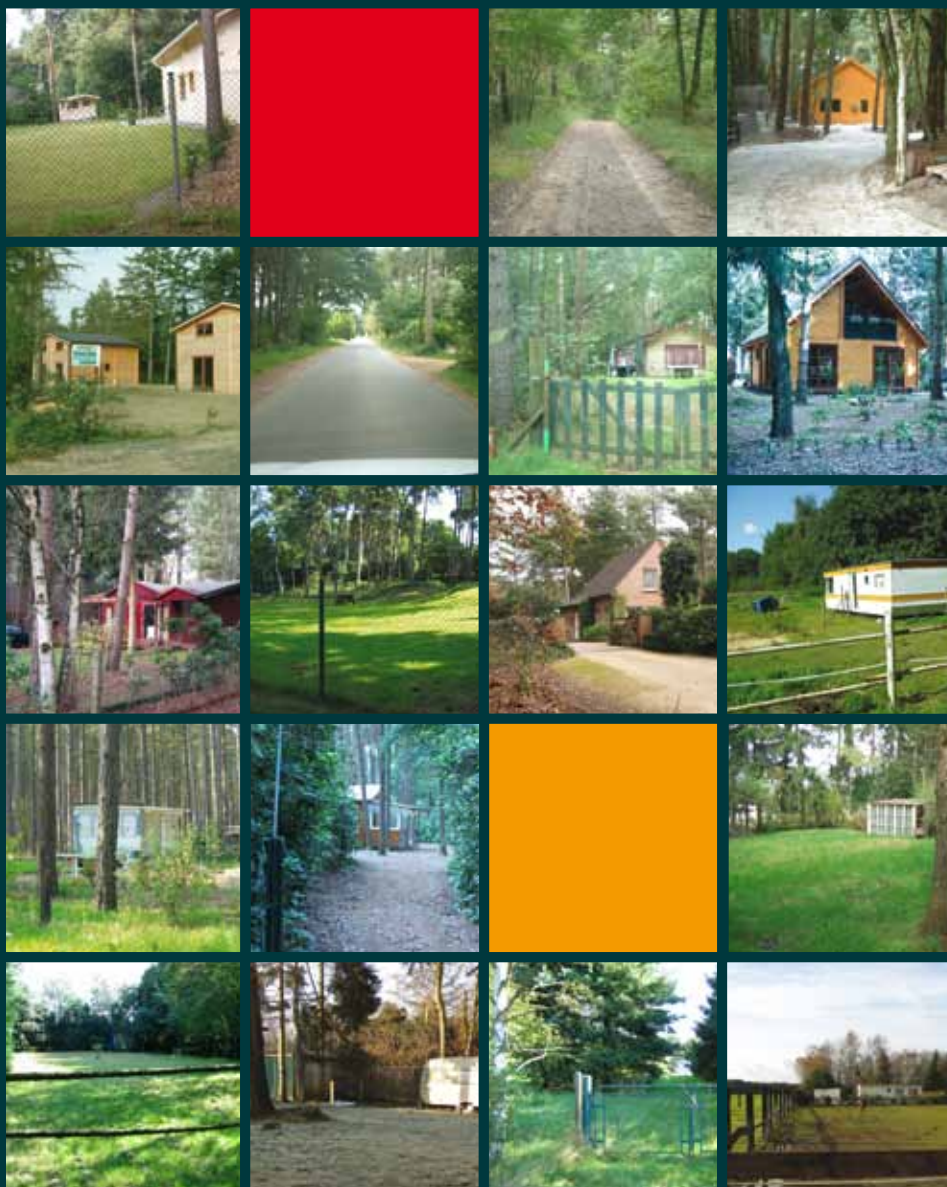
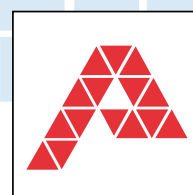


Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven



Dienst Ruimtelijke Planning



De deputatie van de Provincie Antwerpen

Voorzitter: Cathy Berx, Gouverneur

Leden: Ludo Helsen

Rik Röttger

Marc Wellens

Koen Helsen

Inga Verhaert

Bart De Nijn

Provinciegriffier: Danny Toelen

Depotnummer: D/2010/0180/26

Adres: Koningin Elisabethlei 22

2018 Antwerpen

Telefoon: 03 240 58 00

Fax: 03 240 58 79



Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven



1.	<i>Woord vooraf</i>	3
2.	<i>Inleiding</i>	4
3.	<i>Leeswijzer voor gemeenten</i>	4
4.	<i>Begrippenkader</i>	5
5.	<i>Globale benadering</i>	6
0.	Uitgangsprincipe van de provincie Antwerpen	6
1.	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	6
6.	<i>Gefaseerde aanpak</i>	8
0.	Algemeen	8
1.	Fase 1 – Inventaris van de clusters van weekendverblijven	9
1.1.	Algemene situering	9
1.2.	Inventarisboom.....	9
1.3.	Technische uitwerking	10
1.4.	Afbakening van de clusters	11
1.5.	Terreincontrole	11
2.	Fase 2 – Contextanalyse (huidige situatie)	11
2.1.	Juridische context	11
2.2.	Ruimtelijke context	13
2.3.	Maatschappelijke context.....	18
3.	Fase 3 – Planologische context (gewenste ruimtelijke structuur) en beleidscontext	19
3.1.	Ruimtelijk planningsbeleid	19
3.2.	Sectorale beleidsvisies en potenties	21
3.3.	Tussentijdse conclusie per cluster	23
4.	Fase 4 - Toepassing en evaluatie en/of terugkoppeling van het uitgangsprincipe “uitdovend woonrecht en uitzonderingen”	23
4.1.	Uitgangsprincipe: uitdovend woonrecht versus uitzonderingen.....	25
4.2.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	26
4.3.	Gevolgen van de toepassing	27
4.4.	Evaluatie en terugkoppeling.....	28
5.	Fase 5 – Conclusie per cluster	29
6.	Fase 6 – Uitvoering	30
6.1.	Indien nodig: start van een procedure tot goedkeuring van een RUP.....	30
7.	<i>Bijlagen</i>	31

I. Woord vooraf

Deze brochure “Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven” is een handleiding voor de gemeenten in de provincie Antwerpen om een effectieve oplossing te bieden aan elke cluster van weekendverblijven.

Na een jarenlang gedoogbeleid van permanente bewoning, illegale bebouwing en onzekerheid wordt het tijd om juridische rechtszekerheid te creëren.

Omdat er in de provincie een 200-tal clusters van weekendverblijven in alle ‘vormen en maten’ zijn, is een éénvormige en gelijkwaardige werkwijze noodzakelijk.

Dit oplossingskader is het resultaat van bijna 3 jaar onderzoek en intensief overleg met de pilotgemeenten Essen, Wuustwezel en Herselt, en met alle betrokken actoren en sectoren op de verschillende beleidsniveaus.

Het onderzoek resulteerde in een aanpak die naast ruimtelijke en planologische aspecten ook rekening houdt met maatschappelijke en juridische gevolgen. Hierdoor trachten we te komen tot een realistisch ontwikkelingsperspectief met een actieplan per cluster.

Dit oplossingskader werd dan ook door de voltallige deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd op 17 september 2009.

Naast het onderzoek dat we hebben gevoerd, werd op 9 oktober 2009 tevens het infopunt www.provant.be/weekendverblijven geopend waar u alle informatie en de stand van zaken van de lopende projecten met betrekking tot de clusters van weekendverblijven kan terugvinden.

Ik hoop op een constructieve samenwerking om in de toekomst met behulp van deze handleiding te komen tot een humane oplossing voor elke cluster van weekendverblijven.

Gedeputeerde voor Ruimtelijke
Ordening en Ruimtelijke Planning,

Koen Helsen



2. Inleiding

Dit oplossingskader is de uitwerking van stap 3 van het beleidsplan van 27 juni 2002 van toenmalig minister Van Mechelen, dat door het Vlaams parlement bij resolutie werd goedgekeurd op 15 januari 2003.

In dit beleidsplan werd een 4-stappenplan uitgewerkt:

- stap 1: opmaak van een inventaris van de clusters van weekendverblijven door de gemeenten
- stap 2: afweging ten aanzien van elementen van Vlaams niveau door Vlaamse overheid
- stap 3: uitwerken van een ontwikkelingsperspectief door de provincies
- stap 4: opmaken van RUP's indien nodig

In een eerste hoofdstuk beschrijft de leeswijzer hoe gemeentebesturen dit oplossingskader of handleiding het best kunnen gebruiken.

Het volgende hoofdstuk geeft kort de definities van het gehanteerde begrippenkader.

In het derde hoofdstuk wordt de globale benadering onder de loep genomen. Er wordt verduidelijkt op welke wijze het uitgangsprincipe van de provincie Antwerpen ten aanzien van permanente bewoning in de clusters van weekendverblijven, tot stand is gekomen.

Het vierde hoofdstuk bespreekt de gefaseerde aanpak in detail. Om te komen tot een duidelijk ontwikkelingsperspectief voor elke cluster van weekendverblijven, worden 6 fasen doorlopen.

Een laatste hoofdstuk bevat een checklist voor gemeenten en de uitwerking van belangrijke planologische begrippen.

3. Leeswijzer voor gemeenten

De provincie Antwerpen vraagt nu aan de gemeentebesturen om op basis van dit kader een oplossing te zoeken voor de clusters van weekendverblijven op hun grondgebied.

Het oplossingskader is van toepassing op de clusters weekendverblijven die de gemeenten zelf aanduiden. Een cluster wordt gedefinieerd als een groep van minimaal 5 weekendverblijven waarbij de onderlinge afstand tussen 2 weekendverblijven maximaal 100 m bedraagt. Ze zijn al dan niet zonevreemd.

De handleiding is niet van toepassing op weekendverblijven gelegen 'buiten' de clusters of op 'woningen' die al dan niet zonevreemd gelegen zijn binnen een cluster weekendverblijven.

Om de gelijke behandeling van alle clusters te kunnen garanderen, kan niet worden afgeweken van de inhoud van dit oplossingskader.

4. Begrippenkader

Enkele basisbegrippen worden als volgt omschreven:

- *beleidsplan van de minister*
Hiermee wordt verwezen naar het 'Beleidsplan problematiek weekendverblijven' van minister Van Mechelen van 27 juni 2002 dat door het Vlaams parlement op 15 januari 2003 bij resolutie werd goedgekeurd.
- *cluster van weekendverblijven*
Overeenkomstig de Vlaamse richtlijnen voor de opmaak van een inventaris van weekendverblijven wordt een cluster initieel gedefinieerd als een groep van minimaal 5 weekendverblijven waarbij de onderlinge afstand tussen twee weekendverblijven maximaal 100 m bedraagt. Voor de praktische uitvoering kan de perimeter daarbij verruimd worden tot een nabije logische ruimtelijke of planologische begrenzing (weg, bosrand, waterloop, grens van gewestplan-bestemming, ...).
- *fase*
Onderdeel van de gefaseerde aanpak zoals uitgewerkt in deze handleiding.
- *stap*
Onderdeel van het stappenplan zoals uitgewerkt in het beleidsplan van de minister.
- *uitgangsprincipe van de deputatie*
Hiermee wordt verwezen naar de beslissing van de deputatie van 6 december 2007 omtrent het algemeen uitgangsprincipe van de provincie ten aanzien van permanente bewoning in weekendverblijven (zie ook §3).
- *weekendverblijf*
Een weekendverblijf wordt omschreven als elke specifiek voor verblijf ingerichte constructie die niet als 'woning' vergund of vergund geacht is¹.
- *permanente bewoning*
Op basis van het gebruik wordt een onderscheid gemaakt tussen een permanent bewoond (weekend) verblijf en een effectief weekendverblijf dat louter recreatief gebruikt wordt.
In het kader van deze handleiding wordt permanente bewoning² vastgesteld op basis van de inschrijving in het bevolkingsregister bij de opmaak en/of actualisering van de inventaris.

