

## **Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie**



Mei 2012

## **Colofon**

### **Dit document is een publicatie van:**

Provincie Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat 1  
9000 Gent

### **Dienst:**

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

### **Verantwoordelijke ruimtelijk planners:**

Reinout Debergh  
Bart Verbeke

### **Dossiernummer**

PRO/2009/PP/005

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Aanpak</b> .....	<b>7</b>
2.1	Algemene aanpak op provinciaal niveau .....	7
2.2	Aanpak voor de gemeente Stekene .....	8
2.3	Juridische uitgangspunten .....	9
2.4	Typebestemmingen en uitdoofscenario's .....	9
2.4.1	Voorkomen van permanente bewoning .....	9
2.4.2	Typebestemmingen .....	10
2.4.3	Handhavings- en vergunningsbeleid .....	13
2.5	Fasering .....	13
<b>3</b>	<b>Inventarisatie van de weekendverblijven in Stekene</b> .....	<b>14</b>
3.1	Omvang en aard van de problematiek .....	14
3.2	Clusters van weekendverblijven .....	15
<b>4</b>	<b>Toetsing op Vlaams niveau</b> .....	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Gebiedsgerichte ruimtelijke visie</b> .....	<b>37</b>
5.1	Algemeen .....	37
5.2	Planningscontext .....	37
5.3	Deelgebieden met een gedifferentieerde aanpak .....	39
5.3.1	Vallei van het Kanaal van Stekene .....	41
5.3.2	Bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai .....	44
5.3.3	Nieuwdorp .....	46
5.3.4	Het Bekaf complex .....	48
5.3.5	Hellestraat – Stropersstraat .....	52
5.3.6	Boscomplex Stropersbos .....	56
<b>6</b>	<b>Synthesekaart</b> .....	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Verder procesverloop</b> .....	<b>60</b>



# 1 Inleiding

Deze visievorming rondom de verblijfsrecreatie in Stekene vindt haar oorsprong in de prangende problematiek van de weekendverblijven binnen de gemeente en de noodzaak aan een vernieuwde omgang met deze vorm van toerisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in de artikelen 5.4.1 en verder een luik rondom de weekendverblijven opgenomen.

In de eerste plaats wordt aangegeven dat dient onderzocht te worden of planologische oplossingen kunnen geboden worden voor knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting

en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken, waarvan dit document deel uitmaakt, dienen op 30 april 2012 afgerond te zijn. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het oplossingskader worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

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

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

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

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

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

Dit document brengt een visie naar voor met betrekking tot de toekomst van de verblijfsrecreatie op het grondgebied van de gemeente Stekene. Er wordt een uitspraak gedaan over de verschillende zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan.

Er dient te worden benadrukt dat deze visie een beleidsdocument is waaruit het vast voornemen van de provincie inzake de aanpak van de verblijfsrecreatie blijkt, maar op zich geen rechten of plichten voor enige rechtsonderhorige of overheid met zich meebrengt. De visie moet om juridische gevolgen te kunnen hebben, worden vertaald in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Eerst wordt de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven geschetst. Hierbij wordt vertrokken van de algemene aanpak op provinciaal niveau. Daarna wordt een overzicht gegeven van de omvang van de problematiek van de weekendverblijven te Stekene, zoals naar voor gekomen in de inventarisatie. Vervolgens komen de algemene lijnen van de afweging van het Vlaams gewest over deze weekendverblijven aan bod. Ten slotte wordt ingegaan op stap 3 van het hierboven weergegeven stappenplan: uitwerken van een visie, een gebiedsgerichte ruimtelijke afweging en een voorstel van ontwikkelingsperspectieven voor alle zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan voor het grondgebied van Stekene.

## 2 Aanpak

### 2.1 Algemene aanpak op provinciaal niveau

De aanpak van de problematiek van de weekendverblijven op provinciaal niveau, in overleg met het Vlaamse gewest, behelst in eerste orde het opmaken van een provinciale verordening. Deze verordening geldt voor het ganse grondgebied van de provincie.

De voorschriften van de verordening zijn restrictief, met als doel de ruimtelijke impact van nieuwe of herbouwde weekendverblijven te beperken. Zo wordt een beperkte grootte van nieuwe weekendverblijven vooropgesteld, wordt er slechts een beperkte ontbossing toegelaten, en wordt het gebruik van natuurlijke materialen verplicht.

Naast deze verordening worden op grond van een algemene provinciale visie op weekendverblijven of op grond van een specifieke beleidsvisie voor een welbepaalde gemeente op termijn RUP's opgemaakt die voorzien in een herbestemming van de gebieden voor verblijfsrecreatie op het gewestplan.

Er wordt voor de RUP's gewerkt met een gefaseerde aanpak, met dien verstande dat de fasering niet territoriaal is voorzien, doch wel naar ruimtelijke urgentie tot herbestemming.

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

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

De RUP's die in een tweede fase worden voorzien, zijn deze die een herbestemming naar een recreatief woongebied inhouden.

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

De RUP's van de tweede fase dienen aldus uiterlijk op 30 april 2015 definitief te worden vastgesteld, op straffe van het in rekening brengen van de woonbehoefte door de herbestemming.

In een derde fase, dit is op lange termijn, zullen vervolgens ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld voor die gebieden die noch onder de eerste, noch onder de tweede fase

vallen. Het uiteindelijke doel van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen van de derde fase is een herbestemming naar open-ruimte-gebied. Dit wordt bereikt door in het plan een gefaseerd uitdoofbeleid te voorzien.

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

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

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

Na de eerste periode treedt een groene of open-ruimte-nabestemming in werking. De bestaande, vergunde weekendverblijven kunnen blijven bestaan, doch enkel instandhoudingswerkzaamheden zijn nog toegelaten gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De onvergunde constructies worden wederrechtelijk in stand gehouden en kunnen door de gemeente, of de stedenbouwkundig inspecteur via een herstellvordering worden verwijderd. Op zeer lange termijn, wanneer een weekendverblijf verkrot is geraakt, is verdere bebouwing op het perceel niet meer toelaatbaar, en zal de groene bestemming effectief zijn gerealiseerd.

## **2.2 Aanpak voor de gemeente Stekene**

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

Om deze doelstellingen te bereiken wordt bij de visievorming uitgegaan van een analyse van de problematiek, juridische uitgangspunten en het uittekenen van de algemene krijtlijnen (algemene principes, typebestemmingen en uitdoofscenario's). Deze elementen worden ten slotte toegepast binnen een gebiedsgerichte ruimtelijke visie, waarbinnen vanuit de huidige ruimtelijke structuur en draagkracht de wensen voor toekomstige ontwikkeling naar voor worden gebracht (hoofdstuk 5).



## 2.3 Juridische uitgangspunten

In de eerste plaats worden bij de visievorming volgende juridische uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt geopteerd om in toekomstige planprocessen geen rekening te houden met zonevreemde verblijven. Voor zover deze vergund geacht zijn, kunnen ze terug vallen op de zonevreemde basisrechten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor de illegale zonevreemde verblijven worden geen toekomstgaranties gegeven, het handhavingsbeleid is van toepassing.
- Op basis van de huidige bestemmingsvoorschriften behoort een regularisatie van illegale constructies die gelegen zijn binnen een zone voor verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden en dient, met uitzondering van het voorkomen van nieuwe permanente bewoning, in principe geen initiatief tot herbestemming te worden genomen wanneer het gaat om vergunde niet-permanent bewoonde en zone-eigen weekendverblijven (zie wat dit betreft verder in paragraaf 2.4.1).

## 2.4 Typebestemmingen en uitdoofscenario's

### 2.4.1 Voorkomen van permanente bewoning

Bij de juridische uitgangspunten (paragraaf 2.3) wordt voor wat betreft vergunde zone-eigen verblijven zonder permanente bewoning gesteld dat in principe geen planologische oplossing noodzakelijk is, doch dat toekomstige permanente bewoning dient voorkomen te worden.

De huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie' kunnen echter, zelfs wanneer de beperkingen zoals opgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven en de provinciale verordening ter zake worden toegepast, permanente bewoning niet voorkomen. Hoewel de stedenbouwkundige voorschriften restrictief zijn, kunnen zij een permanente bewoning de facto niet tegenhouden, aangezien ze in principe toelaten constructies op te richten die aan alle comforteisen voldoen om bewoond te worden. Enkel de bewoning op zich is niet toegelaten.

Vanuit de federale wetgeving zijn gemeenten bovendien verplicht om personen in het bevolkingsregister in te schrijven als zij hierom verzoeken. Bovendien kan aan een veroordeling wegens permanent wonen snel worden ontlopen door een inschrijving op een ander adres. Zogenaamde feitelijke permanente bewoning is vaak moeilijk juridisch hard te maken.

