beide clusters Kaaskorf 1 en 2 door de ontwikkeling van het tussenliggende deel. Dit kadert binnen de beleidsdoelstellingen voor de open ruimte in het buitengebied die onder andere stellen dat een ruimtelijke versnippering van de open ruimte moet tegenaan worden.

### 3.3.2. TTW\_C3 Ossebergstraat



Het meest noordelijk gelegen perceel wordt in de verdere afweging uitgesloten gezien het – door haar geïsoleerde ligging - niet aansluit aan de definitie van een ‘cluster’. In de verdere afweging worden enkel de overige percelen meegenomen.

Uit bovenstaand afwegingsschema blijkt dat de cluster Ossebergstraat niet in aanmerking komt voor een herbestemming tot woongebied omdat het gelegen is in VEN-gebied en habitatgebied:

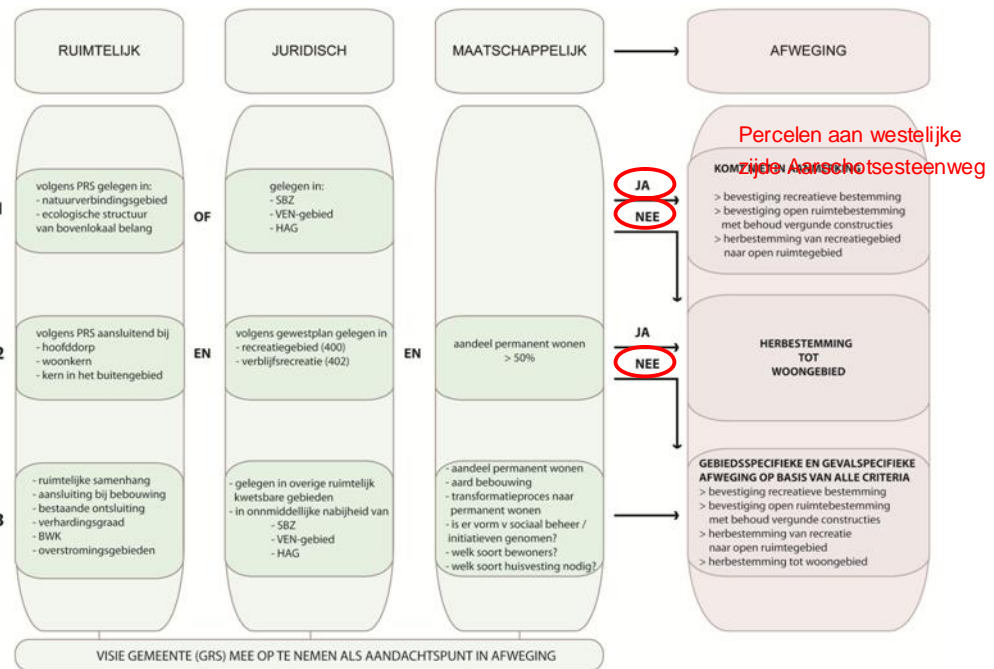
- de 3 meest zuidelijk gelegen percelen situeren zich in het habitatgebied ‘Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen’ en VEN-gebied ‘Vallei van de Tieltsse Motte’ (Gen)

- de overige 2 percelen (meest noordelijke) grenzen hieraan of worden hierdoor omsloten.

De cluster is tevens gelegen in het natuurverbingsgebied 10 e: Verbinding Boscomplex Walenbos-Tieltse Motte en Begijnenbeek.

Op basis van bovenstaand afweging kan worden besloten dat de cluster niet in aanmerking komt voor herbestemming tot woongebied. De ontwikkeling of het herstel van de open ruimte structuur krijgt op deze locatie voorrang op de bevestiging van de weekendverblijven.

### 3.3.3. TTW\_C5 Stokskesstraat



De percelen gelegen aan de westelijke zijde van de Aarschotsesteenweg worden uitgesloten gezien deze – door hun sterke spreiding - niet voldoen aan de definitie van een ‘cluster’. **In de verdere afweging worden enkel de percelen meegenomen die langs de oostelijke zijde van de Aarschotsesteenweg gelegen zijn.**

De cluster is in natuurverbingsgebied 10 f ‘Golfterrein Sint-Joris-Winge als stapsteen tussen Tafelbos en Troostemberg’ gelegen. Omdat het oostelijk deel van de cluster echter ruimtelijk aansluit bij de kern-in-het-buitengebied, zal de impact op het functioneren van de natuurverbinding beperkt zijn en is een verdere afweging wenselijk.

In onderstaand schema wordt een verdere gebiedsspecifieke en gevals specifieke afweging uitgewerkt.

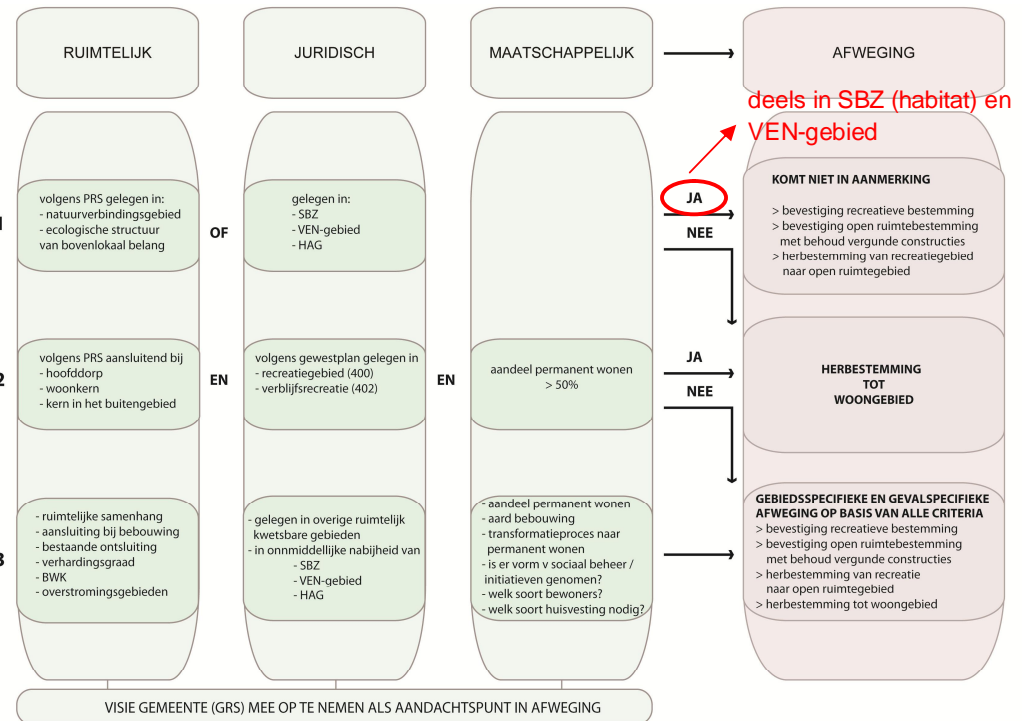
RUIMTELIJK	JURIDISCH	MAATSCHAPPELIJK
Cluster hoofdzakelijk ruimtelijk samenhangend, 4 van de 6 percelen vormen één ruimtelijk geheel.	Gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, niet kwetsbaar gebied.	36 % permanente bewoning.
Sluit aan bij woonlint / woonconcentratie van een kern-in-het-buitengebied. Drie van de 6 percelen grenzen aan woonpercelen. In de andere gevallen is er een smalle tussenliggende strook weiland.	Niet in onmiddellijke nabijheid van VEN-gebied, SBZ, HAG.	Aard bebouwing: Mix van typologieën, hoofdzakelijk huizen in steen.
Cluster wordt ontsloten via deels verharde en deels onverharde wegen. Deze wegen sluiten aan op de Aarschotsesteenweg.		Transformatieproces naar permanente bewoning.
Omgeving hoofdzakelijk niet biologisch waardevol.		
Geen overstromingsgevoelige gebieden.		

Het gedeelte van de cluster ten westen van de Aarschotsesteenweg werd wegens het niet voldoen aan de definitie 'cluster' uitgesloten. De percelen behouden aldus hun bestemming (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

Het gedeelte van de cluster ten oosten van de Aarschotsesteenweg komt niet in aanmerking voor een herbestemming naar wonen. Het gaat om een kleine cluster, met weinig ruimtelijke samenhang en geen kernversterkend karakter.



### 3.3.4. TTW\_C6 Roeselberg



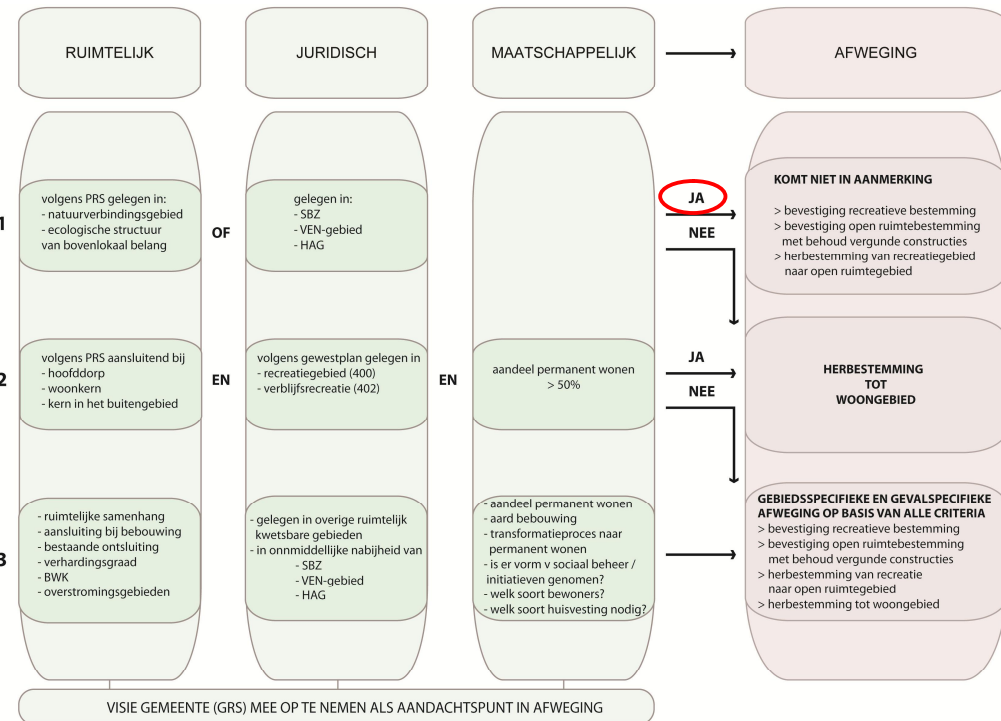
Uit bovenstaand afwegingsschema blijkt dat de cluster deels in habitatrictlijngebied en VEN-gebied gelegen is. De cluster ligt tevens in het versterkingsgebied verspreide boskernen 10d Gebied Walenbos met Houwaartse Berg-Oudenbos-Ralishoek (Tieltse Motte). Omdat de zone echter aan de rand van deze gebieden ligt, is een verdere afweging noodzakelijk:

- De cluster vertoont weinig ruimtelijke samenhang, de noordelijk gelegen weekendverblijven liggen verspreid in een dense bosstructuur.
- De verblijven die het dichtst bij de Motbroekstraat liggen, staan reeds in derde bouwlijn ten opzichte van de straat. De meer noordelijk gelegen verblijven dringen nog verder het natuurgebied in.

- Verschillende elementen wijzen op de waarde van het bos: de bestemming 'reservaatgebied' op het gewestplan, de selectie als VEN-gebied, de selectie als habitatgebied.
- De weekendverblijven liggen in of aan de rand van een biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied.
- De verblijven liggen op een steile helling.
- De terreinen worden slechts ontsloten door enkele aarden wegen met steile hellingen.
- Enkel in het zuidelijk deel is een transformatieproces naar permanente bewoning merkbaar.

De cluster komt niet in aanmerking voor een herbestemming tot woongebied. Evenmin is een herbestemming tot zone voor verblijfsrecreatie wenselijk. De huidige bestemming wordt behouden. De ontwikkeling van de open ruimte structuur krijgt op deze locatie voorrang op de bevestiging van de weekendverblijven.

### 3.3.5. TTW\_C7 Oude Route



De volledige cluster is gelegen in het **habitatrichtlijngebied** 'Valleien van de Winge en Motte met valleihellingen'. Daarenboven liggen de meest oostelijk gelegen percelen (groep 1) van de cluster te midden van een **VEN-gebied (GEN, vallei van de Tieltse Motte)**. De overige percelen (groep 2 en 3) liggen buiten dit gebied, doch worden hierdoor omsloten. De cluster ligt eveneens in natuurverbingsgebied 10 e Verbinding Boscomplex Walenbos-Tieltse Motte en Begijnenbeek. De volledige cluster ligt binnen het natuurgebied. Te midden van dit bos wordt de omgeving gekenmerkt door een lijnrelict/baken, met name het tracé van de oude buurtspoorweg. De cluster komt niet in aanmerking voor een herbestedding tot woongebied. Evenmin is een herbestedding tot zone voor verblijfsrecreatie wenselijk. De huidige bestemming wordt behouden. De ontwikkeling van de open ruimte structuur krijgt op deze locatie voorrang op de bevestiging van de weekendverblijven.

### 3.4. Koppeling met de herhuisvestingsbehoefte en herafweging

#### 3.4.1. Raming van de herhuisvestingsbehoefte

Verschillende clusters komen niet in aanmerking voor een herbestemming tot woongebied. Dit betekent dat het permanent wonen in deze weekendverblijven een uitdovend karakter krijgt. Hierdoor ontstaat een herhuisvestingsbehoefte voor de huidige permanente bewoners.

Om de herhuisvestingsbehoefte in te schatten, wordt gesteund op de ervaringen uit het pilootproject voor de regio Zemst – Boortmeerbeek – Haacht – Kampenhout. Ongeveer 1/3 van te herhuisvesten gezinnen zal zelf een nieuwe plek vinden op de reguliere huisvestingsmarkt. Hiermee wordt zowel de private woningmarkt als de sociale huisvesting bedoeld. Voor ongeveer 2/3 zal een herhuisvesting, specifieke voor de betrokken doelgroep, beschikbaar moeten zijn in de gemeente of de regio. Dit cijfer van 2/3 wordt verhoogd met 25%. Deze extra marge wordt verrekend om verhuisbewegingen te kunnen opvangen. Ook hiervoor wordt gesteund op de praktijkervaring met het pilootproject. De extra marge komt tevens tegemoet aan de specifieke vraag naar terreinen voor woonwagenbewoners.

Voor de herhuisvesting van de gezinnen zal een specifiek doelgroepenbeleid moeten gevoerd worden. Er wordt gestreefd naar een gecombineerde aanpak waarbij zowel gezocht wordt naar oplossingen binnen bestaande clusters en op nieuwe locaties. De oplossing binnen de bestaande clusters betekent het wijzigen van de bestemming naar woongebied. Nieuwe locaties dienen om specifieke huisvestingsprojecten voor de beoogde doelgroep te ontwikkelen.

In eerste instantie worden alle clusters, die niet prioritair in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied, verrekend bij de herhuisvestingsbehoefte. Indien bij de afweging de ruimtelijke criteria sterk doorwegen, komt geen enkele cluster in de gemeente Tielt-Winge in aanmerking voor een herbestemming tot woongebied. Dit betekent dat er voor 81 gezinnen een alternatieve woonplaats moet gezocht worden. Het zwaartepunt van de herhuisvestingsbehoefte situeert zich in de clusters Kaaskorf 1 en 2 (72 van de 81).

Het sociaal objectief voor de gemeente Tielt-Winge bedraagt 32 sociale koopwoningen, 1 sociale kavel en 68 sociale huurwoningen of in totaal 101 woningen. Dit betekent dat de herhuisvestingsbehoefte voor permanente bewoners van weekendverblijven in Tielt-Winge ruim 2/3 van het bijkomend aanbod aan sociale huisvesting bedraagt. Hieruit leiden we af dat voor de gemeente Tielt-Winge een herafweging van de ontwikkelingsperspectieven voor de clusters

wenselijk is. In deze herafweging wordt naast de ruimtelijke aspecten een groter gewicht gegeven aan de juridische en maatschappelijke aspecten.

#### 3.4.2. Herafweging van de clusters die mogelijk in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied

In deze extra stap worden de gevallen waar een cluster nog niet meteen uitgesloten werd voor een omvorming tot woongebied herbekeken. Als zou blijken dat de vraag naar huisvestingsmogelijkheden groter is dan het aanbod en er geen ruimtelijk beter te verantwoorden alternatieven zijn, kan een dergelijke cluster opnieuw in overweging worden genomen. Zo kunnen er gevallen zijn waar een omvorming wel zou kunnen verantwoord worden als er bijvoorbeeld geen directe invloeden zijn op ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Uit de eerste afweging volgt dat de clusters Kaaskorf 1 en Kaaskorf 2 na herafweging mogelijk in aanmerking komen voor een herbestemming tot woongebied. Hieronder bespreken we eerst de overweging om deze gebieden toch om te zetten naar een zone voor 'kleinschalig wonen en verblijven'.

Een van de meest opvallende ruimtelijke kenmerken van deze clusters is de geïsoleerde ligging. Tegelijk zijn het een compacte, ruimtelijk samenhangende en redelijk duidelijk afgebakende clusters. Door zijn omvang is er wel een landschappelijke impact, doch de aantasting en versnippering van de open ruimte is beperkt.

De herafweging besteedt relatief gezien meer aandacht aan de juridische en maatschappelijke aspecten. De cluster is niet zonevreemde gelegen. Bijna alle weekendverblijven in de clusters Kaaskorf 1 en Kaaskorf 2 maken deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. Het merendeel van de constructies is ook gebouwd met een vergunning. We kunnen dus spreken van een hoofdzakelijke vergunde toestand. Dit betekent ook dat bij een eventuele omzetting naar open ruimte, de vergunde constructies zouden terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde constructies. Het zou hierdoor moeilijk zijn om de open ruimte bestemming ook effectief op het terrein te realiseren.

Bij de maatschappelijke elementen wegen de praktische en sociale aspecten van een verhuis zwaar door. Van de 130 geïnterviewde weekendverblijven zijn er 85 permanent bewoond. Een dergelijke herhuisvesting is niet eenvoudig. Bovendien zijn er nog andere clusters, weliswaar kleinere clusters, waar een bestemming van het wonen ruimtelijk niet verantwoord

kan worden. Voor deze permanente bewoners zal dus ook een oplossing gevonden moeten worden.

Op basis van deze juridische en maatschappelijke overwegingen en rekening houdend met de ruimtelijke kenmerken van de cluster in relatie tot de omgeving, wordt besloten dat de clusters Kaaskorf 1 en 2 herbestemd worden tot woonzone. De omvorming is beperkt tot de bebouwde delen van beide clusters, binnen de goedgekeurde verkavelingen. De niet aangesneden delen van het recreatiegebied worden omgezet naar open ruimte om te vermijden dat het in de toekomst zou worden verkaveld voor de bouw van weekendverblijven, waardoor het gevaar bestaat dat er op termijn opnieuw een problematiek van permanent wonen in weekendverblijven zou ontstaan.

### 3.5. Algemene conclusie

Uitgaande van een eerste afweging van de clusters, waarbij een relatief groter gewicht wordt gegeven aan de ruimtelijke aspecten, komt geen enkele cluster weekendverblijven in aanmerking voor een herbestemming tot woongebied. Na herafweging bekomen we volgend overzicht van de confrontatie vraag-aanbod:

**tabel 3: confrontatie behoefte – aanbod na herafweging**

GEMEENTE	CODE	NAAM	ONTWIKKELINGS PERSPECTIEF	PERMANENTE BEWONING	HERHUISVESTINGS BEHOEFTE
Tielt-Winge	TTW_C1	Kaaskorf 1		23	0
	TTW_C2	Kaaskorf 2		62	0
	TTW_C3	Ossebergstraat		1	1
	TTW_C5	Stokskesstraat		4	3
	TTW_C6	Roeselberg		6	5
	TTW_C7	Oude Route		0	0
					96
				komt niet in aanmerking voor herbestemming tot woongebied	
				komt in aanmerking voor herbestemming tot woongebied	

De herhuisvestingsbehoefte is beperkt tot de permanente bewoners van de kleinere clusters in de gemeente Tielt-Winge. Het gaat in het totaal om 9 permanent bewoonde weekendverblijven.

## 4. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Voorgaande afweging leidt tot een selectie van te herbestemmen gebieden. Er worden twee types van herbestemmingen onderscheiden: een bestemmingswijziging naar een zone voor waar het permanent wonen kan bestendig worden en een bestemmingswijziging naar open ruimte.

Sites die worden herbestemd naar een zone waar het permanent wonen kan bestendig worden:

- TTW\_C1 Kaaskorf 1
- TTW\_C2 Kaaskorf 2

Sites die worden herbestemd naar open ruimte:

- Recreatiegebied tussen Kaaskorf 1 en 2

De andere (delen van) clusters behouden hun huidige bestemming. Het gaat om een open ruimte bestemming.

## 5. ALGEMENE VISIE-ELEMENTEN PER BESTEMMINGSZONE

Binnen de groep van sites die worden herbestemd naar woongebied wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 types:

- In de zones voor kleinschalig wonen en verblijven is zowel de woonfunctie als de verblijfsrecreatieve functie toegelaten. Deze bestemmingszone wordt gehanteerd voor bestaande clusters weekendverblijven en campings.
- In de zones voor kleinschalig wonen is enkel de woonfunctie toegelaten. Deze zones worden bestemd ten behoeve van het ontwikkelen van nieuwe woonprojecten ten behoeve van het creëren van bijkomende woongelegenheden voor de beoogde doelgroep.
- De zones voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies worden expliciet voorbehouden voor residentiële en/of familiale woonwagenterreinen.<sup>1</sup>

Indien een gebied wordt herbestemd naar open ruimte, wordt in alle gevallen gekozen voor de gebiedscategorie 'natuur'.

Voor elke van de bestemmingszones gelden een aantal algemene visie-elementen die steeds worden toegepast. De concrete uitwerking en vertaling in verordenende bepalingen kan licht verschillen al naar gelang het gebied. We verwijzen hiervoor naar de specifieke toelichtingsnota's per deel-RUP.

### 5.1. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

#### 5.1.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen

Binnen de herbestemde zone kunnen vrije percelen verder ingevuld worden. Het is echter niet de bedoeling om nog bijkomende weekendverblijven toe te laten. Hier is immers geen maatschappelijke behoefte meer voor. Bovendien moeten de zones voor kleinschalig wonen en verblijven een bijkomend woningaanbod genereren. Dit aanbod zal instaan voor de herhuisvesting van permanente bewoners in clusters weekendverblijven of op camping waar het permanent wonen niet bestendig wordt.

---

<sup>1</sup> In deze deelruimte worden geen dergelijke zones voorzien.



Hetzelfde principe geldt voor herbouw. Indien een weekendverblijf wordt afgebroken, kan het enkel vervangen worden door een woonfunctie. Het vervangen van een bestaand weekendverblijf door een ander is niet mogelijk, tenzij het weekendverblijf werd beschadigd of vernietigd door een vreemde oorzaak die niet bij de gebruikers of eigenaar kan worden gelegd.

#### 5.1.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven

Bovenstaande visie betekent geenszins dat de functie 'verblijfsrecreatie' uitdovend moet zijn of op een actieve of gedwongen manier zal vervangen worden door 'wonen'. Verblijfsrecreatie is, naast wonen, immers een toegelaten bestemming. Bestaande weekendverblijven kunnen dus behouden blijven, en steeds verbouwd of zelfs uitgebreid worden, binnen de in de voorschriften vastgelegde maxima qua oppervlakte en volume.

#### 5.1.3. Aanbod voor woonwagenbewoners

De voorschriften vermelden expliciet dat zowel vaste als verplaatsbare constructies zijn toegelaten. Dit betekent dat in de zones voor kleinschalig wonen en verblijven ook kavels kunnen worden ingericht voor familiale woonwagenterreinen. Het is gekend dat hier een behoefte voor bestaat, al kan deze moeilijk gekwantificeerd worden, zeker niet op het niveau van een individuele site. Het voorzien van bijkomende plaatsen voor woonwagens kadert eveneens in de uitvoering van het provinciaal structuurplan en het provinciaal actieplan woonwagenterreinen. Daarom worden de percelen waarop woonwagens zijn toegelaten, niet specifiek aangeduid maar gelden de mogelijkheden in het algemeen voor de volledige zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Algemeen uitgangspunt is dat de oppervlakte en het volume van de woonwagens niet groter mogen zijn dan de toegelaten waarden voor vaste constructies.

#### 5.1.4. Verbod op verkavelen

Binnen een zone voor kleinschalig wonen of voor kleinschalig wonen en verblijven wordt een verbod op verkavelen ingevoerd. Verkavelen betekent een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Het verkavelingsverbod wordt ingevoerd om verschillende redenen. In de eerste plaats moet het vermijden dat de zones die worden herbestemd tot wonen via private initiatieven verder

opgesplitst worden en dat zo de eigendomsstructuur verder versnipperd. Dit zou immers een specifieke inrichting en beheer van de zones in functie van de beoogde doelgroep bemoeilijken. Dit laatste aspect is vooral bij campings belangrijk, omdat een camping vaak uit één of een beperkt aantal percelen bestaat die nog in handen zijn van één eigenaar.

Een tweede reden om het verbod op verkavelen houdt verband met ruimtelijke aspecten. De meeste gebieden die bestemd worden als zone voor kleinschalig wonen (en verblijven) zijn immers niet centraal gelegen. Het verkavelend van percelen in deze gebieden zou een verdere verdichting betekenen. Het verdichten van afgelegen gebieden gaat in tegen de principes van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV. Een verkavelingsverbod geeft ook meer garanties op het behoud van het groene karakter van verschillende herbestemd gebieden. Tenslotte beperkt een verkavelingsverbod een eventueel bijkomend woningaanbod waarvoor vanuit de ruimtebalans geen motivatie kan gevonden worden.

Er kan een uitzondering verleend worden indien het wijzigen van de kavelstructuur nodig is ten behoeve van de aanleg van wegenis of daar een gevolg van is. Hierdoor wordt het mogelijk om openbare wegenis te vergunnen in het woongebied. Wegenis kan tevens noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de achterliggende gronden te garanderen.

#### 5.1.5. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume

Het begrip 'kleinschaligheid' wordt geoperationaliseerd via de bebouwbare oppervlakte en het bouwvolume. Het bouwvolume voor vaste constructies wordt begrensd tot 240 m<sup>3</sup>. Enkele realisaties in het kader van het pilootproject hanteren bij benadering dezelfde volumennorm.

Aan een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> gekoppeld. Dit betekent een verhouding oppervlakte/volume van 1/3. Ook de bouwhoogte wordt beperkt tot 5 meter. Deze beperkingen op de afmetingen van de bebouwing dienen verschillende doelstellingen. In de eerste plaats wordt zeer bewust gestreefd naar kleinschalige huisvesting. De huisvesting moet afgestemd zijn op de beoogde doelgroep maar ook betaalbaar zijn voor de doelgroep. Daarnaast houdt de kleinschaligheid ook rekening met de soms afgelegen ligging van de zones en de doelstellingen om in veel gevallen het groen karakter van de zones te vrijwaren, te versterken of te herstellen.

Toch zijn er binnen de grenzen van deze bepalingen verschillende vrijheden. Ten eerste zijn er verschillende woontypologieën mogelijk: woningen met een maximale bebouwde oppervlakte (80m<sup>2</sup>) gespreid over 1 bouwlaag en woningen met een kleinere bebouwde oppervlakte over 2 verdiepingen of met een mezzanine zijn mogelijk. Daarnaast kunnen

verschillende gezinstypes gehuisvest worden binnen deze maximale oppervlakte en volume volgens de normen opgelegd door de Vlaamse Wooncode (VWC) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Tot slot heeft onderzoek op het terrein uitgewezen dat het merendeel van de constructies in clusters weekendverblijven beantwoordt aan de oppervlakenorm van maximaal 80m<sup>2</sup>.

Op campings worden de normen teruggebracht tot respectievelijk 50 m<sup>2</sup> en 160 m<sup>3</sup>. Dit sluit beter aan bij de schaal van de bestaande constructies op een camping en de gemiddelde waarden voor de grootte van een staanplaats. Bovendien kan de betaalbaarheid van het wonen nog strikter in de hand gehouden worden.

#### 5.1.6. Oppervlakte- en volumenormen afgestemd op de normen van de VWC en de VMSW

Om de oppervlakenorm voor vaste constructies te bepalen, is er een onderzoek gevoerd naar de bouwmogelijkheden binnen de verschillende gehanteerde normen door de VMSW, en de particuliere markt (volgens de VWC). Daaruit blijkt dat op 80m<sup>2</sup> en binnen de normen verschillende typologieën kunnen worden gerealiseerd en dat dit voldoende ruimte biedt om verschillende gezinssamenstellingen te huisvesten.

De tabel geeft een overzicht van de toepassing van de voorschriften. Dit toont aan dat op de particuliere markt tot 5 personen kunnen gehuisvest worden zonder de bebouwde oppervlakte van 80m<sup>2</sup> te overschrijden.

	50m <sup>2</sup> , 160m <sup>3</sup>	50m <sup>2</sup> , 160m <sup>3</sup>	gezinstypologie
	bungalow type	type met verdieping	
VMSW	0/1 (0/2, 1/1)	0/1 (0/2, 1/1)	1 à 2 personen
VWC	1/2	2/3	2 à 3 personen

	80m <sup>2</sup> , 240m <sup>3</sup>	80m <sup>2</sup> , 240m <sup>3</sup>	gezinstypologie
--	--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------

	bungalow type	type verdieping met	
VMSW	1/2 (2/3)	1/2 (2/3)	2 à 3 personen
VWC	3/4	4/5	4 à 5 personen

Hierbij is het eerste getal het aantal kamers in de woning en het tweede getal het aantal personen dat erin gehuisvest kan worden volgens de normen van de VMSW. Het cijfer tussen haakjes is het mogelijk aantal bewoners bij toewijzing door de Sociale HuisvestingsMaatschappij (SHM).

#### 5.1.6. Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden

Het herbestemmen van een zone voor (verblijfs-) recreatie naar wonen betekent niet dat alle weekendverblijven woningen worden. Hiervoor moet eerst een functiewijziging vergund worden. Er zijn twee categorieën van gebouwen die hiervoor in aanmerking komen: gebouwen die voldoen aan de verordenende bepalingen van het PRUP en gebouwen die hoofdzakelijk vergund of geacht vergund zijn. Bijkomend moet het gebouw bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Een gebouw is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- en/of milieueisen.

## 5.2. Zone voor kleinschalig wonen

### 5.2.1. Aanbod voor woonwagenbewoners

De voorschriften vermelden expliciet dat zowel vaste als verplaatsbare constructies zijn toegelaten. Dit betekent dat in de zones voor kleinschalig wonen en verblijven ook kavels kunnen worden ingericht voor familiale woonwagenterreinen. Het is gekend dat hier een behoefte voor bestaat, al kan deze moeilijk gekwantificeerd worden, zeker niet op het niveau van een individuele site. Het voorzien van bijkomende plaatsen voor woonwagens kadert eveneens in de uitvoering van het provinciaal structuurplan en het provinciaal actieplan woonwagenterreinen. Daarom worden de percelen waarop woonwagens zijn toegelaten, niet

specifiek aangeduid maar gelden de mogelijkheden in het algemeen voor de volledige zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Algemeen uitgangspunt is dat de oppervlakte en het volume van de woonwagens niet groter mogen zijn dan de toegelaten waarden voor vaste constructies.

#### 5.2.2. Verbod op verkavelen

Binnen een zone voor kleinschalig wonen of voor kleinschalig wonen en verblijven wordt een verbod op verkavelen ingevoerd. Verkavelen betekent een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Het verkavelingsverbod moet vermijden dat de zone via private initiatieven verder opgesplitst wordt en dat zo de eigendomsstructuur verder versnipperd. Dit zou een specifieke inrichting en beheer van de zone in functie van de beoogde doelgroep bemoeilijken.

Tevens beperkt een verkavelingsverbod een eventueel bijkomend woningaanbod waarvoor vanuit de ruimtebalans geen motivatie kan gevonden worden.

Er kan een uitzondering verleend worden indien het wijzigen van de kavelstructuur nodig is ten behoeve van de aanleg van wegenis of daar een gevolg van is. Hierdoor wordt het mogelijk om openbare wegenis te vergunnen in het woongebied. Wegenis kan tevens noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de achterliggende gronden te garanderen.

#### 5.2.3. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van het volume

Het begrip 'kleinschaligheid' wordt geoperationaliseerd via de bebouwbare oppervlakte en het bouwvolume. Het bouwvolume voor vaste constructies wordt begrensd tot 240 m<sup>3</sup>. Enkele realisaties in het kader van het pilootproject hanteren bij benadering dezelfde volumennorm.

Aan een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> gekoppeld. Dit betekent een verhouding oppervlakte/volume van 1/3. Ook de bouwhoogte wordt beperkt tot 5 meter. Deze beperkingen op de afmetingen van de bebouwing dienen verschillende doelstellingen. In de eerste plaats wordt zeer bewust gestreefd naar kleinschalige huisvesting. De huisvesting moet afgestemd zijn op de beoogde doelgroep maar ook betaalbaar zijn voor de doelgroep. Daarnaast houdt de kleinschaligheid ook rekening met de

soms afgelegen ligging van de zones en de doelstellingen om in veel gevallen het groen karakter van de zones te vrijwaren, te versterken of te herstellen.

Toch zijn er binnen de grenzen van deze bepalingen verschillende vrijheden. Ten eerste zijn er verschillende woontypologieën mogelijk: woningen met een maximale bebouwde oppervlakte (80m<sup>2</sup>) gespreid over 1 bouwlaag en woningen met een kleinere bebouwde oppervlakte over 2 verdiepingen of met een mezzanine zijn mogelijk. Daarnaast kunnen verschillende gezinstypes gehuisvest worden binnen deze maximale oppervlakte en volume volgens de normen opgelegd door sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen.