¹ Opmerking: Omdat deze handleiding bedoeld is om een breed (planologisch) oplossingskader te ontwikkelen voor de aanpak van de problematiek, gaat de omschrijving van een 'weekendverblijf' een stuk ruimer dan de veeleer op handhaving gerichte definitie in het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, dat (enkel) rekening houdt met een "chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere verblijfsvorm die niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen of niet als dusdanig wordt gebruikt en waarvoor een vergunning vereist is overeenkomstig artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw". De realiteit geeft immers aan dat veel weekendverblijven juist wel als vaste woonplaats ontworpen en/of gebruikt worden.

De hier gehanteerde begripsomschrijving gaat ook verder dan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin een weekendverblijf gedefinieerd wordt als: "een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan alle volgende voorwaarden:

a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300m³;

b) onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan".

² Opmerking: Om permanente bewoning vast te stellen moet in principe gekeken worden naar het effectieve gebruik als hoofdverblijfplaats. Naast verblijven waarop een bewoner ingeschreven is, zijn er ook verblijven waarop geen bewoner ingeschreven is, maar uit de feitelijke blijkt dat deze als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Dit laatste kan enkel vastgesteld worden middels uitgebreid buurtonderzoek dat voor elk verblijf afzonderlijk gevoerd wordt. Dit is niet werkbaar voor een benadering op clusterniveau. Verder in de handleiding wordt daarom enkel gerekend met verblijven waarop iemand ingeschreven is, telkens wetende dat dit een onderschatting van het werkelijke aantal is.

5. Globale benadering

0. Uitgangsprincipe van de provincie Antwerpen

Op 6 december 2007 besliste de deputatie welk uitgangsprincipe de provincie in de toekomst zal aannemen ten aanzien van permanente bewoning in weekendverblijven.

Hierbij werd een afweging gemaakt van drie mogelijke scenario's:

1. *Permanente bewoning in de clusters van weekendverblijven NIET bestendigen:*
 - a. onmiddellijke uitwijzing
 - b. voeren van een uitdoofbeleid met vaste termijn
 - c. voeren van een uitdoofbeleid met variabele termijn of toekennen van uitdovend woonrecht
2. *Permanente bewoning in de clusters weekendverblijven WEL bestendigen:*
 - a. niets doen, voortzetting van het huidige beleid
 - b. opmaken van een RUP om alle permanent bewoonde weekendverblijven in de clusters te bestendigen
 - c. opmaken van een RUP om bepaalde permanent bewoonde weekendverblijven in de clusters te bestendigen
3. *Permanent wonen in de clusters van weekendverblijven AL DAN NIET te bestendigen in functie van de verschillende en soms uiteenlopende visies van de betrokken gemeenten.*

De deputatie besliste op 6 december 2009 om uit te gaan van "Uitdovend woonrecht als uitgangsprincipe waarbij uitzonderingen mogelijk zijn".

Dit betekent concreet dat de huidige permanente bewoners kunnen blijven wonen tot op het ogenblik van overlijden of verhuis van het gezinshoofd en (langstlevende) partner. Het uitdovend woonrecht creëert echter geen recht op permanente bewoning voor kinderen en volgende generaties.

De keuze voor een algemeen 'uitgangsprincipe' betekent dat uitzonderingen op de algemene regel toch mogelijk moeten zijn, indien het ruimtelijk verantwoord is volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Mogelijke uitzonderingen zijn:

- een cluster met permanente bewoning herbestemmen naar (specifiek) woongebied
- een cluster met permanente bewoning herbestemmen naar natuurgebied, agrarisch gebied, ...

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Het uitgangsprincipe van de deputatie van 6 december 2007 werd ook grotendeels doorvertaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die sinds 1 september 2009 in werking is. Met betrekking tot de problematiek van de weekendverblijven worden hierin twee principes gehanteerd:

- het planologisch oplossingskader
- het woonrecht.

De doorvertaling van deze principes zit vervat in de VCRO, art. 5.4.2. en art. 5.4.3.

Art. 5.4.2 - het planologisch oplossingskader:

De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus 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 uiterlijk op 30 april 2012 afgerond zijn. De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

De RUP's kunnen erfdiensbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden met inbegrip van een bouwverbod. In bepaalde gevallen kan een bouw- of verkavelingsverbod ontstaan dat aanleiding geeft tot een beperkte schadevergoeding, planschadevergoeding genaamd (art. 2.6.1.).

De verschuldigde planschade die naar aanleiding van een RUP ontstaat, wordt betaald door de overheid die het RUP opmaakt. Indien een onteigeningsplan geldig is, treedt het recht op planschadevergoeding pas in werking wanneer het onteigeningsplan vervalst, zijnde maximum 5 jaar na de inwerkingtreding van het RUP waaraan het onteigeningsplan gekoppeld is.

Indien een RUP'S een bestemmingswijziging doorvoert die aanleiding geeft tot een waardevermeerdering van het perceel, zijn planbaten verschuldigd aan de overheid.

De verschuldigde planbaten die naar aanleiding van een planologische oplossing ontstaan, worden doorgestort naar de gemeenten (art. 2.6.17.).

Art. 5.4.3. - het woonrecht:

Permanente bewoners van weekendverblijven krijgen met ingang van 1 september 2009 het (tijdelijk) recht om in hun weekendverblijf te blijven wonen tot de inwerkingtreding van het RUP dat een planologisch oplossingskader geeft.

Voor die permanente bewoners die geen planologische oplossing krijgen, geldt een (aanvullend) woonrecht tot 31 december 2029, via een RUP verlengbaar tot 31 december 2039.

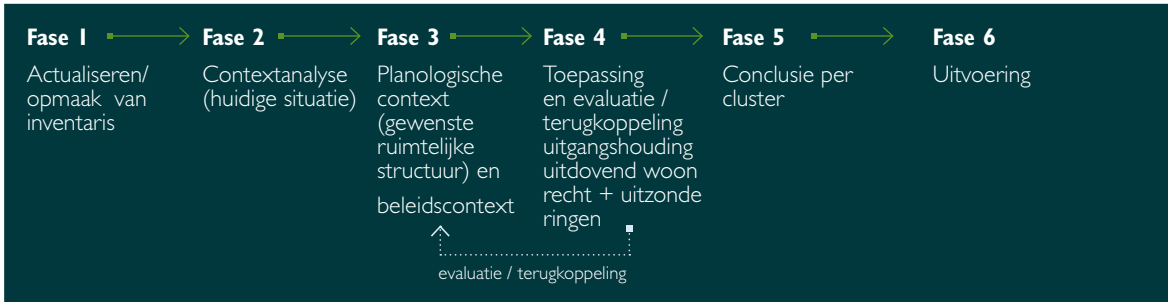
Het woonrecht vervalst:

- bij weigering om in te gaan op het eerste herhuisvestingsaanbod
- bij uitschrijving uit het bevolkingsregister
- bij verwerving van een andere woning
- bij het begaan van bouw misdrijven.

6. Gefaseerde aanpak

0. Algemeen

Voor de concrete uitwerking wordt een gefaseerde aanpak gevolgd:



Fase 1: Actualiseren en/of opmaak van de inventaris

De meeste knelpuntgemeenten inzake weekendverblijven beschikken reeds over een inventaris. Sommige inventarissen van weekendverblijven zijn intussen aan actualisering toe wat betreft het aantal weekendverblijven en hun effectief gebruik (permanent bewoond of effectief tweede verblijf). Voor de gemeenten die nog geen inventaris hebben moet deze inventaris nog opgemaakt worden.

Fase 2: Contextanalyse (huidige situatie)

Per cluster wordt de huidige ruimtelijke situatie in beeld gebracht (ruimtelijke draagkracht van de omgeving versus ruimtelijke impact van de cluster) en wordt ook een koppeling gemaakt met de maatschappelijke en juridische aspecten, waarbij vooral gefocust wordt op de ruimtelijk georiënteerde deelaspecten.

Fase 3: Planologische context (gewenste ruimtelijke structuur) en beleidscontext

Naast de bestaande situatie is het voor elke cluster van weekendverblijven ook belangrijk om inzicht te krijgen in de beleidsmatige keuzes en (sectorale) potenties die momenteel op de verschillende beleidsniveaus vooropgesteld worden omtrent de toekomstige ontwikkeling van de clusters en hun omgeving.

Fase 4: Toepassing en evaluatie en/of terugkoppeling van het uitgangsprincipe “uitdovend woonrecht en toepassing van uitzonderingen”

Op basis van de resultaten uit de contextanalyse wordt het uitdovend woonrecht als uitgangsprincipe op de clusters toegepast en worden de gevolgen ervan in beeld gebracht. Afhankelijk van de ruimtelijke situatie van de betreffende cluster wordt onderzocht of uitzonderingen wenselijk zijn. Via thematisch overleg wordt de voorgestelde visie getoetst inzake draagvlak en bereidheid tot engagement van de betrokken actoren met het oog op de effectieve uitvoering. Hierbij kunnen specifieke thema's en/of problemen gedetailleerd aan bod komen. Doelstelling is te komen tot een aantal realisatiegerichte afspraken. Indien de voorgestelde toepassing van het uitgangsprincipe geen draagvlak vindt, wordt gezocht en aangegeven op welke wijze deze bijgesteld moet worden; mogelijks mits herinterpretatie van de planologische context.

Fase 5: Conclusie per cluster

Per cluster wordt een synthese gemaakt van de huidige situatie, de genomen beleidskeuze en de acties en/of afspraken die hieruit voortvloeien.

Fase 6: Uitvoering

Eens het ontwikkelingsperspectief vastligt en het ook duidelijk is welke acties nodig zijn om dit te bewerkstelligen, komt het erop aan deze ook daadwerkelijk gestalte te geven en hiertoe het gepaste instrumentarium in te zetten.