De provincie Oost-Vlaanderen wenst te komen tot duidelijkheid en wenst zodoende de piste van de zonerings 'verblijfsrecreatie' principieel te verlaten. Het voorkomen van een verdere toename van permanente bewoning hangt feitelijk samen met het voorkomen van het tot stand komen van nieuwe weekendverblijven of het uitbreiden van bestaande 'echte' weekendverblijven (caravans, kleinschalige bungalows) tot de wettelijke norm zoals voorzien in de gewestelijke en provinciale verordening.

Belangrijk hierbij is dat op basis van voorgaande niet alleen een oplossing dient gezocht te worden voor de bestaande clusters weekendverblijven, maar ook algemeen over alle zones voor verblijfsrecreatie, gezien het reële gevaar dat deze op korte termijn kunnen bebouwd en aldus

bewoond kunnen worden. Een visie op deze zones is noodzakelijk om geen ongewenste verschuiving van de problematiek te verkrijgen.

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

## 2.4.2 Typebestemmingen

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

- Recreatief woongebied
- Open-ruimte-bestemming
- Zone voor camping of bungalowpark

### *Recreatief woongebied*

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

De beoordeling van voorgaande aanknopingspunten kan leiden tot kleine of grotere beperkingen naar oppervlakte en hoogte, minimale en maximale perceelsoppervlaktes, aanleg verhardingen, bijgebouwen, ... Ook het uitrustingsniveau (wegenis, nutsvoorzieningen, ...) hangt hiervan af (uiteraard mits rekening te houden met minimumdienstverlening en veiligheidsvoorwaarden).

De provincie is hier in de eerste plaats verantwoordelijk voor de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. In een aantal gevallen kan de opmaak van een plan-MER noodzakelijk zijn.

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

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

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

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

weekendverblijven zonder permanente bewoning, niet in aanmerking komen voor een omvorming naar recreatief woongebied. Een verhoging van de impact is immers niet het doel. Deze zones worden op termijn bevroren binnen een open-ruimte-bestemming (zie verder).

Voor de omvorming naar een recreatief woongebied is op basis van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening geen toetsing noodzakelijk aan de woonquota. De omvorming geeft principieel aanleiding tot het heffen van planbaten.

### *Een open-ruimte-bestemming*

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

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

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

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

Na de eerste periode treedt de groene of open-ruimte-nabestemming in werking. De bestaande, vergunde weekendverblijven kunnen blijven bestaan, doch enkel instandhoudingswerkzaamheden zijn nog toegelaten gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De onvergunde constructies worden wederrechtelijk in stand gehouden en kunnen door de gemeente, of de stedenbouwkundig inspecteur via een herstellvordering worden verwijderd. Op zeer lange termijn, wanneer een weekendverblijf verkrot is geraakt, is verdere bebouwing op het perceel niet meer toelaatbaar, en zal de groene bestemming effectief zijn gerealiseerd.

Met betrekking tot de permanente bewoning voorziet het gewijzigde decreet in een aanvullend woonrecht tot en met 31 december 2029. In het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze termijn eventueel worden verlengd tot 31 december 2039. Anderzijds biedt het gewijzigde decreet ook de mogelijkheid om compenserend woongebieden of recreatieve woongebieden aan te snijden

op een geschikte locatie in aansluiting met een woonkern of een hoofddorp, waarbij de woonquota niet van toepassing zijn.

De provincie is hier in de eerste plaats verantwoordelijk voor de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen omdat de problematiek van de weekendverblijven een provinciale bevoegdheid is. Gezien het aanduiden van zachte bestemmingen in principe een gewestelijke bevoegdheid is, is ook het Vlaams gewest een belangrijke partner. Voor de aanduiding van compenserende woongebieden is dan weer de gemeente een belangrijke partner, aangezien woonbeleid in principe een gemeentelijke bevoegdheid is.

Gezien de bevoegdheden op de verschillende beleidsniveaus liggen, is het noodzakelijk om tot afspraken te komen om de planniveaus inhoudelijk, maar ook financieel (opmaak RUP, opmaak plan-MER, planbaten en -schade) op elkaar af te stemmen. De opmaak van RUP's voor de afbouw van weekendverblijven dient heel nauw te worden afgestemd op de gewestelijke planprocessen rondom de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur (in het geval van de gemeente Stekene in het bijzonder voor het Bekaf- en het Stropersboscomplex).

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

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

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

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

Er kan worden gezocht naar compensatiewoongebieden nabij de woonkernen of het hoofddorp. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan biedt een belangrijke basis om te komen tot een locatiekeuze. In principe kan volgens het decreet een compensatie worden gedaan voor alle weekendverblijven die worden herbestemd naar een zachte bestemming, los van de permanente bewoning.

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

In het kader van het grond- en pandenbeleid dient het sociaal objectief te worden behaald. Voor Stekene betekent dit dat hiertoe nog een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen, sociale

koopwoningen, sociale kavels en bescheiden woningen dient te worden gerealiseerd. Door het combineren van de problematiek van de weekendverblijven en het grond- en pandenbeleid kan een win-win situatie worden gecreëerd.

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

#### *Zone voor camping of bungalowpark*

Naast de privaatieve weekendverblijven zijn momenteel ook campings of bungalowparken, die toeristisch uitgebaat worden en vergunningsplichtig zijn op basis van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies (meermaals gewijzigd), terug te vinden binnen de huidige bestemming 'zone voor verblijfsrecreatie'. Aangezien na een eventuele stopzetting van deze camping- en/of bungalowpark-functie het tot stand komen van privaatieve weekendverblijven veelal niet gewenst is, is een specifieke definiëring als zone voor camping of bungalowpark aangewezen.

### **2.4.3 Handhavings- en vergunningsbeleid**

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

## **2.5 Fasering**

Omdat niet voor alle zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan gelijktijdig een PRUP kan worden opgemaakt, wordt gewerkt met een fasering in de tijd (zie paragraaf 2.1). Om te bepalen in welke fase een bepaalde zone voor verblijfsrecreatie wordt herbestemd, wordt uitgegaan van volgende principes:

- Indien de zone voor verblijfsrecreatie nog niet is ingevuld, wordt ze herbestemd in fase 1 (omzetting naar open-ruimte-bestemming).
- Indien de zone voor verblijfsrecreatie (bijna) volledig is ingevuld, is de fasering afhankelijk van de ligging:
  - o Indien de zone midden in waardevol open-ruimte-gebied gelegen is, wordt ze herbestemd in fase 1 (bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) binnen open-ruimte-bestemming).
  - o Indien de zone niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving gelegen is, wordt ze herbestemd in fase 2 (omzetting naar recreatief woongebied).
  - o Indien de zone niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving gelegen is, wordt ze herbestemd in fase 3 (bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) binnen open-ruimte-bestemming).

Er kan worden afgeweken van deze algemene principes (bv. indien binnen een zelfde zone voor verblijfsrecreatie een deel wordt herbestemd naar recreatief woongebied en een deel naar open ruimte). De concrete fasering wordt per zone voor verblijfsrecreatie weergegeven in hoofdstuk 5.

## **3 Inventarisatie van de weekendverblijven in Stekene**

### **3.1 Omvang en aard van de problematiek**

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

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

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

Circa 750 weekendverblijven zijn momenteel binnen de grenzen van een cluster (5 of meer weekendverblijven op een afstand van minder dan 100 meter van elkaar verwijderd) terug te vinden. Op het grondgebied van de gemeente Stekene zijn 43 van dergelijke clusters aanwezig.

Binnen het kader van deze visievorming op provinciaal niveau worden in de eerste plaats de clusters in overweging genomen. Deze clusters werden opgenomen in een inventaris van weekendverblijven. Voor de individuele verblijven wordt hier verwezen naar de visie zoals opgesteld binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Stekene.