Zoals eerder gesteld wordt het volume op campings beperkt tot 160m<sup>3</sup>.

#### 5.2.4. Algemene parkeernorm

Per woongelegenheden wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen opgelegd. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen het soort van constructies. In geval van verplaatsbare constructies geldt de norm van 1,5 per staanplaats.

### 5.3. Natuurgebied

Herbestemmingen naar een open ruimte gebied passen binnen de gewenste open ruimte structuur zoals vastgelegd in het richtinggevend en bindend deel van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt rekening gehouden met de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio's zoals vastgesteld door de Vlaamse overheid.

De plangebieden liggen in of nabij een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang of een provinciaal natuurverbingsgebied. Ruimtelijk liggen de sites in een bosrijke omgeving, een gebied met een bestaande of potentieel hoge natuurwaarde en/of in een omgeving die beeldbepalend is voor het open ruimte landschap. Er is geen sterke samenhang of bundeling met de nederzettingstructuur of toeristisch-recreatieve structuur.

Dit zijn belangrijke argumenten om de gebieden te herbestemmen naar natuurgebied. In de toekomst zal prioriteit worden gegeven aan de natuur en de ecologische waarden.

Voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies in het plangebied worden de basisrechten voor zonevrije constructies van kracht. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen woningen en weekendverblijven.

De woningen in recreatiegebied waren reeds zonevrij. Met de bestemmingswijziging naar natuurgebied blijven ze zonevrij. Er ontstaan geen bijkomende basisrechten. Immers,

zowel de vroegere bestemming recreatiegebied als de nieuwe bestemming natuurgebied, vallen voor wat betreft de basisrechten voor zonevreemde woningen in de categorie 'kwetsbaar gebied'. Dit betekent dat de zonevreemde woningen niet kunnen uitbreiden. Dit kadert in de algemene doelstelling om de gebieden die worden omgezet naar een open ruimte bestemming verder te vrijwaren van bijkomende bebouwing om zo het open, groene en/of beboste karakter te vrijwaren.

In bepaalde gevallen kan het aangewezen zijn om specifieke ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in te voeren. In dit geval moeten gebiedspecifieke ruimtelijke, landschappelijke en/of fysische elementen deze keuze verantwoorden.

De weekendverblijven worden door de bestemmingswijziging zonevremd. De bestaande en hoofdzakelijk vergunde weekendverblijven krijgen de basisrechten voor zonevreemde constructies, andere dan woningen, in kwetsbaar gebied. Ook dit vermijdt een verdere uitbreiding van de constructies en geeft eveneens geen mogelijkheden om functiewijzigingen naar 'wonen' te kunnen verkrijgen. Dit betekent dat zowel de permanente bewoning kan vermeden worden als een uitbreiding van de bebouwing.

## 6. RUIMTEBALANS

### 6.1. Bestemmingswijziging van bestaande sites naar wonen

Door de bestemmingswijziging van bestaande clusters weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen wordt een bijkomend aanbod aan woongelegenheden gecreëerd. Dit aanbod bestaat uit 3 elementen:

1. De verblijven die al permanent bewoond zijn, kunnen hun woonfunctie behouden. Deze bestemmingswijziging induceert geen herhuisvestingsbehoefte omdat de bewoners ter plaatse kunnen blijven wonen. Er wordt echter ook geen bijkomend aanbod gecreëerd omdat de verblijven reeds permanent bewoond zijn.
2. De verblijven die nog niet permanent bewoond worden, kunnen in de toekomst een woonfunctie krijgen. Dit is een bijkomend aanbod. Het is echter een aanbod dat niet onmiddellijk beschikbaar is. Het RUP laat immers ook toe dat de constructies hun functie als weekendverblijf houden. In dit bijkomend aanbod kan, op korte of lange termijn, een deel van de herhuisvestingsbehoefte worden opgevangen.
3. Het feit of een perceel in een cluster weekendverblijven of een staanplaats op een camping of woonwagenterrein al dan niet ingenomen is, is geen onderscheidend element bij de herbestemming. In verschillende gevallen zal een herbestemming dus leiden tot een bijkomend aanbod aan woongelegenheden, omdat op de vrije plaatsen bijkomende woongelegenheden kunnen voorzien worden. In dit bijkomend aanbod kan, op korte of lange termijn, eveneens een deel van de herhuisvestingsbehoefte worden opgevangen.

Op basis van dit aanbod, kan de herhuisvestingsbehoefte herrekend worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke ontwikkelingsperspectieven en visie per deelgebied op zich. Vaak worden bepaalde delen van een bestaande cluster, camping of woonwagenterrein immers niet bestemd voor wonen, bijvoorbeeld omdat ze op basis van het deel-RUP in een bufferzone gelegen zijn. Voor de specifieke ontwikkelingsperspectieven en visie per deelgebied wordt verwezen naar het toelichtend gedeelte van de desbetreffende deel-RUP's.



## 6.2. Bestemmingswijziging van nieuwe sites naar wonen

Deze bestemmingswijzigingen hebben betrekking op een herbestemming van sites die niet zijn opgenomen in de inventaris van clusters weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen. Het gaat in de meeste gevallen om gebieden die nog niet bebouwd zijn. Deze bijkomende bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd indien de geselecteerde bestemmingswijzigingen van bestaande sites niet volstaan om de volledige herhuisvestingsbehoefte op te vangen. Met andere woorden, de problematiek van het permanent wonen in clusters weekendverblijven, op campings en op residentiële woonwagenterreinen, kan niet volledig worden opgelost binnen de bestaande sites. Bovendien wordt steeds rekening gehouden met een klein extra aanbod, omdat, zoals hierboven geschetst, het bijkomend aanbod dat theoretisch ontstaat door het herbestemmen van bestaande sites naar woongebied niet noodzakelijk op korte termijn ter beschikking is voor het opvangen van de herhuisvestingsbehoefte.

Nieuwe sites die worden herbestemd naar een zone voor kleinschalig wonen, werden door de provincie geselecteerd in nauw overleg met de betrokken gemeenten. De locatiekeuze past steeds in de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in kwestie.

In Tielt-Winge worden in het kader van dit PRUP geen nieuwe sites geselecteerd.

### 6.3. Globale ruimtebalans

Rekening houdend met de resultaten van de afweging van de verschillende sites uit de gemeentelijke inventaris en met de bepalingen van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zones voor kleinschalig wonen en verblijven en de zones voor kleinschalig wonen, bekomen we volgende globale ruimtebalans voor de gemeente Tielt-Winge.

code	naam	aantal permanent bewoonde verblijven	herhuisvestings behoefte	aantal kavels of percelen	herbestemming	bouwwrij wegens overdruk (buffer, ...)	aanbod	bijkomend aanbod	waarvan vrije kavels	saldo	
		<b>VERMOEDELIJK</b>									
<b>Tielt-Winge</b>											
TTW_C1	Kaaskorf 1	23	3	39	39	5	34	11	4	8	
TTW_C2	Kaaskorf 2	62	0	111	110	7	103	41	22	41	
TTW_C3	Ossebergstraat	1	1							-1	
TTW_C5	Stokskesstraat	4	3							-3	
TTW_C6	Roeselberg	6	5							-5	
TTW_C7	Oude Route	0	0							0	
<b>totaal</b>		<b>96</b>	<b>12</b>	<b>150</b>	<b>149</b>	<b>12</b>	<b>137</b>	<b>52</b>		<b>40</b>	

te herbestemmen naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven

Aantal permanent bewoonde verblijven: volgens fiches

Herhuisvestingsbehoefte: aantal permanent bewoonde verblijven in clusters of op campings die niet worden herbestemd naar wonen, rekening houdend met de correctiefactoren

Aantal kavels of percelen: aantal individuele kavels volgens kadaster

Herbestemming: aantal kavels dat effectief herbestemd wordt volgens het PRUP

Bouwwrij wegens overdruk: kavels die wel worden opgenomen in het RUP doch waar geen aanbod op kan gerealiseerd worden

Aanbod: aantal kavels dat effectief herbestemd wordt volgens het PRUP min aantal kavels waar geen aanbod op kan gerealiseerd worden

Bijkomend aanbod: aanbod min het aantal kavels waar reeds permanente bewoning is

Waarvan bouwrijpe kavels: bijkomend aanbod onder de vorm van kavels die nog niet bebouwd zijn

Saldo: bijkomend aanbod - herhuisvestingsbehoefte

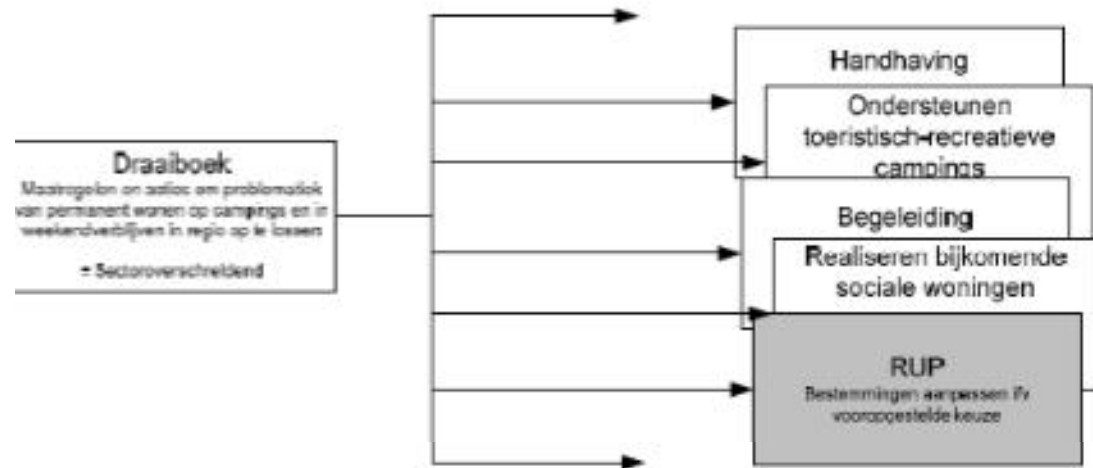
## 6.4. Ruimteboekhouding

	BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
Kaaskorf	Recreatiegebied	66659	
	Natuurgebied	3928	
Kaaskorf	Natuurgebied		59600
	Groenzone A		4021
	Groenzone B		3038
	Zone voor kleinschalig wonen en verblijven		3928
	TOTAAL:	<u>70587 m<sup>2</sup></u>	<u>70587 m<sup>2</sup></u>
<b>Totaal Tielt-Winge</b>	Recreatie --> Groen	66659 m <sup>2</sup>	66659 m <sup>2</sup>
	Groen --> Wonen	3928 m <sup>2</sup>	3928 m <sup>2</sup>

## 7. ONTEIGENINGSPLANNEN

Met het oog op de realisatie van huisvestingsprojecten en de er mee verbonden grondverwerving, kunnen onteigeningen noodzakelijk zijn. Voor het provinciaal RUP 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen - deel 2 – gemeente Tielt-Winge is er een onteigeningsplan gekoppeld aan het deelplan Kaaskorf, met het oog op de realisatie van een publieke groenzone in de cluster Kaaskorf 2.

## 8. ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK



Niet enkel ruimtelijke instrumenten (lees: RUP) zullen een oplossing bieden aan de problematiek van het permanent wonen op campings en weekendverblijven. Er zal een intense samenwerking nodig zijn tussen verschillende beleidsdomeinen (Woonbeleid, Toerisme, Ruimtelijke ordening...) en tussen verschillende overheden en private partners (provincie, gemeente, OCMW, eigenaar, beheerder, sociale bouwmaatschappij, SVK...) om een coherent beleid te voeren vanuit de verschillende sectoren en beleidsdomeinen en zo tot goede oplossingen te komen. Om deze samenwerking voldoende beleidsmatige draagkracht te geven worden de nodige afspraken in een draaiboek opgenomen waarbij alle partijen hun engagement vastleggen. Om de werkbaarheid te garanderen wordt ook hier een onderscheid gemaakt tussen de verschillende deelruimten.

Het draaiboek geeft een overzicht van alle maatregelen en acties die moeten ondernomen worden om de problematiek van het permanent wonen in weekendverblijven in deze regio op te lossen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen en acties die kaderen binnen volgende sporen:

- Realiseren van een bijkomend aanbod van kleine, betaalbare (sociale) woongelegenheden van voldoende kwaliteit en woonzekerheid, met aandacht voor de eigenheid van het kleinschalig wonen
- Begeleiding en ondersteuning van de permanente bewoners naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonalternatief met woonzekerheid
- Uitvoering geven aan de kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen
- Ondersteuning van de toeristische infrastructuur
- Het herstellen en ontwikkelen van natuur
- Handhaving

## PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur  
Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Els Van Loon/Shary Heuinckx  
Telefoon - fax 016/26.75.07 – 016/26.75.85  
E-mail weekendverblijven@vlaams-brabant.be  
Ons kenmerk  
Datum Januari 2015 – v14



*deelRUP Kaaskorf*

**Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële  
woonwagenterreinen - deel 2 - gemeente Tielt-Winge**

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgend ruimtelijk planner opgenomen in het register :

Patrick Roothaer

Voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op 20 mei 2014

Het provinciaal RUP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 20 juni 2014 tot en met 19 augustus 2014

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 24 februari 2015

Van raadswege:

Marc COLLIER  
provinciegriffier

Chris TAES  
voorzitter



# INHOUDSTAFEL

<b>A. Toelichtend gedeelte</b> .....	<b>7</b>
<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>8</b>
1.1. Inhoud van het toelichtend gedeelte en relatie met de algemene toelichtingsnota .....	8
1.2. Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein.....	8
<b>2. PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>10</b>
2.1. Planologische toestand .....	10
2.2. Specifieke ligging ten opzichte van de gebieden van de natuurlijke, de agrarische, de bos-, de landschappelijke structuur en kwetsbare gebieden .....	11
2.3. Buurt- en voetwegen.....	12
2.4. Relevante elementen uit het Vlaams structuurplan.....	12
2.5. Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan en addendum.....	13
2.6. Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan .....	13
2.7. Geactualiseerde gemeentelijke visie.....	15
<b>3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b> .....	<b>16</b>
<b>4. GEWENSTE ONTWIKKELING</b> .....	<b>22</b>
4.1. Ontwikkelingsperspectief .....	22
4.2. Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	23
4.3. Algemene visie-elementen voor kleinschalig wonen en verblijven.....	24
4.3.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen .....	24
4.3.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven .....	25
4.3.3. Aanbod voor woonwagenbewoners.....	25
4.3.4. Verbod op verkavelen.....	25
4.3.5. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume .....	27
4.3.6. Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden.....	27
4.4. Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan.....	28
4.4.1. Afbakening van het plangebied .....	28
4.4.2. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven .....	29
4.4.3. Natuurgebied .....	30
4.4.4. Groenzones A en B.....	31
4.4.5. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied .....	31
4.4.6. Groen karakter .....	31
4.4.7. Op te heffen verkavelingen.....	32
4.5. Ruimtebalans .....	32

5.	<b>ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK</b> .....	33
6.	<b>DECRETALE BEPALINGEN</b> .....	34
6.1.	Opgave strijdige bepalingen .....	34
6.2.	Watertoets.....	36
6.2.1.	Analyse van de watertoetskaarten.....	36
6.2.2.	Bespreking.....	36
6.2.3.	Conclusie .....	38
6.3.	Register planbaten en planschade.....	39
6.4.	Voortoets passende beoordeling en onderzoek tot MER.....	41
<b>B.</b>	<b><i>Voortoets passende beoordeling</i></b> .....	<b>45</b>
1.	<b>SPECIALE BESCHERMINGSZONE</b> .....	46
2.	<b>BIOLOGISCHE WAARDERING</b> .....	47
3.	<b>FAUNA</b> .....	47
4.	<b>ELEMENTEN MET MOGELIJKE IMPACT</b> .....	48
1.1.	Afweging op gemeentelijk niveau .....	48
1.2.	Afweging op niveau van het deelplan.....	50
5.	<b>MOGELIJKE MAATREGELEN</b> .....	55
6.	<b>CONCLUSIE</b> .....	56
<b>C.</b>	<b><i>Onderzoek tot mer</i></b> .....	<b>57</b>
1.	<b>ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN</b> .....	58
1.1.	Doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan .....	58
1.2.	Overwogen alternatieven.....	58
2.	<b>AFTOETSING VAN DE PLAN-MER Plicht</b> .....	59
3.	<b>SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN</b> .....	60
3.1.	Bodem en water.....	60
3.2.	Fauna en flora .....	62
3.3.	Landschap en erfgoed.....	63
3.4.	Ruimtelijke ordening .....	64
3.5.	Mobiliteit .....	65
3.6.	Andere disciplines .....	65
4.	<b>GEWESTGRENS OVERSCHRIJDENDE EFFECTEN</b> .....	66
5.	<b>EXTERNE MENSVEILIGHEID</b> .....	67
6.	<b>CONCLUSIE</b> .....	68

<b>D.</b>	<b><i>Kaarten toelichtend deel en mer-screening</i></b> .....	<b>70</b>
<b>E.</b>	<b><i>Verordenend gedeelte</i></b> .....	<b>71</b>
1.	<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	72
1.1.	Artikel 1: Zone voor kleinschalig wonen en verblijven.....	72
1.2.	Artikel 2: Natuurgebied.....	78
1.3.	Artikel 3: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.....	80
1.4.	Artikel 4: Groenzone A.....	82
1.5.	Artikel 5: Groenzone B.....	83
1.6.	Artikel 6: Groen karakter (overdruk).....	85
2.	<b>VERORDENEND GRAFISCH PLAN</b> .....	86

## LIJST VAN DE KAARTEN

kaart 1: situering op topografisch kaart .....	8
kaart 2: situering op orthofoto.....	8
kaart 3: situering op kadasterkaart.....	8
kaart 4: situering op stratenplan .....	8
kaart 5: juridische context: bestemmingsplannen .....	10
kaart 6: juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.....	10
kaart 7: juridische context: andere .....	10
kaart 8: biologische waarderingskaart.....	10
kaart 9: landschapsatlas.....	10
kaart 10: herbevestigde agrarische gebieden .....	10
kaart 11: waterlopen en effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebieden.....	36
kaart 12: infiltratiegevoeligheid.....	36
kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid .....	36
kaart 14: erosiegevoeligheid .....	36
kaart 15: winterbed .....	36
kaart 16: bodemkaart .....	60
kaart 17: van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG) .....	60
kaart 18: drainageklassen .....	60
kaart 19: zoneringsplan VMM.....	60
kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart .....	62
kaart 21: landbouwtyperingskaart .....	64
kaart 22: verordenend grafisch plan.....	86

*A. Toelichtend gedeelte*

# 1. INLEIDING

## 1.1. Inhoud van het toelichtend gedeelte en relatie met de algemene toelichtingsnota

Het toelichtend deel bevat een specifieke toelichting bij het deel-RUP Kaaskorf. Het moet samen worden gelezen met de algemene toelichtingsnota voor de deelruimte Hageland. In het algemeen deel wordt nader ingegaan op de globale kadering van het proces, het overzicht van alle clusters, het globaal ruimtelijk beeld, het overzicht van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven met hun afwegingskader en het overzicht van de herhuisvestingsnoden en behoeften per deelruimte en per gemeente. De algemene toelichting bevat ook de algemene visie-elementen en de relatie met het draaiboek.

## 1.2. Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein

**kaart 1: situering op topografisch kaart**

**kaart 2: situering op orthofoto**

**kaart 3: situering op kadasterkaart**

**kaart 4: situering op stratenplan**

De cluster Kaaskorf is gelegen in het noordwesten van de gemeente Tielt-Winge en sluit in het noorden aan op de grens met de gemeente Aarschot. De cluster bestaat uit 2 delen: in het westen Kaaskorf 1 en in het oosten Kaaskorf 2. Beide delen werden als verkaveling opgericht.

De eerste groep van verblijven, Kaaskorf 1 in het westen, ligt gegroepeerd te midden van het bos en kent een bepaalde eenheid. Veel van de verblijven liggen meer naar achter t.o.v. de weg.

De rand van dit deel is niet altijd duidelijk leesbaar, vooral aan de oostelijke en de zuidelijke kant. Daar liggen nog een drietal constructies die niet onmiddellijk aansluiten bij de grote groep.

De erftoegang tot deze weekendverblijven wordt verzekerd door slechts enkele onverharde wegen. Op de kadasterkaart lijken de wegen niet tot het openbaar domein te behoren – met uitzondering van de weg die de twee meest oostelijk gelegen percelen ontsluit. De postbediening aan individuele brievenbussen illustreert echter het openbaar gebruik van de wegenis. Openbare verlichting is niet aanwezig. Het gebied is voorzien van water, elektriciteit en telefoon maar er is geen riolering, gas noch andere nutsvoorzieningen.

Een tweede deel van de verblijven, Kaaskorf 2 in het oosten, bevindt zich midden in een bosstructuur op de top en aan de voet van het oostelijk deel van de Houwaartse berg. Deze cluster wordt grotendeels via onverharde wegen ontsloten naar het hogere wegennet naar de Wijngaardstraat en de Haldertstraat, die de verbinding maken met de kern van Houwaart en Rillaar.

De gehele cluster maakt deel uit van het buitengebied en sluit via kleinschalige landbouwpercelen aan op de landelijke woonlinten van Houwaart. Het gebied kent een vrij sterk reliëf en heeft een gevarieerd open ruimte landschap door de afwisseling van bossen, akkers en weilanden.

## 2. 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**

### 2.1. Planologische toestand

Volgens het gewestplan Aarschot-Diest (K.B. 7.11.1978) ligt het plangebied bijna volledig binnen de bestemmingszone recreatiegebied (verblijfsrecreatie). Een klein deel van het plangebied is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in natuurgebied.

Opvallend is de aanwezigheid van een groot gebied dat bestemd is voor verblijfsrecreatie maar nog niet aangesneden is. Dit gebied bevindt zich tussen de clusters Kaaskorf 1 en 2.

Op het studiegebied zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene of bijzondere plannen van aanleg van toepassing. Er zijn volgende goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen van kracht:

- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/21, van 20 augustus 1981 (Kaaskorf 1) voor 38 loten.
- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/20, van 21 juni 1984 (grootste deel van Kaaskorf 2) ontworpen voor 106 loten, waarbij 7 echter niet zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning. Voor 1 perceel is de verkaveling vervallen. Dit perceel is gelegen in Kaaskorf 1.
- Verkaveling 302/V/543 (nummer provinciale afdeling ROHM) van 22 november 2005 (verkaveling van 7 loten in Kaaskorf 2).

De verkaveling voor Kaaskorf 1 vormt een aaneengesloten geheel. Binnen Kaaskorf 1 werd 1 verkavelingswijziging vergund (opsplitsing van lot 8 in 2 kavels). De huidige verkaveling telt dus 39 loten. Binnen de verkaveling Kaaskorf 2 zijn 7 individuele percelen niet opgenomen in de oorspronkelijke verkaveling. Voor 1 perceel is de verkaveling vervallen. Binnen de verkaveling voor Kaaskorf 2 werden diverse verkavelingswijzigingen vergund. Deze wijzigingen hebben geleid tot 1 bijkomende kavel. De cluster telt dus 99 loten binnen de verkaveling 302/CP/11, 7 loten binnen de verkaveling 302/V/543 en 5 percelen die niet in de verkaveling zijn begrepen.



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

TTW_C1-C2 Kaaskorf 1 en 2		Plangebied
<b>RUIMTELIJK</b>		
	Gewestplan	Verblijfsrecreatie / Natuurgebied / Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
	Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Algemene plannen van aanleg	\
	Bijzondere plannen van aanleg	\
	Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Verkavelingsvergunningen	Ja
<b>SECTORAAL</b>		
<b>Natuur</b>	Vogelrichtlijngebieden (J)	\
	Habitatrichtlijngebieden (J)	Granst aan 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen'
	Gebieden van het vlaams ecologisch netwerk (J)	\
	Biologische waarderingskaart (B)	\
<b>Landschap</b>	Beschermde monumenten (J)	\
	Beschermde dorpsgezicht (J)	\
	Beschermde landschappen (J)	\
	Landschapsatlas (B)	Puntrelict: \ Lijnrelict: \ Relictzone: Hellingsbossen van Noord-Haspengouw
<b>Landbouw</b>	Herbevestigde agrarische gebieden (B)	\
	Ruilverkavelingen (J)	\
<b>Water</b>	Beschermingszones waterwinning (J)	\
	Waterlopen (J)	\ (0)
	Risicozones overstromingen (B)	Geen
	Infiltratiegevoeligheid (B)	Geen/ja

*Juridisch (J) - Beleidsmatig (B)*

## 2.3. Buurt- en voetwegen

**figuur 1: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen**

Volgens de atlas van de buurt- en de voetwegen lopen er volgende buurtwegen doorheen het plangebied:

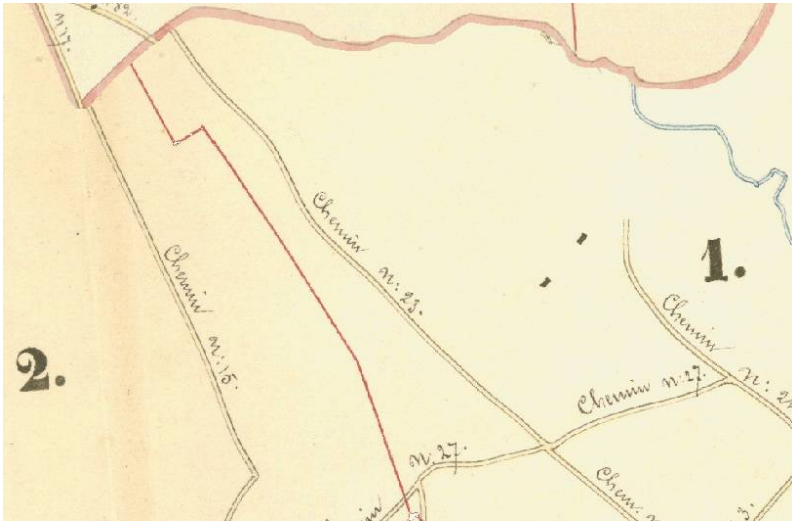
- Buurtweg nr. 15 met een atlasbreedte van 3,3 meter
- Buurtweg nr. 23 met een atlasbreedte van 3,3 meter

## 2.4. Relevante elementen uit het Vlaams structuurplan

Tielt-Winge is gelegen in 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 nederzettingsstructuur 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 infrastructuur;
- 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 nederzettingsstructuur 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.



## 2.5. Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan en addendum

Tielt-Winge bevindt zich in de deelruimten Demernetwerk en Landelijke kamer Oost.

In het Demernetwerk wordt de structurerende rol van de Demer ondersteund. Verschillende landschappelijke eenheden zijn bepalend. De ruimtelijke componenten maken deel uit van een netwerk. Een verdere verspreiding van de sterk gefragmenteerde nederzettingsstructuur wordt een halt toegeroepen.

In de landelijke kamer Oost wordt het behoud van het landelijke karakter nagestreefd, met grote open ruimte gehelen en de nadrukkelijke aanwezigheid van de landbouw. Enkel in goed ontsloten kernen wordt het wonen gestimuleerd. Daarbij worden de karakteristieken van een dun bezaaid en verspreid nederzettingpatroon behouden.

Tielt is geselecteerd als hoofddorp, Sint-Joris-Winge als woonkern en Houwaart, Kiezegem, Kraasbeek, Meensel en Roeselberg als kern-in-het-buitengebied. De Wingse Golf en Country Club is geselecteerd als golfterrein. In de omgeving van Tielt-Winge, Bekkevoort en Diest worden belangrijke complexen van holle wegen aangetroffen.

Binnen de gewenste open ruimte structuur zijn volgende selecties relevant:

- Natuurverbindingsgebied 6h: Verbinding boscomplex Walenbos en Demer via Grote Motte
- Natuurverbindingsgebied 10 d: Gebied Walenbos met Houwaartse Berg-Oudenbos-Ralisbroek (Tieltse Motte)
- Natuurverbindingsgebied 10 e: Verbinding Boscomplex Walenbos-Tieltse Motte en Begijnenbeek
- Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: Golfterrein Sint-Joris-Winge als stapsteen tussen Tafelbos en Troostembos

## 2.6. Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Tielt-Winge beschouwt de Kaaskorf als een gebied voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Het GRS stelt dat permanent wonen binnen dit gebied op termijn moet verdwijnen.

Specifiek voor de Hagelandse heuvelruggen (waaronder de Houwaartse berg) stelt het GRS een beleid voor van het maximaal behouden van de open ruimte. Dit houdt in dat met uitzondering van de woongebieden, de gebieden voor verblijfsrecreatie en de gebieden voor openbaar nut, de heuvelruggen gevrijwaard blijven van elke nieuwe bebouwing.

Het beleid dat de gemeente voor ogen heeft, wordt bepaald in de collegebeslissing van 15 mei 2007. De beslissing bestaat uit twee delen waarbij een standpunt wordt ingenomen:

- Permanent wonen: hier wordt de huidige toestand gehandhaafd, vanaf 1 augustus 2007 wordt er opgetreden tegen het permanent wonen met een overgangperiode voor mensen die nog voor 1 augustus 2007 een grond hebben gekocht en voor 1 augustus 2008 een bouwvergunning verkrijgen.
- Illegaliteit zal geverbaliseerd worden.
- Via voorkooprecht verwerving van de gronden (samen met de hogere overheid) en omzetten van de verworven gronden naar groen.”

Met betrekking tot de problematiek van de zonevremde weekendverblijven voert de gemeente Tielt-Winge het volgende beleid:

- voor behoorlijk vergunde weekendverblijven buiten de geëigende zone is artikel 145 van het DRO van toepassing.
- Voor de onvergunde weekendverblijven voert de gemeente een beleid om een rechtvaardige oplossing te vinden. Een groot deel van de overtredingen vond circa een kwarteeuw geleden plaats. Zeker tussen 1962 en 1978 vond een gedoogbeleid plaats omwille van een onduidelijke regelgeving. Zulk een beleid kan – alleen om sociale redenen – niet van vandaag op morgen omgebogen worden. De gemeente streeft naar een genuanceerde gebiedsgerichte en gevalbenadering. De gemeente streeft naar een uitdoofbeleid. De genuanceerde benadering wordt als volgt omschreven:
  - Het verblijf is permanent of tijdelijk bewoond door de eigenaar of zijn huurder: afbraak voorzien bij overlijden of vertrek van de eigenaar of huurder.
  - Het verblijf is niet meer in gebruik door eigenaar of huurder: leegstandsheffing met afbraak als doel.
  - Indien het verblijf nog in gebruik is door eigenaar of huurder wordt een gericht uitdoofbeleid gevoerd. Ook hier wordt afbraak voorzien bij overlijden.
- Het optrekken van nieuwe weekendverblijven, of uitbreiden van bestaande, in hiervoor niet voorziene zones volgens het gewestplan is uitgesloten. De gemeente zal geen initiatief nemen om een nieuwe zone voor verblijfsrecreatie aan te leggen.
- De terreinen met weekendverblijven trachten zich maximaal in hun omgeving te integreren, de ligging binnen een groter gebied fungeert als referentie. Aanplanting van streekeigen bufferbeplantingen dient tenminste te gebeuren. Ingrijpende terreinreinen zoals

grondverzet voor de aanleg van taluds, het uitgraven van (bijkomende) vijvers, ... zijn niet toelaatbaar.

## 2.7. Geactualiseerde gemeentelijke visie

In recente collegebeslissingen (o.a. de collegebeslissing van 12 februari 2013) heeft het gemeentebestuur van Tielt-Winge de visie uit het GRS gedeeltelijke bijgestuurd. Deze wijziging wordt mede gemotiveerd vanuit het gedetailleerd onderzoek naar de ruimtelijke, juridische en maatschappelijke context van de clusters Kaaskorf 1 en 2 en de daaraan gekoppeld afweging in het kader van dit provinciaal RUP.

Zo wordt vastgesteld dat voor beide clusters in 1978 verkavelingsdossiers werden opgemaakt. De verkavelingsvergunningen werden in 1981 en 1984 goedgekeurd. In 2005 werd een verkaveling voor het creëren van 7 loten goedgekeurd ter hoogte van Kaaskorf 2. Op basis daarvan werden vergunningen voor zowel de regularisatie van bestaande weekendverblijven als de bouw van nieuwe verleend. Hierdoor zijn in beide clusters ongeveer alle gebouwen hoofdzakelijk vergund.

Het gemeentebestuur is tevens van oordeel dat beide verkavelingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, vanwege de gelijkaardige ligging, verschijningsvorm, juridische toestand (goedgekeurde verkavelingen) en het type wonen. Op basis van de verleende verkavelings- en bouwvergunningen zijn bepaalde rechten ontstaan, die niet kunnen ingetrokken worden.

Vanuit maatschappelijk oogpunt moet gewezen worden op het herhuisvestingsprobleem indien de permanente bewoning niet behouden zou kunnen worden. Daarbij wordt vastgesteld dat door de jaren heen de wetgever steeds getracht heeft om de historisch gegroeide situatie in de clusters weekendverblijven op te lossen. Hiermee rekening houdend, gecombineerd met het sociale aspect en het belang van de bewoners, moet men overgaan tot het bieden van een finale, redelijke en duidelijke oplossing voor alle bewoners van beide clusters.

### 3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De clusters van weekendverblijven bevinden zich midden in een bosstructuur op de top van de Houwaartse berg. In het algemeen overheerst het groene karakter, door de aanwezige bomen in het noordelijk en het zuidelijk deel van de cluster en door de bossen rondom de cluster.

In Kaaskorf 1 werden 39 weekendverblijven geïnteriseerd. 2 verblijven liggen buiten het recreatiegebied volgens het gewestplan en ook buiten de verkaveling.