1. Fase I – Inventaris van de clusters van weekendverblijven

1.1. Algemene situering

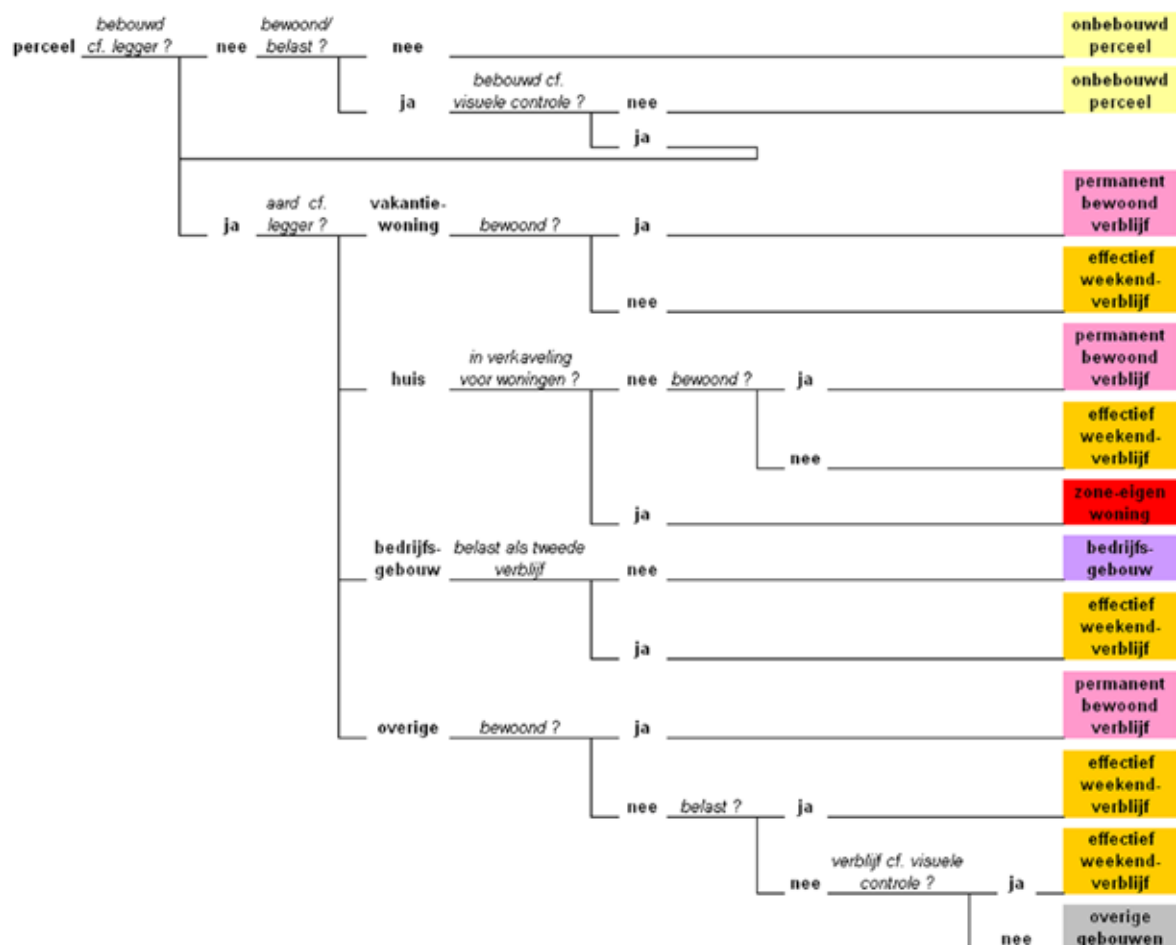
Deze handleiding focust expliciet op de 'clusters' van weekendverblijven.

Voorafgaand aan de opmaak en/of actualisering van de inventaris worden op een topografische kaart de clusters van weekendverblijven gesitueerd. Dit geeft een eerste indicatie van de geografische situering van de problematiek.

1.2. Inventarisboom

Voor de uitwerking van de inventaris wordt een getrapte benadering gevolgd die wordt weergegeven in de onderstaande flowchart. De onderzoeksvragen zijn:

- Hoeveel percelen zijn bebouwd en hoeveel onbebouwd?
- Hoeveel bebouwde percelen worden effectief gebruikt als tijdelijk verblijf?
- Hoeveel weekendverblijven worden er permanent bewoond of kennen nog een ander gebruik?



De boomstructuur zoals getoond in de flowchart is echter nog onvolledig. Met name voor de categorie van de 'permanent bewoonde verblijven' moeten in principe de 'zonevreemde woningen' uitgefilterd worden³.

Het betreft de momenteel bewoonde verblijven die niet gelegen zijn in een woongebied of een voor 'woningbouw' goedgekeurde en geldende verkaveling en die:

- hoofdzakelijk vergund (geacht) zijn als 'woning' (= zonevreemde woning)
- hoofdzakelijk vergund zijn als 'tijdelijk' verblijf maar vóór 9 september 1984 (inwerkingtreding van het minidecreet) reeds permanent bewoond werden (door de huidige bewoners of ononderbroken permanent bewoond); tot zolang was een functiewijziging immers niet vergunningsplichtig.

Deze filtering is vooral relevant inzake juridische implicaties en iets minder voor de strikt ruimtelijke aspecten.

1.3. Technische uitwerking

Een belangrijk deel van de inventaris wordt uitgevoerd via een doorgedreven GIS- en databasequery. De volgende bestanden zijn nodig voor het desktoponderzoek. Rekening houdend met de wet op de privacy kan dit ook zonder vermelding van de eigenaars:

- GIS:
 - » CadMap (= de grafische weergave van de verschillende kadastrale percelen)
 - » MaxiCrab (= het puntenbestand met postadressen)
 - » Contouren van de clusters van weekendverblijven
 - » Contouren van de geldende verkavelingen
- Databanken:
 - » Kadastrale legger
 - » Bevolkingsregister
 - » Belastingrol tweede verblijven

Door deze bestanden met elkaar te koppelen kan men per cluster de volgende basisgegevens genereren:

- ligging, aard en realisatiedatum van de percelen en gebouwen
- adreslocaties waarop één of meerdere bewoners geregistreerd zijn (=> met zekerheid permanent bewoonde verblijven incl. zonevreemde woningen)
- adreslocaties waarop een belasting op tweede verblijven wordt geheven (=> vermoedelijke effectieve weekendverblijven)

Deze eerste koppeling levert ongetwijfeld nog een aantal leemten in de kennis op:

- onbebouwde percelen volgens het kadaster maar waar wel bewoners of belastingbetalers geregistreerd zijn
- adressen uit het bevolkingsregister en/of belastingrol die niet gelokaliseerd kunnen worden of die meermaals voorkomen, ...

De datasets worden op basis van deze eerste koppeling bijgewerkt. Vervolgens wordt een tweede koppeling gemaakt die reeds in verregaande mate moet toelaten tot de typologieën uit de flowchart te komen:

- onbebouwde percelen
- zone-eigen woningen (verblijven gelegen binnen een woongebied of een goedgekeurde geldende verkaveling voor 'woningbouw')
- permanent bewoonde verblijven (incl. zonevreemde woningen)³

³ Opmerking: Door enkel te rekenen met verblijven waar op hetzelfde adres één of meerdere personen als bewoner ingeschreven zijn,

- effectieve weekendverblijven
- overige gebouwen (bv. schuilhokken, hoeves, bedrijfsgebouwen, ...).

1.4. Afbakening van de clusters

Op basis van de inventaris worden de clusterperimeters afgebakend, zijnde een groep van minimaal 5 weekendverblijven waarbij de onderlinge afstand tussen twee weekendverblijven maximaal 100 m bedraagt. Het betreft hierbij effectief de afstand tussen de verblijven, niet de afstand tussen de percelen waarop de verblijven zijn opgericht.

Bij het vastleggen van de perimeter van een cluster wordt tevens de nodige flexibiliteit voorzien in functie van een meer logische ruimtelijke of planologische begrenzing (weg, bosrand, waterloop, grens van gewestplanbestemming, compactheid, ...).

In geval een cluster reeds op basis van een eerdere inventaris afgebakend werd, betreft het een evaluatie en desgevallend herziening van de perimeter.

1.5. Terreincontrole

Naast desktoponderzoek is terreincontrole onontbeerlijk om een deel van de leemten uit het desktoponderzoek te controleren. Het betreft enerzijds de controle van zogenaamd onbebouwde percelen volgens het kadaster, maar waar volgens het bevolkingsregister wel één of meerdere bewoners geregistreerd zijn, of waar belasting op tweede verblijven wordt geheven. Anderzijds gaat het over potentieel ongeregistreerde (illegale) weekendverblijven in gebouwen of constructies die volgens het kadaster noch als vakantiewoning, noch als huis geregistreerd zijn.

2. Fase 2 – Contextanalyse (huidige situatie)

2.1. Juridische context

2.1.1. Bestemming

In eerste instantie wordt nagekeken welke bestemmingszones momenteel van toepassing zijn op de cluster. Dit houdt de controle in van de volgende stukken:

- gewestelijke, provinciale, gemeentelijke RUP's
- gewestplannen
- plannen van aanleg (APA's, BPA's)
- niet-vervallen verkavelingen (voor woningbouw < > voor weekendverblijven).

Voor de meeste van deze aspecten kunnen minstens de contouren reeds digitaal aangeleverd worden, wat een vrij eenvoudige overlay met de clustercontouren mogelijk maakt.

Bij RUP's, gewestplannen en plannen van aanleg wordt aanvullend een beknopte beschrijving gegeven welke clusterdelen exact binnen welke bestemmingszone vallen.

Voor verkavelingen beperkt de bespreking zich tot het aangeven per cluster van het percentage percelen uit de inventaris dat binnen een verkavelingscontour valt, met vermelding of de vergunning is afgeleverd als verkaveling voor weekendverblijven, dan wel voor woningen.

wordt bewust een onderschatting gemaakt van het aantal permanent bewoonde weekendverblijven en een overschatting van het aantal effectieve weekendverblijven. De feitelijke permanente bewoning zonder inschrijving wordt immers niet meegeteld.

Dit laatste is ook belangrijk om inzicht te krijgen of er zich binnen de cluster zone-eigen woningen bevinden (en zo ja, hoeveel) vermits deze buiten het toepassingskader van deze handleiding vallen.

2.1.2. Vergunningsstatus van de zonevreemde clusters

De vergunningsstatus van de zonevreemde weekendverblijven wordt bij het bepalen van het gewenste ontwikkelingsperspectief in rekening gebracht:

- Indien blijkt dat het merendeel van de weekendverblijven in een zonevreemde cluster niet hoofdzakelijk vergund (geacht) is, is er in principe geen mogelijkheid tot regularisatie door herbestemming naar bv. verblijfsrecreatiegebied of specifiek woongebied. In deze gevallen blijven voor de wel vergunde (geachte) weekendverblijven de ontwikkelingsmogelijkheden geldig zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor zonevreemde constructies, tenzij het in een RUP anders is bepaald.
- Indien het merendeel van de weekendverblijven binnen een zonevreemde cluster wel hoofdzakelijk vergund (geacht) is, kan regularisatie door herbestemming onderzocht worden in functie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

2.1.3. Overige

Naast de vraag of een cluster al dan niet zone-eigen is, zijn er nog een aantal andere aandachtspunten m.b.t. de juridische status van de cluster, waarbij duidelijk ook een link is met de planologische implicaties die zij mogelijk met zich meebrengen.

Niet-uitdoofbare permanent bewoonde verblijven en zonevreemde woningen

Het natrekken van de bewonershistorieken van de momenteel bewoonde verblijven geeft inzicht in het minimum aantal (percentage) niet-uitdoofbare bewoonde verblijven, met name deze waarvan de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van voor de inwerkingtreding van het minidecreet. Scharnierdatum is 9 september 1984. Tot vóór deze datum was een functiewijziging van tijdelijk verblijf naar een permanent bewoond verblijf in casu (zonevreemde) woning met zekerheid niet vergunningsplichtig (tenzij uitdrukkelijk vermeld in een verkregen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning).