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

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

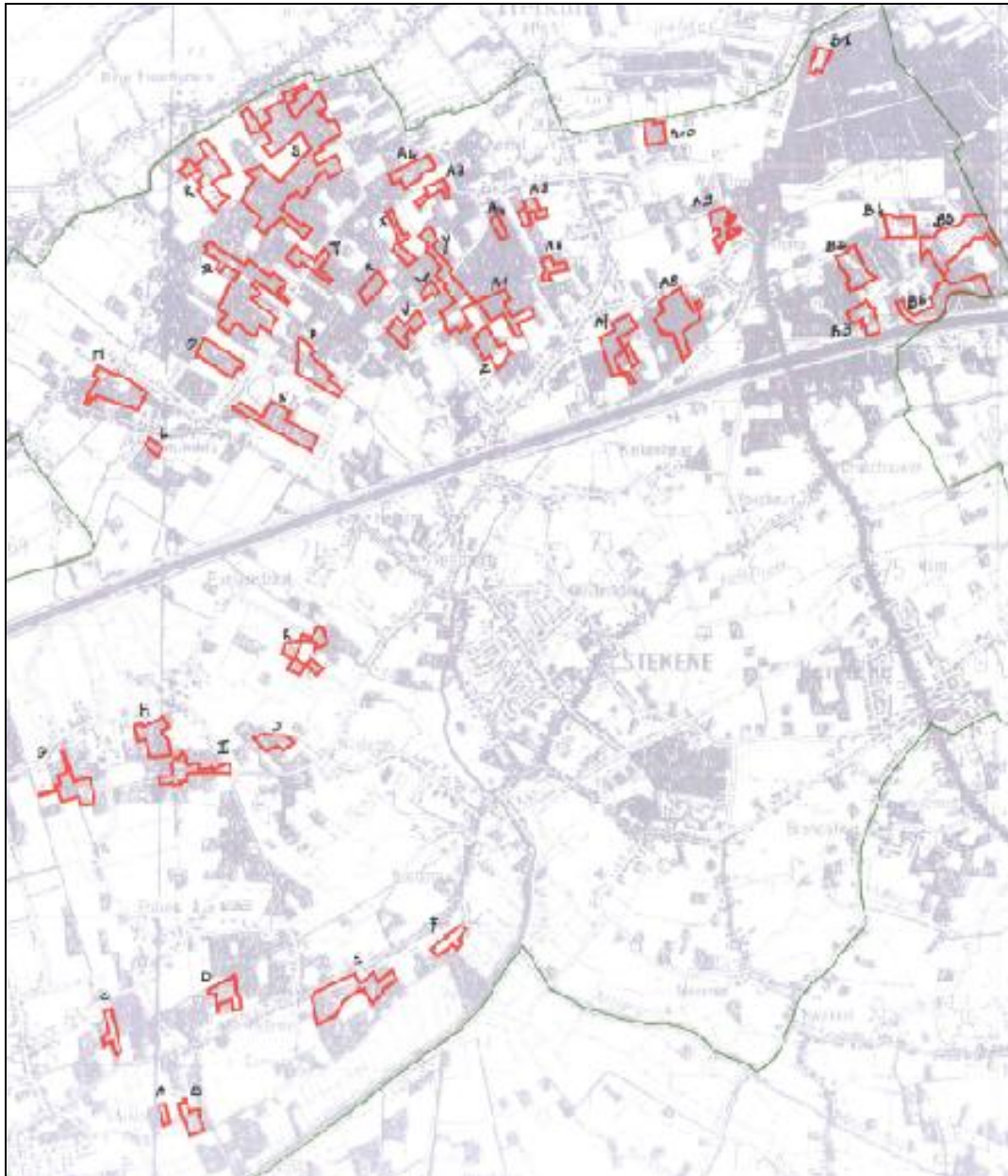
De meeste weekendverblijven worden opgetrokken binnen het kader van een verkavelingsvergunning. De voorwaarden van deze verkavelingsvergunningen kunnen zeer uiteenlopend zijn, wat een eenduidig vergunnings- en handhavingsbeleid niet in de hand werkt.

Naast deze weekendverblijven beschikt de gemeente ook over verschillende campings en kampeerverblijfparken. Ter hoogte van de Heirbaan bevinden zich de campings Vlasaard die beschikt over een vergunning van Toerisme Vlaanderen voor 422 plaatsen (2 sterren) en Camping Baudeloo met een 200-tal plaatsen. Aansluitend bij deze campings zijn ook nog de terreinen van camping Reinaert aanwezig (150-tal plaatsen) waar momenteel geen uitbating aanwezig is.

Ter hoogte van het op- en afrittencomplex aan de E34 en het Stropersboscomplex bevindt zich het kampeerterrein Voorhout, vergund door Toerisme Vlaanderen voor 201 plaatsen (2 sterren).

### **3.2 Clusters van weekendverblijven**

Op onderstaande kaart worden de diverse clusters van weekendverblijven op het grondgebied van Stekene weergegeven.



De diverse clusters worden hieronder kort besproken.

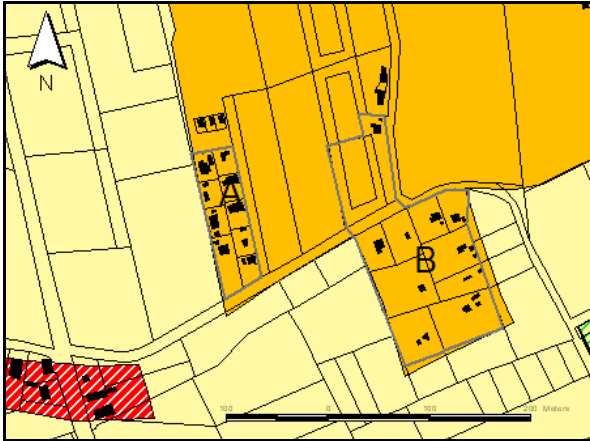
*Cluster A:*

- 6 permanent bewoonde weekendverblijven
- Deze cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie en sluit zowel in het noorden als in het oosten aan op een bestaande camping. De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.

*Cluster B:*

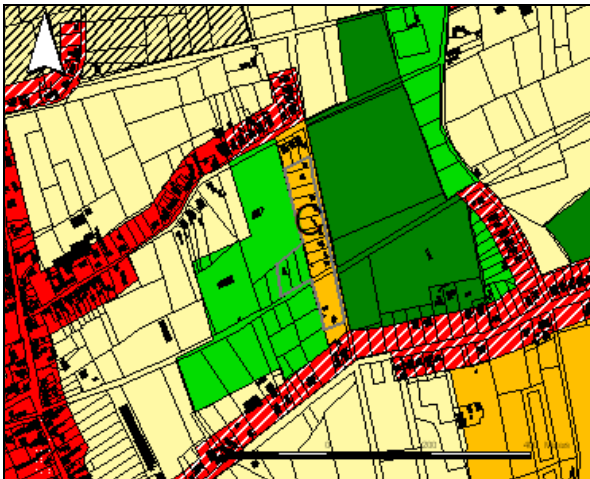
- 6 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Deze cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, in het noorden is er aansluiting op een bestaande camping, in het zuiden is er aansluiting bij de vallei van het kanaal van Stekene (VEN-gebied). De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.





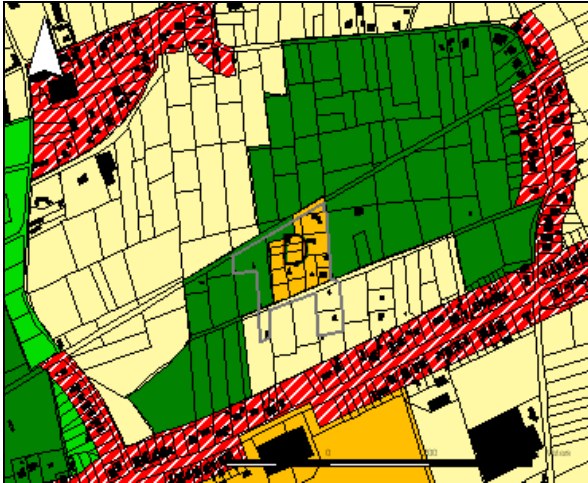
*Cluster C:*

- 11 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond
- De cluster is voornamelijk gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 1 zonevreemd en onvergund verblijf is gelegen binnen natuurgebied.
- De cluster sluit zowel in het noorden als in het zuiden aan op een woonlint, in het oosten en het westen is er aansluiting op respectievelijk een bosgebied en een natuurgebied. De cluster vormt een koppelingsgebied. De cluster is relatief goed ontsloten via de Kapelledreef.



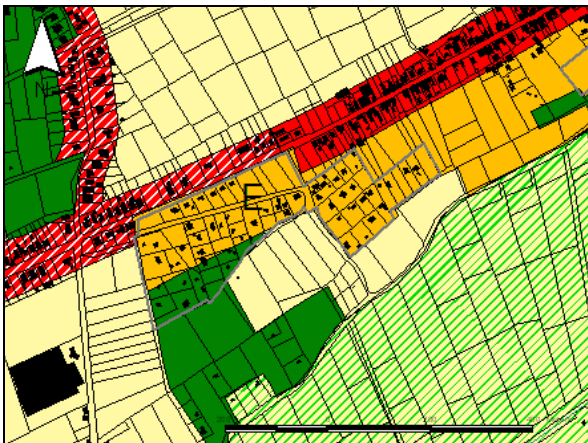
*Cluster D:*

- 8 weekendverblijven waarvan 2 permanent bewoond
- 1 onvergund en permanent bewoond verblijf is gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, 3 onvergonde en zonevreemde verblijven zijn gelegen in bosgebied of agrarisch gebied.
- De cluster vormt de verbinding tussen twee grotere bossen en sluit niet aan op de woonzones van de Heirweg, de ontsluiting is zwak.