De perceelsgrootte voor het westelijk deel (Kaaskorf 1) is sterk verschillend en varieert van 482m<sup>2</sup> tot 2963m<sup>2</sup>, met een gemiddelde van 991m<sup>2</sup>. Ook de grootte van de aanwezige constructies varieert sterk: minimum 16m<sup>2</sup>, maximum 109m<sup>2</sup> en een gemiddelde van 48m<sup>2</sup>. Centraal in het gebied liggen nog een aantal niet bebouwde beboste percelen.

Dit gedeelte van de cluster wordt via onverharde (aarde)wegen ontsloten naar het hogere wegennet naar de Wijngaardstraat en de Haldertstraat, die de verbinding maken met de kern van Houwaart en Rillaar.

Op de kadasterkaart lijken de wegen niet tot het openbaar domein te behoren – met uitzondering van de weg die de twee meest oostelijk gelegen percelen ontsluit. De postbediening aan individuele brievenbussen illustreert evenwel het openbaar gebruik van de wegenis. Openbare verlichting is niet aanwezig. Het gebied is voorzien van water, elektriciteit en telefoon maar er is geen riolering, gas noch andere nutsvoorzieningen.

In het oostelijk deel (Kaaskorf 2) werden 91 weekendverblijven geïnteriseerd. Eén verblijf ligt buiten de recreatiezone volgens het gewestplan maar wel binnen de verkaveling.

Ze liggen sterk gebundeld te midden van beboste heuvels. Dit gedeelte van de cluster kent een duidelijk afleesbare structuur; ze is relatief duidelijk begrensd ten opzichte van de omliggende open ruimte. Binnen dit deel is er in sterke mate ontbost.

De perceelsgrootte voor het oostelijk deel is sterk verschillend en varieert van 238m<sup>2</sup> tot 4407m<sup>2</sup>, met een gemiddelde van 828m<sup>2</sup>. Ook de grootte van de aanwezige constructies varieert sterk: minimum 15m<sup>2</sup>, maximum 130m<sup>2</sup> en een gemiddelde van 54m<sup>2</sup>.

De erftoegang tot deze weekendverblijven wordt grotendeels verzekerd door een verharde weg; de cluster wordt doorsneden door een aantal onverharde wegen.

Op de kadasterkaart lijken de wegen niet tot het openbaar domein te behoren. De postbediening aan individuele brievenbussen illustreert echter het openbaar gebruik van de wegenis. Openbare verlichting is niet aanwezig. Het gebied is voorzien van water, elektriciteit en telefoon maar er zijn geen riolering, gas noch andere nutsvoorzieningen.

Over het geheel van de zone is een transformatieproces naar permanente bewoning aan de gang. In beide delen van de cluster Kaaskorf wordt in hoofdzaak permanent gewoond in de weekendverblijven. In de totaliteit van de cluster zijn 84 van de 130 weekendverblijven permanent bewoond. De cijfers over permanente huisvesting beschouwen zowel de verblijven waar officieel bewoners ingeschreven zijn als de verblijven waar het vermoeden van permanente bewoning objectief bevestigd kon worden (door gemeente, OCMW, ...).

Diverse woningen vertonen eerder kenmerken van individuele zonevreemde woningen (baksteen) en getransformeerde weekendverblijven. De verblijven zijn divers in vorm en grootte. Bungalows, chalets, huizen, ... zijn opgericht in verschillende materialen (hout, steen, golfplaten, ...). Zowel verzorgde als onverzorgde constructies komen voor. Er is een vermoedelijke sociale problematiek in bepaalde delen van beide delen.











39 percelen  
3 zonevreemde verblijven  
23 permanent bewoond

BEBOUWING



INFRASTRUCTUUR



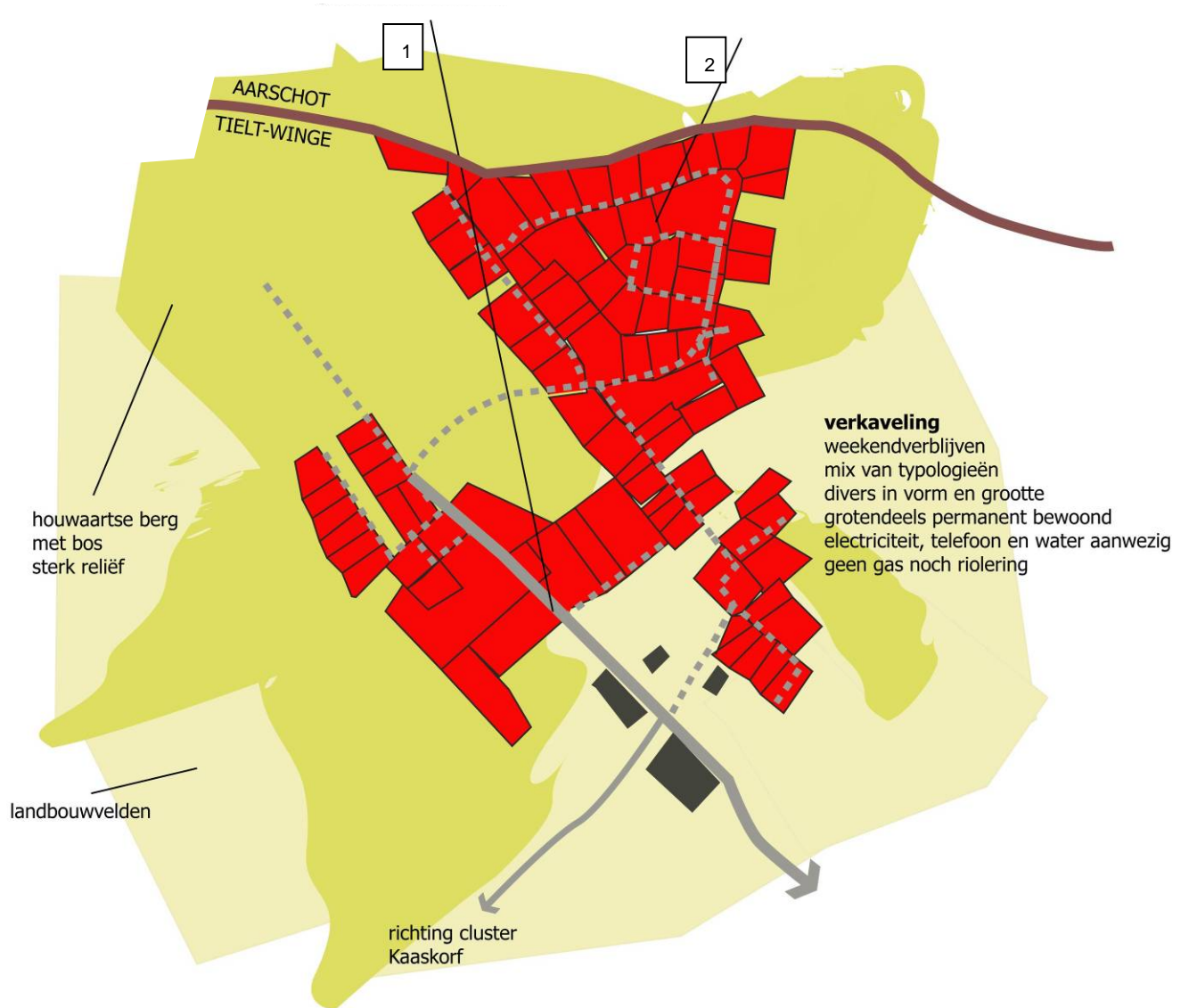


91 percelen  
1 zonevreemd verblijf  
61 permanent bewoond

BEBOUWING



INFRASTRUCTUUR



## 4. GEWENSTE ONTWIKKELING

### 4.1. Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied volgt uit de globale visie op de problematiek van het permanent wonen in clusters weekendverblijven, op campings en woonwagenterreinen. Deze globale visie wordt uitgewerkt in het algemeen toelichtend deel. Voor dit deelplan leidt deze algemene visie tot volgend ontwikkelingsperspectief.

Het ontwikkelingsperspectief voor de cluster Kaaskorf werd gekoppeld aan de concrete behoefte binnen de gemeente Tielt-Winge. Er ontstaat immers een herhuisvestingsbehoefte vanuit de clusters (of campings) die niet worden omgezet naar een zone voor kleinschalig wonen en verblijven, maar waar wel permanente bewoning aanwezig is. Indien uit onderzoek en overleg blijkt dat er onvoldoende aanbod is om de herhuisvestingsbehoefte op te vangen, wordt een omzetting naar een woonbestemming doorgevoerd. Deze herbesteding kan enkel betrekking hebben op de bestaande weekendverblijven in de cluster Kaaskorf.

Uit de algemene toelichtingsnota blijkt dat er voldoende elementen zijn om een omzetting naar woongebied van zowel de cluster Kaaskorf 1 als Kaaskorf 2 te motiveren. Deze omzetting genereert een bijkomend aanbod. Niet permanent bewoonde weekendverblijven en vrije kavels vormen immers een bijkomend woningaanbod. Dit bijkomend aanbod is ruim voldoende om de herhuisvestingsbehoefte vanuit andere clusters in de gemeente te dekken. Er wordt daarom in Tielt-Winge geen locatie aangeduid voor een bijkomend huisvestingsproject. Ten behoeve van de herhuisvesting kunnen binnen de bestaande clusters verschillende initiatieven worden genomen zoals het verhuren van private huizen via een SVK of het aankopen van particuliere huizen of gronden door gebruik te maken van het voorkeepsrecht. Een deel van de herhuisvesting kan eventueel ook opgevangen worden binnen het groot aantal geplande sociale huisvestingsprojecten in de gemeente.

Het volledig herbesteden van de beide verkavelingen zou leiden tot een bijkomend aanbod van 64 wooneenheden. Omdat het bijkomend aanbod aan de ruimtebehoefte sterk overschrijdt, worden niet bebouwde percelen die binnen de clusters een aaneengesloten geheel vormen, omgezet naar groengebieden. Het bijkomend aanbod wordt verder beperkt door het niet aangesneden aaneengesloten deel van het recreatiegebied tussen Kaaskorf 1 en 2 om te zetten naar een openruimte bestemming. Hetzelfde geldt voor niet aangesneden percelen aan de rand van het oostelijke deel (Kaaskorf 2). Dit geldt vooral voor de uiterst oostelijke rand. Beide ingrepen vermijden de verdere aantasting van de open ruimte in het gebied.

## 4.2. Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De twee clusters Kaaskorf 1 en 2 worden herbestemd naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven. De hierbinnen gelegen vrije percelen kunnen bebouwd worden, behalve twee groepen aaneengesloten percelen die worden bestemd als groenzone met een recreatieve functie voor de cluster. Een verdere verdichting van de zone is niet wenselijk. Dit betekent dat het verder verkavelen van percelen of het voorzien van meerdere woongelegenheden per perceel niet toegelaten is.

Het behoud van de kleinschaligheid is een essentieel element. Dit moet garanderen dat het woningaanbod betaalbaar blijft en afgestemd kan worden op de beoogde doelgroep. Bij het bepalen van de maximale woningoppervlaktes en volumes wordt echter ook rekening gehouden met de verworven rechten op basis van de voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen.

De clusters sluiten aan bij beboste gebieden. Ze zijn met andere woorden aan drie zijden op een landschappelijke wijze geïntegreerd in hun omgeving. Enkel aan de zuidoostelijke zijde wordt de cluster Kaaskorf 2 beter geïntegreerd in het omliggend landschap door de percelen aan de randen op te nemen in een natuurgebied, respectievelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Hierdoor blijven deze percelen onbebouwd en wordt hun groen of open karakter bewaard. Bijkomend aandachtspunt, vooral in het noordelijk deel, is het reliëf. Dit landschappelijk kenmerk moet behouden blijven, reliëfwijzigingen worden verboden. De verweving met het groen en de landschappelijke inpassing wordt ook verwezenlijkt door de toegelaten volumes en verhardingen sterk te beperken.

Het behoud van het groen karakter bevordert de inpassing van de omvangrijke cluster in het omliggende landschap. Daarom wordt het behoud van het groen karakter van het kleinschalig woongebied als geheel, verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit geldt zowel voor Kaaskorf 1 als voor Kaaskorf 2.

Niet bebouwde percelen die binnen de clusters een aaneengesloten geheel vormen, worden omgezet naar groengebieden. Op deze wijze wordt binnen Kaaskorf 1 de bestaande groene verbinding centraal gelegen binnen deze cluster, behouden. Mits behoud (of herstel) van het beboste karakter kan deze zone zijn tuinfunctie voor de aanpalende woningen of verblijven behouden. Binnen Kaaskorf 2 wordt een centraal gelegen gebied, volledig omgeven door bebouwing en gelegen buiten de bestaande verkaveling, gevrijwaard als onbebouwde zone. Dit groengebied kan hier uitgewerkt worden als openbare recreatieve plek voor de wijk, maar de huidige functie en privaat gebruik kunnen ook behouden blijven. Omwille van de ingesloten situatie en het ontbreken van een belangrijke groene invulling, kan er binnen deze zone meer verhard worden. Inrichtingen zoals een basketbalveld of een klein voetbalveldje zijn mogelijk.

De woningen en verblijven in de cluster worden momenteel ontsloten via een netwerk van onverharde wegen aansluitend op de Wijngaardstraat / Kaaskorf ten zuiden van de clusters. De bestaande ontsluitingsmogelijkheden worden behouden en verbeterd zodat een goede ontsluiting naar de dorpskern van Houwaart en Rillaar mogelijk wordt.

Het niet aangesneden aaneengesloten deel van het recreatiegebied tussen Kaaskorf 1 en 2 wordt omgezet naar een openruimte bestemming. Deze herbestemming wordt gekaderd binnen een visie op hogere beleidsniveaus.

Op Vlaams niveau geldt volgens de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos dat het betreffende gebied ontwikkeld moet worden voor het behoud en de versterking van de bosstructuren. Bossen worden behouden en er wordt gestreefd naar een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de bosstructuur. Bijzondere aandachtspunten zijn het onderling verbinden van bossen, het behouden van waardevolle open ruimte verbindingen tussen valleien en bossen en op valleiflanken en hellingen. Het plangebied ligt in het bijzonder in het gebied 20.1 Tienbunderbos-Mostingbos (zie Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, Regio Hageland, gewenste ruimtelijke structuur, juni 2006).

Op provinciaal niveau wordt het gebied in het PRS geselecteerd als natuurverbindingsgebied 10 d: Gebied Walenbos met Houwaartse Berg-Oudenbos- Ralisbroek (Tieltse Motte).

Een omzetting naar natuurgebied vermijdt eveneens het aaneengroeien van beide clusters Kaaskorf 1 en 2 door de ontwikkeling van het tussenliggende deel. Dit kadert binnen de beleidsdoelstellingen voor de open ruimte in het buitengebied die onder andere stellen dat een ruimtelijke versnippering van de open ruimte moet tegengaan worden.

### 4.3. Algemene visie-elementen voor kleinschalig wonen en verblijven

Hierna worden de algemene visie-elementen opgenomen voor de zones die in het kader van het PRUP omgevormd worden naar een zone voor kleinschalig wonen (en verblijven). In het volgende hoofdstuk wordt een toelichting opgenomen bij de specifieke voorschriften van dit deelplan.

#### 4.3.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen

Binnen de herbestemde zone voor kleinschalig wonen en verblijven kunnen vrije percelen verder ingevuld worden. Het is echter niet de bedoeling om nog bijkomende weekendverblijven toe te laten. Hier is immers geen maatschappelijke behoefte meer voor. Bovendien moeten de zones voor kleinschalig wonen en verblijven een bijkomend woningaanbod genereren. Dit aanbod zal instaan voor de herhuisvesting van permanente bewoners in clusters weekendverblijven of op campings waar het permanent wonen niet bestendig wordt.

Hetzelfde principe geldt voor herbouw. Indien een weekendverblijf wordt afgebroken, kan het enkel vervangen worden door een woonfunctie. Het vervangen van een bestaand weekendverblijf door een ander is niet mogelijk, tenzij het weekendverblijf werd beschadigd of vernietigd door een vreemde oorzaak die niet bij de gebruikers of eigenaar kan worden gelegd.

#### 4.3.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven

Bovenstaande visie betekent geenszins dat de functie 'verblijfsrecreatie' uitdovend moet zijn of op een actieve of gedwongen manier zal vervangen worden door 'wonen'. Verblijfsrecreatie is, naast wonen, immers een toegelaten bestemming. Bestaande weekendverblijven kunnen dus behouden blijven, en steeds verbouwd of zelfs uitgebreid worden, binnen de in de voorschriften vastgelegde maxima qua oppervlakte en volume.

#### 4.3.3. Aanbod voor woonwagenbewoners

De voorschriften vermelden expliciet dat zowel vaste als verplaatsbare constructies zijn toegelaten. Dit betekent dat in de zones voor kleinschalig wonen en verblijven ook kavels kunnen worden ingericht voor familiale woonwagenterreinen. Het is gekend dat hier een behoefte voor bestaat, al kan deze moeilijk gekwantificeerd worden, zeker niet op het niveau van een individuele site. Het voorzien van bijkomende plaatsen voor woonwagens kadert eveneens in de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan en addendum en van het provinciaal actieplan woonwagenterreinen. Daarom worden de percelen waarop woonwagens zijn toegelaten, niet specifiek aangeduid maar gelden de mogelijkheden in het algemeen voor de volledige zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Algemeen uitgangspunt is dat de oppervlakte en het volume van de woonwagens niet groter mogen zijn dan de toegelaten waarden voor vaste constructies.

#### 4.3.4. Verbod op verkavelen

Binnen een zone voor kleinschalig wonen of voor kleinschalig wonen en verblijven wordt een verbod op verkavelen ingevoerd. Verkavelen betekent een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Het verkavelingsverbod wordt ingevoerd om verschillende redenen. In de eerste plaats moet vermeden worden dat de zones die worden herbestemd tot wonen via private initiatieven verder

opgesplitst worden en dat zo de eigendomsstructuur verder versnipperd. Dit zou immers een specifieke inrichting en beheer van de zones in functie van de beoogde doelgroep bemoeilijken. Dit laatste aspect is vooral bij campings belangrijk, omdat een camping vaak uit één of een beperkt aantal percelen bestaat die nog in handen zijn van één eigenaar.

Een tweede reden om het verbod op verkavelen houdt verband met ruimtelijke aspecten. De meeste gebieden die bestemd worden als zone voor kleinschalig wonen (en verblijven) zijn immers niet centraal gelegen. Het verkavelen van percelen in deze gebieden zou een verdere verdichting betekenen. Het verdichten van afgelegen gebieden gaat in tegen de principes van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV. Een verkavelingsverbod geeft ook meer garanties op het behoud van het groene karakter van verschillende herbestemd gebieden. Tenslotte beperkt een verkavelingsverbod een eventueel bijkomend woningaanbod waarvoor vanuit de ruimtebalans geen motivatie kan gevonden worden.

Er kan een uitzondering verleend worden indien het wijzigen van de kavelstructuur nodig is ten behoeve van de aanleg van wegenis of daar een gevolg van is. Hierdoor wordt het mogelijk om openbare wegenis te vergunnen in het woongebied. Wegenis kan tevens noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de achterliggende gronden te garanderen.



#### 4.3.5. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume

Het begrip kleinschaligheid wordt geoperationaliseerd via de bebouwbare oppervlakte en het bouwvolume. Het bouwvolume voor vaste constructies wordt begrensd tot 240 m<sup>3</sup>. Enkele realisaties in het kader van het pilootproject hanteren bij benadering dezelfde volumennorm.

Aan een maximaal volume van 240 m<sup>3</sup> is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> gekoppeld. Dit betekent een verhouding oppervlakte/volume van 1/3. Deze beperkingen op de afmetingen van de bebouwing dienen verschillende doelstellingen. In de eerste plaats wordt zeer bewust gestreefd naar kleinschalige huisvesting. De huisvesting moet afgestemd zijn op de beoogde doelgroep maar ook betaalbaar zijn voor de doelgroep. Daarnaast houdt de kleinschaligheid ook rekening met de soms afgelegen ligging van de zones en de doelstellingen om in veel gevallen het groen karakter van de zones te vrijwaren, te versterken of te herstellen.

Toch zijn er binnen de grenzen van deze bepalingen verschillende vrijheden. Ten eerste zijn er verschillende woontypologieën mogelijk: woningen met een maximale bebouwde oppervlakte (80m<sup>2</sup>) gespreid over 1 bouwlaag en woningen met een kleinere bebouwde oppervlakte over 2 verdiepingen of met een mezzanine zijn mogelijk. Daarnaast kunnen verschillende gezinstypes gehuisvest worden binnen deze maximale oppervlakte en volume volgens de normen opgelegd door de Vlaamse Wooncode (VWC) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Tot slot heeft onderzoek op het terrein uitgewezen dat het merendeel van de constructies in clusters weekendverblijven beantwoordt aan de oppervlakenorm van maximaal 80m<sup>2</sup>.

Op campings worden de normen teruggebracht tot respectievelijk 50 m<sup>2</sup> en 160 m<sup>3</sup>. Dit sluit beter aan bij de schaal van de bestaande constructies op een camping en de gemiddelde waarden voor de grootte van een staanplaats. Bovendien kan de betaalbaarheid van het wonen nog strikter in de hand gehouden worden.

#### 4.3.6. Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden

Het herbestemmen van een zone voor (verblijfs-) recreatie naar wonen betekent niet dat alle weekendverblijven woningen worden. Hiervoor moet eerst een functiewijziging vergund worden. Er zijn twee categorieën van gebouwen die hiervoor in aanmerking komen: gebouwen die voldoen aan de verordenende bepalingen van het PRUP en gebouwen die hoofdzakelijk vergund of geacht vergund zijn. Bijkomend moet het gebouw bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Een gebouw is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- en/of milieueisen.

#### 4.4. Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan

##### 4.4.1. Afbakening van het plangebied

Bij de interpretatie van de plannen moet rekening gehouden worden met het mogelijk voorkomen van beperkte afwijkingen van het gewestplan ten opzichte van het digitale kadasterplan. Dit komt omdat de gewestplannen zijn ingetekend met de topografische kaart als ondergrond en op een schaal van 1:25.000 gehanteerd worden. Inzoomen tot op niveau van het individuele kadastrale perceel leidt dus onvermijdelijk tot onnauwkeurigheden. Daarnaast is er een zekere graad van onnauwkeurigheid bij het digitaliseren van de kadasterplannen.

Nochtans leiden beide vaststellingen niet tot een plan dat onvoldoende rechtszekerheid biedt. Bij het beoordelen en toepassen van het RUP moet rekening worden gehouden met volgende principes:

1. De bedoeling van het PRUP is om de bebouwde clusters te herbestemmen naar een zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Hier valt de afbakening samen met de perceelsgrenzen. De afbakening van de woonzones houdt tevens rekening met de geldende verkavelingen. Hierdoor is op sommige plaatsen de woonzone ruimer dan het recreatiegebied zoals afgebakend in het gewestplan. Dit is met name het geval aan de westelijke rand van de cluster Kaaskorf 2.
2. Niet bebouwde delen in de zone voor verblijfsrecreatie van het gewestplan worden herbestemd naar natuurgebied. De afbakening van het natuurgebied valt daarom samen met de grenzen van de zone voor recreatie op het gewestplan. Dit betekent dat de grenzen van het PRUP niet noodzakelijk samenvallen met perceelsgrenzen van kadastrale percelen.

#### 4.4.2. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

De zone is zowel bestemd voor wonen als voor verblijven. De overeenkomstige gebouwtypes zijn woningen en tweede verblijven of weekendverblijven. Tevens worden verplaatsbare constructies toegelaten die bestemd zijn om (permanent) in te wonen. Op lange termijn moet de zone evolueren naar een woonzone. Daarom wordt bij herbouw of nieuwbouw enkel een woonfunctie toegelaten. De functie als zone voor tweede verblijven zal dus op termijn afnemen of uitdoven, zonder dat het RUP het verdwijnen van de weekendverblijven verplicht.

Omdat de zone op termijn kan evolueren naar een woonzone, zijn ook aan het wonen complementaire functies en voorzieningen toegelaten. Het betreft openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten. Deze functies moeten complementair zijn aan het wonen. Dit betekent dat ze enkel kunnen vergund worden als er een rechtstreeks verband is met de woonfunctie in de zone.

Bij het vastleggen van de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel wordt rekening gehouden met de algemene principes van dit provinciaal RUP betreffende maximale oppervlaktes en bouwvolumes i.f.v. de kleinschaligheid. Omdat het in functie van het doelgroepenbeleid, expliciet de bedoeling is om een aanbod aan kleinschalige en betaalbare woningen te creëren, wordt 80 m<sup>2</sup> aangehouden als maximaal bebouwbare oppervlakte. Hieraan is een maximaal bouwvolume van 240 m<sup>3</sup> gekoppeld.

De maximaal bebouwbare oppervlakte is een maximum per individuele kavel. Het is de grondoppervlakte die wordt ingenomen door alle gebouwen op de kavel. Losstaande woningbijgebouwen worden dus meegerekend. Indien er verplaatsbare constructies worden gezet, is er strikt genomen geen sprake van bebouwing. De grondoppervlakte die wordt ingericht om deze constructies te plaatsen of de oppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen wordt echter beschouwd als 'bebouwde' oppervlakte en als dusdanig meegerekend in de maximale bebouwbare oppervlakte. Hetzelfde principe wordt gehanteerd bij het berekenen van het maximaal bouwvolume.

Naast de bebouwde oppervlakte mag nog een deel van de kavel gebruikt worden voor 'niet overdekte constructies'. Steeds is een toegang voor niet gemotoriseerd verkeer tot de woning of het verblijf vanaf de straat mogelijk. Bijkomend mag een oppervlakte tot 25 m<sup>2</sup> per kavel gebruikt worden voor (bijkomende) toegangen tot en opritten naar gebouwen, parking of terras. Deze sterke beperkingen moeten bijdragen aan het groene karakter van de zone en aan de beeldwaarde van een specifieke woonvorm waarbij kleinschaligheid en recreatief karakter

belangrijke kenmerken zijn. Om dezelfde redenen worden extra beperkingen opgelegd aan de toegelaten afsluitingen en aan de mogelijkheden om zonder vergunning hoogstammige bomen rondom de woning te vellen.

Zowel uit de voortoets passende beoordeling als uit de mer-screening blijkt dat de afwezigheid van riolering in beide clusters vervuiling van de omgeving veroorzaakt, met in het bijzonder negatieve effecten op nabije SBZ-gebieden. Hoofdoorzaak is het lozen van vuil afvalwater in de IJsbeek en in de grond. De functiewijziging van recreatiegebied naar woongebied betekent een intensiever gebruik van de clusters en dus ook gevaar op een toename van het probleem. Daarom wordt de mogelijkheid voor een functiewijziging naar wonen gekoppeld aan de verplichting tot het zuiveren van het afvalwater, ofwel door aansluiting op (de nog aan te leggen) riolering, ofwel door het voorzien van individuele of collectieve zuiveringen. Deze verplichting geldt ook bij herbouw of nieuwbouw.

#### 4.4.3. Natuurgebied

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Het aanbrengen van infrastructuren en gebouwen voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk.

Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik van natuurgebieden wordt mogelijk door Artikel 4.4.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat in alle bestemmingsgebieden, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen kunnen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Waterbeheersing is een nevenschiktelijke functie in dit gebied. Ingrepen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten op voorwaarde dat hun impact beperkt is en voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Waterbeheersingswerken mogen de hoofdfunctie 'natuur' niet in het gedrang brengen.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies vallen terug op de basisrechten volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zowel de vroegere bestemming (recreatiegebied) als de nieuwe (natuurgebied) zijn kwetsbare bestemmingen voor wat betreft de mogelijkheden voor zonevreemde woningen en andere constructies. Voor constructies die als zonevreemd waren voor de inwerkingtreding van het RUP, treden er dus geen wijzigingen

op in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bestaande recreatieve infrastructuur worden zonevreemd en vallen terug op de basisrechten.

#### 4.4.4. Groenzones A en B

Twee gebieden in de zone voor kleinschalig wonen en verblijven worden aangeduid als groenzone. Deze bijkomende zone wordt ingevoerd om te vermijden dat onbebouwde percelen zouden bebouwd worden in de toekomst. Via deze voorschriften wordt de inrichting van groenzones nagestreefd, die tevens een recreatieve en ontmoetingsfunctie kunnen vervullen in de zones voor kleinschalig wonen en verblijven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen beide groenzones. Groenzone A in Kaaskorf 1 is een smalle boscorridor doorheen de cluster, die de bossen aan weerszijden van Kaaskorf 1 verbindt. Dit bebost karakter moet behouden blijven of hersteld worden. Binnen deze randvoorwaarde is een privaat eigendom en een gebruik als tuinzone mogelijk. Groenzone B in Kaaskorf 2 kan een openbaar karakter krijgen met een recreatieve en sociale functie. Maar de huidige functies en gebruik kunnen ook behouden blijven binnen de huidige voorschriften.

#### 4.4.5. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd voor landbouw. Onder landbouw in de ruime zin van het woord wordt verstaan het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, enz.

In de praktijk is deze smalle strook al in gebruik als landbouwgrond. De opname in dit RUP moet er voor zorgen dat de reeds omvangrijke cluster Kaaskorf 2 niet verder uitdijt in de open ruimte.

#### 4.4.6. Groen karakter

De volledige cluster is een zone met groen karakter. Deze bijkomende bepaling wordt als overdruk ingevoerd. Via de overdruk worden extra inrichtingsprincipes voor de tuinen ingevoerd.

In de zone met overdruk 'groen karakter' moet een deel van de tuinzone worden ingericht volgens de principes van een landschappelijke buffer. Minstens 50% van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte moet worden beplant volgens een fijnmazig beplantingsrooster met streekeigen of standplaatsgebonden lage struiken, hoge heesters en hoogstammige bomen.

#### 4.4.7. Op te heffen verkavelingen

Volgende goedgekeurde niet-ervallen verkavelingen moeten worden opgeheven:

- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/21, van 20 augustus 1981 (Kaaskorf 1).
- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/20, van 21 juni 1984 (grootste deel van Kaaskorf 2).
- Verkaveling 302/V/543 (nummer provinciale afdeling ROHM) van 22 november 2005 (verkaveling van 7 loten in Kaaskorf 2).

Het opheffen van de verkavelingen heeft als gevolg dat ook de latere verkavelingswijzigingen worden opgeheven.

#### 4.5. Ruimtebalans

De oppervlakte recreatiegebied (tussen de clusters Kaaskorf 1 en Kaaskorf 2) 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. De toepassing van dit algemeen principe moet gepaard gaan met een afweging ten opzichte van bestemmingswijzigingen die in het verleden al werden doorgevoerd, in het bijzonder wanneer oorspronkelijke open ruimte bestemmingen een recreatieve of hoogdynamische bestemming hebben gekregen

## 5. ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK

Het is duidelijk dat niet enkel het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan een oplossing zullen bieden aan de problematiek van het permanent wonen op weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen. Er is een brede en intense samenwerking nodig tussen verschillende beleidsdomeinen (Woonbeleid, Toerisme, Leefmilieu, Ruimtelijke ordening...) en tussen verschillende overheden en private partners (Vlaamse Overheid, provincie, gemeente, OCMW, eigenaars en beheerders van terreinen, sociale bouwmaatschappij, sociale verhuurkantoor, ...) om een coherent beleid te voeren, de onderlinge timing en fasering af te stemmen en zo tot goede oplossingen te komen.

Naast de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is een breder pakket aan gecoördineerde acties en maatregelen noodzakelijk. Hiervoor dienen middelen uit diverse beleidsdomeinen en van verschillende partners ingezet te worden.

Daarom wordt er een draaiboek opgemaakt dat is opgebouwd aan de hand van zes deeldomeinen / sporen die tegelijkertijd en in onderlinge samenhang moeten ontwikkeld worden:

- Realiseren van een bijkomend aanbod van kleine, betaalbare (sociale) woongelegenheden van voldoende kwaliteit en woonzekerheid, met aandacht voor de eigenheid van het kleinschalig wonen
- Begeleiding en ondersteuning van de permanente bewoners naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonalternatief met woonzekerheid
- Uitvoering geven aan de kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen
- Ondersteuning van de toeristische infrastructuur
- Het herstellen en ontwikkelen van natuur
- Handhaving

De in dit draaiboek opgenomen opsomming van middelen is niet limitatief. Bij verdere beleidsontwikkeling bij verschillende overheden en uitvoering op het terrein (voortschrijdend inzicht) kunnen bijkomende middelen, acties en maatregelen aangereikt worden.

Op basis van het draaiboek worden een kaderovereenkomst en deelovereenkomsten opgemaakt en afgesloten tussen de verschillende actoren ter realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

## 6. DECRETALE BEPALINGEN

### 6.1. Opgave strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen, van het deel-RUP 'Kaaskorf' vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Aarschot-Diest (K.B.7.11.1978) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen.

Het betreffen volgende bestemmingen 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 Aarschot-Diest:

#### **Recreatiegebied (KB 28/12/1972)**

ART. 16.

5. De recreatiegebieden:

5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepede chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

#### **Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (KB 28/12/1972)**

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-



agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

ART. 15.

4.6. Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

#### **Natuurgebied (KB 28/12/1972)**

ART. 13.

4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Tevens worden volgende verkavelingen, met inbegrip van alle latere wijzigingen, opgeheven:

- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/21, van 20 augustus 1981 (Kaaskorf 1) voor 38 loten.
- Verkaveling 302:CP/11, dossiernummer gemeente 1978/20, van 21 juni 1984 (grootste deel van Kaaskorf 2) ontworpen voor 106 loten, waarbij 7 echter niet zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning.
- Verkaveling 302/V/543 (nummer provinciale afdeling ROHM) van 22 november 2005 (verkaveling van 7 loten in Kaaskorf 2).