Het natrekken van de bewonershistorieken wordt voor de databevraging best gesynthetiseerd in een tabel met per bewoond adres (bron = inventaris) de datum van de eerste inschrijving en de inschrijvingsdatum van de huidige referentiepersoon.

Omdat deze niet-vergunningsplichtige functiewijziging enkel van toepassing was op vergunde constructies geldt dit cijfer als een maximum.

2.2. Ruimtelijke context

Met betrekking tot de huidige ruimtelijke situatie wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de draagkracht van de omgeving en anderzijds de ruimtelijke impact van de cluster.

2.2.1. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Een analyse van de ruimtelijke draagkracht geeft aan of een cluster al dan niet gelegen is in een waardevol of kwetsbaar gebied voor de 'zachte' ruimtelijke deelstructuren.

Met het oog op een gelijkwaardige behandeling van alle clusters, wordt gebruik gemaakt van algemeen verspreide (digitale) gegevens.

Vanuit een kwetsbaarheidsbenadering (potenties worden in fase 3 bekeken) wordt gekeken naar de volgende elementen:

1. natuur
2. landbouw
3. landschap
4. water
5. bebouwing.

I. Toetskader natuur

Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – ecotoopverlies

(bron: INBO – recentste uitgave: 18 april 2005)

Deze kaart werd voor de eerste maal in 2000 opgesteld door het Instituut voor Natuurbehoud (nu: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek INBO), in het kader van het Vlaams Impulsprogramma Natuurontwikkeling met een gewogen numerieke biologische waardering van vegetatietypes voor zeldzaamheid en vervangbaarheid (naar analogie van de Biologische Waarderingskaart).

Gehanteerde inputgegevens zijn:

- Biotische data:
 - » biologische waarderingskaart (BWK)
 - » soortverspreidingsgegevens
 - » ecologische typologie van de waterlopen (biologische parameters)
- Abiotische data:
 - » bodemkaart
 - » ecologische typologie van de waterlopen (morfologische parameters).

De door het INBO gehanteerde kwetsbaarheidsklassen zijn:

- 1 : niet kwetsbaar
- 2 : weinig kwetsbaar
- 3 : kwetsbaar
- 4 : zeer kwetsbaar.

Optionele terreincontrole: de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten zijn opgemaakt in functie van de globale beleidskeuzes voor grotere gehelen en niet voor detailuitspraken op het niveau van elk perceel afzonderlijk.

Voor bepaalde onderdelen van clusters kan dit dan ook tot discussies leiden over de correctheid van de gehanteerde toetskaart. Desgevallend is een aanvullende terreincontrole door een veldbioloog noodzakelijk.

2. Toetskader landbouw

Landbouwtyperingskaart

(bron:VLM – recentste uitgave: 2002)

Deze kaart werd in 2002 opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) in opdracht van de (voormalige) afdeling Land (AMINAL). De kaart heeft als doel een éénduidige differentiatie van het agrarisch gebied te bekomen. Hiervoor werd in een eerste deel een waardering toegekend aan de afzonderlijke geregistreerde landbouw(gebruiks)percelen. De waardebeoordeling wordt berekend op basis van 4 groepen van parameters:

- bodemgeschiktheid
- bemestingsnorm
- perceelskenmerken
- bedrijfskenmerken.

De afzonderlijke perceelswaarderingen werden door de VLM vertaald naar waarderingen van ruimtelijk samenhangende gehelen of deelgebieden die minstens één van deze percelen bevatten. Per deelgebied zijn de volgende elementen berekend:

- het gewogen gemiddelde (op basis van de oppervlakte) van de totale waardering van de afzonderlijke percelen aanwezig in het deelgebied
- de verhouding van de geregistreerde oppervlakte van de landbouwpercelen tot de totale oppervlakte van het deelgebied.

Om te komen tot een globale waardering van het deelgebied werd door de VLM de oppervlakteverhouding vermenigvuldigd met het gewogen gemiddelde.

De landbouwtyperingskaart visualiseert de differentiatie van het agrarisch gebied in 5 waarderingsklassen (van zeer lage waardering tot zeer hoge waardering voor de landbouw).

3. Toetskader landschap

Landschapsatlas (relictzones en ankerplaatsen)

(bron:VIOE – recentste uitgave: relictzones: 8 mei 2001, ankerplaatsen: 16 mei 2006)

De (digitale) atlas werd in 2001 opgemaakt door AROHM - afdeling Monumenten en Landschappen (nu beheerd door Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed -VIOE) met de bedoeling een snelsurvey te maken van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen, steunend op de beschikbare informatiebronnen, kaartreeksen en de kleurenorthofoto's van omstreeks 1990. Een relict is een overblijfsel uit vroegere tijden dat nog getuigt van de toenmalige toestand.

Relicten kunnen zeer divers van aard zijn en getuigen in vele gevallen van een wordingsgeschiedenis. Daarom werd een classificatie gemaakt naar de ruimtelijke dimensie die de relictten in het landschap bezitten en dit in relatie tot de gebruikte kaartschaal 1/50.000. In wezen zijn dit punt-, lijn- en vlakvormige relictten. In functie van

het onderzoek voor de clusters van weekendverblijven worden enkel de vlakvormige elementen meegenomen, ook 'landschapsrelictzones' genaamd.

Sommige relictten vormen complexen van zeer verschillende aard die echter historisch en genetisch samen horen en een ensemble vormen. Deze werden geselecteerd tot een aparte categorie die ankerplaats genoemd werd. Het zijn de meest waardevolle landschappen van Vlaanderen.

Met het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen van 13 februari 2004 moeten bij de opmaak van RUP's die geheel of gedeeltelijk in ankerplaatsen gelegen zijn, de landschapswaarden en -kenmerken worden doorvertaald in stedenbouwkundige voorschriften. Vanaf de opname in de RUP's worden de ankerplaatsen erfgoedlandschappen genoemd. Hun status is dan vergelijkbaar met deze van een beschermd landschap.

Beschermde landschappen

(bron: VIOE – recentste uitgave: 16 mei 2006)

Dit is een digitaal bestand dat bijgehouden wordt door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) met weergave van de beschermde landschappen overeenkomstig de bepalingen van het landschapsdecreet.

Bij elk beschermingsbesluit horen een aantal beschermingsvoorschriften; deze zijn bindend maar niet in absolute zin. Het landschapsdecreet voorziet in een procedure tot afwijking voor werkzaamheden die overeenstemmen met de desbetreffende bestemmingsplannen of nodig zijn om de bestemming te realiseren, op voorwaarde dat de waarde van het landschap niet geschonden wordt.

4. Toetskader water

Overstromingsgevoelige gebieden

(bron: VMM – recentste uitgave: 20 juli 2006)

In het kader van de 'watertoets' zoals bepaald in het decreet Integraal Waterbeleid is door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – afdeling Water (in samenwerking met het Waterbouwkundig Laboratorium van het departement Mobiliteit en Openbare Werken) een kaart aangemaakt die voor het ganse Vlaamse gewest de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft.

De kaart maakt onderscheid tussen:

- effectief overstromingsgevoelige gebieden
- mogelijk overstromingsgevoelige gebieden
- niet overstromingsgevoelige gebieden.

De kaartlaag met de effectief overstromingsgevoelige gebieden is een samenvoeging van de gemodelleerde overstromingsgebieden rond waterlopen en de recent overstroomde gebieden gecorrigeerd op basis van het digitaal hoogtemodel Vlaanderen (ROGDHM).

De kaartlaag met de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden is opgebouwd op basis van de van nature overstroombare gebieden (NOG) met weglating van de bewoonde gebieden.

Provinciale watergevoeligheidskaart

(bron: provincie Antwerpen dienst Waterbeleid – recentste uitgave: 20 juli 2006)

De provinciale watergevoeligheidskaart is een combinatie van de meest recente recent overstroomde gebieden (ROG) en gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG) die bij de watertoets als toetskader wordt gehanteerd

binnen de provincie.

De watergevoeligheidskaart heeft voornamelijk een signaalfunctie. Indien een cluster getroffen wordt door een potentieel overstromingsgevoelig gebied overeenkomstig de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden of een zone van de watergevoeligheidskaart, moet advies worden gevraagd aan de provinciale dienst Waterbeleid of dit in de praktijk wel of geen watergevoelig gebied is.

Waterlopen Vlaamse Hydrografische Atlas

(bron:VMM – recentste uitgave: 5 juni 2009)

Omdat overstroombaarheid veelal gepaard gaat met de aanwezigheid van waterlopen, wordt de kaartlaag met de overstromingsgevoelige gebieden steeds gecombineerd met de waterlopen zoals opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA).

In dit geografisch referentiebestand zijn de assen opgenomen van de bevaarbare en de geklasseerde onbevaarbare waterlopen.

Infiltratiegevoelige gebieden

(bron:VMM – recentste uitgave: 20 juli 2006)

In het kader van de watertoets zoals bepaald in het decreet Integraal Waterbeleid is door de Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Water een kaart aangemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond.

De onderscheiden klassen zijn:

- infiltratiegevoelig
- niet infiltratiegevoelig of geen info beschikbaar.

Beschermingszones rond grondwaterwinningen (voor drinkwater)

(bron:VMM – recentste uitgave: 6 juli 2007)

Dit is een kaartlaag die bijgehouden wordt door de Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Water die alle juridisch afgebakende beschermingszones omvat rond grondwaterwinningen (voor drinkwater) in het Vlaamse gewest. Deze beschermingszones hebben repercussies op het vlak van het verlenen van vergunningen en in het kader van het mestactieplan (MAP).

Ecologische kwetsbaarheidsclassificatie van de Vlaamse oppervlaktewateren met betrekking tot de overstorten

(bron:VMM – 1996)

Op basis van een onderzoek naar de ecologische kwaliteit van de waterlopen in Vlaanderen (uitgevoerd door de Universitaire Instelling Antwerpen (UIA) in opdracht van het Vlaamse gewest) werd in overleg met Aminal, VMM en Aquafin een ecologische kwetsbaarheidskaart van de Vlaamse oppervlaktewateren opgesteld met betrekking tot de inplanting van overstorten. Deze ecologische classificatie van de Vlaamse oppervlaktewateren is opgenomen in bijlage C van de Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelingsinstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties (vastgesteld per omzendbrief van 19 december 1996, Belgisch Staatsblad 4 februari 1997).

De onderscheiden klassen zijn:

- ecologisch uiterst kwetsbare oppervlaktewateren: oppervlaktewateren met zeer goede waterkwaliteit en waar zeldzame waterfauna en -flora voorkomt
- ecologisch kwetsbare oppervlaktewateren: oppervlaktewateren met een goede kwaliteit, maar met een

hoge ecologische waarde; er komen zeldzame waterfauna en -flora voor

- ecologisch strategisch belangrijke oppervlaktewateren: oppervlaktewateren die geen hoge actuele waterkwaliteit bezitten, maar beschermd moeten worden, omdat ze ofwel afwateren naar een waterloop met een hogere ecologische waarde, ofwel een logisch geheel vormen met een waterloop met een hogere ecologische kwaliteit, ofwel er belangrijke vissterfte te verwachten is indien de kwaliteit vermindert
- overige oppervlaktewateren: oppervlaktewateren waar niet expliciet een ecologische kwaliteit aan werd toegekend.