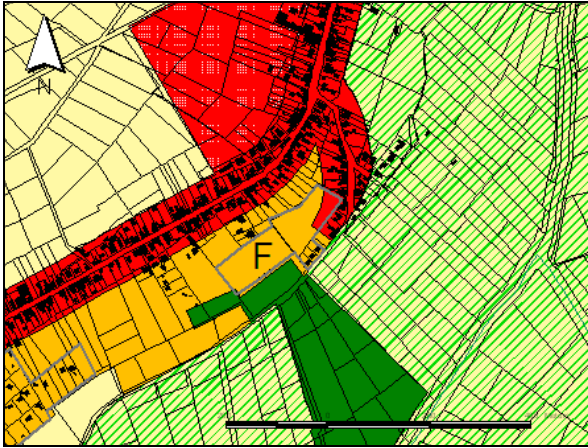
*Cluster E:*

- 36 verblijven waarvan 13 permanent bewoond
- Deze zone is nagenoeg volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf is zonevreemd gelegen binnen bosgebied. 5 onvergunde verblijven binnen de zone voor verblijfsrecreatie worden permanent bewoond.
- De cluster paalt in het noorden aan een woonlint, in het oosten is een gedeelte van de zone voor verblijfsrecreatie nog onbebouwd.



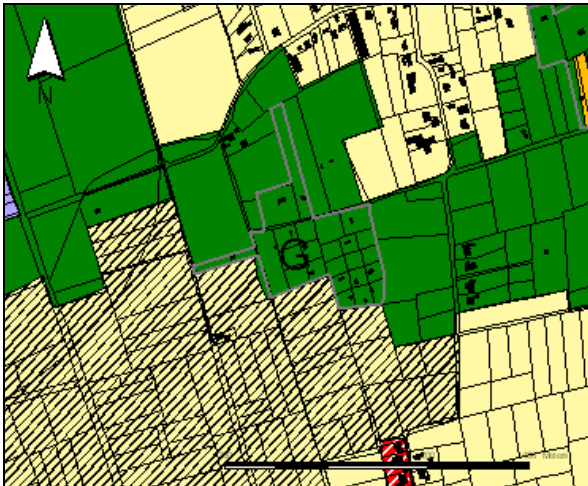
*Cluster F:*

- 3 permanent bewoonde weekendverblijven plus een goedgekeurde verkaveling
- Deze cluster is deels gelegen in woongebied en deels in recreatiegebied. In het noorden en het oosten is er aansluiting bij een woonlint, in het zuiden sluit de cluster aan op de vallei van het kanaal van Stekene. De cluster is relatief goed ontsloten via de Heimeersstraat.



*Cluster G:*

- 13 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Alle verblijven zijn zonevreemd gelegen binnen bosgebied en zijn onvergund.
- De cluster is volledig omgeven door bosgebied en is gebrekkig ontsloten.

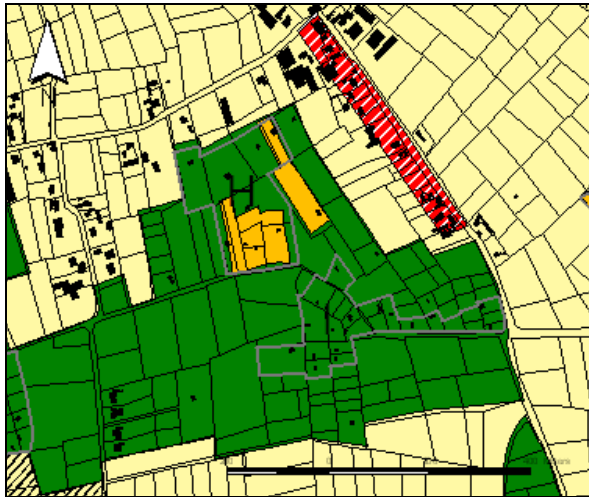


*Cluster H:*

- 8 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Deze cluster is gedeeltelijk gelegen in bosgebied en gedeeltelijk in een zone voor verblijfsrecreatie. 4 verblijven waarvan 3 gelegen in bosgebied zijn onvergund.
- De cluster is volledig omgeven door bos en is zeer gebrekkig ontsloten.

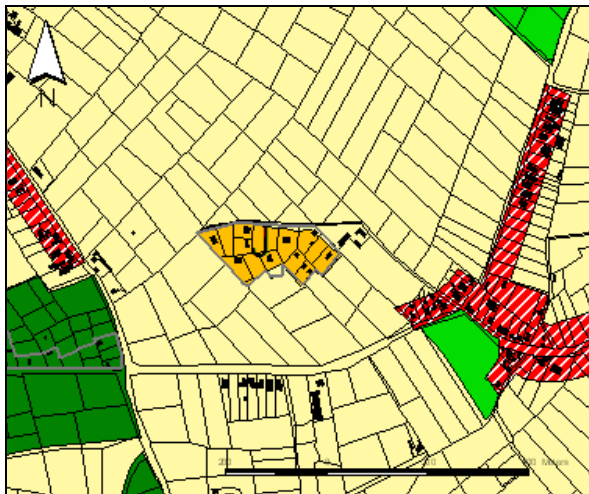
*Cluster I:*

- 10 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- De volledige cluster is zonevreemd gelegen, alle weekendverblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig gelegen binnen een beboste omgeving, de ontsluiting is gebrekkig tot zeer gebrekkig.



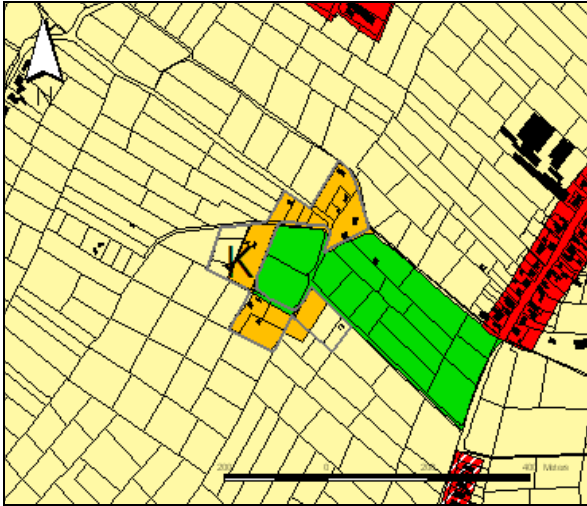
*Cluster J:*

- 11 weekendverblijven waarvan 5 permanent bewoond
- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie en is omgeven door agrarisch gebied.
- De cluster is feitelijk gelegen in een bosomgeving, de ontsluiting is relatief slecht.



*Cluster K:*

- 12 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- De cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf is zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.
- De cluster is gelegen in open-ruimte-gebied, palend aan natuurgebied. De ontsluiting is slecht, de draagkracht is beperkt.

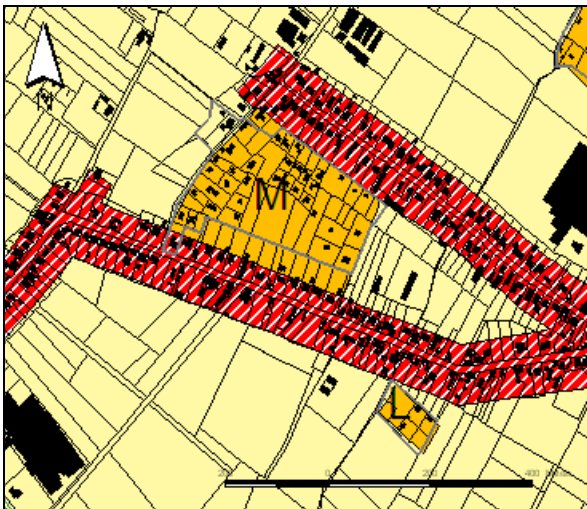


*Cluster L:*

- 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- In het noorden sluit de cluster aan op een woonlint, in het zuiden bevindt zich een aaneengesloten open-ruimte-gebied.

*Cluster M:*

- 33 weekendverblijven waarvan 11 permanent bewoond
- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 verblijf is zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.
- De cluster is zowel in het noorden als in het zuiden omsloten door woonlinten. De ontsluiting is relatief goed.