## 6.2. Watertoets

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

**kaart 12: infiltratiegevoeligheid**

**kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid**

**kaart 14: erosiegevoeligheid**

**kaart 15: winterbed**

### 6.2.1. Analyse van de watertoetskaarten

Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen voor het plangebied weergegeven.

- In het projectgebied zijn er geen waterlopen gelegen. Ten noorden wordt dit gebied begrensd door de IJsbeek, deels geklasseerd als een waterloop van 2de categorie.
- De cluster is niet overstromingsgevoelig.
- Het plangebied is merendeels infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Bijna het gehele plangebied wordt aangeduid als erosiegevoelig. Dit komt doordat de cluster gelegen is op een berg

### 6.2.2. Bespreking

Het RUP bestendigt de situatie in de oostelijke en westelijke zone van de cluster. Dit betekent een toename van de verharding en bebouwing. De hoeveelheid verharding en bebouwing wordt strikt vastgelegd en tot een minimum beperkt om het groen karakter van het gebied te vrijwaren. Aaneengesloten gehelen van onbebouwde percelen binnenin de clusters worden bestemd tot groenzone, die bouwvrij zullen blijven.

Het centrale gedeelte, tussen de twee clusters, dat niet ontwikkeld is, wordt omgezet naar natuurgebied. Ook aan de rand van de clusters worden onbebouwde percelen herbestemd naar de bestemming van de aangrenzende open ruimte bestemming (agrarisch gebied of natuurgebied). Hier kunnen geen bijkomende verharding en/of constructies bijkomen.

Mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van verandering in afvoer van oppervlaktewater, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming. Voor wat betreft infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake o.a. hemelwaterputten. Daarnaast stellen de

stedenbouwkundige voorschriften een beperking in oppervlakte en volume van de constructies voorop en een beperking in bijkomende verharding.

Het RUP vormt niet het kader voor grote ondergrondse constructies. Wat betreft grondwaterstromingspatroon zijn bijgevolg ook geen significant negatieve effecten te verwachten.

Er zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig in of grenzend aan het plangebied. Om het gebied niet bijkomend te belasten wordt binnen de voorschriften sterke beperkingen opgelegd aan de maximale bebouwde en/of verharde oppervlakte.

Het gebied heeft een hoog percentage groeninrichting, dit moet zo blijven. In de stedenbouwkundige voorschriften worden randvoorwaarden ingeschreven (overdruk groen karakter en groenzones op aaneengesloten onbebouwde percelen) om deze kwaliteiten zoveel mogelijk te bewaren en bijkomende verharding maximaal te beperken, zowel voor het hele gebied als per perceel. Er worden een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw, maximale oppervlakte grondinname door bijgebouwen of andere constructies en een max. verhardingspercentage vastgelegd.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfilteerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (artikel 2 van het besluit). De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant:

- Afkoppeling verharde oppervlakten van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005);
- Afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005).

### 6.2.3. Conclusie

Gezien:

- het RUP deels een omzetting voorziet naar natuurgebied;
  - het RUP randvoorwaarden oplegt m.b.t. bijkomende bebouwing en verharding (strikte beperkingen in oppervlakte);
  - het RUP geen ondergrondse constructies voorziet;
  - het RUP randvoorwaarden oplegt met betrekking tot landschappelijke inpassing en groeninrichting;
  - Het waterbergend vermogen van het plangebied wordt in de toekomst maximaal gevrijwaard
- kan geconcludeerd worden dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet betekenisvol wordt aangetast.

### 6.3. 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.

Volgens artikel 2.6.4 van de Vlaams Codex Ruimtelijke Ordening is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel opgesomd.

Op volgende percelen voert het RUP een bestemmingswijziging door die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing (bestemmingswijziging van de gebiedscategorie 'recreatie' naar de gebiedscategorie 'wonen' in de cluster Kaaskorf 2):

Tielt-Winge, afdeling 2 Houwaart, Sectie A, percelen nummers. 83G, 83F, 83E, 83D, 83C, 84B2, 84A2, 84D3, 84X2, 98P, 84G, 84F, 84D2, 84W2, 84Z2, 84K2, 84R2, 84A3, 84E, 84K, 84V2, 84H, 98S, 97C, 97A, 97F, 97D, 97E, 84S, 84T, 84X, 84L, 84E2, 84P2, 84L2, 84M, 84G2, 84H2, 84E3, 84N2, 84S2, 84T2, 84B3, 84C3, 84P, 84W, 84F2, 84R, 85, 86, 87, 96E, 96D, 96C, 93A, 94G, 94H, 94L, 94M, 94E, 99T, 94F, 99D2, 99E2, 99L, 99P, 99R, 99C2, 98C, 98L, 98K, 99Y, 99G2, 98R, 98K, 99S, 99N, 99Z, 99X, 99A2, 99K, 99F2, 107, 105F, 556A, 103C2, 103Z, 103D2, 103B2, 103A2, 104B2, 104Y, 104T, 104X, 104V, 104S, 104W, 104Z, 102C, 102B, 102A, 100E, 100D, 101H, 101L, 69, 68K, 70F, 72K, 72Z, 72S, 72P, 72A2, 65B, 65A, 65C, 73A, 73F, 73C, 74, 75A, 76D, 76C, 76B, 76E, 76F.

Op volgende percelen voert het RUP een bestemmingswijziging door die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing (bestemmingswijziging van de gebiedscategorie 'landbouw' naar de gebiedscategorie 'wonen' in de cluster Kaaskorf 2):

Tielt-Winge, afdeling 2 Houwaart, Sectie A, percelen nummers.72D2, 72C2 en 68F.

Op volgende percelen voert het RUP een bestemmingswijziging door die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing (bestemmingswijziging van de gebiedscategorie 'recreatie' naar de gebiedscategorie 'wonen' in de cluster Kaaskorf 1):

Tielt-Winge, afdeling 2 Houwaart, Sectie A, percelen nummers.: 30, 33S, 33T, 33H, 33G, 33F, 33V, 33D, 34D3, 34H3, 34G3, 34E3, 34N, 34W, 34X, 34R, 34L, 34L2, 34C2, 34D2, 34E2, 34F2, 34G2, 34H2, 34T2, 34V2, 34X2, 34A3, 34B3, 34V, 34T, 34P2, 29C, 29D, 29A, 28D, 28C, 28E, 28F, 28G, 27B, 27T, 27V, 27N, 27M, 27G, 27P, 27L, 26L, 26E, 26F, 26K.

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 Vlaams 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. Het RUP voert wijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding op volgende percelen: Tielt-Winge, afdeling 2 Houwaart, Sectie A, percelen nummers.: 34A2, 52, 64A, 63, 81C, 80, 77A, 43, 44A, 44B, 45B, 45A, 40B, 40A, 46A, 47, 48, 49, 50, 51, 31, 32C, 33P, 34Y, 34R2, 34Z, 34S2, 34B2, 85, 86, 87, 93A, 107, 105F, 102F, 102G, 102E.

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.

#### 6.4. Voortoets passende beoordeling en 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).

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 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en aan de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

Het PRUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

De cluster Kaaskorf 1 grenst aan de zuidzijde aan een speciale beschermingszone. Bovendien is er een mogelijke impact op verderop gelegen speciale beschermingszones. In de voortoets passende beoordeling wordt aangetoond dat het plan geen aanleiding geeft tot significante effecten op de speciale beschermingszones indien de nodige maatregelen worden opgenomen, ofwel in het RUP ofwel in het draaiboek gekoppeld aan het RUP. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft op basis van de voortoets passende beoordeling in haar advies van 4 april bevestigd dat het provinciaal RUP voor dit deelgebied geen negatieve effecten zal hebben op het aansluitende SBZ-gebied, op voorwaarde dat er in het RUP harde garanties worden opgenomen dat de waterzuivering van het gebied effectief gerealiseerd zal worden. Deze voorwaarde is effectief vertaald in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet werd 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. Op basis van de screening en de uitgebrachte adviezen, heeft de dienst MER besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is

Aan de deputatie  
van de provincie  
Vlaams-Brabant

Provincieplein 1  
3010 Leuven

ons kenmerk  
ANB/RM/2014/0412b

uw kenmerk *14-02445* bijlagen  
RMT-RO-PRJ-  
weekendverblijven- brief  
onthefing

Vragen naar / e-mail  
René Meeuwis  
[rene.meeuwis@ine.vlaanderen.be](mailto:rene.meeuwis@ine.vlaanderen.be)

Telefoonnummer  
016/66 63 10

datum  
04 AVR. 2014

**Betreft :** Verzoek tot raadpleging voor de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen  
'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen' voor  
de deelruimten Dijle, Hageland en Demer deel 2

Geachte,

U vroeg advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) over de screeningsnota's voor diverse clusters van weekendverblijven en campings verspreid in de Demervallei en het Hageland. Tevens bevat de bundel een cluster in de zone Dijle (Oud-Heverlee). De bundel werd door het Agentschap ontvangen op 4 februari 2014, tijdstip waarop de adviesperiode een aanvang neemt.

Naar aanleiding van het eerste advies op bovenvermelde bundel (ref. ANB/RM/2014/0412 dd. 26 februari 2014) vond op 21 maart 2014 een gericht overleg tussen ANB en de provincie plaats. Aanleiding was het feit dat voor een drietal clusters de in de documenten opgenomen voortoets passende beoordeling te summier en algemeen was opgesteld, zodat geen gedegen afweging van de effectieve impact op naastgelegen Speciale Beschermingszones (SBZ) kon gebeuren.

Teneinde het project zo goed mogelijk binnen de voorziene timing te laten verder lopen en geen onnodige vertraging op te lopen, werd afgesproken dat de MER-screenings van de betreffende bundels op het vlak van voortoets passende beoordeling en daarmee gerelateerde milieudrukken verder geconcretiseerd werden. Deze aangepaste bundels zijn digitaal aan het ANB overgemaakt op 26 maart 2014, met de vraag hierop te reageren uiterlijk 4 april 2014.

Het volgende advies dient dan ook gelezen als een aanvulling op de bemerkingen gemaakt in het advies van 26 februari 2014, specifiek voor wat betreft de beoordeling van de drie clusters nabij SBZ.

#### Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling)

#### Aarschat

**AAR\_WO01\_Boonzakstraat:** Het voorgestelde projectgebied is gelegen tegen de SBZ-H "Demervallei". Het perceel is opgedeeld zodat het project beperkt blijft tot de zone buiten het eigenlijke SBZ.

Na bespreking met de provincie is akkoord gegaan niet het volledige perceel binnen het RUP in beschouwing te nemen, maar het herstel en de inrichting van het achterliggende

deel wel als onderdeel van het draalboek op te nemen. Dit achterliggend deel kan binnen een ruimer gewestelijk RUP in het kader van het AGNAS-proces samen met de omliggende percelen terug opgepikt worden.

De beoordeling stelt dat er mogelijk significant negatieve effecten zijn op het vlak van verstoring, verdroging en verontreiniging. Voor elk van deze effecten worden maatregelen voorgesteld die deze significante negatieve effecten kunnen milderen:

- Verstoring: voorzien van een afsluitende groenbuffer, voorschriften inzake aangepaste verlichting. Deze dienen deel uit te maken van de veroderende stedenbouwkundige voorschriften;
- Verdroging: in het draalboek wordt voorzien dat aangesloten wordt op het stadswaternet, voor zo ver dat nog niet het geval zou zijn;
- Verontreiniging: als dwingende maatregel in het draalboek wordt voorzien dat binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van dit RUP een aansluiting op riolering/waterzuivering moet uitgevoerd worden.

Op basis van de bijgevoegde elementen en milderende maatregelen die dwingend genomen worden kan het ANB akkoord gaan dat het PRUP voor dit deelgebied geen significant negatieve effecten zal hebben op het aansluitende SBZ.

#### Oud-Heverlee

**OUO\_Tilemansstraat:** Het voorgestelde projectgebied is gelegen in de SBZ-V "Dijlevallei" en tegen de SBZ-H "Valleien van Dijle, Laan en IJse met aangrenzende bos- en moerasgebieden". Het projectgebied ligt ten oosten van het SBZ-H.

Zoals eerder aangegeven wordt een onderscheid gemaakt in het westelijk perceel 179 en het oostelijk perceel 54. Voor dit laatste gaf het ANB in haar eerder advies al aan dat de effecten zoals in de nota beschreven inderdaad verwaarloosbaar zijn en er geen significant negatieve effecten op natuur te verwachten zijn.

Het westelijk perceel 179 betreft een deel van een soortenrijk grasland dat via het achterliggend perceel 180a met dezelfde kenmerken doorloopt tot in het natuurgebied en het natuurreservaat E-018 Doode Bemde. Het perceel wordt aangegeven als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (kaart 13). Bovendien is dit perceel mogelijk overstromingsgevoelig. Ingrenpen in de waterhuishouding als gevolg van bouwwerkzaamheden op dit perceel kunnen dan ook belangrijke gevolgen hebben, niet alleen op het perceel zelf, maar ook in de achterliggende percelen in natuurgebied.

Het aspect "beperkte ruimtelijke dynamiek" uit de conclusie wordt niet gekwantificeerd en kan dus niet in rekening worden gebracht als milderende maatregel. Evenmin kan de huidige bestemming van het perceel ingeroepen worden als reden om af te wijken van de zorgplicht voor natuur. Tot slot worden geen locatiealternatieven bekeken, hoewel aansluitend bij perceel 54 nog een aantal andere onbebouwde percelen in woongebied voorkomen.

Het Agentschap stelt daarom voor als milderende maatregel enkel een ontwikkeling tot kleinschalig wonen toe te laten op perceel 54. Het perceel 179 wordt uit het RUP gesloten omwille van de mogelijk significant negatieve invloed op grondwaterstroming en de daarmee gerelateerde vegetaties in het achterliggende SBZ-gebied. Gelijktijdig met het ontwikkelen van deze zone dient gericht ingezet op het volledig uitdoven van de bebouwing in de zone La Hetraye (natuurgebied en SBZ). Dit laatste dient zeker als onderdeel van het draalboek meegenomen te worden.

#### Tielt-Winge

**TTW\_C1-C2\_Kaaskorf:** Het voorgestelde projectgebied is gelegen tegen de SBZ-H "Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen".

Zoals eerder gesteld, bestaat het deelgebied uit twee ruimtelijk duidelijk gescheiden clusters, die elk een deels verschillende ontwikkeling hebben gekend. De westelijke cluster (Kaaskorf 1) ligt ruimtelijk sterk geïsoleerd en aangrenzend aan het SBZ, de oostelijke cluster (Kaaskorf 2) is beter ontwikkeld en kan ook beter aansluiten bij de bestaande woonkern. Deze tweede cluster sluit niet rechtstreeks aan op SBZ.

Binnen de beoordeling wordt een onderscheid gemaakt tussen een beoordeling op niveau van de gemeente (met inbegrip van andere clusters die in SBZ gelegen zijn en een negatieve impact hebben) en op niveau van de volledige cluster Kaaskorf, met herbestemming van de verschillende delen binnen dit recreatiegebied.





De eerste beoordeling blijft echter louter beschrijvend, er worden geen verdere conclusies of extra milderende maatregelen uit gedestilleerd. Er wordt in het vervolg enkel verder gegaan met de effecten op het beoordelingsniveau cluster Kaaskorf.

De beschreven effecten beschouwen ecotoopinname, barrièrewerking, verstoring, verdroging en verontreiniging. De beschrijving van de effecten stemt overeen met de situatie die op terrein kan vastgesteld worden en geeft aan dat er matig tot significant negatieve effecten zijn op het SBZ. Deze situeren zich voornamelijk op het vlak van verontreiniging. Er zijn helaas geen absolute meetgegevens van VMM voor de IJsbek beschikbaar, maar op terrein kan vastgesteld worden dat de beek te leiden heeft van een zware organische belasting. Dit vervuilde water stroomt af naar de Grote Motte en voegt daar een vulvrucht toe die de druk op natuur over een ruim gebied doet toenemen.

Als milderende maatregelen wordt voorgesteld waterzuivering en aanleg van een leidingwaternet op te nemen in het draalboek.

Het ANB kan echter niet akkoord gaan met de conclusie dat de maatregelen buiten het kader van dit RUP vallen en enkel in een draalboek worden opgenomen. Indien beide zones uit de cluster Kaaskorf worden opgenomen voor permanent wonen, dient binnen die beide zones in het RUP ook een zone voor afvalwaterzuivering voorzien te zijn, zodat er harde garanties zijn dat de zuivering ook effectief gerealiseerd wordt. Deze last mag niet op het omliggend gebied afgewenteld worden, maar moet mee deel uitmaken van het RUP. Hoe de zuivering praktisch uitgewerkt wordt (gehele kleinschalige zuivering binnen de zone of collectering en via overpompings aansluiting op bestaande zuiveringsinfrastructuur), valt buiten het kader van het PRUP. De andere geformuleerde maatregelen kunnen wel onderdeel vormen van het draalboek.

Naast deze in het dossier opgenomen milderende maatregelen dient in het draalboek met de gemeente ook bindend opgenomen te worden dat de zonevremde constructies gelegen in de clusters die niet herbestemd worden maar wel in SBZ liggen, op korte termijn actief worden geherlocaliseerd naar de cluster Kaaskorf of reguliere woongebieden binnen de gemeente en dat deze verblijven ontmanteld en één herstel van de oorspronkelijke habitats gerealiseerd wordt.

#### *Tekstuele bemerkingen*

**OUD\_Tilemansstraat:** blz. 48: "Uit de voortoets passende beoordeling blijkt dat het plan mogelijk negatieve effecten veroorzaakt op het habitatrichtlijngebied. ..."

#### *Conclusie*

Op basis van de voorgelegde screening voor de 3 gebieden waarvan een mogelijk significante invloed op SBZ te verwachten is, kan het ANB akkoord gaan met de screening voor de gebieden AAR\_Boonzakstraat en OUD\_Tilemansstraat mits de voorgestelde milderende maatregelen effectief opgenomen worden binnen de bepalingen van het PRUP en het draalboek met de gemeente. Het advies van het ANB is voor deze beide zones **gunstig onder voorwaarden**.

De beoordeling en voorgestelde milderende maatregelen voor de zone TTW\_Kaaskorf wordt niet gevolgd: het RUP dient dwingend de maatregelen rond waterzuivering op te nemen door binnen de zones die voor permanent wonen worden voorzien ook een zone af te bakenen voor afvalwaterzuivering. Het ANB geeft bijgevolg voor de MER-screening voor dit deelgebied een **ongunstig** advies.

De bovenstaande beoordeling bekijkt enkel de milieu gerelateerde effecten. Een uitspraak over de ruimtelijke inpasbaarheid is geformuleerd op basis van de documenten aangeleverd ter voorbereiding van de plenaire vergadering van 25 maart 2014.

Hoogachtend,



Jeroen Nachtergaele  
Afdelingshoofd Beleid ai

Vlaamse overheid



2014.04.10-000002

**AANGETEKEND**  
Provincie Vlaams-Brabant  
Provincieplein 1  
3010 Leuven



uw bericht van  
26 maart 2014

vragen naar / e-mail  
An Van Tornout  
An.vantornout@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02 553 75 07

Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02 - 553 80 79  
Fax: 02 - 553 80 75  
www.mervlaanderen.be

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL14055/  
2014/ 79273  
datum

bijlagen  
1

**08 APR. 2014**

**Betref:** onderzoek tot milieueffectrapportage van de PRUP's 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2' voor de deelruimten West, Dijle, Hageland en Demer in de provincie Vlaams-Brabant (Aarschot, Begijnendijk, Londerzeel, Oud-Heverlee, Rotselaar, Tiel-Winge, Tremelo)

**Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het 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,

Met uw brief van 26 maart 2014 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14055 behandeld.

In het kader van de opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2' voor de deelruimten West, Dijle, Hageland en Demer werd per deelPRUP een screeningsnota opgesteld die geïntegreerd is in de toelichtingsnota van elk deelPRUP.

De verschillende deelPRUP's komen in aanmerking voor een 'onderzoek tot milieueffectrapportage'.

Het screeningsdossier (bestaande uit de verschillende screeningsnota's, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over de voorgenomen deelPRUP's en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van de deelPRUP's. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota's en via een aanpassing van de screeningsnota's zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die de deelPRUP's genereren niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over de deelPRUP's zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren, hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat de voorgenomen deelplannen geen aanleiding geven tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van PRUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via uw website melden dat het screeningsdossier en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het stadhuis/gemeentehuis van de betrokken stad/gemeenten. De dienst Mer zal aan de betrokken stad/gemeenten vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de stad/gemeente, via de website van de stad/gemeente en via publicatie in het stedelijke/gemeentelijke infoblad.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een PRUP dienen minstens de betrokken steden/gemeenten aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur  
Diensthooft dienst Mer

*B.*

*Voortoets passende beoordeling*

# 1. SPECIALE BESCHERMINGSZONE

De zuidzijde grenst lokaal aan het SBZ-H 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012), dat ligt in de gemeenten Rotselaar, Holsbeek, Tielt-Winge, Bekkevoort, Lubbeek, Bierbeek, Boutersem, Leuven en Hoegaarden. De oppervlakte van deze speciale beschermingszone bedraagt 2244 ha en bestaat uit twintig deelgebieden.

Het gebied is van belang voor droge en natte bossen, ruigtes en natte graslanden, heides en droge graslanden en open water en moerasvegetaties met bijhorende soorten als ondermeer Bittervoorn, Spaanse vlag en heel wat vleermuizen.

Het gebied wordt als speciale beschermingszone aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet, met vermelding van hun Natura 2000-code, waarbij het teken "\*" aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrichtlijn:

- 2330 open grasland met *Corynephorus*- en *Agrostis*soorten;
- 3140 kalkhoudende oligo-mesotrofe wateren met bentische *Chara* spp. vegetaties;
- 3150 van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition;
- 4010 Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*;
- 4030 droge Europese heide;
- 6230\* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa);
- 6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem (Eu-Molinion) ;
- 6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones;
- 6510 Laaggelegen schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*);
- 7140 Overgangs- en trilveen;
- 7220\* Kalktufbronnen met tufsteenformatie (Cratoneurion);
- 7230 Alkalisch laagveen;
- 9120/90Atlantische zuurminnende beukenbossen met *Ilex* en soms ook *Taxus* in de ondergroei (*Quercion robori-petraeae* of *Ilici-Fagenion*) (incl. overgangen van oude zuurminnende eikenbossen);
- 9160 Sub-Atlantische en midden-Europese wintereikenbossen of eikenhaagbeukenbossen behorend tot het *Carpinion-betuli*;

- 91E0\* alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

Het gebied wordt als speciale beschermingszone aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet:

- Drijvende waterweegbree - *Luronium natans*;
- Kamsalamander - *Triturus cristatus*;
- Bittervoorn - *Rhodeus sericeus amarus*;
- Ingekorven vleermuis - *Myotis emarginatus*;
- Spaanse vlag - *Callimorpha quadripunctaria*;
- Zeggekorfslak - *Vertigo moulinsiana*.

## 2. BIOLOGISCHE WAARDERING

Het projectgebied is bijna volledig gelegen binnen biologisch minder waardevol gebied (uv: recreatiezone). Het centraal deel en een stuk van de randen valt binnen biologisch waardevol gebied, binnen een complex van waardevol en zeer waardevol gebied en binnen biologisch zeer waardevol gebied (sz, kh, ku, qb, qs, ng, pa, enz.).

## 3. FAUNA

In de onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de recente bijzondere waarnemingen volgens [www.waarnemingen.be](http://www.waarnemingen.be) (een initiatief van Natuurpunt Studie vzw en de Stichting Natuurinformatie).

Recente waarnemingen (2000 – 2014) van zeldzame plant- en diersoorten in het gebied Rillaar – Tienbunderbos (deelgebied 3, Kaaskorf):

- Akkerleeuwenbek - *Misopates orontium*
- Bleke zegge - *Carex pallescens*
- Dicht havikskruid - *Hieracium vulgatum*
- Eekhoorngras - *Vulpia bromoides*
- Fraai hertshooi - *Hypericum pulchrum*
- Glanzige ooievaarsbek - *Geranium lucidum*
- Keizersmantel - *Argynnis paphia*

- Kleine ijsvogelvlinder - *Limenitis camilla*
- Kluwenklokje - *Campanula glomerata*
- Kraanvogel - *Grus grus*
- Purpersnedemycena - *Mycena pelianthina*
- Reuzenhoutwesp - *Urocerus gigas*
- Rode Wouw - *Milvus milvus*
- Schitterend Lieveheersbeestje - *Coccinella magnifica*
- Spaanse vlag - *Euplagia quadripunctaria*
- Springzaadveldkers - *Cardamine impatiens*
- Vals witje - *Siona lineata*
- Vinpootsalamander - *Lissotriton helveticus*
- Zwarte Wouw - *Milvus migrans*

## 4. ELEMENTEN MET MOGELIJKE IMPACT

De mogelijke impact wordt op twee schaalniveaus bekeken. Enerzijds het niveau van de volledige gemeente Tielt-Winge, waarin een afweging gemaakt wordt tussen de impact van een eventuele omzetting van andere clusters naar kleinschalig woongebied en het planinitiatief in het provinciaal RUP, namelijk het omzetten van zowel Kaaskorf 1 als 2 naar zone voor kleinschalig wonen. Op het tweede schaalniveau wordt de mogelijke impact van de uitvoering van het provinciaal RUP voor de Kaaskorf zelf bekeken. Hierbij worden zowel de herbestemming van de clusters Kaaskorf 1 en 2 naar zone voor kleinschalig wonen en verblijven als de omzetting van het tussenliggende maar nog niet aangesneden deel van het recreatiegebied naar open ruimte (natuurgebied) beschouwd.

### 1.1. Afweging op gemeentelijk niveau

In het planningsproces werden 6 clusters in de gemeente Tielt-Winge opgenomen. Enkele clusters liggen geheel of gedeeltelijk in SBZ-gebied. Het betreft hierbij in alle gevallen het SBZ-H 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012) zoals hierboven omschreven.

- De cluster TTW\_C3 Ossebergstraat ligt zonevreemd in natuurgebied. Ze bestaat uit twee deelgebiedjes waardoor de cluster de open ruimte en de natuurlijke structuur versnipperd. Eén ervan ligt volledig in habitatrichtlijngebied, het andere deelgebied grenst er aan. De cluster ligt tevens in en grenzend aan VEN-gebied en is aan drie zijden omringd door

biologisch zeer waardevol gebied. 3 weekendverblijven liggen op de oever van de Tieltse Motte.

- De cluster TTW\_C6 Roeselberg omvat 14 weekendverblijven waarvan 6 permanent bewoond. Negen weekendverblijven liggen in het habitatrichtlijngebied. De noordelijke rand grenst aan VEN-gebied. Daarnaast is de omgeving biologisch waardevol tot zeer waardevol. De cluster ligt zonevreed in natuurgebied. De weekendverblijven vormen geen aaneengesloten gebied, waardoor er een versnippering van de natuurlijke structuur is.
- De cluster TTW\_C7 Oude Route omvat 11 weekendverblijven, zonevreed gelegen in natuurgebied. In deze cluster is er geen permanente bewoning. Drie percelen liggen aan de rand van het natuurgebied doch het merendeel van de weekendverblijven ligt centraal in het bosgebied. Alle verblijven liggen in habitatgebied; 6 verblijven liggen eveneens in VEN-gebied. De omgeving is een biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol bosgebied (natuurgebied Ralishoek). Het gebied wordt ook doorsneden door diverse beken waaronder het Grootspanseel en de Solveldbeek.

De clusters Kaaskorf 1 en 2 liggen volledig buiten het SBZ-gebied. De zuidelijke rand van de cluster Kaaskorf 1 grenst evenwel aan het habitatrichtlijngebied. In tegenstelling tot de hierboven beschreven clusters, gaat het hier niet om zonevreedde activiteiten. De weekendverblijven werden opgetrokken in een recreatiegebied volgens het gewestplan. Bovendien werden verschillende verkavelingsvergunningen afgeleverd voor de zone, zowel voor Kaaskorf 1 als Kaaskorf 2. Beide clusters zijn matig tot redelijk groot (respectievelijk 39 en 91 weekendverblijven) maar zijn redelijk compact en duidelijk afgebakend. Dit geldt in het bijzonder voor de cluster Kaaskorf 1. De cluster Kaaskorf 1 wordt volledig omringd door biologisch waardevolle tot zeer waardevolle zones, hoofdzakelijk bossen en weilanden. De cluster Kaaskorf 2 ligt eerder aan de rand van de waardevolle zones doch grenst in het noorden aan de IJsbeek.

De cluster Stokskesstraat is de enige cluster in Tielt-Winge waarvan het gebruik geen impact heeft op het SBZ-gebied. Het betreft een kleine cluster, aan de rand van het gehucht Roeselberg. Er zijn 11 weekendverblijven waarvan er 4 permanent bewoond zijn.

Bekijken we de mogelijke impact van een omzetting van een cluster weekendverblijven naar zone voor permanent (kleinschalig) wonen, dan volgt uit bovenstaande omschrijving dat er een directe impact zou zijn voor de clusters Ossebergstraat, Roeselberg en Oude Route. Deze clusters liggen immers geheel of gedeeltelijk in de speciale beschermingszone. Verschillende verblijven liggen bovendien relatief centraal in de beschermingszone. Er is dus sprake van een

rechtstreekse impact op SBZ-gebied, hoofdzakelijk veroorzaakt door het intensievere gebruik van een woonzone ten opzichte van een weekendverblijvenzone.

Een herbestemming van de cluster Kaaskorf 1 heeft geen directe impact in habitatrichtlijngebied. Er zijn eventueel wel secundaire effecten mogelijk in het aangrenzende habitatrichtlijngebied (zie verder). Ook een herbestemming van de cluster Kaaskorf 2 veroorzaakt geen directe impact op SBZ-gebied. Eventuele secundaire effecten betreffen de mogelijke verontreiniging van de IJsbeek door de rechtstreekse lozing in de beek van niet-gezuiverd afvalwater afkomstig van de verblijven/woningen. De IJsbeek stroomt immers af richting Haldertstraat waar ze op de rand van het SBZ-gebied ligt.

De cluster Stokskesstraat is de enige cluster waarbij een planinitiatief geen impact zal hebben op SBZ-gebied. Omwille van andere redenen wordt evenwel niet geopteerd voor een omzetting van deze cluster naar kleinschalig woongebied. We verwijzen hiervoor naar de algemene toelichtingsnota. Bovendien moet rekening gehouden worden met de schaal. De cluster is te klein om de herhuisvestingsbehoefte vanuit andere clusters op te vangen en ruimtelijk niet gunstig gelegen om uit te breiden.

Uit het overzicht blijkt zeer duidelijk dat, indien niet geopteerd wordt voor een herbestemming van de cluster Kaaskorf 2 en/of Kaaskorf 1, er elders in de gemeente open ruimte zal moeten aangesneden worden om een herhuisvestingsproject te realiseren. Dit heeft onvermijdelijk een impact op de open ruimte tot gevolg en mogelijks rechtstreekse of onrechtstreekse gevolgen voor de natuurlijke structuur in het algemeen en de habitat- of vogelrichtlijngebieden in het bijzonder.

## 1.2. Afweging op niveau van het deelplan

In de afweging op niveau van het deelplan worden de mogelijke effecten op SBZ-gebied van het provinciaal RUP voor de Kaaskorf ingeschat. De effectbespreking is gebaseerd op de doelstellingen van het plan. Dit houdt in de omzetting van beide clusters Kaaskorf 1 en 2 naar zone voor kleinschalig wonen en de omzetting van het tussenin gelegen en niet aangesneden recreatiegebied naar natuurgebied. Andere relevante planopties zijn het voorzien van kleinschalige groenzones binnen de clusters en de overdruk 'groen karakter'.

De referentiesituatie is de juridisch bestaande (dus vergunde) toestand in 2002, aangezien op dat moment de Europese richtlijnen omtrent habitatgebieden geïmplementeerd zijn. In 2002 was het gebied reeds bestemd als verblijfsrecreatiegebied (gewestplan Aarschot-Diest, K.B.



7.11.1978) en waren zowel voor Kaaskorf 1 als 2 verkavelingsvergunningen afgeleverd (respectievelijk in 1981 en 1984). Enkel 1 latere verkaveling voor 7 loten in Kaaskorf 2 werd later vergund. Hetzelfde geldt voor enkele kleinere verkavelingswijzigingen. We gaan er dus van uit dat de referentiesituatie voorzag in ongeveer het huidige aantal kavels. Uit de inventaris van de gemeente blijkt dat 8 weekendverblijven werden gebouwd na 2002 (zonder rekening te houden met de bouw van een nieuw verblijf na sloop van het vorige). We kunnen dus stellen dat de referentiesituatie weinig afwijkt van de huidige situatie.

De volgende effectgroepen worden getoetst:

- ecotoop- en habitatinname
- barrièrewerking en versnippering
- verstoring (licht, geluid, beweging, enz.)
- wijziging van vegetaties door verandering van de waterhuishouding (t.g.v. verdroging/vernatting)
- verontreiniging

### **Ecotoop- en habitatinname**

Het RUP voorziet geen uitbreiding van de clusters. Er is geen inname van gronden in SBZ-gebied en dus geen directe ecotoop- of habitatinname. In de omgeving van het SBZ-gebied kunnen er ecotopen worden ingenomen door bebouwing omdat de vrije percelen kunnen bebouwd worden. Dit is echter ook het geval in de bestaande situatie. Bovendien gaat het om een beperkt aantal vrije kavels binnen de bestaande verkaveling zodat kan besloten worden dat de ecologische waarde ervan beperkt zal zijn. Bijkomend vrijwaart het RUP 2 grotere nog niet bebouwde zones binnen de bestaande clusters van bebouwing door deze te bestemmen als groengebied.