Deze kaart heeft een signaalfunctie op het vlak van de oppervlaktewaterkwaliteit.

5. Toetskader bebouwing

Er wordt een beknopte omschrijving gegeven hoe de clusters zich situeren ten aanzien van de nabije bebouwing en hun desbetreffende functies.

2.2.2. Ruimtelijke impact van de cluster

De ruimtelijke impact van een cluster wordt beschouwd vanuit drie invalshoeken:

- de fysieke impact en compactheid⁴ van de cluster
- de gegenereerde dynamiek
- de visuele beleving ervan.

Zaken met betrekking tot het ruimtelijk voorkomen en gebruik (zoals dominant gebouwtype, architecturale staat van de verblijven, staat van de wegen, enz.) moeten op het terrein worden bekeken.

⁴ Compactheid wordt beoordeeld vanuit: de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, ruimtelijke samenhang en vorm. Zie ook §0. Bijlage 2 - Invulling van de uitzonderingscriteria.

De te beschouwen deelaspecten betreffen

Type impact	Deelaspect	Criterium	Bespreking
Fysiek	Ruimtebeslag van de cluster op zijn omgeving	Oppervlakte van de cluster / schaal	Kwantitatief
		Aandeel van bebouwde percelen	Kwantitatief
	Ruimtebeslag van de percelen binnen de cluster	Grote of kleine percelen	Kwantitatief + kwalitatief
		Grote of kleine gebouwen	Kwantitatief + kwalitatief
Compactheid van de cluster	Dichtheid, ruimtelijke samenhang, vorm	Kwalitatief	
Dynamiek	Habitatverstoring (geluid, verkeer, ...)	Aandeel van de permanent bewoonde verblijven	Kwantitatief
		Afstand tot de kern	Kwantitatief
		Wel of geen voldoende verharde wegen, kwaliteit van de wegen, bereikbaarheid voor hulpdiensten, vuilnisophaling	Kwalitatief
	Milieu / afvalwater	Lozing op oppervlaktewater <-> riolering/kwzi/iba	Kwalitatief
	Overige nutsinfra	Aanwezigheid van gas, water, elektriciteit, ...	Kwalitatief
Beleving	Welstand van de gebouwen	Woningtype (caravan, bungalow, huisje)	Kwalitatief
		Gevelmateriaal (hout, (golf)platen, snelbouw, gevelsteen)	Kwalitatief
		Staat van onderhoud	Kwalitatief
	Landschappelijke integratie van de percelen	Wel of geen ontbossing - vertuining	Kwalitatief
		Wel of geen verzorgde tuin	Kwalitatief

2.3. Maatschappelijke context

De maatschappelijke context betreft voornamelijk een analyse van de problematiek inzake permanente bewoning. Hierbij worden de volgende onderdelen beschouwd:

- het aandeel permanente bewoning t.o.v. het totaal aantal verblijven in de cluster
- de historiek van de cluster:
 - » betreft het een oude of recente cluster? Wanneer is de cluster ontstaan?
 - » sinds 1 november 1992 (zgn. omzendbrief Tobback) is de gemeente verplicht om bewoners van weekendverblijven in te schrijven in het bevolkingsregister; dit ongeacht of de stedenbouwkundige bestemming dit toelaat.
 - » waar waren de permanente bewoners van weekendverblijven vóór 9 september 1984 ingeschreven in het gemeentelijk bevolkingsregister.
- profiel van de huidige bewoners:
 - » sinds wanneer wonen de huidige bewoners er?
 om pragmatische redenen wordt hierbij gefocust op dezelfde scharnierdata (tijdsvakken) als bij de analyse van de juridische context (zie §2.1). De informatievergaring gebeurt eveneens aan de hand van de bewonershistorieken

- » wie verblijft of woont er? (leeftijd, gezinssamenstelling, socio-economische status, andere eigendommen, zorgbehoefte/fysieke beperkingen, ...)
- » aard en staat van de huidige woning of permanent bewoond verblijf.

Daarnaast kan de vraag worden gesteld of er in de betrokken regio een grote maatschappelijke vraag is naar tweede verblijven. Hiervoor suggereert de provincie aan de Vlaamse overheid om een behoefteonderzoek op Vlaams niveau op te starten.

3. *Fase 3 – Planologische context (gewenste ruimtelijke structuur) en beleidscontext*

Parallel met de huidige situatie wordt bekeken hoe het plangebied zich binnen het ruimtelijk beleidskader profileert, welke gewenste ruimtelijke ontwikkeling er voor de cluster en zijn omgeving wordt vooropgesteld en welke bewegingsruimte er nog is binnen deze planologische context.

3.1. *Ruimtelijk planningsbeleid*

3.1.1. *Vlaams niveau*

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

- doelstellingen t.a.v. het buitengebied:
 - » vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
 - » tegengaan van versnippering van het buitengebied
 - » bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
 - » streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw-, natuur- en bosfunctie
 - » nastreven van gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven
 - » afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid met het fysisch systeem als uitgangspunt
 - » bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van de aangrenzende functies.
- ontwikkelingsvisie over weekendverblijven en permanente bewoning:

“Geen permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf. Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Onderzocht moet worden welke van de bestaande terreinen binnen welke voorwaarden eventueel op termijn worden ingericht als een volwaardig woongebied en een onderdeel van de kern van het buitengebied of een stedelijk gebied gaan vormen. Conform het ruimtelijk principe van de gedeconcentreerde bundeling moet een dergelijke locatie met permanente bewoning een versterking betekenen van de bestaande kern, onder meer doordat de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern.” (RSV, p. 416).

Afbakeningsproces van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur

- gebiedsgerichte visie voor de omgeving van de cluster
- geselecteerde actiegebieden van toepassing op de cluster

Opm.: Voor de provincie Antwerpen zijn de volgende regio's van toepassing:

- Neteland (eindvoorstel goedgekeurd op 21 december 2007 door de Vlaamse Regering)
- Noorderkempen (eindvoorstel goedgekeurd op 12 december 2008 door de Vlaamse Regering)
- Klein-Brabant en Antwerpse Gordel (eindvoorstel goedgekeurd op 27 maart 2009 door de Vlaamse Regering)
- Waasland (eindvoorstel goedgekeurd op 3 april 2009 door de Vlaamse Regering)
- Zenne-Dijle-Pajottenland (eindvoorstel goedgekeurd op 24 april 2009 door de Vlaamse Regering)

Beleidsplan van minister Van Mechelen (juni 2002) over de problematiek van weekendverblijven – Ruimtelijke afweging op Vlaams niveau (stap 2)

- Categorie 1: clusters die niet in aanmerking komen voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met belangrijke open ruimte doelstelling (huidige bestemming behouden).
- Categorie 2: clusters in de gebieden waar vanuit elementen van Vlaams niveau randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden van weekendverblijven omwille van de ligging in de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau of omwille van een bijzondere bescherming.
- Categorie 3: clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld.
- Verder zijn de categorieën 2 en 3 verder gespecificeerd in een type a en b. Voor de categorieën 2a en 3a wordt het bestendigen van permanent wonen niet wenselijk geacht, voor de categorieën 2b en 3b is het bestendigen van permanente bewoning te overwegen. Het toekennen van de categorieën 2b en 3b gebeurde uitgaande van de basisprincipes van het RSV zoals woonkernversterking, gedeconcentreerde bundeling enz.

Opm.: In de provincie Antwerpen werd op Vlaams niveau expliciet een categorie 2b of 3b toegekend aan 10 van de tot nu toe 180 geselecteerde clusters. Aan 29 clusters werd categorie 2 of 3 toegekend zonder verdere specificatie in a of b.

3.1.2. Provinciaal niveau – Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

- de ontwikkelingsvisie voor de betrokken deelruimte
- relevante selecties uit de gewenste deelstructuren.

3.1.3. Lokaal niveau – Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

- ontwikkelingsvisie voor de deelruimte
- relevante selecties uit de gewenste deelstructuren
- suggesties m.b.t. de problematiek van de weekendverblijven
- mogelijke gevolgen voor de woningprogrammatie
Met betrekking tot de woningprogrammatie vermeldt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.4.2.) dat "Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf

toegelaten is, niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.”

Met betrekking tot de nog onbebouwde percelen die mee herbestemd worden tot een zone waar permanent verblijf toegelaten is, doet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen uitspraak. In welke mate al dan niet planologische compensaties voor deze bijkomende woonegelegenheden binnen de clusters moeten worden voorzien, wordt op Vlaams niveau bepaald.

Er wordt in addendum bij de bespreking van de elementen uit het GRS een raming gemaakt van het aantal nog onbebouwde percelen dat mogelijk herbestemd wordt, met opdeling tussen percelen gelegen langs uitgeruste wegen en percelen die niet ontsloten zijn.

Ook de mogelijke gevolgen van de bepalingen over het sociaal objectief voor sociale huisvesting volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid, moeten per geval onderzocht worden.

3.2. Sectorale beleidsvisies en potenties

Naast het ruimtelijke planningskader zijn er nog diverse sectorale beleidsstukken die mogelijk relevante uitspraken doen m.b.t. de kwaliteiten, potenties en/of gewenste ontwikkeling van een gebied waarin een cluster van weekendverblijven gelegen is:

- VEN
- Natura 2000 (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn)
- natuurontwikkelingsplannen
- natuurrichtplannen
- (geactualiseerd) Sigmapijn
- bekken- en deelbekkenbeheerplannen;
- ...

Naast inzicht in het (sectorale) wensbeeld voor de omgeving van een cluster zorgt een screening van deze sectorale instrumenten ook voor input inzake mogelijk relevante gesprekspartners in het kader van fase 4.

Een bruikbaar hulpmiddel om een snel overzicht te krijgen van relevante beleidskaders i.v.m. natuur is de Prioriteitenkaart gebiedsbeleid (bron: INBO – recentste uitgave: 18 april 2005)

Deze kaart werd voor de eerste maal in 2001 opgemaakt door het Instituut voor Natuurbehoud (nu: INBO) in opdracht van de Mobiliteitscel van de Vlaamse Gemeenschap, op basis van de (door het Instituut voor Natuurbehoud) ingeschatte beleidsmatige belangrijkheid en juridische beschermingsstatus van natuurgebieden.

De door INBO gehanteerde wegingsfactoren zijn:

Wegingsfactor	Categorie	Beschermingsstatuut
5	Gebieden met een hoofdfunctie natuur	natuurreservaat bosreservaat beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied VEN-waardig (Vlaamse Ecologisch Netwerk) GNBS2 (natuur of militair)
3	Gebieden met een afbakening volgens een juridisch bindende beschermingsstatus	Ramsargebied Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied GNBS (verweving)
1	Gebieden met een minder bindende beleidsmatige afbakening	IVON- waardig ³ Regionaal landschap Weidevogelgebied Eco-impulsgebied

Door de informatie uit deze gebieden met elkaar te combineren werd door het INBO vervolgens een gradiënt van ingeschatte belangrijkheid volgens beleidsstatus afgeleid:

Totaalscore	Klasse	Subcategorie
(1*) - 2	IA	Verbindingsgebieden
3 – 6	IB	Overgangszone
7 – 12	2	
13 – 20	3	Prioritaire zone
21 – 28	4	

* Indien IVON-waardig

Indien een cluster binnen een prioritair gebied valt, dient verder desktoponderzoek zowel tekstueel als grafisch aan te geven wat de concrete positionering van de cluster is binnen de type gebieden op basis waarvan deze toedeling in een prioritaire zone is gebeurd.