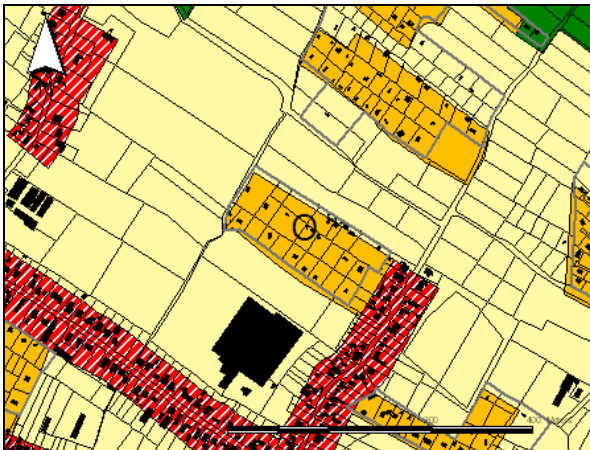
*Cluster N:*

- 25 weekendverblijven waarvan 4 permanent bewoond
- De cluster bevindt zich grotendeels binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 5 onvergunde verblijven bevinden zich binnen agrarisch gebied.
- De cluster sluit in het noorden aan op een woonlint, aan de andere zijden is de cluster omsloten door agrarisch gebied. De cluster is slecht tot zeer slecht toegankelijk.



*Cluster O:*

- 14 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster sluit in het zuiden aan op een woonlint, in het noorden sluit de cluster feitelijk aan bij het boscomplex Bekaf. De ontsluiting is beperkt.



*Cluster P:*

- 27 weekendverblijven waarvan 14 permanent bewoond
- De cluster is gedeeltelijk gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie en gedeeltelijk in agrarisch gebied. 7 verblijven waarvan 1 zonder vergunning zijn zonevreemd gelegen.
- De cluster bevindt zich aan de zuidelijke rand van het boscomplex Bekaf, heeft een goede tot zeer goede woonkwaliteit en is goed tot zeer goed ontsloten.



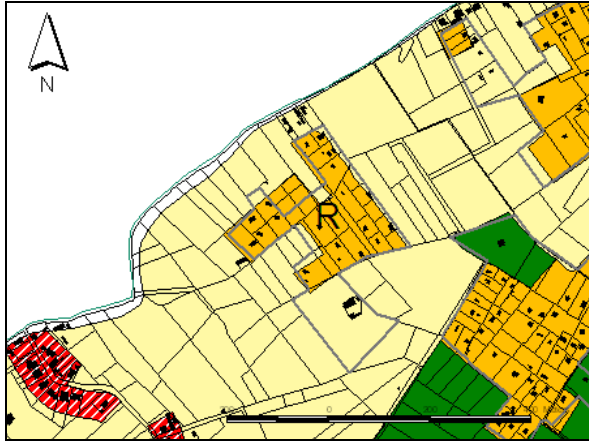
*Cluster Q:*

- 56 weekendverblijven waarvan 7 permanent bewoond
- Deze cluster is gedeeltelijk gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie en gedeeltelijk in agrarisch gebied en bosgebied. 4 onvergunde verblijven zijn zonevreemd gelegen.
- De cluster is gelegen binnenin het boscomplex Bekaf, opgenomen in het VEN. naar de westelijke rand toe. Het zuidelijke gedeelte van de cluster is ontsloten naar de Lange Dweerstraat toe, het noordelijke gedeelte heeft een gebrekkige ontsluiting.



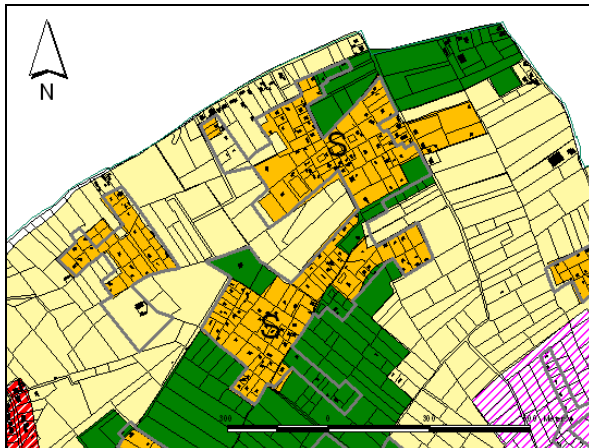
*Cluster R:*

- 22 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond
- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf is ingeplant binnen agrarisch gebied.
- De cluster is omgeven door agrarisch gebied en bevindt zich aan de noordelijke rand van het boscomplex Bekaf. De cluster beschikt over een gebrekkige ontsluiting. In het noorden bevindt zich een woonlint op Nederlandse bodem.



*Cluster S:*

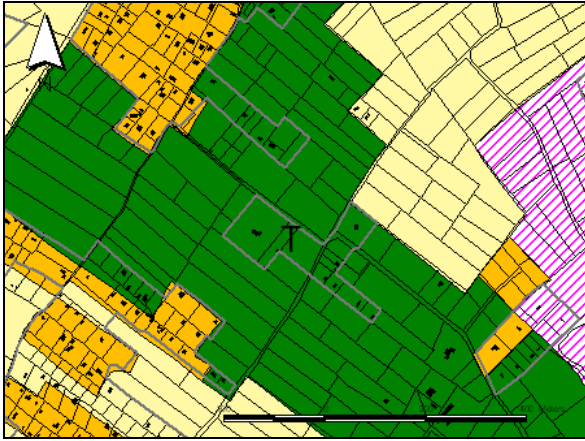
- 106 weekendverblijven waarvan 18 permanent bewoond
- De cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. 10 onvergunde verblijven zijn zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied en bosgebied.
- Cluster bestaat uit twee delen waarvan het noordelijke aansluit bij de woonlinten van het Nederlandse Heikant en relatief goed is ontsloten via de Lekestraat. Het zuidelijke gedeelte is slecht ontsloten en snijdt zeer diep in in het bosgebied van de Bekaf.



*Cluster T:*

- 6 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond
- De cluster is volledig gelegen binnen bosgebied, 5 verblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig ingesloten door bosgebied en VEN-gebied.





*Cluster U:*

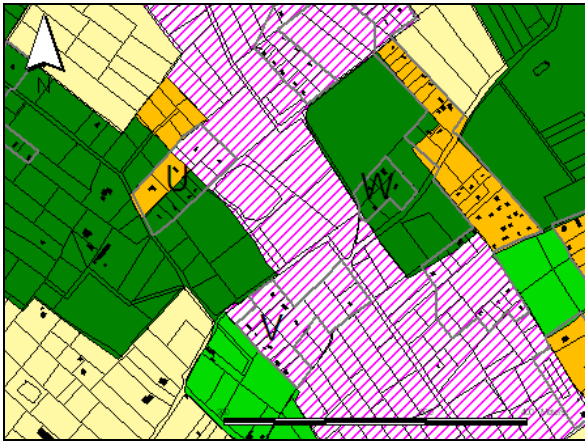
- 9 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Cluster gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, bosgebied en ontginningsgebied met nabestemming verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.

*Cluster V:*

- 8 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Cluster volledig zonevreemd gelegen binnen een zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.

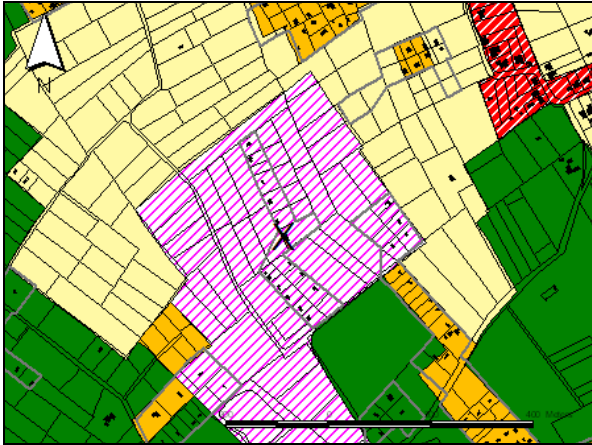
*Cluster W:*

- 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Cluster volledig zonevreemd gelegen binnen bosgebied. Alle verblijven zijn onvergund.



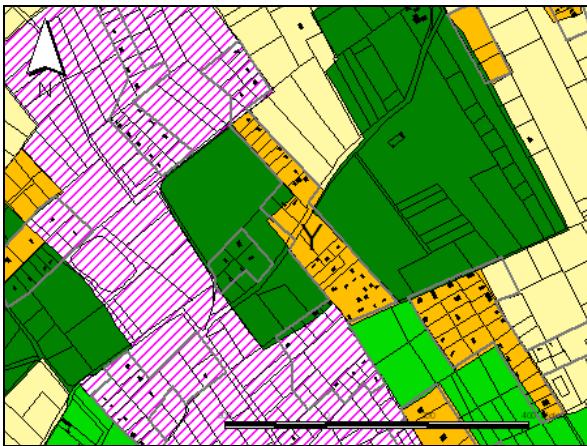
*Cluster X:*

- 12 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- Cluster volledig gelegen binnen ontginningsgebied met nabestemming gebied voor verblijfsrecreatie. Alle verblijven zijn onvergund.