### **Barrièrewerking en versnippering**

In de referentietoestand is er reeds sprake van barrièrewerking en versnippering van de natuurlijke structuur. Dit is vooral het geval voor Kaaskorf 1, omdat deze cluster ligt tussen het SBZ-gebied ten zuiden van de cluster en de Ijsbeekvallei en het Tienbunderbos ten noorden van de cluster.

Omdat het RUP niet voorziet in de uitbreiding van de clusters, is er geen sprake van een versterking van de barrièrewerking en versnippering. Evenmin wordt het bestaande SBZ-gebied versnipperd.

Een belangrijk element van het RUP is de omzetting van het nog niet aangesneden deel recreatiegebied tussen Kaaskorf 1 en Kaaskorf 2. Dit garandeert het behoud van de bestaande groen- en boscorridor tussen beide clusters, tevens een verbinding tussen het SBZ-gebied en de bossen en de beekvallei ten noorden.

Bijkomend moet de overdruk 'groen karakter' zorgen voor een goede integratie van de clusters in de bosrijke omgeving. Hierdoor zal de barrièrewerking, in het bijzonder van de cluster Kaaskorf 1, gemilderd worden.

### **Verstoring**

Er kan gesteld worden dat de ruimtelijke dynamiek van een woonzone hoger is dan deze van een weekendverblijfszone. Woningen worden immers dagelijks gebruikt, terwijl weekendverblijven in beginsel bedoeld zijn voor niet-permanent of occasioneel gebruik. Deze hogere gebruiksintensiteit uit zich ook in andere aspecten zoals een hogere verkeersintensiteit. Door de uitvoering van het RUP ontstaat er mogelijk een hogere verstoring in het SBZ-gebied, in het bijzonder in de randzones grenzend aan de cluster Kaaskorf 1. Dit negatief effect is begrensd omdat het RUP geen verdichting in de woonzones toelaat. Afgezien van de verdere invulling van het beperkt aantal vrije percelen, zal het aantal woningen / verblijven dus niet significant toenemen.

Bij de omvorming naar woonzone hoort eveneens een volwaardige aanleg van het openbaar domein en bijhorende voorzieningen. Straatverlichting kan mogelijk hinder veroorzaken (vnl. schadelijk voor vleermuizen). Deze zal opnieuw beperkt zijn tot de rand van het SBZ-gebied grenzend aan de cluster Kaaskorf 1.

### **Wijziging van vegetaties door verandering van de waterhuishouding**

De constructies in de clusters Kaaskorf 1 en 2 zijn niet aangesloten op het drinkwaternet. Het voorzien van grondwaterputten als alternatief, kan een invloed hebben op het grondwater en hierdoor wijzigingen van vegetatie veroorzaken in de omgeving. Bovendien wordt verwacht dat

de gebruiksintensiteit van een woonzone hoger is dan deze van een weekendverblijfszone. De mogelijke negatieve impact op SBZ-gebied kan dus toenemen.

Opnieuw geldt dit vooral voor de cluster Kaaskorf 1 omdat het zuidelijk deel van deze cluster grenst aan SBZ-gebied. De cluster Kaaskorf 2 ligt er verder van verwijderd.

### **Verontreiniging**

Noch in Kaaskorf 1, noch in Kaaskorf 2 zijn de constructies aangesloten op de riolering. Het is niet bekend hoeveel constructies een individuele zuivering hebben. Er kan echter worden aangenomen dat een beperkte tot aanzienlijke hoeveelheid afvalwater ongezuiverd geloosd wordt in grachten en waterlopen en mogelijks zelfs doorsijpelt in grondwater. Opnieuw vanwege de hogere gebruiksintensiteit van een woonzone ten opzichte van een weekendverblijfszone, zullen deze effecten versterkt worden door de uitvoering van het plan.

In Kaaskorf 1 zijn er mogelijke effecten op het aangrenzende SBZ-gebied door verontreiniging van grondwater. De negatieve effecten worden enigszins beperkt door de hogere ligging van het SBZ-gebied ten opzichte van de cluster. Anderzijds helt het terrein af richting IJsbeek, wat mogelijk vervuiling van de beek kan veroorzaken. Dit kan effecten hebben op verder stroomafwaarts gelegen delen van het SBZ-gebied (omgeving Haldertstraat).

In de cluster Kaaskorf 2 liggen 11 percelen langs de IJsbeek. Hier is het gevaar op rechtstreekse vervuiling van de beek en dus impact op de stroomafwaarts gelegen delen van het SBZ-gebied groot. Anderzijds zal de situatie in Kaaskorf 2 wellicht weinig tot geen gevolgen hebben op het SBZ-gebied ten zuiden van Kaaskorf 1.

Nog met betrekking tot het aspect vervuiling wordt opgemerkt dat indien de gebieden niet opgenomen zijn in de cyclus voor afvalophaling, het gevaar op sluikstorten reëel is. Hierdoor bestaat ook gevaar op vervuiling van het aangrenzende SBZ-gebied.

## Conclusie

Effectgroep	Effectomschrijving	Beoordeling
Ecotoop- en habitatinname	Geen bijkomende ecotoop- of habitatinname, beperkte bijkomende inname in aangrenzend gebied.	0
Barrièrewerking en versnippering	Er is geen barrièrewerking of bijkomende versnippering te verwachten.	0
	Plan garandeert het voortbestaan van de bestaande verbinding tussen het SBZ-gebied en de IJsbeek en Tienbunderbos	++
Verstoring	Hogere gebruikintensiteit leidt tot meer verstoring in de rand van het SBZ-gebied grenzend aan Kaaskorf 1.	-
Verdroging/ vernatting	Gevaar op verdroging of vernatting ten gevolge van individuele grondwaterputten	- / ---
Verontreiniging	Gevaar op verontreiniging van SBZ-gebied grenzend aan Kaaskorf 1 door verontreiniging grondwater	- / --
	Gevaar op verontreiniging van verder stroomafwaarts gelegen SBZ-gebied door verontreiniging IJsbeek	- / --
	Gevaar op verontreiniging SBZ-gebied door huishoudelijk afval	-

\* 0: verwaarloosbaar effect; -: matig negatief effect; --: significant negatief effect; ---: zeer significant negatief effect;

+: matig positief effect; ++: significant positief effect; +++: zeer significant positief.

## 5. MOGELIJKE MAATREGELEN

### **Verstoring**

Lichthinder is overlast die dieren maar ook mensen ondervinden ten gevolge van kunstlicht. Ook planten kunnen mogelijk hinder ondervinden. Verstoring door lichthinder kan gemilderd worden door de straatverlichting te beperken of aangepaste straatverlichting te voorzien die minder fel is en het licht beter bundelt en richt zodat aangrenzende gebieden niet mee belicht worden. Met andere woorden er voor zorgen dat het licht niet terechtkomt in zones waar het niet nodig en niet gewenst is.

### **Verdroging / vernatting**

De impact op verdroging ten gevolge van het individueel onttrekken van grondwater kan gemilderd worden door zowel in Kaaskorf 1 als in Kaaskorf 2 het drinkwaterdistributienet uit te bouwen. De clusters zijn reeds aangesloten op het drinkwaternet.

### **Verontreiniging**

Het gevaar op verontreiniging kan worden gemilderd door zowel Kaaskorf 1 als Kaaskorf 2 te voorzien van riolering, door een collectieve waterzuivering te voorzien of door een individuele waterzuivering te verplichten. Deze actie zal worden opgenomen in het draaiboek. Het wordt beschouwd als één van de meest dwingende acties om effecten op SBZ-gebied te vermijden of sterk te milderen. Daarom zal in het draaiboek worden opgenomen dat deze actie binnen een termijn van 5 jaar na in werking treding van het RUP moet worden uitgevoerd. Sluitende afspraken met de betrokken actoren en diensten hierover moeten gemaakt worden vooraleer het RUP van kracht wordt. Op dit moment is nog niet duidelijk welke techniek de voorkeur geniet. Indien gekozen wordt voor een collectieve zuivering, moet hiervoor voldoende ruimte beschikbaar zijn. Bovendien moet ze op een geschikte locatie gelegen zijn, rekening houdend met het reliëf. Er wordt daarom aanbevolen om in het RUP hiervoor één of meerdere zones aan te duiden. Omdat beide clusters Kaaskorf 1 en 2 bijna volledig ontwikkeld zijn en de aangeduide groengebieden wellicht niet geschikt zijn, zal mogelijks een zone buiten de grens van de cluster aangeduid moeten worden.

De afvalproblematiek kan worden opgevangen door de gebieden op te nemen in de cyclus voor afvalophaling. Deze actie wordt opgenomen in het draaiboek

## 6. CONCLUSIE

De uitvoering van het plan heeft mogelijks negatieve gevolgen op het SBZ-gebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012). De negatieve effecten situeren zich zowel in het gedeelte aangrenzend bij de cluster Kaaskorf 1 als verderop, stroomafwaarts in de IJsbeekvallei. De voortoets toont aan de negatieve effecten hoofdzakelijk betrekking hebben op de aspecten verdroging / vernatting en verontreiniging. Ze zijn in essentie het gevolg van bestaande effecten die zullen versterkt worden ten gevolge van de omzetting van een zone voor weekendverblijven naar een zone voor kleinschalig wonen. Permanente bewoning creëert immers een hogere dynamiek en een intensiever gebruik dan occasioneel recreatief verblijf.

De voortoets toont echter eveneens aan dat de negatieve effecten kunnen gemilderd of zelfs volledig weggewerkt worden. Hiervoor zijn acties en ingrepen nodig die buiten het kader van de opmaak van een RUP vallen. Daarom wordt aan het provinciaal RUP een draaiboek gekoppeld waarin acties tot uitvoering worden opgenomen. Vanuit de voortoets passende beoordeling zijn volgende acties essentieel:

- Het collecteren en verwerken van afvalwater;
- Het inschakelen van de gebieden in de routes voor huisvuilophaling;
- Het voorzien van een aangepaste verlichting van het openbaar domein.

De opmaak van een passende beoordeling is bijgevolg niet noodzakelijk op voorwaarde dat de beschreven maatregelen dwingend worden vastgelegd in het provinciaal RUP of in het er aan gekoppelde draaiboek.

*C. Onderzoek tot mer*

# **1. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN**

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

Zie paragrafen 4.1 en 4.2.

## **1.2. Overwogen alternatieven**

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven. De keuze voor de herbesteding van het grootste deel van de bestaande clusters Kaaskorf 1 en 2 naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven volgt uit de globale visie op het permanent wonen in weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen voor de volledige deelruimte 'Hageland'.



## 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).

### 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 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en de omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011. De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen hier niet onder.

In het plangebied is er geen habitat- of vogelrichtlijngebied aanwezig. Zuidelijk sluit het plangebied aan op het habitatrictlijngebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen'. Het centrale gedeelte van het plangebied, dat aansluit op het habitatrictlijngebied, wordt herbestemd naar natuurgebied. Het westelijke en oostelijke gedeelte worden herbestemd tot een zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Dit is een bestemming van de bestaande situatie en zal bijgevolg geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is.

### 2.3 Conclusie

De opmaak van een plan-MER wordt niet noodzakelijk geacht gezien het plan geen kader vormt voor een project van bijlage 1 of 2 van het uitvoeringsbesluit en gezien de opmaak van een passende beoordeling niet nodig is.

### 3. SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN

#### 3.1. Bodem en water

**kaart 16: bodemkaart**

**kaart 17: van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG)**

**kaart 18: drainageklassen**

**kaart 19: zoneringsplan VMM**

De kenmerken van de bodem in het plangebied zijn:

- De bodem bestaat voornamelijk uit vochtig zandleem. Plaatselijk is droog zand en vochtige klei aanwezig;
- Het gebied is niet van nature overstroombaar;
- De drainageklassen wisselen elkaar af tussen matig droog en matig nat;
- Het noordoostelijke en zuidwestelijke deel zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd.

Bovenstaande leert dat dit een gebied zonder overstromingsrisico is en droog tot vochtige bodem heeft. Het deelRUP herbestemt het noordoostelijke en zuidwestelijke deel tot een zone voor kleinschalig wonen en verblijven en het centrale deel tot natuurgebied.

Binnen het woongebied wordt de hoeveelheid verharding en bebouwing strikt vastgelegd en tot een minimum beperkt om het groen karakter en waterbergend vermogen van het gebied te maximaliseren. Er kan binnen het woongebied een bijkomend aanbod woongelegenheden gerealiseerd worden. Kwantitatief komt dit neer op 23 vrijliggende percelen, waar een maximale bebouwde oppervlakte van 80m<sup>2</sup> is toegelaten. In totaal komt dit neer op maximaal 1.840m<sup>2</sup> bijkomende bebouwing in de zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Dit is beperkt gelet op de totale omvang van het plangebied. Naast de beperking van de bebouwde oppervlakte per kavel worden ook andere maatregelen ingezet om het bufferend vermogen van het woongebied te versterken:

- Het verkavelen van percelen is niet toegelaten, zodat de bijkomende verharde oppervlakte beperkt blijft;
- Bijkomende verharde oppervlaktes (max. 25m<sup>2</sup> per individueel perceel) moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen;
- Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten;
- Het RUP voorziet twee kleinschalige groenzones die niet bebouwd kunnen worden;

- Het RUP voorziet dat onbebouwde percelen aan de rand een open ruimte bestemming krijgen en dus niet bebouwd kunnen worden.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfilteerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (artikel 2 van het besluit). De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant:

- Afkoppeling verharde oppervlakten van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005);
- Afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005).

Bovenstaande elementen tonen aan dat het plan voldoende maatregelen neemt opdat het waterbergend vermogen niet in gedrang komt.

Voor de plangebieden gelegen in signaalgebied is de omzendbrief LNE 2013101 "Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden" van toepassing. Voor het deelplan Kaaskorf te Tielt-Winge liggen de zones voor kleinschalig wonen en verblijven buiten de afbakening van het signaalgebied. De delen van de recreatiezone die gelegen zijn in het signaalgebied krijgen een zachte bestemming (natuurgebied).

In de voortoets passende beoordeling worden mogelijke effecten op het habitatrictlijngebied beschreven. Enkele aspecten hebben te maken met oppervlakte- en grondwater. Er zijn mogelijke negatieve effecten ten gevolge van het ontbreken van riolering of collectieve zuivering van afvalwater. Mogelijke effecten zijn verontreiniging van de bodem en het grondwater door infiltratie van verontreinigd water en verontreiniging van de IJsbeek door rechtstreekse lozing of onrechtstreekse afstroom van vuil afvalwater in of naar de beek.

Er worden bijgevolg mogelijks significante effecten verwacht op bodem en water. Ze zijn in essentie het gevolg van bestaande effecten die zullen versterkt worden ten gevolge van de omzetting van een zone voor weekendverblijven naar een zone voor kleinschalig wonen. Permanente bewoning creëert immers een hogere dynamiek en een intensiever gebruik dan occasioneel recreatief verblijf.

De voortoets toont echter eveneens aan dat de negatieve effecten kunnen gemilderd of zelfs volledig weggewerkt worden. Hiervoor zijn acties en ingrepen nodig die buiten het kader van de opmaak van een RUP vallen. Daarom wordt aan het provinciaal RUP een draaiboek gekoppeld waarin acties tot uitvoering worden opgenomen. Voor het aspect bodem en water zijn volgende acties essentieel:

- Het collecteren en verwerken van afvalwater (afvoer via de riolering naar een waterzuiveringsinstallatie of collectieve afvalwaterzuivering);
- Het inschakelen van de gebieden in de routes voor huisvuilophaling;

### 3.2. Fauna en flora

#### **kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart**

#### **Zie kaart 8: biologische waarderingskaart**

Het centrale deel van het plangebied is begroeid met bomen en sluit aan op aangrenzende bossen in het zuiden. Dit gedeelte is kwetsbaar tot zeer kwetsbaar in functie van eutrofiëring, verzuring en gedeeltelijk ecotoopverlies. De bebouwde zones zijn niet kwetsbaar. Het centrale gedeelte wordt ook op de BWK aangeduid als biologisch waardevol gebied. Het sluit aan op een zeer waardevol biologisch gebied grenzend aan het plangebied.

Zuidelijk sluit het plangebied aan op het habitatrichtlijngebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen'. Het VEN-gebied 'Het Walenbos' ligt op ruim 1.000m van het plangebied.

Het plan voorziet een herbestemming van de bestaande clusters naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven. Dit betekent dat er beperkingen worden opgelegd op het vlak van de bebouwing, opdat een maximaal groenpercentage, in de vorm van tuinen, gevrijwaard blijft. Bijkomend zorgt de overdruk 'groen karakter' ervoor dat zoveel mogelijk van het bestaande groen behouden blijft. Deze tuinen en het groen houden een zekere potentie voor fauna en flora in. Het verbod op verkavelen en de beperking van de bebouwde oppervlakte komen hieraan tegemoet. Bijkomend is er een verbod op het vellen van bomen (enkel toegestaan in

specifieke situaties) en wordt een landschappelijke groene ruimte voorzien tussen de zone voor wonen en de naastliggende zones buiten het RUP.

Het centrale waardevolle deel wordt herbestemd tot natuurgebied. In het centrale deel worden zo de natuurlijke en ecologische waarden behouden en beschermd. Hierdoor garandeert het plan het behoud van de natuurlijke structuur in de omgeving en in het bijzonder het behoud van een ruimtelijke en ecologische verbinding tussen het SBZ-gebied ten zuiden van Kaaskorf 1 en de IJsbeek en de waardevolle bossen ten noorden van Kaaskorf 1 en 2.

Voor de mogelijke impact van het plan op SBZ-gebied wordt verwezen naar de voortoets passende beoordeling. De uitvoering van het plan heeft mogelijks negatieve gevolgen op het SBZ-gebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012). De negatieve effecten situeren zich zowel in het gedeelte aangrenzend bij de cluster Kaaskorf 1 als verderop, stroomafwaarts in de IJsbeekvallei. De voortoets toont aan de negatieve effecten hoofdzakelijk betrekking hebben op de aspecten verdroging / vernatting en verontreiniging. Ze zijn in essentie het gevolg van bestaande effecten die zullen versterkt worden ten gevolge van de omzetting van een zone voor weekendverblijven naar een zone voor kleinschalig wonen. Permanente bewoning creëert immers een hogere dynamiek en een intensiever gebruik dan occasioneel recreatief verblijf.

De voortoets toont echter eveneens aan dat de negatieve effecten kunnen gemilderd of zelfs volledig weggewerkt worden. Hiervoor zijn acties en ingrepen nodig die buiten het kader van de opmaak van een RUP vallen. Daarom wordt aan het provinciaal RUP een draaiboek gekoppeld waarin acties tot uitvoering worden opgenomen. Vanuit de voortoets passende beoordeling zijn volgende acties essentieel:

- Het collecteren en verwerken van afvalwater;
- Het inschakelen van de gebieden in de routes voor huisvuilophaling;
- Het voorzien van een aangepaste verlichting van het openbaar domein.

### 3.3. Landschap en erfgoed

Het zuidwestelijke uiteinde van het plangebied ligt in de relictzone 'Hellingsbossen van Noord-Haspengouw'. Een aantal van de weekendverblijven liggen bijgevolg in de relictzone.

De omzetting naar woongebied van de bestaande clusters bestendigt de bestaande situatie. De beperking op de bebouwde oppervlakte is een garantie op de kleinschaligheid die de huidige bebouwing kenmerkt en het behoud van voldoende groene ruimte, zodat de inpassing in het omringende landschap niet in het gedrang komt. Hiervoor zorgt tevens de overdruk groen karakter, die voor 50% van het niet bebouwde deel een fijnmazige beplanting oplegt, zodat de

vertuining wordt tegen gegaan. Niet bebouwde delen in de bestaande situatie worden zoveel mogelijk beschermd en behouden. Zo wordt bijvoorbeeld ook een groenzone in elke cluster voorzien, die een aaneenschakeling is van niet bebouwde percelen. Het westelijke deel van de cluster, dat gelegen is in de relictzone zal niet verder evolueren. Het plan bestendigt de bestaande situatie.

Het centrale deel wordt natuurgebied wat de landschappelijke kwaliteiten benadrukt en behoud. Dit gedeelte is nog in grote mate bebost en sluit aan bij de zuidelijke bossen.

Er worden bijgevolg geen negatieve effecten verwacht op landschap en erfgoed.

### 3.4. Ruimtelijke ordening

#### **kaart 21: landbouwtyperingskaart**

Het volledige gebied krijgt een zeer lage waardering op de landbouwtyperingskaart, de omgeving een lage waardering. De herbestemming naar woongebied en natuurgebied zal geen negatieve gevolgen hebben op de landbouw.

De vrijliggende percelen in kleinschalig woongebied zijn restpercelen en al sterk ontbost. De realisatie van het plan maakt bijkomende constructies bestemd voor wonen mogelijk. Ruimtelijk kadert dit in twee reeds sterk gebundelde clusters van tweede verblijven en woningen. Verdere verdichting van het woongebied is uitgesloten door het verbod op het verkavelen van percelen.

Het gedeelte dat wordt herbestemd naar natuurgebied bestaat grotendeels uit bosfragmenten die aansluiten bij de openruimte structuur.

De huidige functie van het plangebied is recreatiegebied. Een deel van de constructies zijn kleinschalig maar worden permanent bewoond. De bestemming van de gronden in de twee clusters verandert naar kleinschalig wonen en verblijven. Er ontstaat bijgevolg geen herhuisvestingsbehoefte van de permanent bewoonde constructies.

De realisatie van het plan heeft geen significante effecten op de ruimtelijke ordening.

### 3.5. Mobiliteit

De cluster wordt via onverharde wegen (aarde) ontsloten naar het hogere wegennet naar de Wijngaardstraat en de Haldertstraat, die de verbinding maken met de kern van Houwaart en Rillaar.

Als gevolg van het bijkomend aanbod woongelegenheden in het gebied, kunnen er maximaal 114 woningen komen in de zone Kaaskorf 2 en maximaal 42 in Kaaskorf 1. Momenteel zijn er in het gebied 107 constructies permanent bewoond. De bijkomende verkeersgeneratie is beperkt ten opzichte van het verkeer veroorzaakt door de bestaande bewoning in de huidige toestand.

De realisatie van het plan zal bijgevolg geen significante effecten hebben op de mobiliteit.

### 3.6. Andere disciplines

Niet van toepassing.

## 4. GEWESTGRENNS OVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

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 ruim 17 km.

## 6. CONCLUSIE

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'deelRUP Kaaskorf' geeft uitvoering aan de problematiek van het permanent wonen in recreatiegebied in de gemeente Tielt-Winge. Deze doelstelling wordt uitgewerkt in nauwe relatie tot de omgeving en de specifieke karakteristieken en bestaande ruimtelijke invulling van het plangebied. Dit leidt tot een invulling met verschillende deelzones.

De voorschriften per deelzone leiden 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 kenmerken van de gebundelde structuur van het noordelijke deel van de cluster en de openruimte structuur waarop het zuidelijke deel aansluit.

De uitvoering van het plan veroorzaakt mogelijks significant negatieve effecten op het gebied van bodem en water en van fauna en flora. Voor de mogelijke impact van het plan op SBZ-gebied wordt verwezen naar de voortoets passende beoordeling. De uitvoering van het plan heeft mogelijks negatieve gevolgen op het SBZ-gebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012).

De voortoets en de screening tonen echter eveneens aan dat de negatieve effecten kunnen gemilderd of zelfs volledig weggewerkt worden. Hiervoor zijn acties en ingrepen nodig die buiten het kader van de opmaak van een RUP vallen. Daarom wordt aan het provinciaal RUP een draaiboek gekoppeld waarin acties tot uitvoering worden opgenomen. Vanuit de voortoets passende beoordeling zijn volgende acties essentieel:

- Het collecteren en verwerken van afvalwater;
- Het inschakelen van de gebieden in de routes voor huisvuilophaling;
- Het voorzien van een aangepaste verlichting van het openbaar domein.

Voor het collecteren en verwerken van afvalwater zijn er in principe twee mogelijkheden:

- Het individueel aansluiten van de woningen / verblijven op de riolering en een waterzuivering. Dit vereist het aanleggen van riolering in zowel de Kaaskorf 1 als Kaaskorf 2.
- Het collectief zuiveren van afvalwater, waarna het water gecontroleerd wordt afgevoerd of infiltreert.

Omdat op dit moment nog niet kan beslist worden welke techniek het meest aangewezen en/of haalbaar is, zullen in het plan één of meerdere zones aangeduid worden die in aanmerking komen voor waterhuishoudingswerken. Het betreft collectieve waterzuivering maar ook andere infrastructuur mocht die nodig blijken (o.a. pompinstallaties).

Uiteraard is ook individuele zuivering mogelijk maar gezien het grote aantal constructies lijkt een collectieve oplossing meer aangewezen.

Op basis van voorgaande kan besloten worden dat er geen significante effecten op het milieu te verwachten zijn, op voorwaarde dat volgende maatregelen opgenomen worden in het RUP of gekoppeld worden aan de inwerking treding van het RUP:

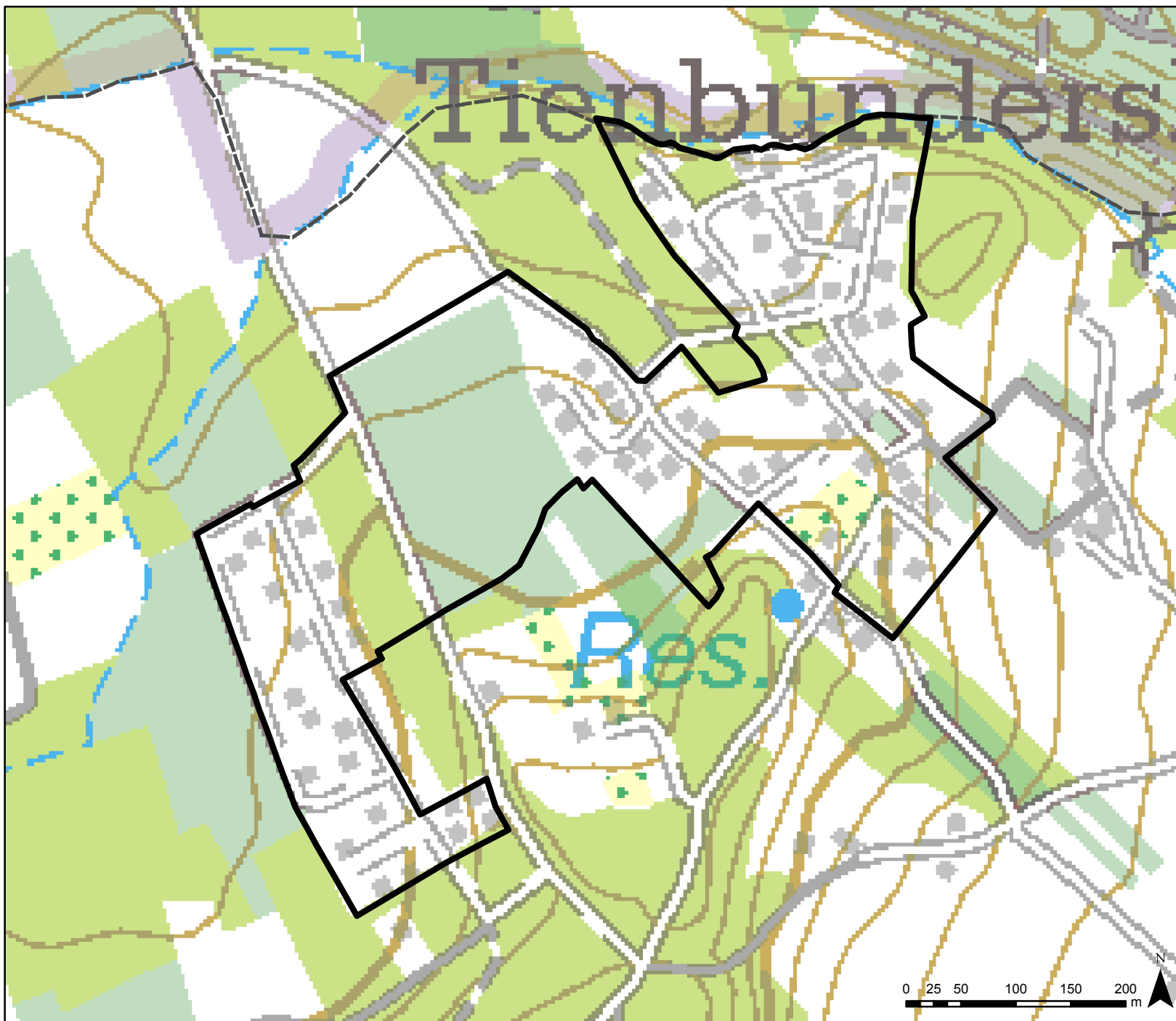
- Het collecteren en verwerken van afvalwater;
- Het inschakelen van de gebieden in de routes voor huisvuilophaling;

Omdat er mogelijke invloed op het habitatgebied is, dient er een oplossing te zijn voor het afvalwater binnen een termijn van 5 jaar na inwerking treding van het RUP of dienen er op zijn minst sluitende afspraken hierover gemaakt te zijn alvorens het RUP van toepassing wordt.



Hiervoor koppelt de provincie een draaiboek aan het RUP. Het draaiboek wordt ter goedkeuring aan de gemeenten voorgelegd vooraleer het RUP definitief wordt goedgekeurd.