5 De procedure voor de afbakening van het VEN werd nog voorbereid bij de opmaak van de prioriteitenkaart gebiedsbeleid. De VEN-waardige gebieden zijn de bestemmingsgebieden volgens de gewestplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen die overeenkomstig de vastgelegde bepalingen in aanmerking kwamen voor opname in het VEN.

6 Gewenste Natuur- en Bosstructuur (voor Vlaanderen): tot op perceelsniveau en wetenschappelijk onderbouwd planningsdocument (met beleidshorizont 2003) dat als basis fungeert voor de afbakening van "Grote eenheden natuur en Natuurverwevingsgebieden".

7 Gebieden die conform de selectie in de GNBS (natuurverwevingsgebieden) en (ontwerp) provinciale ruimtelijke structuurplannen (natuurverbindingsgebieden) in aanmerking kwamen als onderdeel van het 'Integraal verwevings- en ondersteunend netwerk' (IVON).

3.3. *Tussentijdse conclusie per cluster*

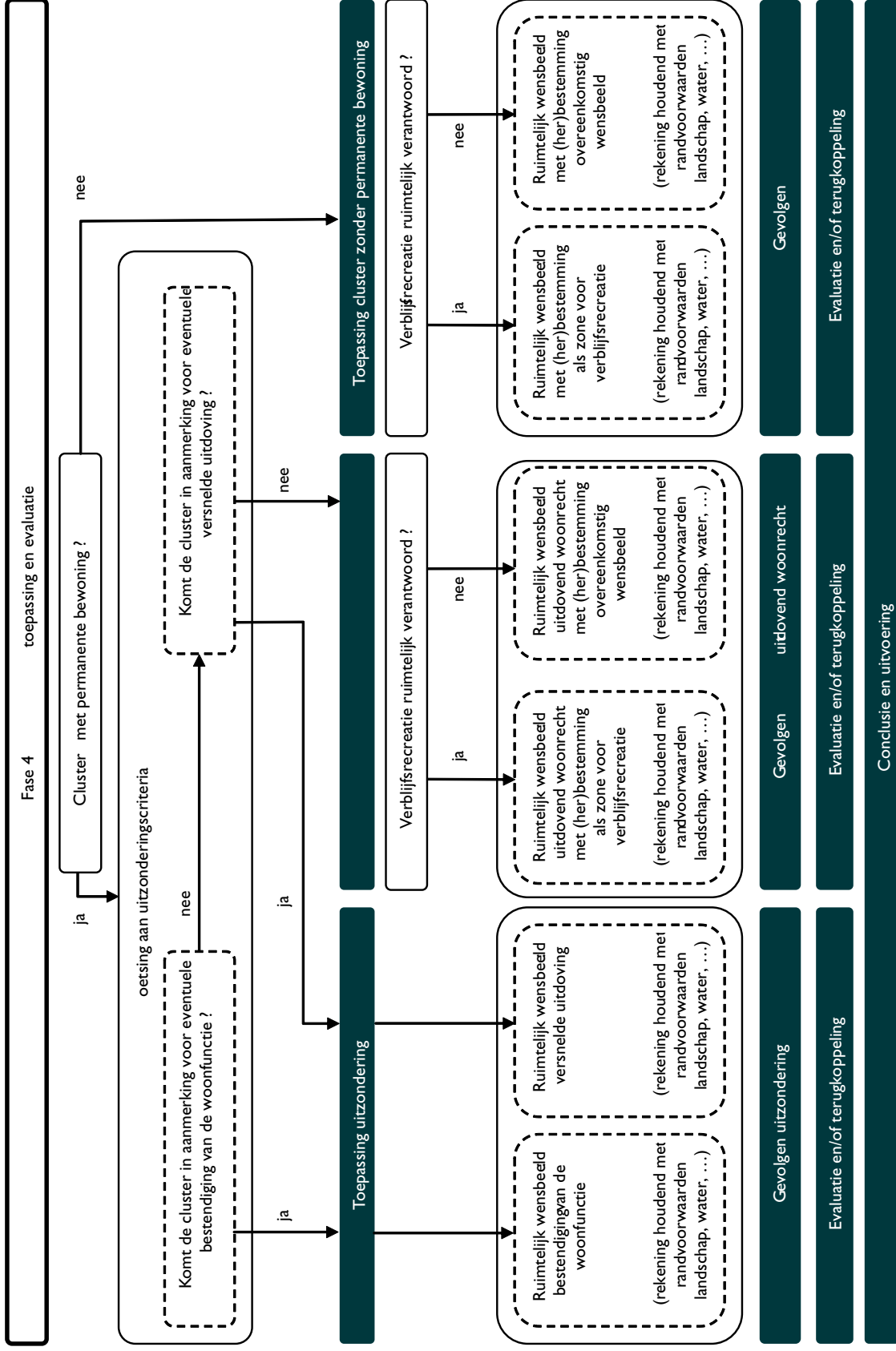
Afsluitend na fase 3 wordt een synthese gemaakt met de belangrijkste conclusies uit het gevoerde desktop- en veldonderzoek tot dusver:

- inventaris
- huidige juridische, ruimtelijke en maatschappelijke context
- planologische en beleidscontext.

Op basis hiervan worden op bevattelijke wijze de focuspunten voor de volgende fase aangereikt evenals de eerste bevindingen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4. *Fase 4 - Toepassing en evaluatie en/of terugkoppeling van het uitgangsprincipe “uitdovend woonrecht en uitzonderingen”*

De hierna volgende figuur geeft aan hoe fase 4 gestalte krijgt door het consequent screenen van de wenselijkheid, gevolgen en realiseerbaarheid van het gehele voorstel aangaande de toekomstige ontwikkeling van elke cluster(groep). De nadruk ligt daarbij op de toepassing van het uitgangsprincipe van de deputatie (uitdovend woonrecht en uitzonderingen) op clusters met permanent bewoonde weekendverblijven. Deze wordt eveneens toegepast op de clusters waar momenteel geen permanente bewoning aanwezig is.



4.1. Uitgangsprincipe: uitdovend woonrecht versus uitzonderingen

Komt een cluster in aanmerking voor een uitzondering op het uitgangsprincipe?

De afweging of een uitzondering op het uitgangsprincipe (uitdovend woonrecht) ruimtelijk verantwoord is vanuit de huidige draagkracht van de omgeving, dient voor elke cluster(groep) gebiedsgericht te gebeuren op basis van de resultaten uit fase 2 en 3. Daarbij kan het ook voorkomen dat slechts een deel van een cluster als uitzondering in aanmerking komt.

Uitzonderingscriteria in functie van bestendiging van het permanent wonen:⁸

- de permanente bewoning binnen de cluster moet kernversterkend⁹ zijn of structuurbepalend voor de nederzettingsstructuur van de gemeente;
- permanente bewoning moet voldoende compact zijn binnen de cluster.

De invoering van het begrip 'compactheid' als toetsingscriterium heeft 2 doelstellingen:

- » enerzijds geeft het een duidelijk ruimtelijk beeld van de bestaande ruimtelijke toestand,
- » anderzijds geeft het aan hoeveel bijkomende woonmogelijkheden er ten gevolge van een eventuele herbestemming gecreëerd worden. Hoe lager de compactheid hoe hoger het aantal bijkomende woonmogelijkheden. Het creëren van bijkomende woonegelegenheden is zeker geen evidentie binnen de vooropgestelde 65/35% verhouding volgens het RSV, waarmee de woningbehoefte verdeeld wordt over de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied¹⁰ (zie ook bijlage 2).

⁸ Hierbij wordt er uitgegaan van de bepalingen van het RSV p. 416 (richtinggevend deel) – bestendigen van permanente bewoning:

“Uitgangspunt is dat infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf moet beantwoorden aan de oorspronkelijke opzet, dat is met name het voorzien van een tijdelijk en recreatief verblijf.

Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Door naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad te streven in de stedelijke gebieden én in de kernen van het buitengebied wordt een kader gegeven waarbinnen een huisvestingsbeleid met aandacht voor specifieke woonvormen en woningtypologieën kan worden gevoerd (o.m. voor kansarme en minder begoede gezinnen).

Onderzocht moet worden welke van de bestaande terreinen voor tijdelijk en recreatief gebruik binnen welke voorwaarden eventueel op termijn worden ingericht als een volwaardig woongebied en een onderdeel van de kern van het buitengebied of een stedelijk gebied gaan vormen. Conform de principes van de gedeconcentreerde bundeling moet dergelijke locatie met permanente bewoning een versterking betekenen van de bestaande kern, onder meer doordat de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern.”

⁹ RSV p. 552 (RD) – definitie 'kernversterkend beleid': “Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de **uitbreiding en uitwaaiering van kernen tegen te gaan**. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een **attractieve woonfunctie**, een **gedifferentieerde woningvoorraad**, het behoud van de **economische dynamiek**, het behoud van de **voorzieningen**, de **leefbaarheid**, de **bereikbaarheid** en de **ruimtelijke kwaliteit** in het algemeen.”

¹⁰ De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt dat “Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.” Met betrekking tot de nog onbebouwde percelen die mee herbestemd worden tot een zone waar permanent verblijf toegelaten is, doet de Codex geen uitspraak. In welke mate al dan niet planologische compensaties voor deze bijkomende woonegelegenheden binnen de clusters moeten worden voorzien, moet op Vlaams niveau worden bepaald. Ook de mogelijke gevolgen van de bepalingen over het sociaal objectief voor sociale huisvesting volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid, moeten verder bekeken worden.

De cluster mag niet gelegen zijn in:

- ruimtelijk kwetsbaar gebied:
 - » overeenkomstig art. 1.1.2. van de VCRO¹¹
(is in principe reeds getoetst in de afweging op Vlaams niveau – stap 2 volgens de beleidsnota uit 2002 van voormalig minister Dirk Van Mechelen)
 - » effectief kwetsbaar gebied overeenkomstig de analyse van de ruimtelijke draagkracht uit fase 2 van deze methodieknota
- herbevestigd of te herbevestigen agrarisch gebied overeenkomstig de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur (op Vlaams niveau)
- effectief overstromingsgevoelig gebied overeenkomstig de watertoets
- ...

Deze selectiecriteria zijn niet aanvullend, maar uitsluitend.

Aanvullend wordt voor zonevreemde clusters ook de vergunningsstatus van de constructies in rekening gebracht.

Uitzonderingscriteria in functie van een versneld uitdoven van de permanente bewoning:

- de cluster is gelegen in kwetsbaar en/of prioritair natuurgebied waar natuurherstel mogelijk en/of wenselijk is (zie de analyse in fase 2)
- de cluster is gelegen in een voor landbouw zeer waardevol gebied overeenkomstig de analyse in fase 2 EN is gelegen in een herbevestigd of te herbevestigen agrarisch gebied overeenkomstig de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur (op Vlaams niveau)
- de cluster is gelegen in (effectief) overstromingsgevoelig gebied overeenkomstig de watertoets
- ...