*Cluster Y:*

- 20 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- 7 onvergunde constructies zijn gelegen binnen een zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie, de overige constructies zijn gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 1 perceel is gelegen in bosgebied.

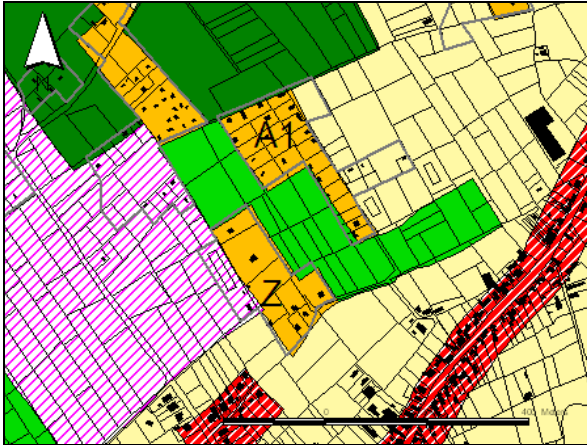


*Cluster Z:*

- 5 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- 1 onvergund zonevreemd verblijf is gelegen binnen zone voor ontginning met nabestemming verblijfsrecreatie, overige zijn gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.

*Cluster A1:*

- 22 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond
- 1 onvergund weekendverblijf gelegen in agrarisch gebied, overige binnen een zone voor verblijfsrecreatie. Cluster ingesloten door agrarisch gebied, natuurgebied en bosgebied.

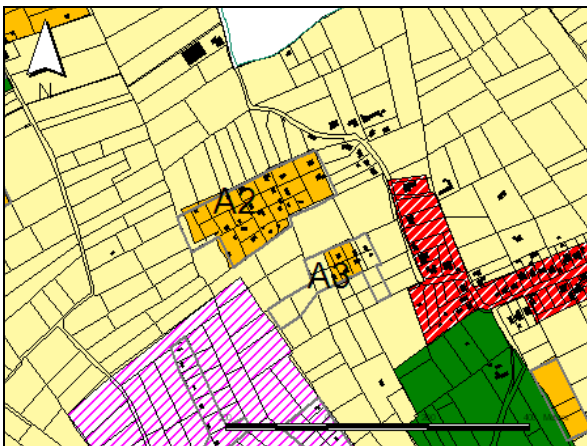


*Cluster A2:*

- 18 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond
- Cluster volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, ingesloten door agrarisch gebied. De cluster heeft een relatief goede ontsluiting via de Lekestraat.

*Cluster A3:*

- 10 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond
- Cluster deels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 6 weekendverblijven, waarvan 2 onvergund, zijn zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied.



*Cluster A4:*

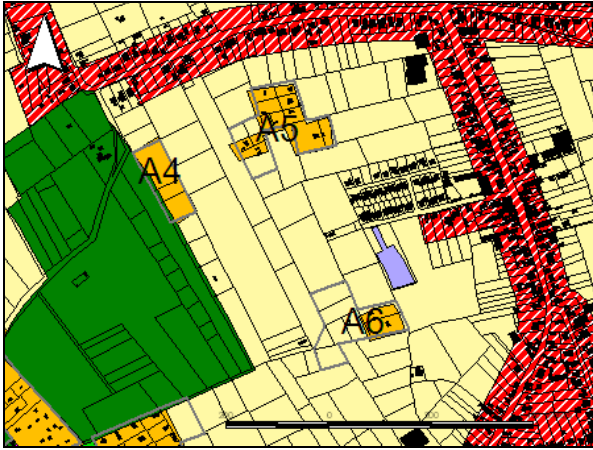
- cluster zonder gerealiseerde vergunningen, enkel kleinschalige constructies aanwezig
- De cluster is gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, aansluitend op VEN-gebied.

*Cluster A5:*

- 9 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond
- 2 verblijven zijn gelegen binnen agrarisch gebied, de overige binnen een zone voor verblijfsrecreatie.

*Cluster A6:*

- 4 weekendverblijven waarvan 2 onvergund
- 3 weekendverblijven, waarvan 2 onvergund zijn gelegen binnen agrarisch gebied, 1 weekendverblijf is gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.

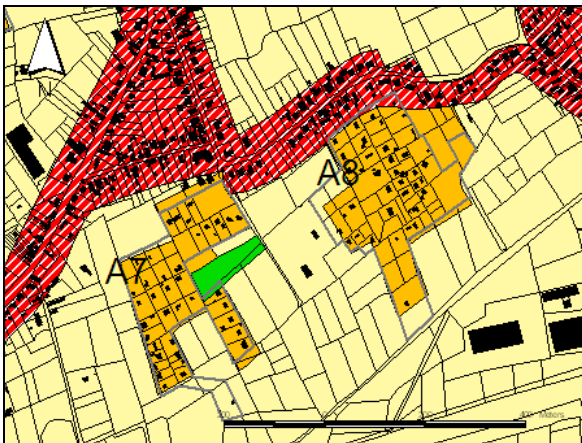


*Cluster A7:*

- 39 weekendverblijven waarvan 8 permanent bewoond
- 1 weekendverblijf is zonevreemd en onvergund. De cluster sluit in het noorden aan op een woonlint, in het zuiden bevindt zich de open ruimte corridor langsheen het kanaal van Hulst. In het oosten en het westen scheiden smalle open ruimtes de cluster enerzijds van cluster A8 en anderzijds van een woonlint.
- Het noordelijke gedeelte is relatief goed ontsloten en bestaat uit grotere percelen, in het zuidelijke gedeelte zijn de percelen kleiner en minder goed ontsloten. Zowel in het noordelijke als in het zuidelijke gedeelte zijn permanent bewoonde verblijven aanwezig.

*Cluster A8:*

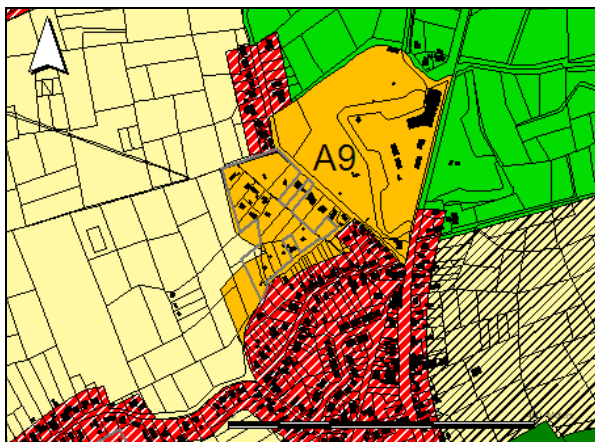
- 29 weekendverblijven waarvan 15 permanent bewoond
- De cluster bevat 1 onvergund permanent verblijf op de rand van een zone voor verblijfsrecreatie, de overige zijn gelegen binnen de zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster sluit in het noorden aan op het woonlint Voorthoek. Het zuiden van de cluster maakt deel uit van de open ruimte corridor van het kanaal van Hulst. Het noordwestelijke deel van de cluster is relatief goed ontsloten.



*Cluster A9:*

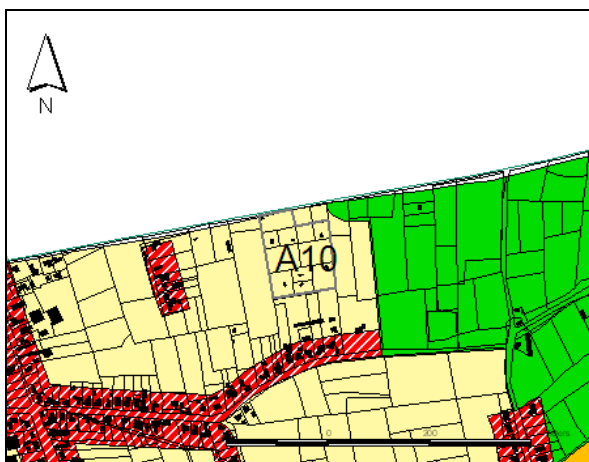
- 14 weekendverblijven waarvan 5 permanent bewoond
- De cluster is volledig gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster sluit zowel in het noorden als in het zuiden aan bij woongebied. De cluster is goed ontsloten en bestaat uit relatief grote percelen met recente bebouwing. Een aantal nieuwe verblijven is in aanbouw.
- Ten oosten van de cluster is een nog niet aangesneden gedeelte van de 'zone voor verblijfsrecreatie' aanwezig. Voor dit gedeelte werd een verkavelingsvergunning

verleend, maar de loten werden nooit gerealiseerd. Het onbebouwde gebied heeft een hoge waarde, vooral door de aanwezigheid van het oude fort (walgracht, versterkingen).