*D.*

*Kaarten toelichtend deel en mer-screening*



**Legende:**

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**

*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

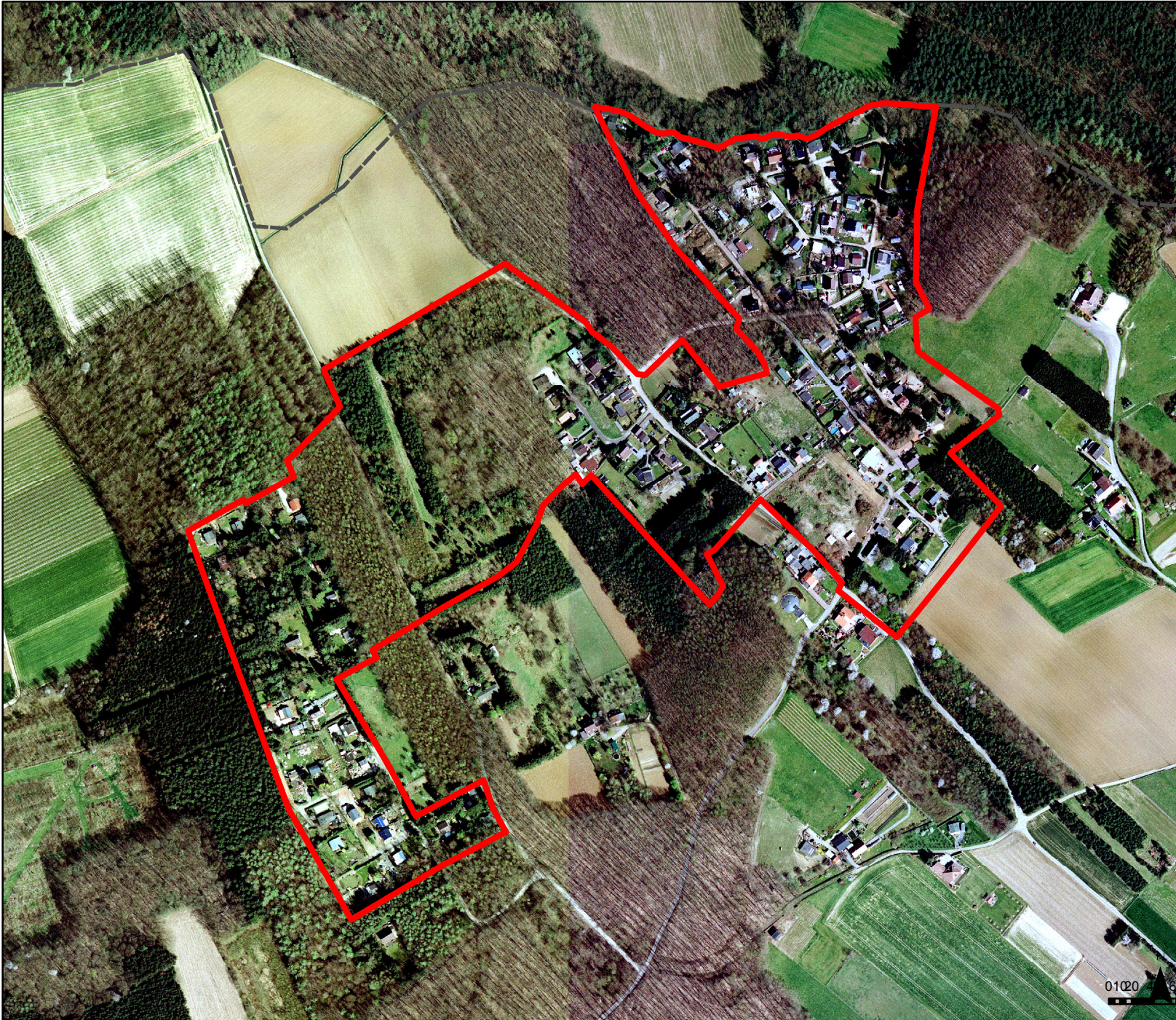
kaart 1: Situering op topografische kaart

 Grontmij januari 2014



Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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





## Legende:

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 2: Situering op orthofoto

 Grontmij januari 2014

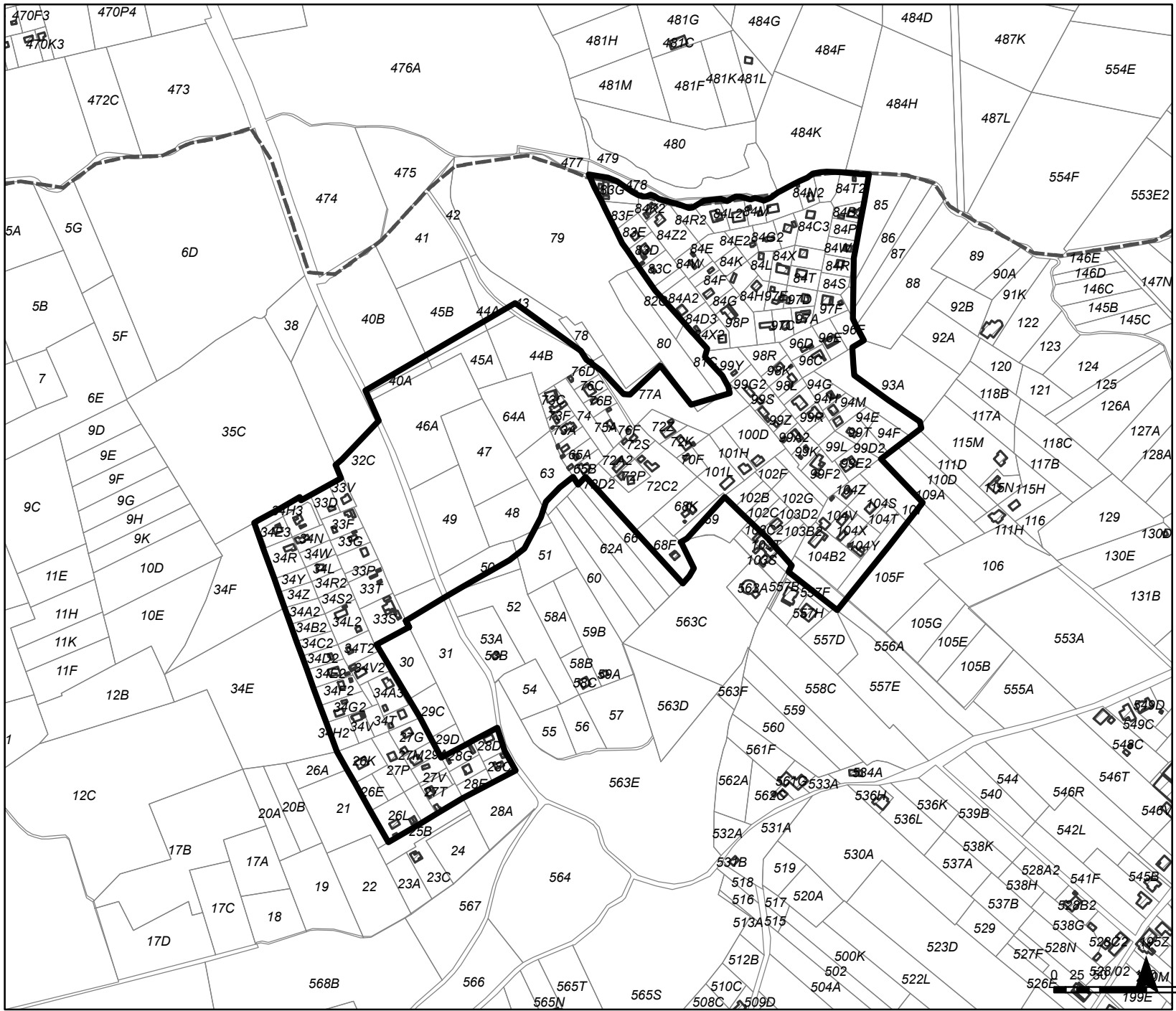
Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AGIV, middenschalige ortho 2007





© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

01020 80





**Legende:**

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen
-  Kadastrale gebouwen
-  Kadastrale percelen



**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2*

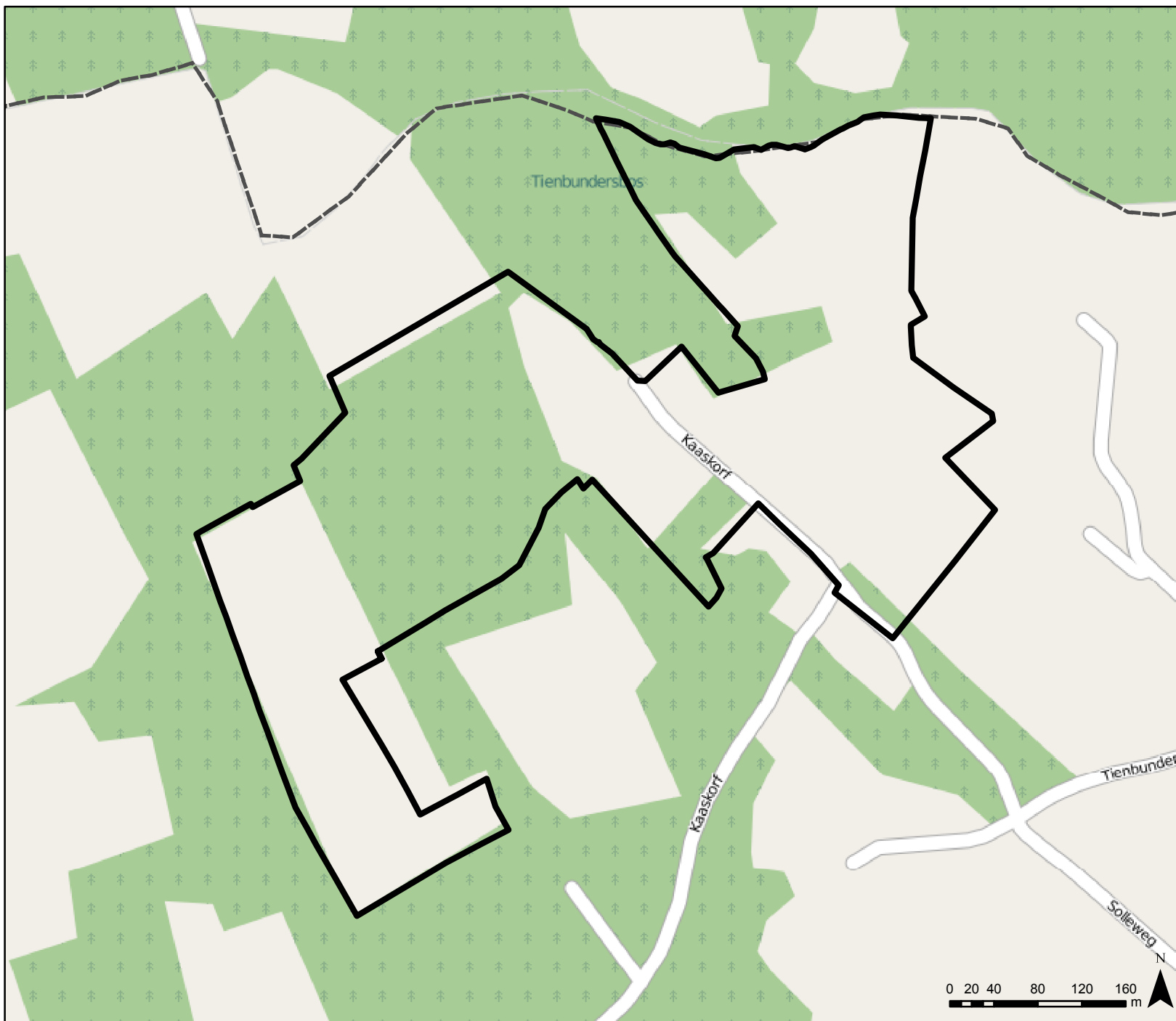
deelRUP Kaaskorf

kaart 3: Situering op kadasterkaart



 Grontmij januari 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AAPD kadaster 2009  
 © Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





## Legende:

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**  
Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel2

deelRUP Kaaskorf

kaart 4: Situering op stratenplan

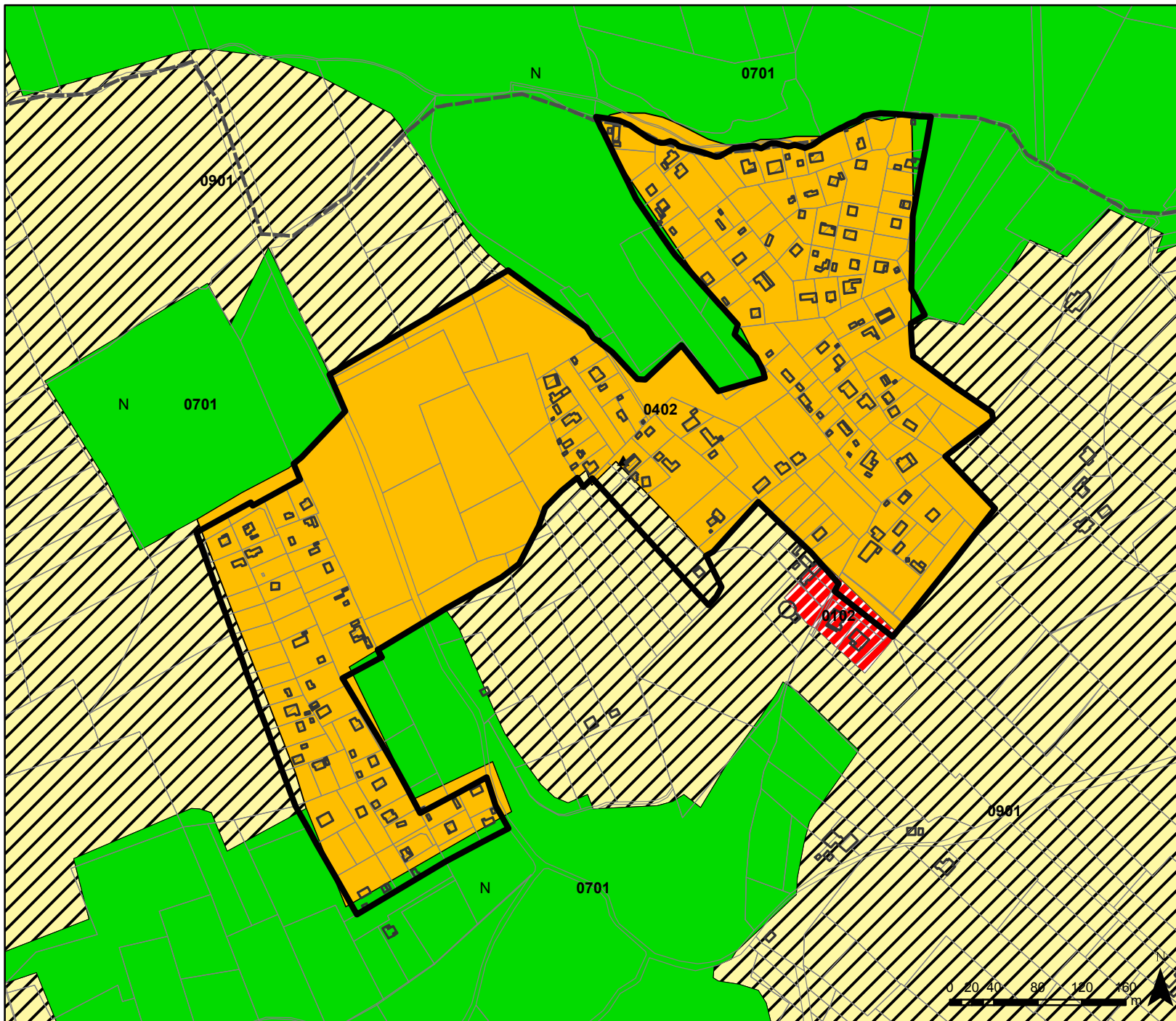
 Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant





AGIV, middenschalige ortho 2007

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





### Legende:

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen
-  Kadastrale gebouwen
-  Kadastrale percelen



**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 5: Juridische context  
 bestemmingsplannen

 Grontmij januari 2014

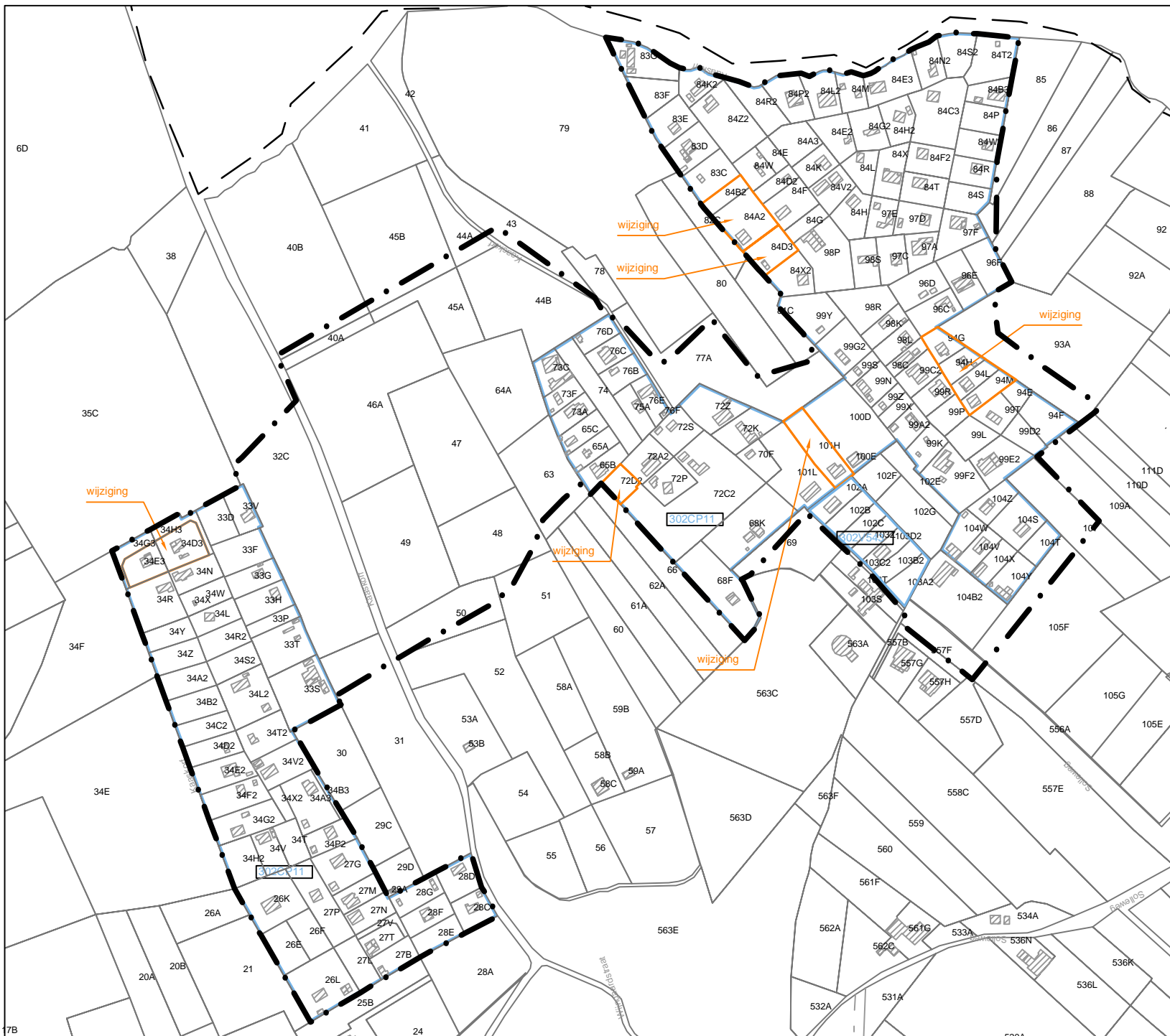
Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AAPD kadaster 2009  
 © Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

**Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan**  
 Permanent wonen op campings & weekendverblijven in de deelruimte Hageland  
 Tielt-Winge - deelRUP Kaaskorf

**Legende Juridisch Plan**

- basisplan**
- begrenzing Provinciaal RUP
  - gemeentegrens
  - kadastrale percelen
  - kadastrale gebouwen
- 
- goedgekeurde niet-vervallen verkaveling
  - wijziging in verkaveling



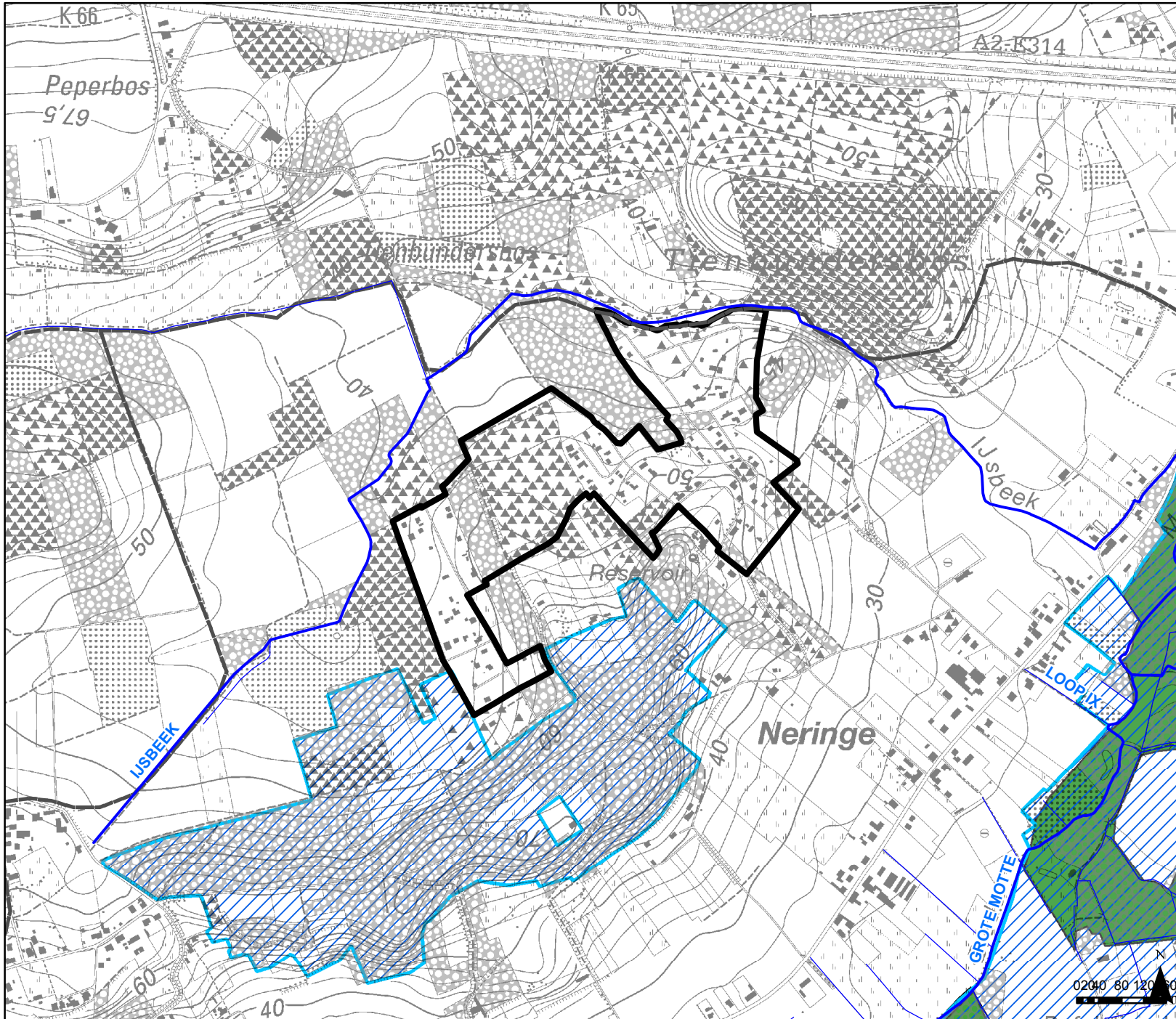
**Kaart 6: Juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen**

Bron: OC - GIS Vlaanderen  
 NGI - Kadvec 2010




0 25m 50m 100m











### Legende

-  contouren PRUP
-  Habitatrichtlijngebieden
-  Vogelrichtlijngebieden




#### VEN en IVON-gebied

-  gen
-  geno
-  nwg

#### Beschermde monumenten & landschappen, ...

-  beschermd dorpsgezicht
-  beschermd stadsgezicht
-  beschermd landschap
-  beschermd monument

#### Waterwinningsgebieden (05-2000)


-  Zone\_1
-  Zone\_2
-  Zone\_3











### Provinciaal RUP

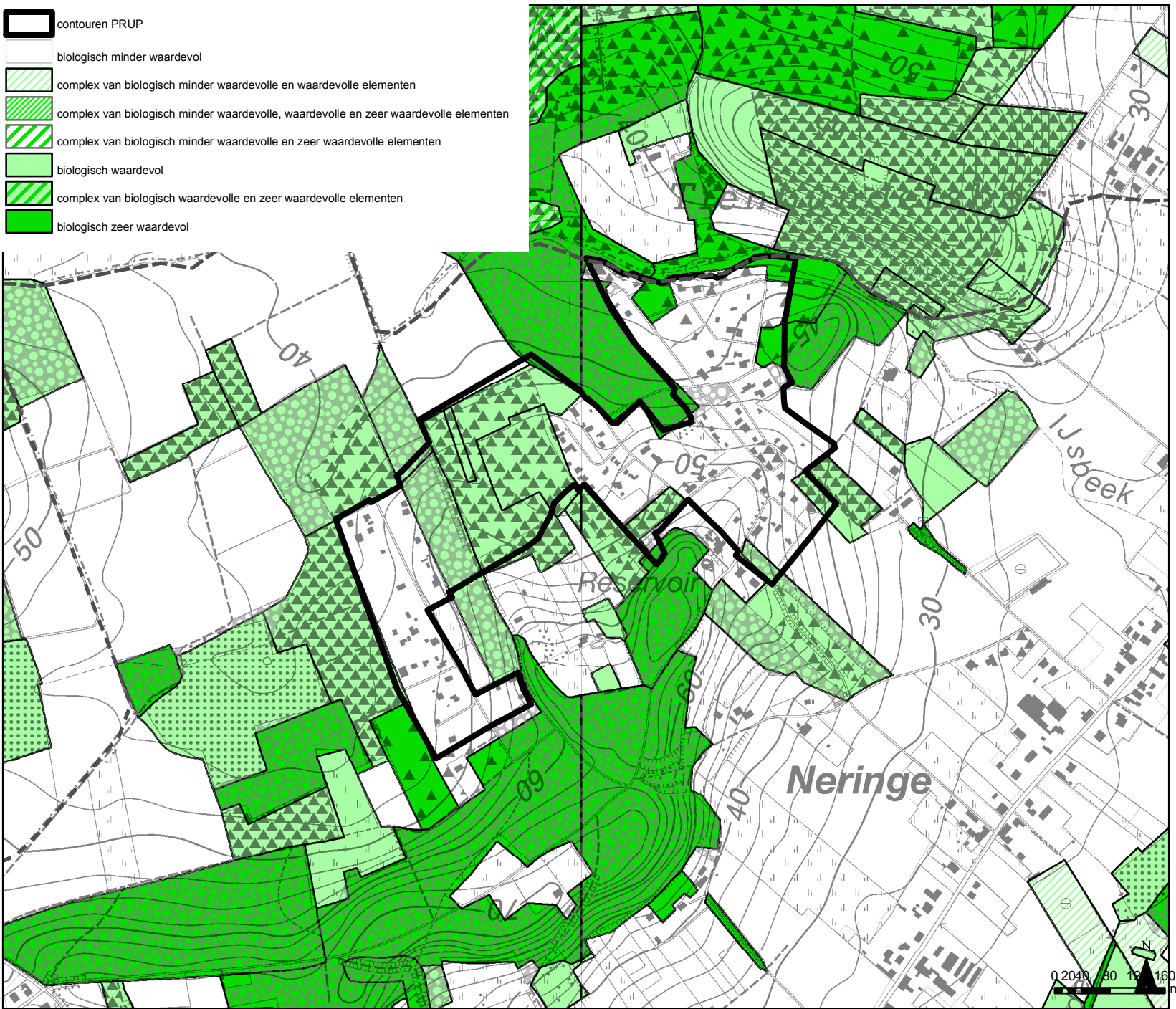
*Weekendverblijven, campings en residentiele woonwagenterreinen in de deelruimte Hageland deel2*  
deelRUP Kaaskorf

kaart 7: Juridische context :  
andere

 Grontmij januari 2014  
Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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

-  contouren PRUP
-  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




- Legende:**
-  Gemeentegrenzen
  -  contouren PRUP



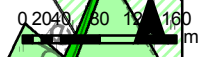
**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel2*

deelRUP Kaaskorf

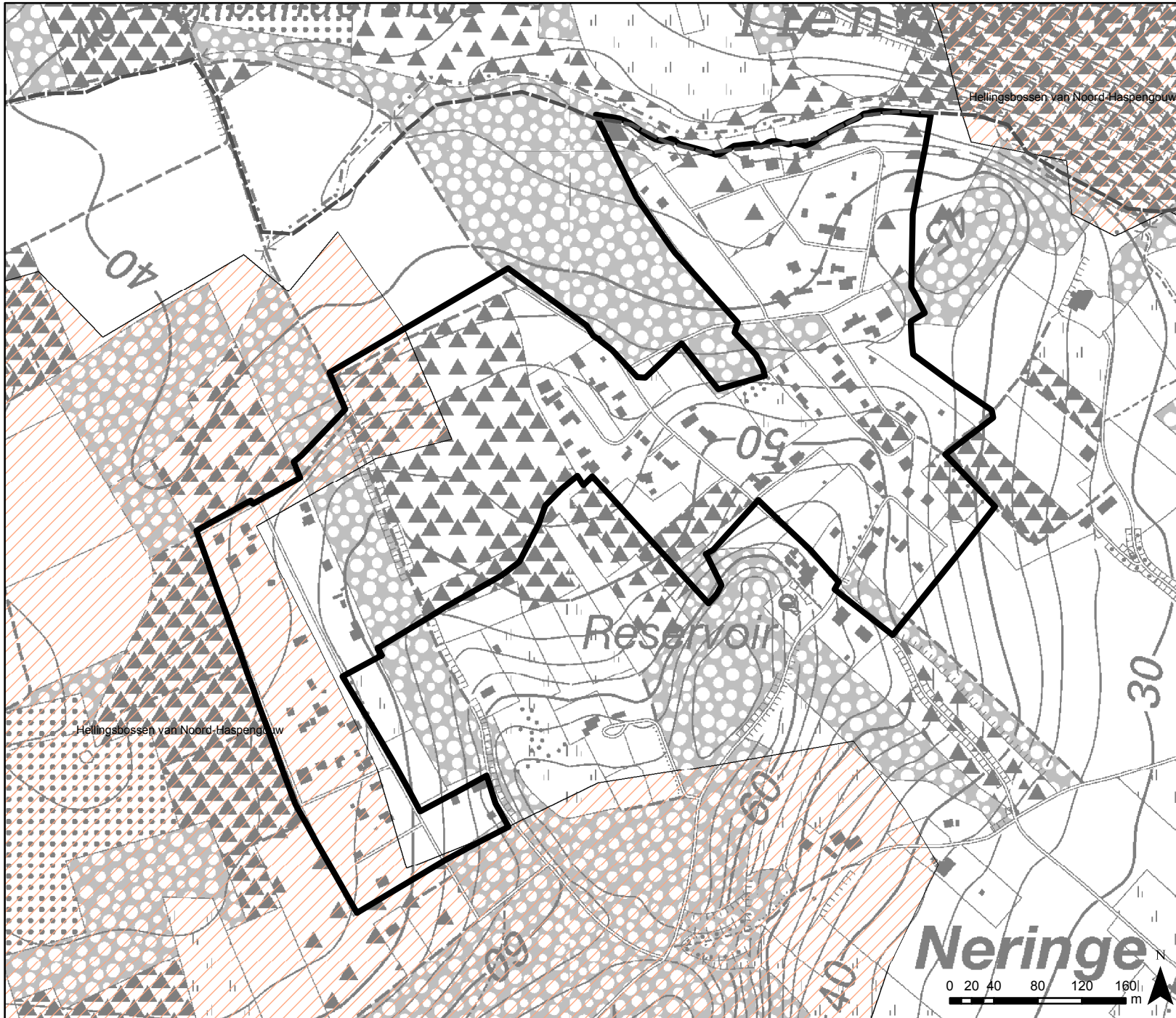
kaart 8: Biologische waarderingskaart

 Grontmij januari 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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







**Legende:**

-  Gemeentegrenzen
-  contouren PRUP
-  puntrelicten
-  lijnrelicten
-  relictzone
-  ankerplaatsen
-  definitief vastgesteld
-  voorlopig vastgesteld
-  traditionele landschappen



PROVINCE  
VLAAMS-BRABANT

**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel2*

deelRUP Kaaskorf

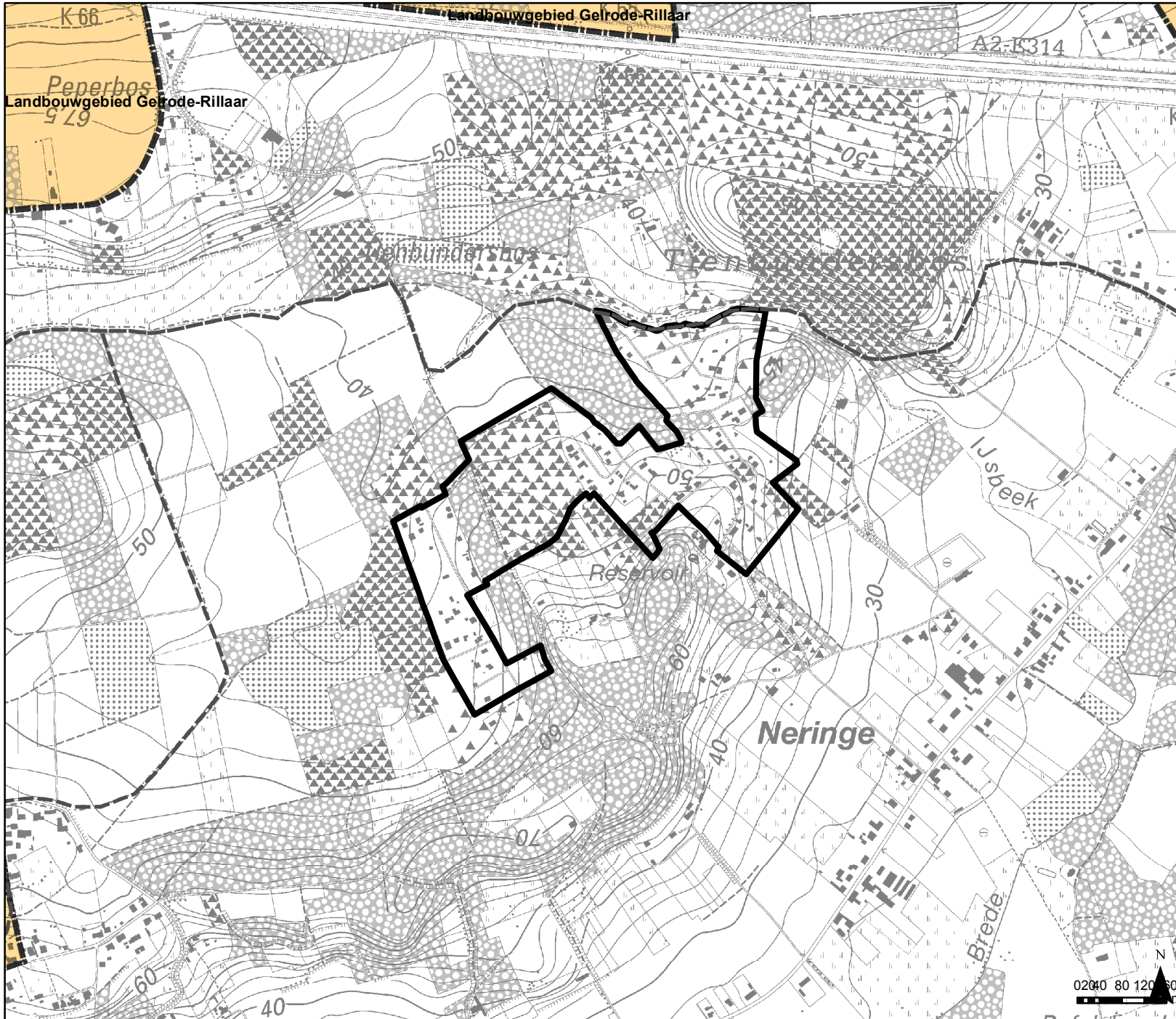
kaart 9: Landschapsatlas

 Grontmij januari 2014




Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



**Legende:**

-  Gemeentegrenzen
-  contouren PRUP
-  Herbevestigd agrarisch gebied



**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 10: Herbevestigde Agrarische Gebieden

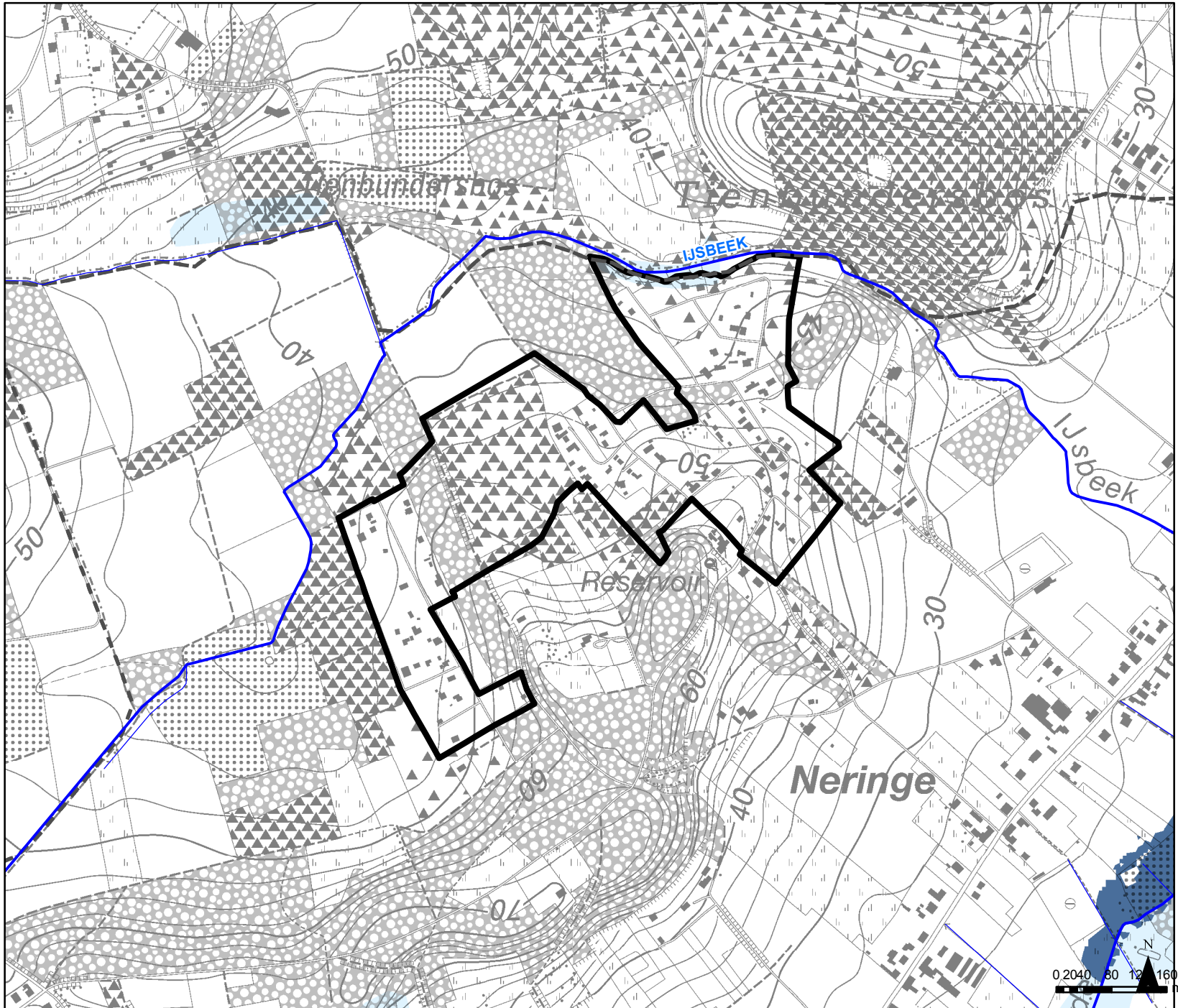
 Grontmij januari 2014





Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





- Legende:**
-  Gemeentegrenzen
  -  contouren PRUP
  -  Effectief overstromingsgevoelig
  -  Mogelijk overstromingsgevoelig