Naast de huidige draagkracht, kunnen ook potenties en beleidskeuzes vanuit de planologische context (fase 3) aanleiding geven om bepaalde niet-kwetsbare (delen van) clusters te vrijwaren van verdere bebouwing, of zelfs naar een versneld uitdoven te gaan.

4.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Uitgaande van de onderzoeksresultaten uit fase 2 en 3 en de toetsing aan de uitzonderingscriteria wordt per cluster aangegeven hoe deze resultaten ruimtelijk best worden vertaald.

Naast potentiële randvoorwaarden in functie van landschapsbehoud, waterbeheer, enz. betreft het hoofdzakelijk een keuzevoorstel omtrent de eventuele her- en/of nabestemming en de wenselijkheid om deze nieuwe bestemming al dan niet met directe ingang toe te passen.

Samenhangende gehelen

Zowel planologisch als naar verwerving en uitvoering toe, is het herbestemmen naar groengebied of agrarisch gebied ter vrijwaring van nog onbebouwde percelen en/of uitdoven van reeds bebouwde percelen enkel opportuun als dit een zinvolle versterking kan betekenen van het omgevende open ruimte gebied.

¹¹ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan: groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens art. 52, §1 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

Dezelfde redenering geldt ook voor de bebouwde percelen en met nadruk voor permanente bewoning. Een bestendiging ervan moet een zinvolle versterking van de nederzettingsstructuur impliceren. Het moet met andere woorden gaan over het vrijwaren en/of creëren van aaneengesloten gehelen met hoge mate van compactheid. 'Compactheid' dient hierbij benaderd te worden vanuit de combinatie van dichtheid, ruimtelijke samenhang en vorm.

Vanuit deze redenering is het planologisch niet zinvol om kleine fragmenten onbebouwde percelen te bestendigen als 'eilandjes groengebied' in woon- of recreatiegebied en evenmin om kleine 'eilandjes woongebied' te bestendigen in groen- of agrarisch gebied. Dit werkt immers meer versnipperend dan versterkend.

Ruimtelijk wensbeeld

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling krijgt ook een grafische doorvertaling onder de vorm van een 'ruimtelijk wensbeeld', bv. een schematische weergave op basis van orthofoto's van de gewenste ruimtelijke evolutie en/of een vlekkenplan dat in een latere fase de basis vormt voor de opmaak van een grafisch plan.

4.3. Gevolgen van de toepassing

Zowel het toepassen van het uitgangsprincipe, als een eventuele uitzondering, zal implicaties hebben ten aanzien van de huidige context. Mogelijke aspecten zijn:

- Ruimtelijk:
 - » aanleg van volwaardige ontsluitings- en nutsinfrastructuur in de clusters waar permanent wonen bestendigd wordt
 - » natuurherstelmaatregelen in clusters die versneld worden uitgedoofd
 - » vastleggen van inrichtingsprincipes ten aanzien van bijkomende bebouwing
 - » ...
- Maatschappelijk:
 - » het voorzien in een vervangend huisvestingsaanbod en sociaal begeleidingstraject wanneer geopteerd wordt om permanente bewoning versneld uit te doen
 - » ...
- Juridisch:
 - » indien geopteerd wordt om de woonfunctie uit te doen, krijgen permanente bewoners overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een tijdelijk woonrecht indien er een planologische oplossing kan worden geboden of een aanvullend woonrecht tot 2029, wanneer er geen planologische oplossing kan worden geboden. Dit aanvullend woonrecht kan via een RUP eventueel verlengd worden tot 2039, maar kan echter ook vroeger vervallen, ondermeer indien een herhuisvestingsaanbod wordt aangeboden (zie ook art. §0)
 - » ...
- Planologisch:
 - » de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een planologische bestendiging van de woonfunctie geen gevolgen heeft op de gemeentelijke woonquota voor wat betreft de bestaande al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven

Met betrekking tot de nog onbebouwde percelen die mee herbestemd worden tot een zone waar permanent verblijf toegelaten is, doet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen uitspraak. In welke mate al dan niet planologische compensaties voor deze bijkomende woongelegenheden

binnen de clusters moeten worden voorzien, moet op Vlaams niveau worden bepaald

Mede in functie daarvan wordt een raming gemaakt van het aantal nog onbebouwde percelen dat mogelijk herbestemd wordt, met opdeling tussen percelen gelegen langs uitgeruste wegen en percelen die nog ontsloten moeten worden

- » de mogelijke gevolgen van de bepalingen over het sociaal objectief voor sociale huisvesting volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid, moeten in rekening worden gebracht
- » ...

Fase 4 wordt derhalve afgesloten met een overzicht van de kritische randvoorwaarden en te ondernemen acties die voortvloeien uit het voorgestelde ontwikkelingsperspectief. Het ruimtelijk wensbeeld en het bijbehorende overzicht van de consequenties vormen samen het voorwerp voor de volgende fase waarin onderzocht wordt of en hoe deze concreet gestalte kunnen krijgen.

4.4. Evaluatie en terugkoppeling

Via thematisch of sectoraal overleg wordt het ruimtelijk wensbeeld getoetst inzake draagvlak en bereidheid tot engagement van de betrokken actoren met het oog op de effectieve uitvoering. Hierbij kunnen specifieke thema's en/of problemen gedetailleerd aan bod komen. Doelstelling is te komen tot een aantal realisatiegerichte afspraken. Vindt de voorgestelde toepassing van het uitgangsprincipe geen draagvlak, dan wordt gezocht en aangegeven op welke wijze deze dient bijgesteld te worden. Mogelijks dient eerst nog een herinterpretatie te gebeuren van de planologische (en beleid)context.

De onderstaande tabel is een voorbeeld van mogelijke thema's die per cluster en/of gemeente onderzocht kunnen worden. Uitbreiding, aanvulling en wijziging van de samenstelling is steeds mogelijk.

Thematisch overleg per cluster: thema's te kiezen in functie van de lokale situatie

Thema	Wat bespreken	Doel bespreking - finaliteit
Juridisch	Handhavingsbeleid Politionele opvolging Gerechtelijke opvolging Fiscaliteit Planbaten/schade ...	Hoe opvolging van uitdovend woonrecht concretiseren en uitvoerbaar maken op het terrein en opvolgen op lange termijn? Wie speelt welke rol? Kunnen engagementen worden afgesloten? ...
Natuur / open ruimte	Herstelmaatregelen natuur / open ruimte. Instrumentarium Aankoopbeleid mogelijk? ...	Op welke wijze kan de sector natuur / open ruimte aan herstelbeleid doen? Waar acht de sector het wenselijk om aan volledig natuurherstel te doen. ...
Water	Link met Sigmaphan, bekkenbeheerplannen, watertoets, decreet integraal waterbeleid,	Welke maatregelen moeten genomen worden om waterhuishouding te verbeteren of te herstellen? Waar acht de sector het wenselijk om het natuurlijk watersysteem volledig te herstellen? ...

Thematisch overleg per cluster: thema's te kiezen in functie van de lokale situatie

<i>Thema</i>	<i>Wat bespreken</i>	<i>Doel bespreking - finaliteit</i>
Ruimtelijk	Compensatie woonprogrammatie noodzakelijk? Relatie met de afbakening van het buitengebied Wenselijke nabestemming ...	Welke planologische compensatie moet voorzien worden in geval nog onbebouwde percelen tot zone voor permanent wonen worden bestemd? ...
Wonen	Herlocalisatie, (sociale) huisvesting Sociale begeleiding ...	Op welke wijze kunnen bewoners, indien dit ruimtelijk gewenst is, gestimuleerd tot verplicht worden om zich te herhuisvesten? ...
Toerisme	Nauwe betrokkenheid vragen bij op te maken behoeftestudie over tweede verblijven (i.f.v. planologische nabestemming) ...	Is planologische nabestemming gewenst? ...
Procedure	RUP, (screening) plan-MER / RVR / LER / passende beoordeling, planbaten of -schade,	Is een RUP nodig? Moet er een plan-MER en/of RVR worden opgemaakt? ...
Gemeentelijke voorzieningen	Gemeentelijke voorzieningen en dienstverlening (post, afvalophaling, brandweer, ziekenwagen (veiligheid), ...), basismobiliteit Realiseren van infrastructuur (wegen, riolering, nutsleidingen, zuiveringsinstallaties, ...) ...	Veiligheid en bereikbaarheid: hoe hiermee omgaan? ...
Andere

5. Fase 5 – Conclusie per cluster

De (voor)laatste fase vormt in principe het sluitstuk van het onderzoek en bestaat erin per cluster een synthese te maken van:

- de huidige toestand
- de (als realiseerbaar weerhouden) gewenste ontwikkeling
- de consequenties die daaraan vasthangen: ruimtelijk, maatschappelijk, juridisch, planologisch
- de gemaakte afspraken om dit te bewerkstelligen
 - » taak
 - » verantwoordelijke
 - » timing.

6. Fase 6 – Uitvoering

Eens het ontwikkelingsperspectief vastligt en het ook duidelijk is welke acties nodig zijn om dit te bewerkstelligen, komt het erop aan deze ook daadwerkelijk gestalte te geven en hiertoe het gepaste instrumentarium in te zetten.

Illustraties van mogelijke instrumenten zijn:

- het afsluiten van protocols:
 - » met sociale bouwmaatschappijen in functie van de realisatie van een herhuisvestingsaanbod
 - » met natuuradministraties, -bewegingen en/of bosgroepen in functie van bos- en/of natuurherstel, -beheer en –ontwikkeling
 - » met nutsmaatschappijen in functie van de afstemming van het uitrustingsniveau van de cluster op het gekozen ontwikkelingsscenario
 - » met de gemeente, politie, bouwinspectie en justitie met betrekking tot handhaving, opdat na het verstrijken van de uitdooftermijn geen nieuwe permanente bewoning gedoogd wordt
 - » ...
- het uitvoeren van een locatiestudie in functie van herhuisvestingsprojecten
- het opmaken van RUP's en desgevallend plan-MER's om de beoogde bestemming en/of inrichting ook juridisch vast te leggen
- het opstarten van onderhandelingen in functie van grondverwerving, desgevallend opmaak van onteigeningsplannen, indien een cluster versneld uitgedoofd wordt
- het opstellen van een stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de inrichting van de clusters van weekendverblijven
- planbaten (voor gemeenten) of planschade (voor opmaken van een RUP)
- ...

6.1. Indien nodig: start van een procedure tot goedkeuring van een RUP

Een mogelijke taak voortvloeiend uit fase 6 bestaat uit de opmaak en opstart van de procedure tot goedkeuring van een RUP. In voorkomend geval krijgt het ontwikkelingsperspectief voor de cluster een addendum onder de vorm van een aanzet tot RUP.

Op basis van de 'ruimtelijke wensbeelden' uit fase 4 wordt de gewenste ontwikkeling uit fase 5 visueel vertaald in een concept grafisch plan dat de toekomstig gewenste bestemming(en) weergeeft.

Bij het concept grafisch plan wordt eveneens een ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften gevoegd.

Afhankelijk van het gekozen ontwikkelingsscenario kan een herbestemming leiden tot planbaten of tot planschade, of wordt geopteerd om een onteigeningsplan te koppelen aan het RUP. De percelen die hiervoor in aanmerking komen worden in een register, al dan niet grafisch, opgenomen in het RUP.