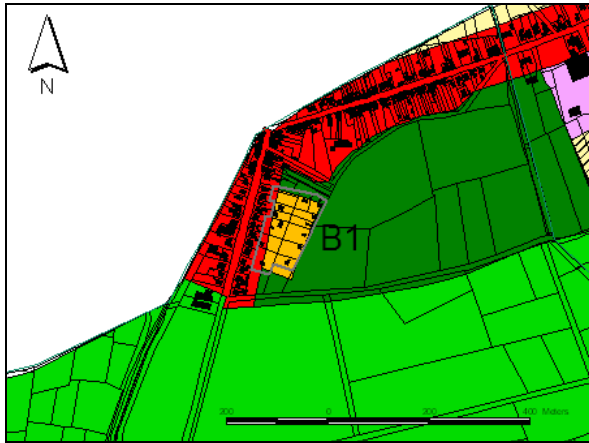
*Cluster A10:*

- 6 weekendverblijven zonder permanente bewoning
- De cluster is volledig zonevreemd binnen landbouwgebied, alle verblijven zijn onvergund.
- De cluster is volledig in de open ruimte gelegen en sluit niet aan op een woonzone. De ontsluiting is beperkt.



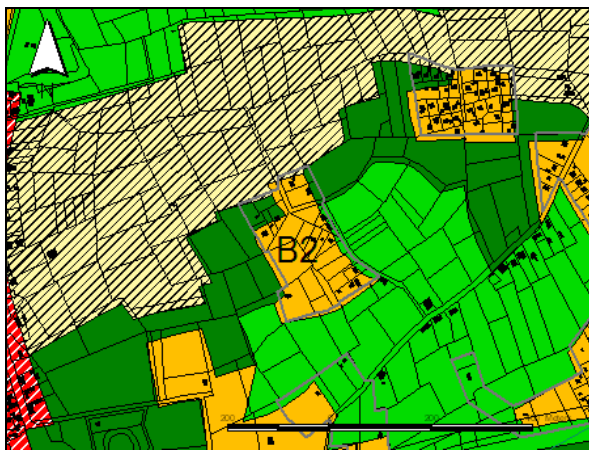
*Cluster B1:*

- 8 weekendverblijven waarvan 2 permanent bewoond
- De cluster is voornamelijk gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- In het noordwesten en het noorden sluit de cluster aan bij een woonlint, in het zuidoosten op het boscomplex.



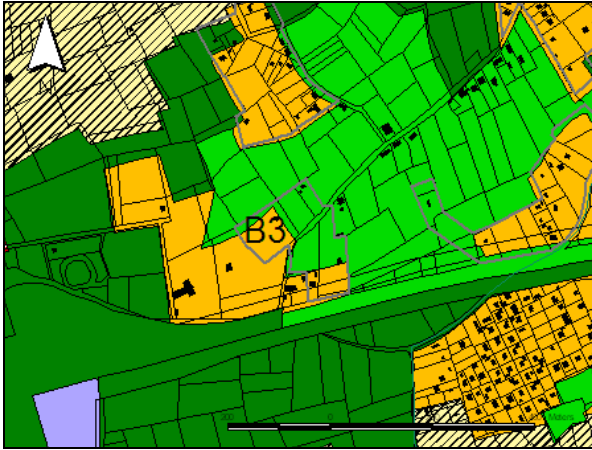
*Cluster B2:*

- 12 weekendverblijven waarvan 4 permanent bewoond
- De weekendverblijven zijn gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster is volledig in de open ruimte gelegen, ingesloten door bosgebied, groengebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



*Cluster B3:*

- 3 weekendverblijven waarvan 1 permanent bewoond
- Deze cluster is deels gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie. 1 onvergund verblijf ligt zonevreemd binnen natuurgebied.
- De cluster sluit langs de westzijde aan op een camping, in het noorden en het oosten ligt natuurgebied.

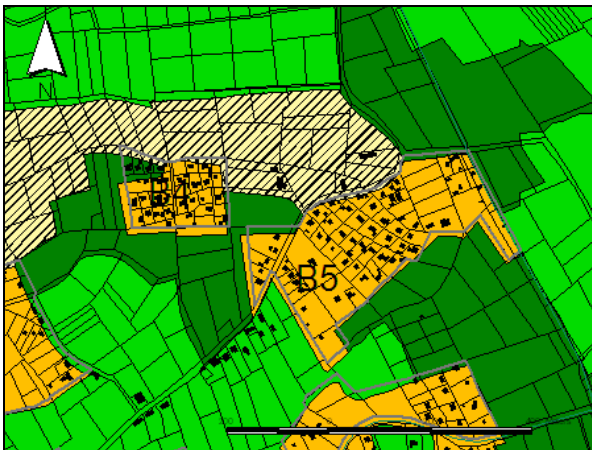


*Cluster B4:*

- 31 weekendverblijven waarvan 10 permanent bewoond
- Deze cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 4 verblijven zijn zonevreemd in bosgebied.
- De compacte cluster is ingesloten door bosgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de zuidelijk gelegen verblijven zijn relatief goed bereikbaar.

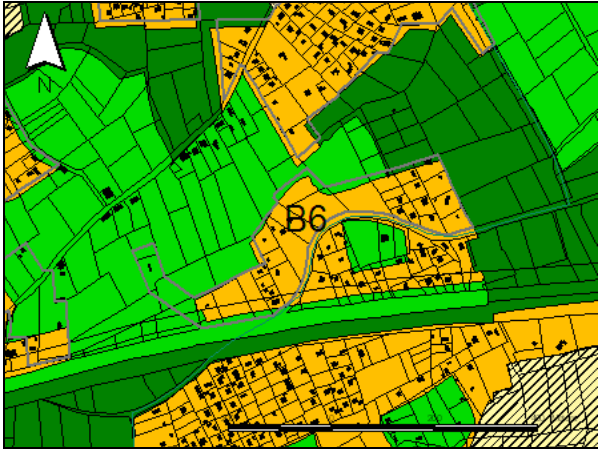
*Cluster B5:*

- 47 weekendverblijven waarvan 25 permanent bewoond
- Deze cluster is gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie.
- De cluster is ingesloten door groengebieden (natuur en bos) en door landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verblijven aansluitend op de Koestraat zijn goed ontsloten, de verblijven verder van deze openbare weg af zijn minder goed ontsloten. Deze cluster heeft de aanblik van een woonwijk (relatief recente bakstenen bebouwing).



*Cluster B6:*

- 21 weekendverblijven waarvan 3 permanent bewoond
- De cluster is grotendeels gelegen binnen een zone voor verblijfsrecreatie, 2 onvergonde weekendverblijven zijn zonevreemd gelegen binnen natuurgebied.
- De cluster wordt ingesloten door groengebied (bos en natuur), in het zuiden bevindt zich een reservatiestrook. In het oosten is er aansluiting op een cluster op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Binnen deze cluster zijn er nog een aantal onbebouwde percelen, maar er wordt zeer snel verkaveld en gebouwd.





## 4 Toetsing op Vlaams niveau

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

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

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

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

Hieronder wordt per cluster (zie paragraaf 3.2) weergegeven wat de visie op Vlaams niveau is.

<b>Cluster</b>	<b>Visie op Vlaams niveau</b>
A	Er zijn geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden.
B	Er zijn geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden.
C	Er moet rekening gehouden worden met de ligging van een deel van de cluster in natuurgebied en met het vrijhouden van het spoorwegtracé. Het natuurlijk karakter mag niet in het gedrang komen. Een gedeelte van het recreatiegebied kan eventueel herbestemd worden naar open ruimte.
D	Het boskarakter mag niet in het gedrang komen. Het spoorwegtracé dient gevrijwaard te worden.
E	Het boskarakter moet behouden blijven waar nodig. Eventuele omvorming onbebouwd verblijfsrecreatiegebied naar een open ruimte functie.
F	Het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. Eventueel een gedeelte van het aanpalende, onbebouwde recreatiegebied herbestemmen naar open ruimte.