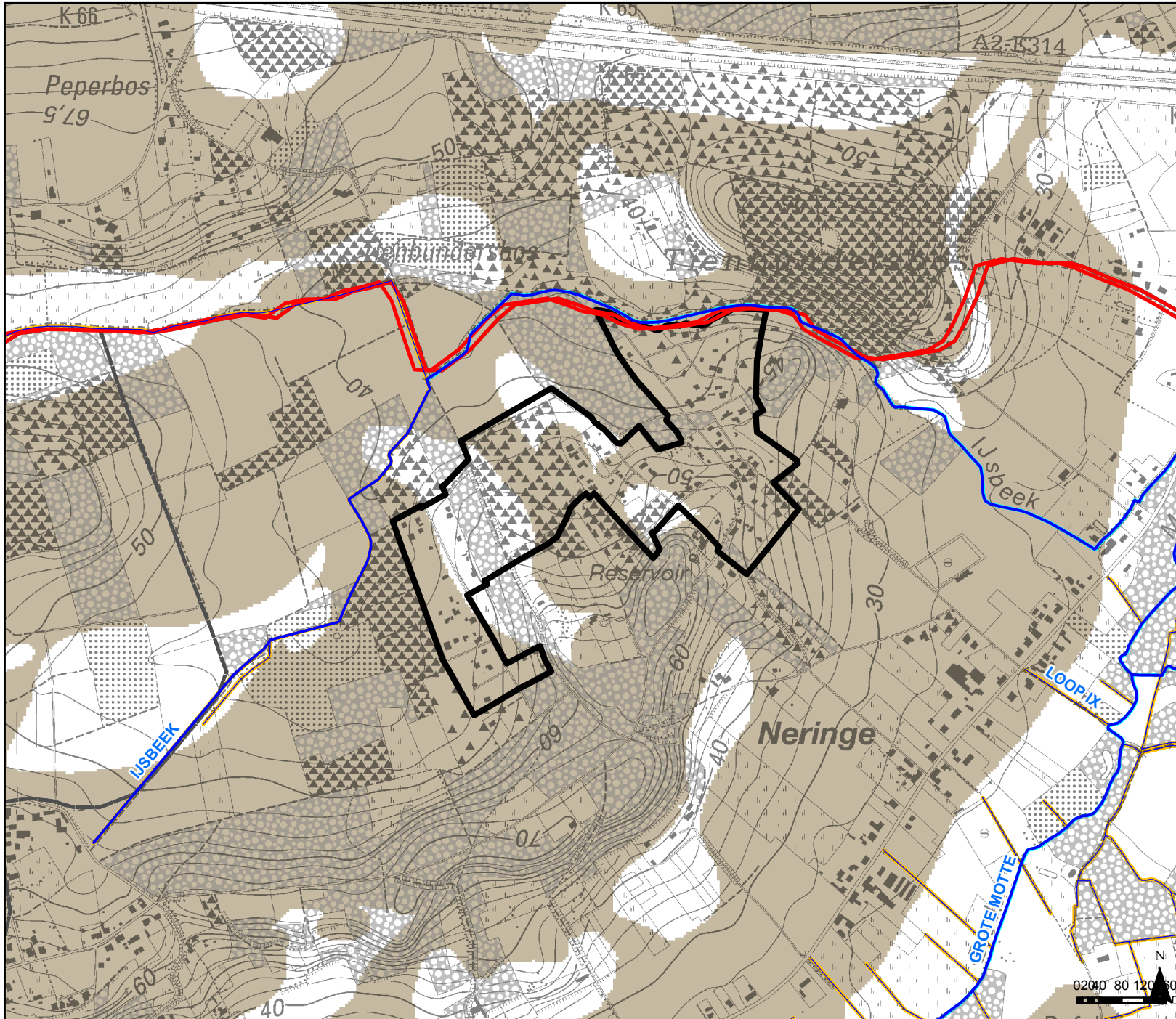
**Provinciaal RUP**  
*Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 11: Waterlopen &  
 Overstromingsgevoelige gebieden

 Grontmij januari 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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



**Legende:**

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**  
Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2

deelRUP Kaaskorf

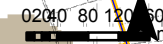
kaart 12: Waterlopen &  
Infiltratie gevoelige gebieden

Grontmij januari 2014

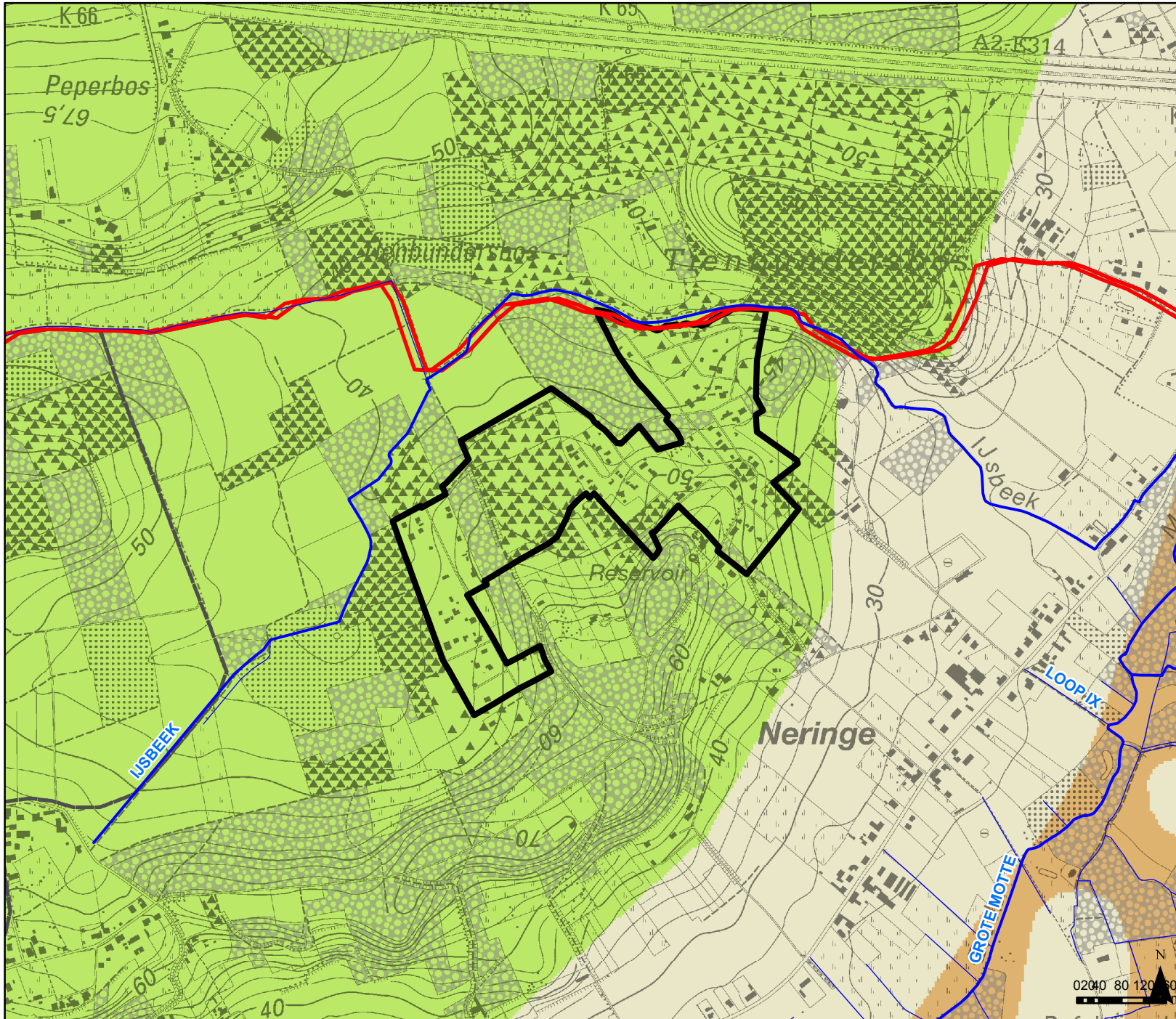
Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden







**Legende:**

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



**Provinciaal RUP**  
 Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2

deelRUP Kaaskorf

kaart 13: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Watertoets), toestand 20/07/2006

**Grontmij** januari 2014

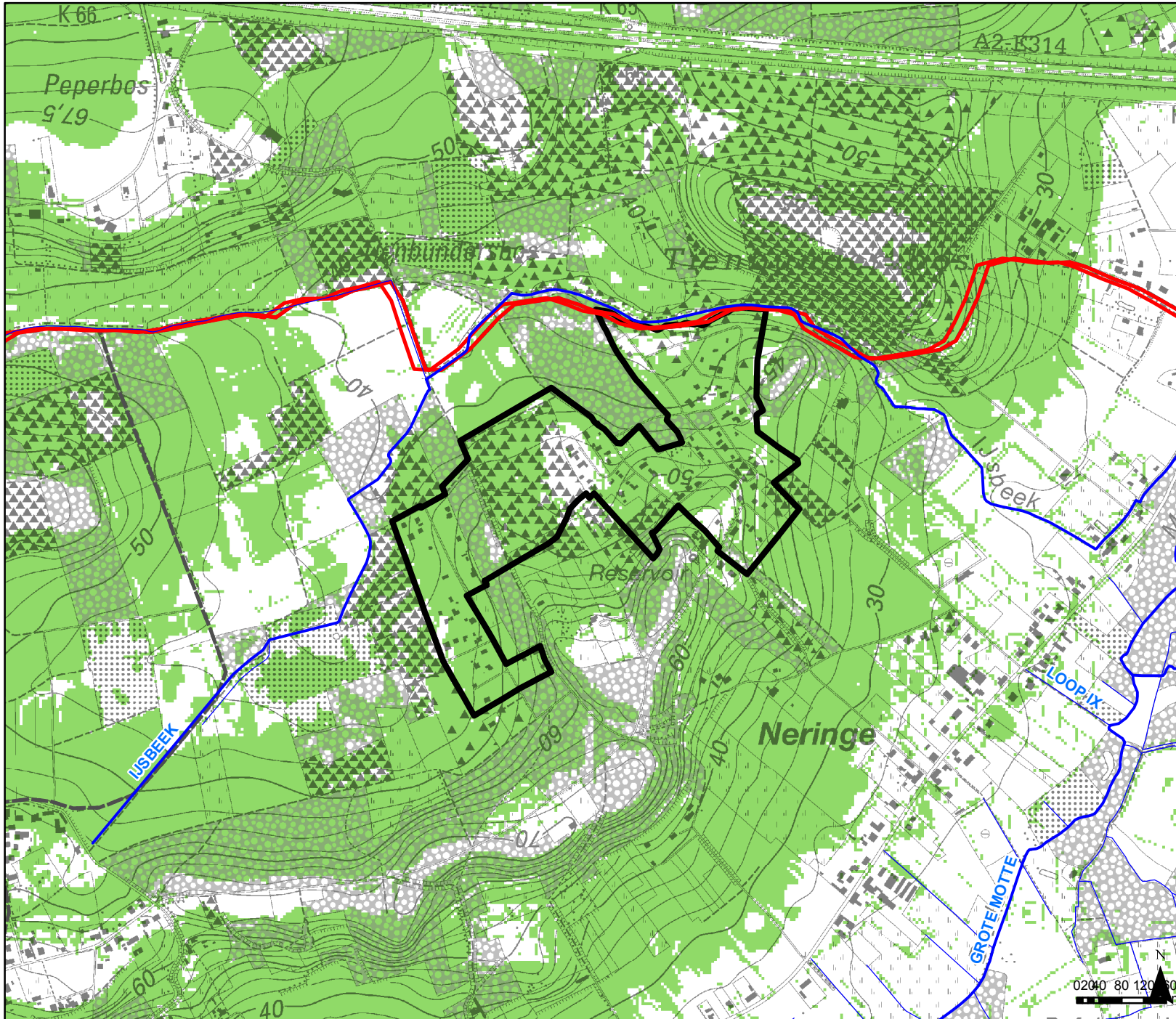
Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden







**Legende:**

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**  
Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2

deelRUP Kaaskorf

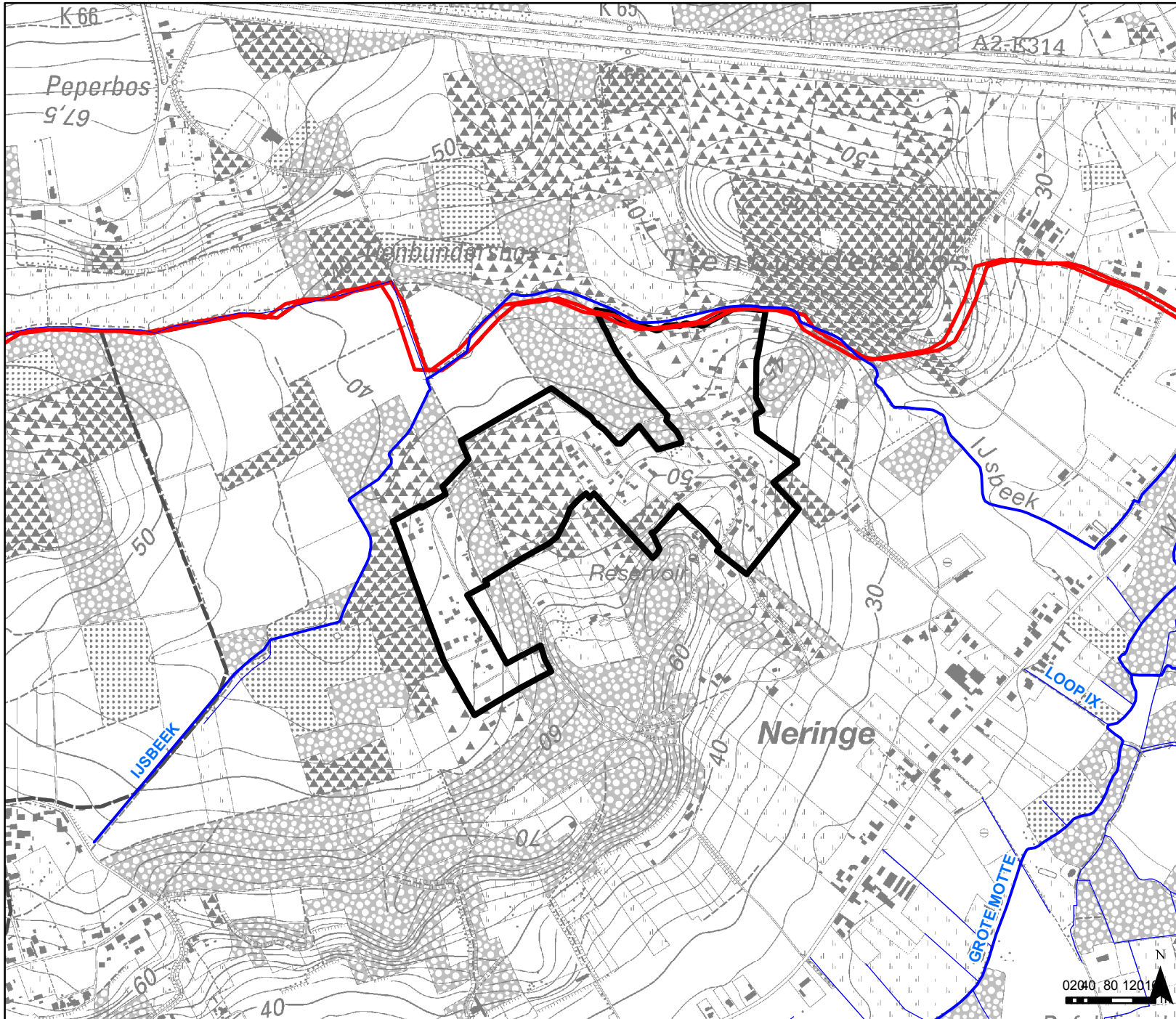
kaart 14: Erosiegevoelige gebieden  
(Watersoets), toestand 20/07/2006

Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA2011, Watersoetskaart 2006  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
- Behoort tot het winterbed van de grote rivier



**Provinciaal RUP**  
 Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2

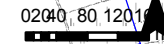
deelRUP Kaaskorf

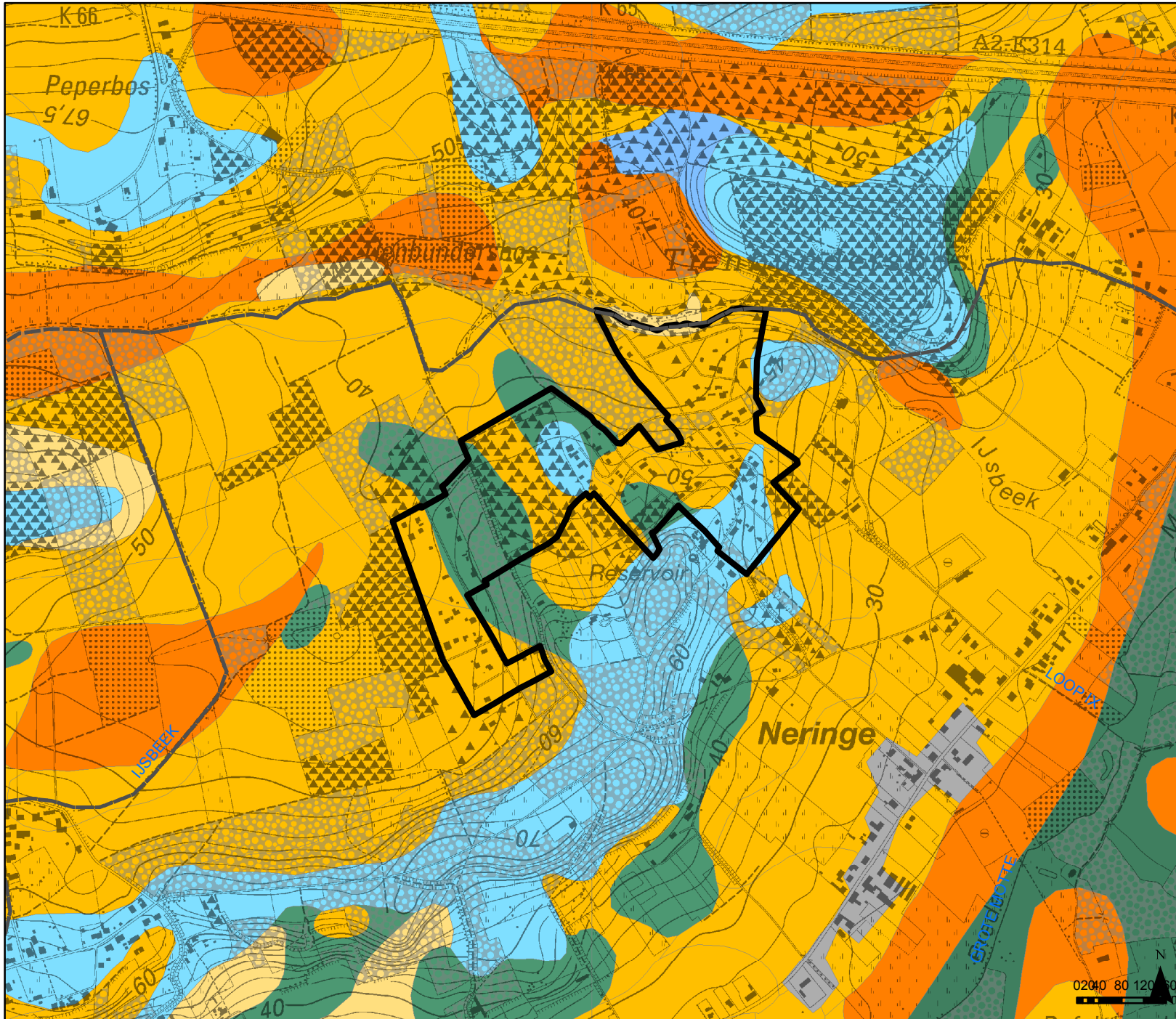
kaart 15: Winterbedkaart (Watertoets),  
 toestand 20/07/2006

Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006  
 © Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

	Gemeentegrenzen		15. Natte klei
	contouren PRUP		16. Vochtige klei
	Bevaarbaar		17. Droge klei
	Geklasseerd, eerste categorie		17. Klei-complexen
	Geklasseerd, tweede categorie		18. Natte Zwarte Klei
	Geklasseerd, derde categorie		19. Vochtige Zwarte Klei
	Niet geklasseerd		19. Zwarte Klei-complex
	01. Antropogeen		26. Veen
	03. Nat zand		27. Landduin
	04. Vochtig zand		28. Hoge kustduin
	05. Droog zand		29. Kustduingrond
	05. Zand-complex		30. Moeren
	06. Nat zand antr		31. Geul polders
	07. Vochtig zand antr		32. Poelgrond polders
	08. Droog zand antr		33. Schor polders
	09. Nat zandleem		34. Dekklei polders
	10. Vochtig zandleem		35. Kleiplaat polders
	11. Droge zandleem		36. Kreekrug
	11. Zandleem-complex		37. Overdekt Pleistoceen
	12. Natte leem		38. Bronnen
	13. Vochtige leem		39. Krijt
	14. Droge leem		40. Mergel
	14. Leem-complexen		



**Provinciaal RUP**  
 Weekendverblijven, campings en  
 residentiele woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2

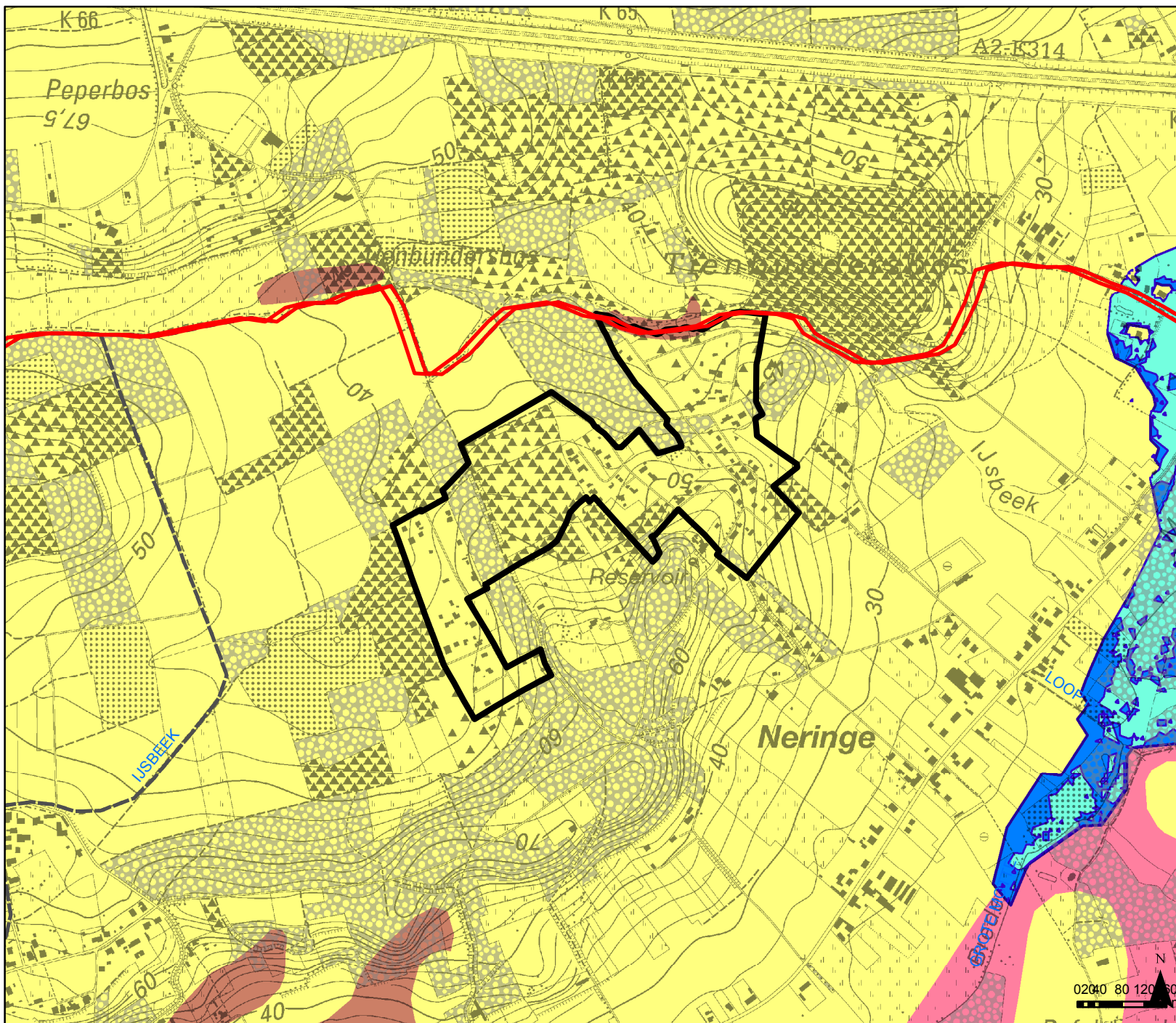
deelRUP Kaaskorf

kaart 16: Bodemkaart

Grontmij januari 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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





- Legende:**
- Deelgebieden
  - Gemeentegrenzen
  - contouren PRUP
  - Bevaarbaar
  - Geklasseerd, eerste categorie
  - Geklasseerd, tweede categorie
  - Geklasseerd, derde categorie
  - Niet geklasseerd
  - Risicozones overstroming (MOG2006)
  - Recent overstromde gebieden (ROG2011)
  - Waterloop
  - Waterloop/Modder
  - Afstromend water
  - Rivier
  - Zee
  - Geografische indeling van watersystemen - deelbekkens
  - Geografische indeling van watersystemen - waterschappen
  - Brugse Polders
  - IJzer
  - Maas
  - Schelde



**Provinciaal RUP**  
 Weekendverblijven, campings en  
 residentiële woonwagenterreinen  
 in de deelruimte Hageland deel 2

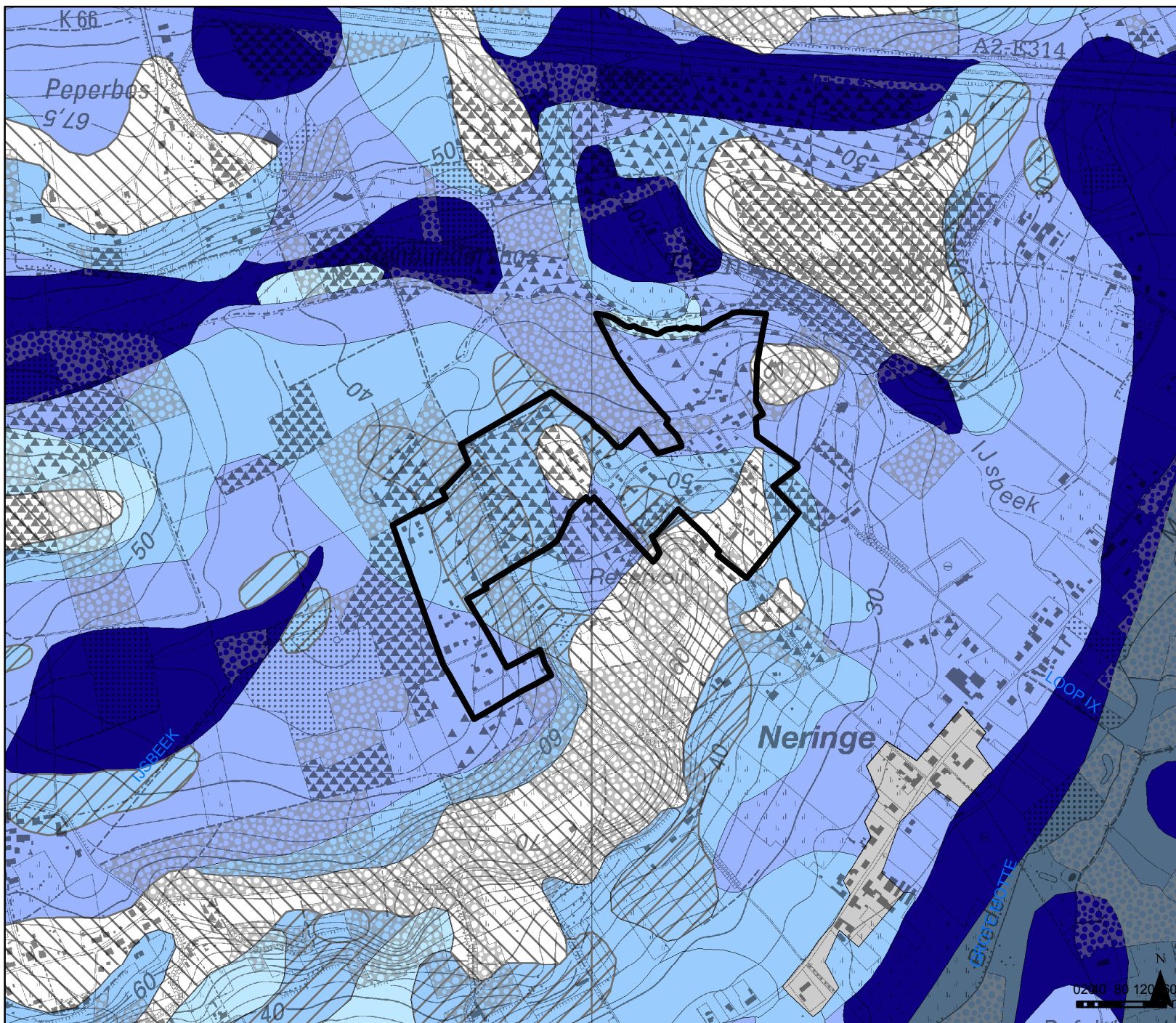
deelRUP Kaaskorf

kaart 17: Overstromingskaarten




















**Grontmij** januari 2014  
 Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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





**Legende:**

-  contouren PRUP
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  niet bepaald
-  zeer droge gronden (a)
-  zeer droge tot droge gronden (a-b)
-  zeer droge tot matig droge gronden (a-d)
-  droge gronden (b)
-  matig droge gronden (c)
-  matig droge tot natte gronden (c-d)
-  matig natte gronden (d)
-  natte gronden (e)
-  natte tot zeer natte gronden (e-f-i)
-  zeer natte gronden (f)
-  uiterst natte gronden (g)
-  natte tot uiterst natte gronden (g-h)
-  natte gronden met relatief hoge ligging (h)
-  natte tot zeer natte gronden met relatief hoge ligging (h-i)
-  zeer natte gronden met relatief hoge ligging (i)