7. Bijlagen

Bijlage I - Checklist voor gemeenten voor de opmaak en/of actualisering van de inventaris

Nodige basisinfo voor de opmaak en/of actualisering van de inventaris:

- GIS:
 - » CadMap (= grafische weergave van de verschillende kadastrale percelen)
 - » MaxiCrab (= puntenbestand met postadressen)
 - » contouren van de clusters van weekendverblijven
 - » contouren van de geldende verkavelingen
- Databanken:
 - » kadastrale legger
 - » bevolkingsregister
 - » belastingsrol tweede verblijven

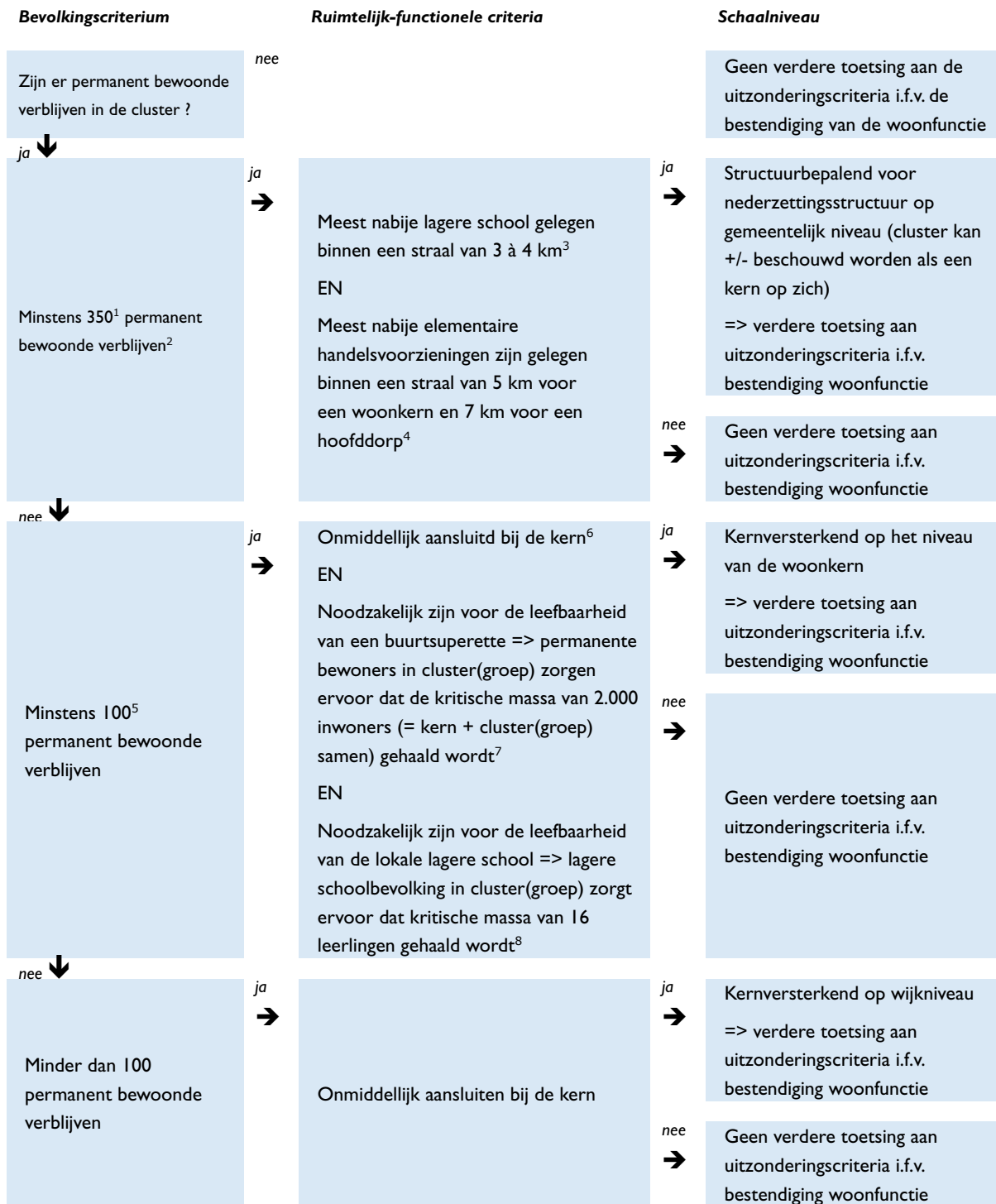
Nodige basisinfo voor de contextanalyse:

- ruimtelijke context:
 - » uitrustingsniveau van de wegen
- maatschappelijke context:
 - » ontstaanshistoriek van de clusters
- juridische context:
 - » plannenregister
 - » vergunningenregister voor zonevreemde clusters
- ...

Bijlage 2 - Invulling van de uitzonderingscriteria

Kernversterkend en/of structuurbepalend voor de nederzettingsstructuur

Voor de definiëring van het criterium 'kernversterkend en/of structuurbepalend voor de nederzettingsstructuur' wordt op basis van enkele richtcijfers (dit zijn geen normen) volgend onderscheid gemaakt:



1 Minimale omvang voor selectie als woonkern binnen RSPA, 10 juli 2001

2 Alle weekendverblijven die als hoofdverblijfplaats fungeren. De wijze om niet-ingeschreven bewoning juridisch sluitend vast te stellen, dient nog onderzocht te worden.

3 Afstand die in 15 min. kan gefietst worden. Wordt als maximum fietsafstand gehanteerd in 'Stappenplan voor het opstellen van een schoolvervoerplan' – Mobiliteitshandboek Vlaams Gewest.

4 Planologische Kengetallen - Kluwer

5 Op basis van het RSPA kunnen geen richtwaarden afgeleid worden inzake bevolkingscriterium voor nederzettingen kleiner dan 350 woongelegenheden. Een vergelijking met de andere Vlaamse provincies leert dat het PRS Oost-Vlaanderen en PRS West-Vlaanderen dit wel doen, met name inzake selectie van woonkernen gelegen in deelruimten die getypeerd worden door een verspreid en kleinschalig nederzettingenpatroon (resp. minstens 250 en minstens 300 inwoners). Louter inzake woongelegenheden is er een zekere analogie af te leiden tussen dergelijk kleinschalig type woonkern en permanent bewoonde clusters van weekendverblijven. Omgerekend volgens dezelfde verhouding zoals gehanteerd bij de selectie van woonkernen in het RSPA (min. 1.000 inwoners of 350 woningen) geeft dit de waarde van minstens 100 woongelegenheden c.q. permanent bewoonde weekendverblijven.

6 RSV p.552 (RD) – definitie 'kern van het buitengebied':

"De beleidscategorie 'kernen van het buitengebied' bestaat uit hoofddorpen en woonkernen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcentreerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzorgende functies geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en het werken in het buitengebied moet erkend en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en natuurlijke structuur. Kwantitatief wordt hiervoor het aantal nieuw te bouwen woongelegenheden in de kernen van het buitengebied beperkt tot maximaal 40% van het totaal."

'Onmiddellijk aansluitend bij kern' dient derhalve als volgt geïnterpreteerd:

- 'Kern' betreft de in het RSPA bindend geselecteerde 'woonkernen' en 'hoofddorpen'.
- De vermelding 'onmiddellijk' wijst op een directe fysieke aansluiting; een louter functionele relatie is uitgesloten.

Toch is 'onmiddellijk aansluitend bij de kern' niet zo eenduidig en hangt het antwoord sterk af van de interpretatie van de ruimtelijke afbakening van de kern, behalve wanneer deze werd vastgesteld in een afbakenings-RUP. In geval van mogelijke discussie (bv. een cluster sluit via een woonlint aan op de kern) komt het erop neer dat het antwoord op de volgende vraag wordt onderzocht uitgaande van de algemene ruimtelijke principes van het RSV en RSPA: "Draagt de eventuele herbestemming van de cluster naar woongebied evenals de selectie van het verbindend element met de kern al dan niet bij tot de verdere uitrafeling van de kern of vormen ze samen met de kern een compact geheel?"

Is het antwoord op deze laatste vragen positief dan is een eventuele herbestemming naar wonen te overwegen, in het andere geval niet.

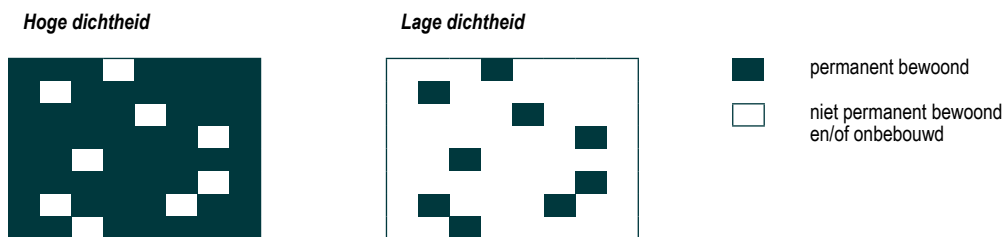
7 Planologische Kengetallen - Kluwer

8 Programmatienorm Decreet Basisonderwijs

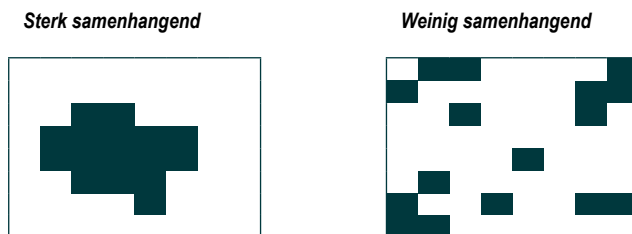
Compactheid

Het criterium 'compactheid' heeft betrekking op 3 aspecten, met name de dichtheid, de ruimtelijke samenhang en de vorm.

1. De 'dichtheid' of het aandeel bebouwde versus onbebouwde ruimte in eerste instantie en in tweede instantie het aandeel permanent bewoonde weekendverblijven versus de rest van de cluster. Hoe hoger de dichtheid, hoe compacter.



2. De 'ruimtelijke samenhang' van de bebouwde percelen en in het bijzonder de permanent bewoonde weekendverblijven. Een ruimtelijk samenhangend geheel is compacter dan een verspreid patroon.









3. De 'vorm' van het 'ruimtelijk samenhangend geheel' en meer bepaald de oppervlakte-omtrekverhouding ervan. Hoe hoger deze verhouding, hoe compacter. De geometrische figuur met de hoogste oppervlakte-omtrekverhouding is de cirkel, die met de laagste verhouding is een lijn of lint.



Conclusie m.b.t. 'compactheid'

Het spreekt voor zich dat deze drie criteria niet voor elke cluster even zwaar doorwegen in de beoordeling. Bij clusters met een erg hoog aandeel permanent bewoonde weekendverblijven, speelt bijvoorbeeld het aspect 'vorm' duidelijk minder mee, dan bij clusters met een laag aandeel permanent bewoonde weekendverblijven. In grote lijnen kan je tot de volgende indeling komen:

	Sterk ruimtelijk samenhangend	Matig ruimtelijk samenhangend		Weinig ruimtelijk samenhangend	
		Opp./omtrek hoog	Opp./omtrek laag		
Hoge dichtheid					
Matige dichtheid					
Lage dichtheid					
	Hoge compactheid			Lage compactheid	