**Provinciaal RUP**

*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*  
deelRUP Kaaskorf

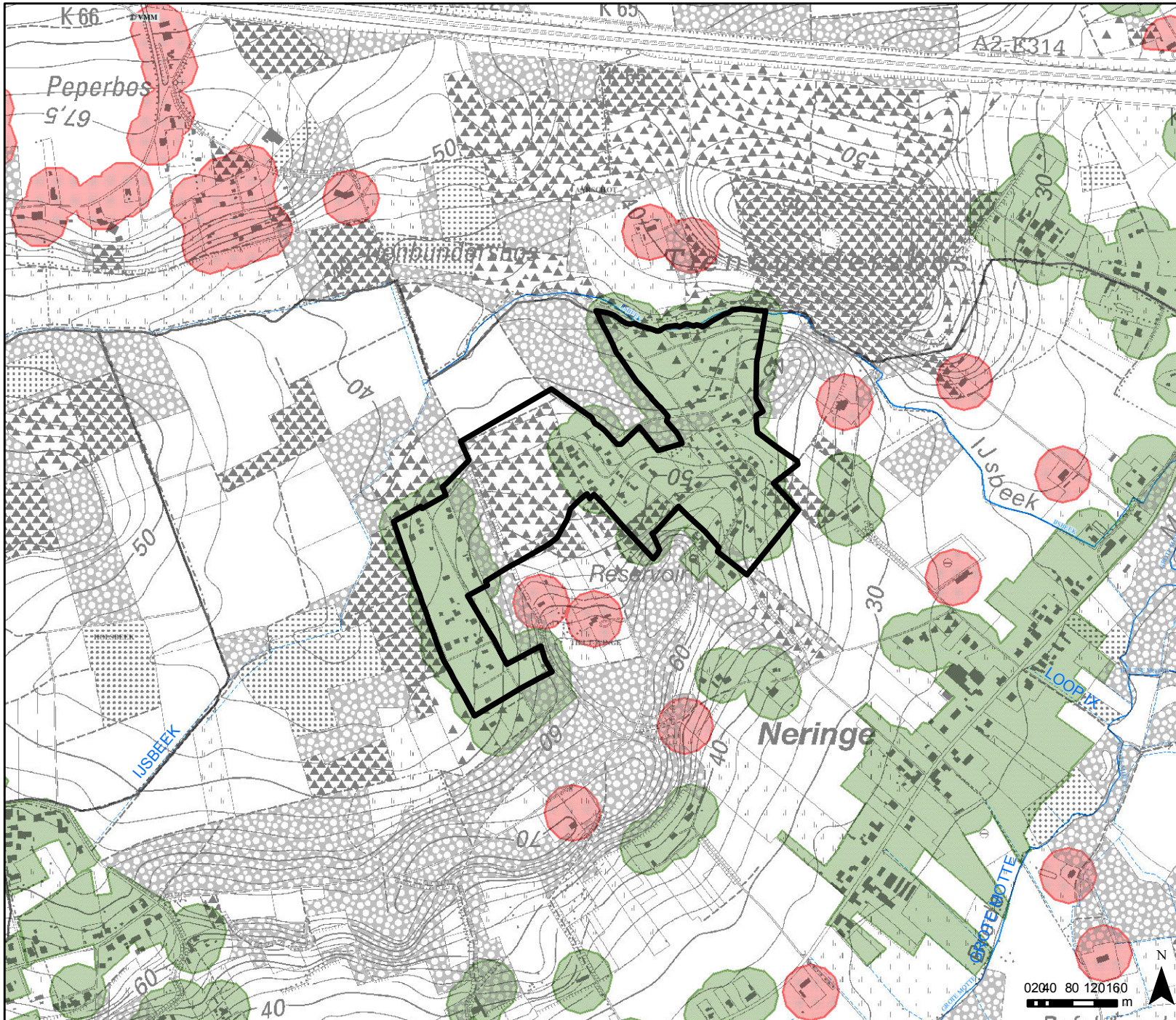
kaart 18: Drainageklassen

 Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, waterlopen (VHA) 2011,  
Bodemkaart van Vlaanderen (2001)  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden









**Legende:**

-  contouren PRUP
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd

**clusters**

-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied

**centraal gebied**

-  Centraal gebied



**Provinciaal RUP**

*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*  
deelRUP Kaaskorf

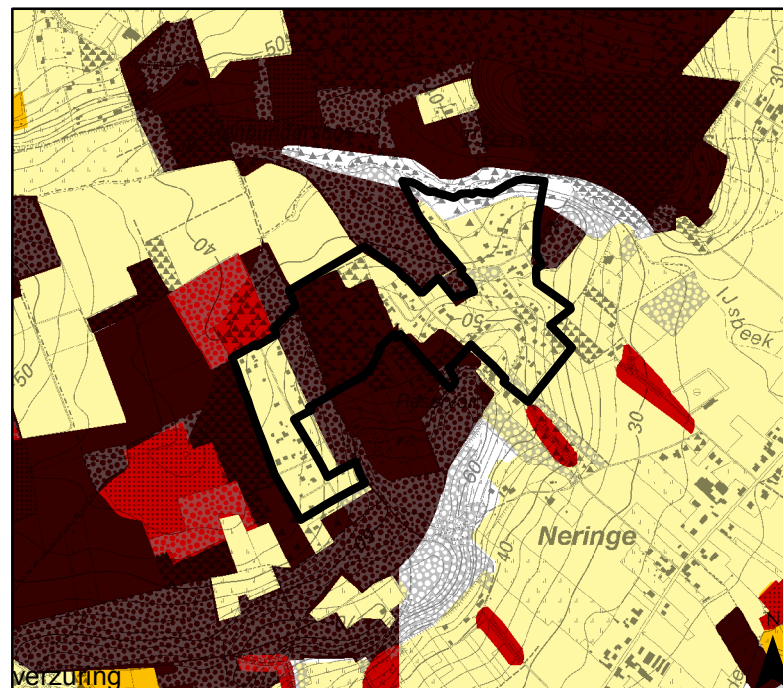
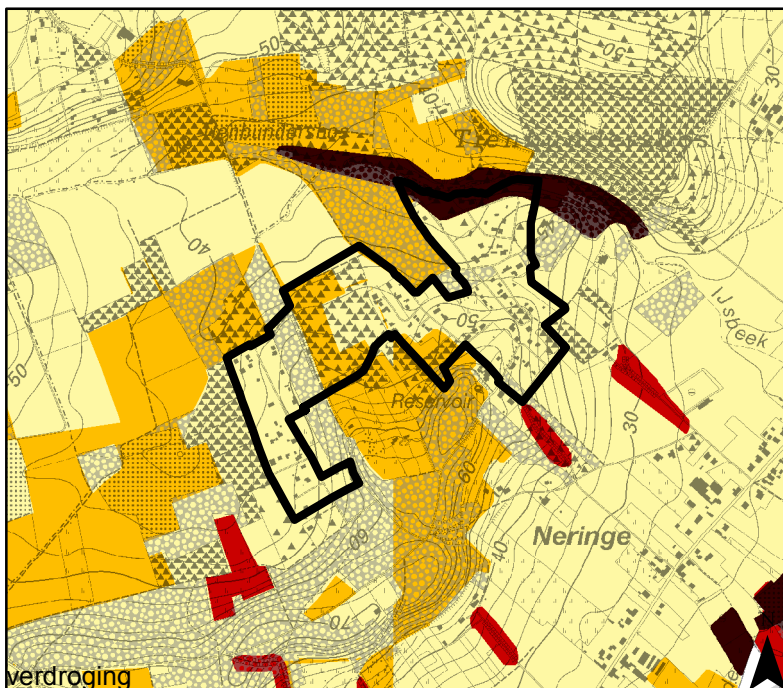
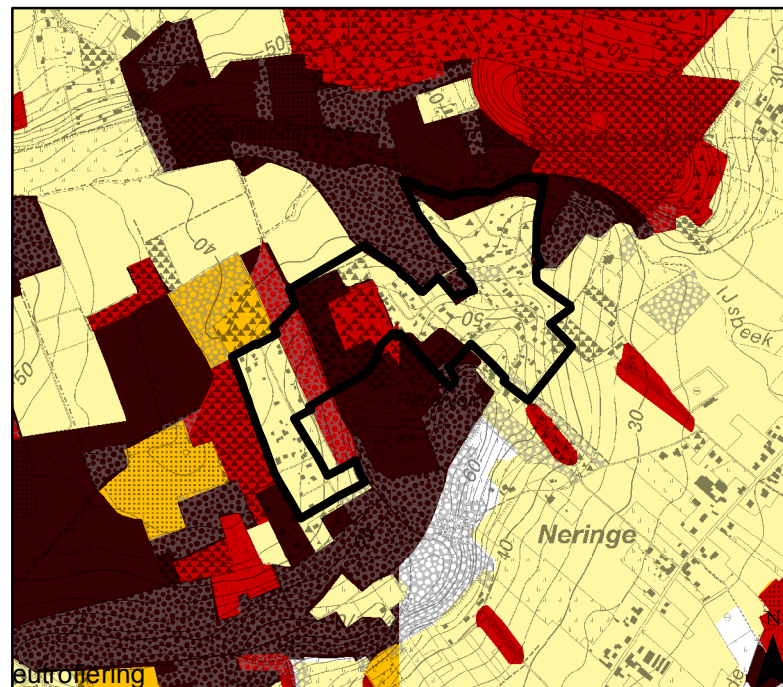
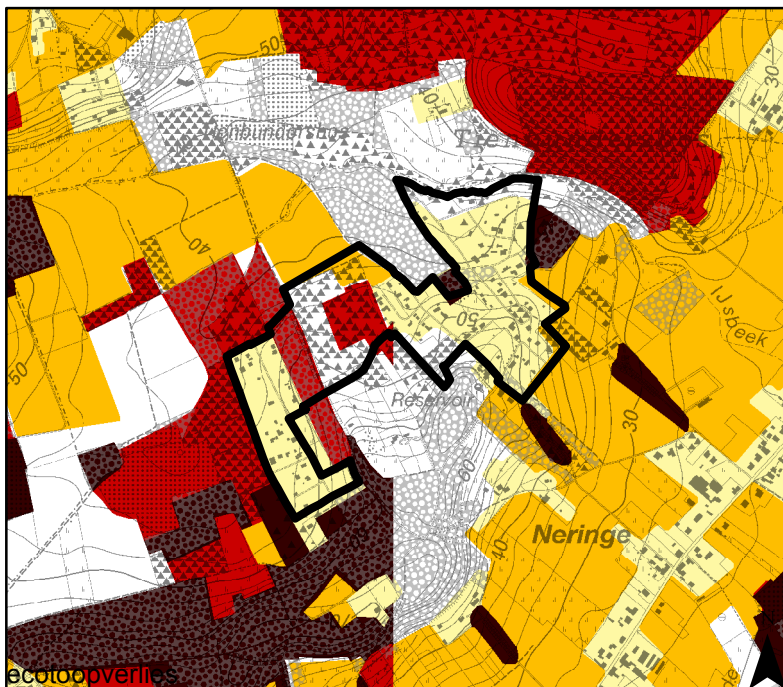
kaart 18: Zoning,  
Vlaamse Milieumaatschappij

 Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA 2011,  
Watersystemen 2008; VMM, WMS geoloket zoning  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

-  geen informatie
-  niet kwetsbaar
-  weinig kwetsbaar
-  kwetsbaar
-  zeer kwetsbaar
-  niet kwetsbaar
-  weinig kwetsbaar
-  kwetsbaar
-  zeer kwetsbaar



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**

*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 20: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

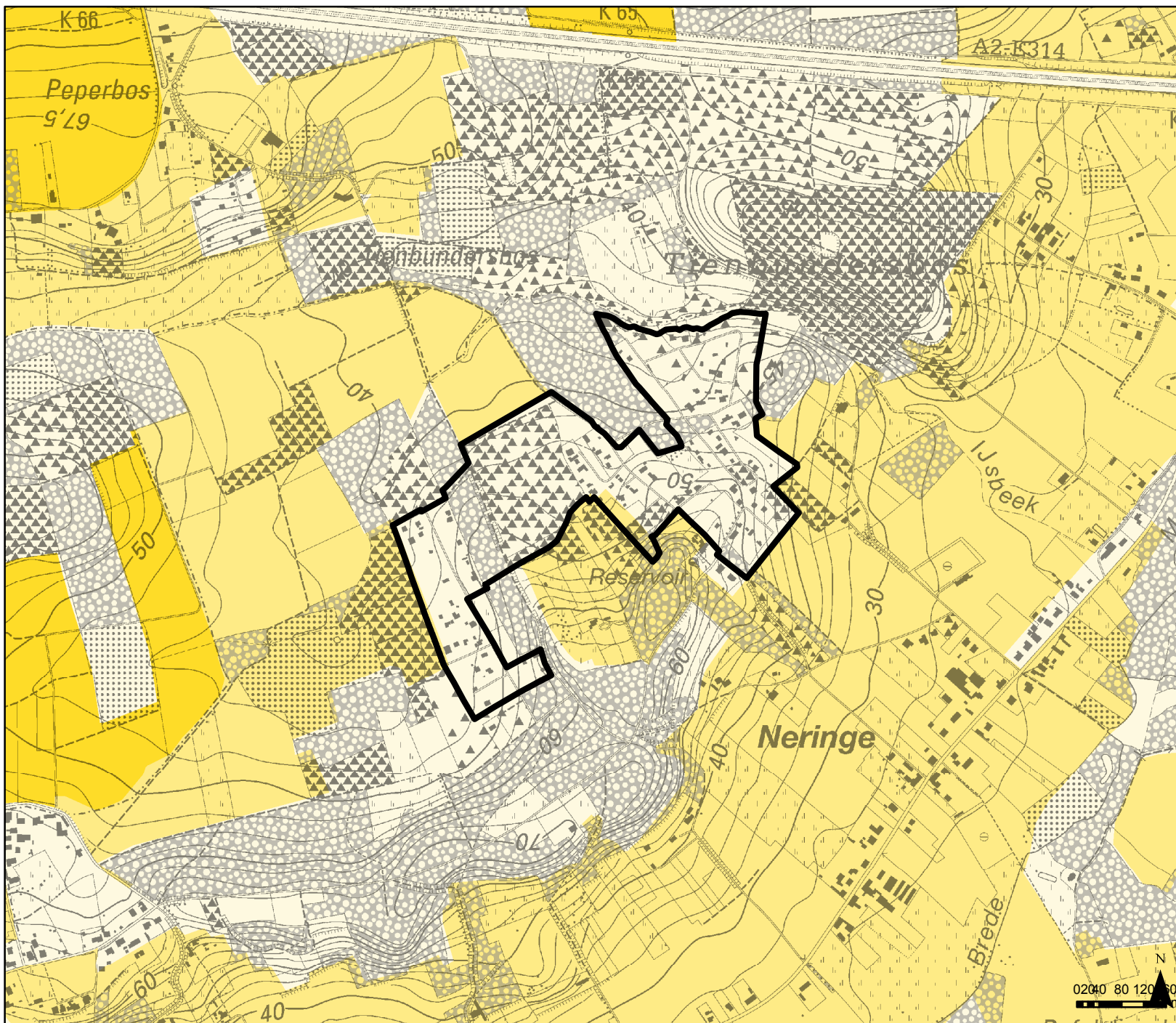
 Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

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

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden





**Legende:**

 contouren PRUP

**Landbouwtperingskaart**

**SCORE**

-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering



PROVINCIE  
VLAAMS • BRABANT

**Provinciaal RUP**

*Weekendverblijven, campings en  
residentiele woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland deel 2*

deelRUP Kaaskorf

kaart 21: Landbouwtperingskaart

 Grontmij januari 2014

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; VLM landbouwtperingskaart 1999  
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

## PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur  
Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Els Van Loon/Shary Heuinckx  
Telefoon - fax 016/26.75.07 – 016/26.75.85  
E-mail [weekendverblijven@vlaams-brabant.be](mailto:weekendverblijven@vlaams-brabant.be)  
Ons kenmerk  
Datum Januari 2015 – v14



*deelRUP Kaaskorf*

**Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële  
woonwagenterreinen - deel 2 - gemeente Tielt-Winge**

# 1. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1.1. Artikel 1: Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p><b>Artikel 1.1: Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en verblijven.</p> <p>De zone is tevens bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, voor zover deze functies en activiteiten complementair zijn aan de hoofdbestemmingen wonen en verblijven.</p> <p>De hoofdfunctie van een constructie wijzigen naar wonen is enkel toegelaten indien voldaan is aan minstens één van onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De constructie en de bestemming als weekendverblijf is hoofdzakelijk vergund.</li><li>• De constructie voldoet aan alle bepalingen betreffende maximale bebouwde oppervlakte en maximaal volume van Artikel 1.4 of, desgevallend Artikel 1.5.</li></ul> <p>én als de constructie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.</li></ul> <p>Nieuwbouw en herbouw van gebouwen is enkel toegelaten om een woonfunctie te realiseren, behalve indien het om herbouw volgens de bepalingen van artikel 1.7 gaat.</p> <p>Indien een gebouw niet aangesloten is op een riolering, is het</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding <b>wonen</b>.</p> <p>De zone is bestemd voor hoofdverblijfplaatsen en voor tweede verblijven. Met 'hoofdverblijfplaats' wordt de plaats bedoeld waar de bewoners op het bevolkingsregister zijn ingeschreven en die gebruikt wordt als hoofdverblijf (conform artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek). Onder 'tweede verblijf' wordt een plaats verstaan die niet wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats en waarover de gebruikers op ieder ogenblik kunnen beschikken.</p> <p>Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten, pleinen, parken. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen.</p> <p>Een functie is complementair als ze 'aanvullend' is aan de hoofdfunctie. De woon- of verblijfsfunctie moet met andere woorden blijven bestaan en steeds aanwezig blijven.</p> <p>Omdat de zone bestemd wordt ten behoeve van het creëren van een woningaanbod en het voeren van een doelgroepenbeleid voor huisvesting, is het verder invullen van vrije kavels met tweede verblijven niet toegelaten. Om dezelfde reden is het evenmin toegelaten om een tweede verblijf af te breken en als tweede verblijf te herbouwen.</p> <p>De installatie voor het behandelen van afvalwater kan betrekking hebben</p>

<p>verlenen van een vergunning voor een functiewijziging naar wonen, herbouw of nieuwbouw enkel mogelijk indien de aanvraag voorziet in een installatie voor het behandelen van afvalwater of van het realiseren van een dergelijke aansluiting.</p>	<p>op een bestaande installatie of in een nieuwe. In dit laatste geval moet de vergunningsaanvraag voorzien in een dergelijke installatie. De installatie voor het behandelen van afvalwater kan zowel betrekking hebben op een individuele als een collectieve voorziening.</p> <p>Indien aangesloten kan worden op de riolering, zijn er geen randvoorwaarden betreffende het voorzien van waterzuivering.</p>
<p><b>Artikel 1.2: Verkavelen</b></p> <p>Het verkavelen van percelen is niet toegelaten, met uitzondering van wijzigingen in de kavelstructuur ten gevolge of ten behoeve van de aanleg van openbare wegenis.</p>	<p>Het verkavelen of kadastraal opsplitsen van percelen is niet toegelaten omdat vermeden moet worden dat het aantal bebouwbare percelen zou toenemen en omdat vermeden moet worden dat het gemeenschappelijk beheer van het terrein gehypothekeerd kan worden.</p> <p>Er kan een uitzondering verleend worden indien het wijzigen van de kavelstructuur nodig is ten behoeve van de aanleg van wegenis of daar een gevolg van is. Hierdoor wordt het mogelijk om openbare wegenis te vergunnen in het woongebied. Wegenis kan tevens noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de achterliggende gronden te garanderen.</p>
<p><b>Artikel 1.3: Inrichting van de individuele kavels</b></p> <p>Binnen de zone zijn zowel verplaatsbare als vaste constructies toegelaten.</p> <p>Per individuele kavel is één woning of tweede verblijf toegelaten.</p> <p>Gebouwen bevinden zich op minimum 2,00 meter van de kavelgrenzen en op minstens 3,00 meter van de grens van de zone. De maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel bedraagt 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het maximaal totale bruto bouwvolume per kavel bedraagt 240 m<sup>3</sup>. Het maximale totale bruto bouwvolume is het bruto bouwvolume van alle bouwvolumes op de kavel. Daarbij horen zowel de hoofdgebouwen als de eventuele losstaande bijgebouwen.</p>	<p>Een vaste constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen.</p> <p>Een verplaatsbare constructie is per definitie niet bestemd om ter plaatse te blijven staan.</p> <p>Een kavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond.</p> <p>Per individuele kavel mag maximaal 80 m<sup>2</sup> worden ingenomen door bouwvolumes. Het gaat daarbij om een grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. Bijkomend mag ten hoogste 25 m<sup>2</sup> verhard, maar niet bebouwd worden. Beide getallen zijn maxima. Het is dus</p>

<p>Bijkomend mag een oppervlakte van maximum 25 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor niet overdekte constructies, enkel onder de vorm van toegangen tot en opritten naar gebouwen, van parking of van terras. Daarnaast mag steeds één verharde toegang tot de woning, voor niet gemotoriseerd verkeer, van maximaal 1,20 meter breed tussen de straat en de woning of het verblijf worden aangelegd. Deze constructies bevinden steeds op minstens 2,00 meter afstand van de zijdelingse en achterste kavelgrenzen. Verhardingen worden aangelegd op een waterdoorlatende wijze.</p> <p>De niet bebouwde en niet verharde delen van individuele kavels worden als tuin ingericht en in stand gehouden.</p> <p>Het vellen van hoogstammige bomen op een bebouwde kavel is enkel toegelaten in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ze liggen binnen een straal van 7,00 meter rondom een hoofdzakelijke vergunde woning, losstaande woningbijgebouwen niet meegerekend;</li> <li>• Het vellen is noodzakelijk omwille van acuut gevaar en op beslissing van het college van burgemeester en schepenen of na voorafgaande schriftelijke instemming van het agentschap voor Natuur en Bos.</li> <li>• de hoogstammige bomen zijn gelegen op terreinen waarvoor een door de bevoegde overheid of bevoegde administratie(s) goedgekeurd beheersplan of beheersvisie bestaat op basis van de milieu- en natuurwetgeving en het vellen van de hoogstammige bomen is als activiteit opgenomen in het beheersplan of beheersvisie</li> </ul> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten tussen de voorgevel en de voorliggende weg en ten behoeve van het geven van toegang tot de kavel vanaf die weg.</p>	<p>bijvoorbeeld toegelaten om 60 m<sup>2</sup> te bebouwen en 25 m<sup>2</sup> te verharderen, doch niet om 60 m<sup>2</sup> te bebouwen en 45 m<sup>2</sup> te verharderen.</p> <p>Daarnaast mag steeds één verharde toegang voor niet gemotoriseerd verkeer worden aangelegd tussen de straat en de woning of het verblijf. Deze toegang is maximaal 1,20 meter breed.</p> <p>Het vellen van hoogstammige bomen rondom een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is enkel mogelijk als de bomen zich binnen een straal van 7 meter rondom de woning bevinden. Voor het bepalen van de straal mogen losstaande woningbijgebouwen niet in beschouwing worden genomen. Deze mogelijkheid tot het vellen van hoogstammige bomen geldt niet indien het gebouw niet vergund is als woning. Het is tevens toegelaten hoogstammige bomen te vellen omwille van acuut gevaar.</p>
<p><b>Artikel 1.4: Bepalingen voor vaste bouwvolumes</b></p> <p>Vaste bouwvolumes bestemd voor wonen kunnen enkel voorkomen onder de vorm van eengezinswoningen.</p>	



<p>Voor vaste bouwvolumes gelden volgende maximale afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto bouwvolume: 240 m<sup>3</sup>.</li> <li>• Hoogte voor losstaande bijgebouwen: 3,00 meter.</li> </ul> <p>Het bruto bouwvolume is het volume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die er in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun bij vinden (bv een aangebouwde garage, veranda of berging). Het bruto bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Alle geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen ruimtes die een rechtstreekse verbinding hebben met de buitenruimte via een toegang of een venster behoren niet tot de gebruikelijke onderkeldering en moeten dus meegerekend worden in het bruto bouwvolume.</p> <p>Geheel ondergrondse bouwlagen mogen geen woon- of leefvertrekken bevatten.</p>	
<p><b>Artikel 1.5: Bepalingen voor verplaatsbare bouwvolumes</b></p> <p>Het is toegelaten een grond gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De grondoppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen, wordt verrekend in de maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van 80 m<sup>2</sup> volgens artikel 1.3.</p> <p>Voor verplaatsbare constructies gelden volgende maximale afmetingen voor de totaliteit van alle verplaatsbare constructies op een individueel perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto volume: 240 m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Het volume dat door verplaatsbare constructies wordt ingenomen, wordt verrekend in het maximale bruto bebouwde volume per</p>	<p>Verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt zijn bijvoorbeeld woonwagens en caravans.</p> <p>Op basis van artikel 1.5 mag 80 m<sup>2</sup> ingericht worden voor het plaatsen van verplaatsbare constructies. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een 'platform' waarop de verplaatsbare constructies kunnen worden gezet. Eventueel niet gebruikte oppervlakte van een dergelijk platform wordt niet beschouwd als bijkomende verharding of terras en wordt dus niet meegerekend bij het bepalen van de 25 m<sup>2</sup> toegelaten verharding voor toegangen, terrassen en/of parking.</p> <p>De grondoppervlakte die wordt gebruikt, aangelegd of ingericht voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies voor bewoning, wordt verrekend in maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van</p>

<p>kavel van 240 m<sup>3</sup> volgens artikel 1.3.</p> <p>Het bouwen van vaste constructies ten behoeve van kleinschalige nutsvoorzieningen die complementair zijn aan verplaatsbare constructies is toegelaten. De grondoppervlakte van deze complementaire vaste constructies wordt verrekend in de maximale bebouwbare grondoppervlakte van 80 m<sup>2</sup> per individuele kavel.</p>	<p>80 m<sup>2</sup>. Het volume van de verplaatsbare constructies wordt verrekend in het maximale bruto volume per kavel van 240 m<sup>3</sup>.</p> <p>Het is mogelijk om op één perceel zowel vaste als verplaatsbare constructies te zetten, zolang de totale oppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen niet meer dan 80 m<sup>2</sup> bedraagt en het totale volume van gebouwen en verplaatsbare constructies samen niet meer dan 240 m<sup>3</sup> bedraagt.</p> <p>Bij de bepaling van het maximaal volume wordt de ruimte tussen het maaiveld en de vloerplaat niet meegerekend.</p> <p>Het aantal woningen of tweede verblijven per kavel is op basis van artikel 1.3 beperkt tot één. Het aantal verplaatsbare constructies voor bewoning of verblijven is niet beperkt in aantal (rekening houdend met de toegelaten maxima per kavel voor de ingenomen grondoppervlakte en het volume). Nochtans wordt per individueel perceel slechts één gezin toegelaten en is het niet mogelijk om verschillende huisnummers op één perceel te krijgen.</p> <p>Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt verstaan: sanitaire blokken, afvallokaal, lokaal voor elektriciteit, gas en watermeters.</p>
<p><b>Artikel 1.6: Voorkooprecht</b></p> <p>Op de percelen en constructies gelegen in het RUP is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. OCMW Tielt-Winge</li> <li>2. Gemeente Tielt-Winge</li> <li>3. Sociale huisvestingsmaatschappij</li> <li>4. Provincie</li> </ol> <p>Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>	<p>Om te vermijden dat op de percelen constructies worden opgericht om een andere doelgroep aan te trekken, is het van belang dat er een sociaal beheer kan opgestart worden binnen het woongebied. Daarom wordt een recht van voorkoop toegekend aan een aantal overheidsinstanties.</p>

<p><b>Artikel 1.7: Bepalingen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen</b></p> <p>Aan een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die niet aan de verordenende bepalingen voldoet, kunnen verbouwingen worden vergund, in afwijking van de voorschriften, voor zover het bouwvolume van de verbouwde constructie beperkt blijft tot het hoofdzakelijk vergunde bouwvolume.</p> <p>Als een woning of verblijf vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het hoofdzakelijk vergunde bouwvolume, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de woning of het verblijf werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk gebruikt of bewoond, waarbij dit kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;</li> <li>• 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</li> </ul> <p>In beide gevallen geldt als bijkomende voorwaarde voor woningen dat het aantal woonegelegenheden niet mag toenemen.</p>	<p>Verbouwen binnen het bestaande volume is steeds toegelaten voor alle hoofdzakelijk vergunde constructies, ook andere dan woningen of verblijven.</p> <p>Het voorschrift betreffende het herbouwen van vernielde of beschadigde constructies geldt enkel voor woningen en verblijven.</p>
<p><b>Artikel 1.8: Afsluitingen</b></p> <p>In de zijtuin en achtertuin zijn enkel open afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 2,00 meter.</p> <p>In de voortuin zijn open en gesloten afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 1,00 meter.</p>	<p>Naast de in dit artikel vermelde open en gesloten afsluitingen zijn ook levende hagen toegelaten als afsluiting.</p>



## 1.2. Artikel 2: Natuurgebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p><b>Artikel 2.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: <b>reservaat en natuur</b>.</p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p> <p>Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik van natuurgebieden wordt mogelijk door artikel 4.4.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p><b>Artikel 2.2: Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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>Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructures zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden 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 natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de bestemming zijn zonevreemd. Voor deze constructies gelden de basisrechten zoals opgenomen in de Codex.</p>

<p><b>Artikel 2.3: Waterbeheersing</b></p> <p>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.</p>	<p>Waterbeheersing is een nevensgeschikte functie in dit gebied.</p> <p>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.</p> <p>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 "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
<p><b>Artikel 2.4: Voorkooprecht natuur</b></p> <p>Op de percelen en constructies gelegen in deze zone is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vlaams Gewest</li> <li>2. Gemeente Tielt-Winge</li> </ol> <p>Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>	<p>Het voorkooprecht is een instrument dat het voeren van een actieve natuurontwikkeling en –herstel zal ondersteunen.</p>
<p><b>Artikel 2.5: Overgangsbepaling</b></p> <p>Permanente bewoners van weekendverblijven die op datum van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan beschikken over of in aanmerking komen voor een woonrecht behouden dit</p>	

<p>recht tot en met 31 december 2029.</p> <p>Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.</p> <p>Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijktens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;</li> <li>2. een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;</li> <li>3. na 1 september 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, begaat.</li> </ol> <p>Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.</p>	<p>Deze bepalingen over het verval van het woonrecht zijn overgenomen uit artikel 5.4.3 §2 uit de Codex.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 1.3. Artikel 3: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p><b>Artikel 3.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: <b>agrarisch gebied</b>.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, ...</p>
<p><b>Artikel 3.2: Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn</p>	

<p>voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen</li> </ul> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul>	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>openbare wegen en nutsleidingen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p>onder meer uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten.</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 1.4. Artikel 4: Groenzone A

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p><b>Artikel 4.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor private tuinen, complementair aan de woon- of verblijfsfunctie van de aangrenzende bestemmingszone 'kleinschalig wonen en verblijven'.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: <b>overig groen</b></p>
<p><b>Artikel 4.2: Inrichting</b></p> <p>De zone is bouwvrij. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemmingen zijn toegelaten, met uitzondering van het optrekken van gebouwen en constructies.</p>	<p>In uitzondering op het onbebouwde karakter zijn alle niet-vergunningsplichtige werken rond en nabij woningen of gebouwen en in tuinen volgens de vigerend wetgeving toegelaten.</p>

## 1.5. Artikel 5: Groenzone B

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p><b>Artikel 5.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor private tuinen, complementair aan de woon- of verblijfsfunctie van de aangrenzende bestemmingszone 'kleinschalig wonen en verblijven'.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: <b>overig groen</b></p>
<p><b>Artikel 5.2: Inrichting</b></p> <p>Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevensgeschikte functies. De zone is bouwvrij. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het optrekken van gebouwen.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen in of aan de onbebouwde ruimte met het oog op bestaande land- en tuinbouwactiviteiten zijn toegelaten, voor zover voldaan wordt aan de voorwaarde van het bouwvrije karakter van de zone.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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</li> </ul>	<p>In uitzondering op het onbebouwde karakter zijn alle niet-vergunningsplichtige werken rond en nabij woningen of gebouwen en in tuinen volgens de vigerend wetgeving toegelaten.</p> <p>Op basis van deze bepalingen kan de bestaande wijngaard / boomgaard behouden blijven. Het optrekken van gebouwen ten behoeve van bestaande land- en tuinbouwactiviteiten blijft echter verboden omdat de zone bouwvrij is.</p>

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanleggen van infrastructuur ten behoeve van recreatie in open lucht en op lokaal niveau.</li> </ul>	
<p><b>Artikel 5.3: Waterbeheersing</b></p> <p>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.</p>	<p>Waterbeheersing is een nevenschikte functie in dit gebied.</p> <p>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.</p> <p>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 "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
<p><b>Artikel 5.4: Voorkooprecht</b></p> <p>Op de percelen en constructies gelegen in deze zone is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeente Tielt-Winge</li> <li>2. Provincie</li> </ol>	<p>Het voorkooprecht is een instrument dat het voeren van een actieve natuurontwikkeling en/of-herstel zal ondersteunen. Het ondersteunt eveneens de ontwikkeling van de zone als gemeenschapsvoorziening voor de omwonenden.</p>



Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

## 1.6. Artikel 6: Groen karakter (overdruk)

<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>	<b>Toelichting bij verordenend voorschrift</b>
<p>Op het grafisch plan is in overdruk een zone met groen karakter aangeduid.</p> <p>In deze overdrukzone gelden de verordenende bepalingen van de grondkleur.</p> <p>Als bijkomende voorwaarde geldt dat minstens 50% van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte moet worden beplant volgens een fijnmazig beplantingsrooster met streekeigen of standplaatsgebonden lage struiken, hoge heesters en hoogstammige bomen.</p> <p>Deze bijkomende voorwaarde moet ten laatste gerealiseerd worden in het vijfde plantseizoen na het verlenen van een eerste stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit RUP.</p>	<p>In de zone met overdruk 'groen karakter' moet een deel van de tuinzone worden ingericht volgens de principes van een landschappelijke buffer of de landschappelijke integratie in het omliggende landschap.</p>

**Provinciaal RUP**  
Weekendverblijven, campings en  
residentiële woonwagenterreinen  
in de deelruimte Hageland  
deelRUP Kaaskorf



**Ondergrond bestaande toestand**

basisplan		gemeentegrens
		kadastrale percelen
		kadastrale gebouwen

**Verordenend grafisch plan**

basisplan		begrenzing Provinciaal RUP
		grens bestemmingszone

bestemming		art. 1: zone voor kleinschalig wonen en verblijven
		art. 2: natuurgebied
		art. 3: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
		art. 4: groenzone
		art. 5: groenzone
		art. 6: groen karakter (overdruk)
		op te heffen verkaveling, inclusief latere wijzigingen

Bron: OC - GIS Vlaanderen  
NGI - Kadvec 2010