G	Het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. Specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk.
H	Het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. Specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk.
I	Het boskarakter van de omgeving mag niet in het gedrang komen. Specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het boskarakter zijn noodzakelijk.
J	Het boskarakter van de omgeving en het agrarisch functioneren van de omgeving mogen niet in het gedrang komen. Specifieke maatregelen of voorschriften in functie van het behoud van het boskarakter zijn noodzakelijk.
K	Er moet rekening worden gehouden met de ligging in een aaneengesloten openruimte-gebied. Het natuurlijke en open karakter dienen behouden te worden.
L	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een aaneengesloten openruimte-gebied (natuurlijk en open karakter). Het is aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen.
M	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een aaneengesloten openruimte-gebied (natuurlijk en open karakter). Het is aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen.
N	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een aaneengesloten openruimte-gebied (natuurlijk en open karakter). Het is aangewezen de bestaande bebouwing in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bevestigen.
O	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau. Het boskarakter dient maximaal behouden te blijven. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
P	Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
Q	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
R	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen.
S	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter. Er kunnen geen mogelijkheden worden voorzien voor bijkomende bebouwing.
T	De cluster komt niet in aanmerking voor bestemming door opmaak van een PRUP.
U	De cluster is deels gelegen in een gebied met Vlaamse bescherming (GEN 202 Het Bekaf-Complex). Er is geen permanente bewoning mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Het boskarakter dient maximaal behouden te blijven.
V	De cluster is niet geschikt voor permanente bewoning. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving. Maatregelen voor het maximale behoud van het boskarakter zijn noodzakelijk. Er is geen bijkomende bebouwing mogelijk.
W	De cluster is gelegen in kwetsbaar gebied in een gebied met Vlaamse bescherming (GEN202 Bekaf Complex). De cluster komt niet in aanmerking voor bestemming.
X	Er is geen permanente bewoning mogelijk. Er is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau.

Y	Permanente bewoning kan niet. Verdere bebouwing is niet mogelijk. Er moet rekening worden gehouden met de ligging in een aaneengesloten open-ruimte-gebied en bosgebied. Het natuurlijke en open (bos) karakter dient behouden te blijven. 1 perceel is gelegen in een gebied met Vlaamse bescherming (GEN 202 Bekaf Complex).
Z	De cluster is gelegen op de grens met natuur- en VEN-gebied. Er is geen permanente bewoning mogelijk. Er is geen bijkomende bebouwing mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A1	Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Maatregelen dienen te worden genomen voor het maximale behoud van het boskarakter.
A2	Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A3	Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A4	Er is geen verdere bebouwing mogelijk. Permanente bewoning kan niet worden toegestaan. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A5	Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A6	Er dient rekening gehouden te worden met de ligging binnen een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen te worden genomen voor het maximaal behoud van het boskarakter.
A7	De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximale behoud van het boskarakter.
A8	De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau. Er dienen maatregelen genomen te worden voor het maximale behoud van het boskarakter.
A9	De cluster sluit aan bij de woonstructuur. Er kan overwogen worden om de woonfunctie van de bestaande woningen te bestendigen. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een aaneengesloten open-ruimte-gebied. Het bestendigen van de cluster dient verenigbaar te zijn met het behoud van het natuurlijke en open karakter.
A10	Er is geen permanente bewoning mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een aaneengesloten open-ruimte-gebied. Het natuurlijke en open karakter dient bewaard te worden.
B1	De cluster komt niet in aanmerking voor permanente bewoning. De cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN-gebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving. Het boskarakter dient maximaal te worden bewaard.
B2	De cluster komt niet in aanmerking voor permanente bewoning, de cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN-gebied: Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied.

B3	Er is geen permanente bewoning toegelaten. De cluster ligt in de nabijheid van habitatrictlijngebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een beboste omgeving in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter dient maximaal te worden behouden.
B4	Er is geen permanente bewoning mogelijk. De cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN-gebied. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.
B5	Er is geen permanente bewoning toegelaten. De cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.
B6	Er is geen permanente bewoning toegelaten. De cluster grenst aan habitatrictlijngebied en VEN. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging in een bosgebied van Vlaams niveau en met de randvoorwaarden vanuit het habitatrictlijngebied. Het boskarakter moet maximaal worden bewaard.

## 5 Gebiedsgerichte ruimtelijke visie

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een gebiedsgerichte ruimtelijke visie uitgewerkt voor alle zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan in de gemeente Stekene. Hiertoe wordt de gemeente opgedeeld in verschillende ruimtelijke entiteiten (deelgebieden). Per deelgebied wordt een ruimtelijke visie uitgewerkt waarbij de ontwikkelingsperspectieven voor elke zone voor verblijfsrecreatie op het gewestplan worden bepaald. Tevens zal per zone voor verblijfsrecreatie de fasering voor de opmaak van een PRUP worden aangegeven. De verschillende zones voor verblijfsrecreatie worden per deelgebied genummerd (apart van de nummering van de clusters van weekendverblijven). De nummers zijn terug te vinden bij de bespreking van de deelgebieden (paragraaf 5.3).

### 5.2 Planningscontext

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

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

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

Slechts twee zones voor verblijfsrecreatie zijn gelegen binnen een herbevestigd gebied, namelijk B1 en B5 (met respectievelijk clusters C en K).

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

Het Vlaams Gewest is momenteel al gestart met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en natuurlijke waterberging in de depressies ten noorden van de Moervaartdepressie en het kanaal van Hulst en Prekershei. Binnen dit gebied bevinden zich de zones voor verblijfsrecreatie E3 en E4 (met respectievelijk clusters A7 en A8).

Daarnaast zal op korte termijn een planproces worden opgestart voor het nader uitwerken van de verweving van natuur met de hoofdfunctie landbouw in de Riedepolder waarbij gestreefd

wordt naar een structuurrijker landschap met behoud van de landschappelijke identiteit, van belang voor de zones voor verblijfsrecreatie C1 en C2. (met respectievelijk clusters M en L).

Een tweede groep van uitvoeringsacties op korte termijn is de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de boscomplexen op de dekzandrug. Belangrijk met betrekking tot de weekendverblijven is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de structurele versterking van het boscomplex omgeving Wullebos (richtcijfer bosuitbreiding 100 ha). Binnen deze omgeving bevinden zich de zones voor verblijfsrecreatie B2, B3 en B4 (met respectievelijk clusters D, H en J).

Op middellange termijn zullen gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt voor de uitbreiding en structurele versterking van het ecologisch waardevolle Bekafcomplex (bosuitbreiding van ca. 150 ha), het nader uitwerken van het mozaïeklandschap rondom het Bekafcomplex en tussen het Bekafcomplex en het Stropersbos met ruimte voor grondgebonden landbouw, natuur en bosontwikkeling en de uitbreiding en de structurele versterking van het ecologisch waardevolle Stropersboscomplex. Binnen deze omgeving bevinden zich maar liefst 23 zones voor verblijfsrecreatie: C3, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, E1, E2, E3, E4, E5, F1, F2, F3, F4 en F5 (met respectievelijk clusters N, O, P, Q, R, S, X, Y, Z, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A9, B1, B2, B3, B4 en B5).

Op lange termijn worden deze ruimtelijke uitvoeringsplannen nog aangevuld met de opmaak van een landinrichtingsproject met onder meer het oog op de versterking van de natuurwaarden rond het kanaal van Stekene. Binnen dit gebied bevindt zich een deel van zone voor verblijfsrecreatie A1 (met cluster B).

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

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

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

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

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

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

Het grootste gedeelte van de bestaande zones voor verblijfsrecreatie zijn volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Stekene gelegen binnen groene zones (prioritair natuur- en bosgebied, natuurontwikkelingsgebied of parkbos). Binnen deze zones is

bestemmingswijziging naar een zone waar weekendverblijven kunnen gebouwd worden niet mogelijk. Het GRS voorziet voorts een strenge aanpak van niet vergunde individuele verblijven en voorziet beperkingen voor de bestaande clusters binnen zone voor verblijfsrecreatie of binnen specifiek voor weekendverblijven goedgekeurde verkavelingen.

### **5.3 Deelgebieden met een gedifferentieerde aanpak**

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

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

De grote natuurlijke en landschappelijke waarde had een enorme aantrekkingskracht op het bouwen van weekendverblijven. De clusters weekendverblijven binnen de zones voor verblijfsrecreatie zijn dan ook, op enkele uitzonderingen na die zich in een denser bebouwde omgeving bevinden, rechtstreeks te linken met de grote open ruimte structuren.

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

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

Op onderstaande figuur worden de onderscheiden deelgebieden weergegeven:

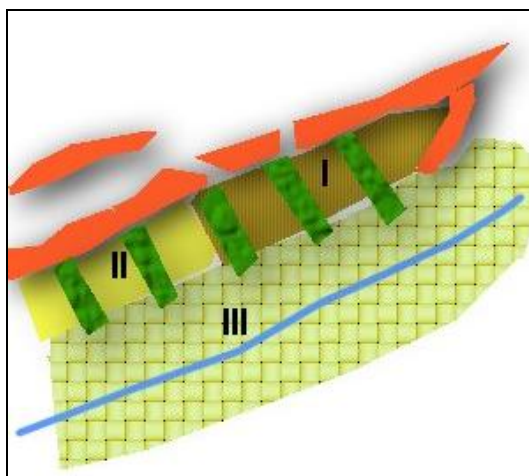


- A. Vallei van het Kanaal van Stekene
- B. Bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai
- C. Nieuwdorp
- D. Het Bekaf complex
- E. Hellestraat – Stropersstraat
- F. Boscomplex Stropersbos



### 5.3.1 Vallei van het Kanaal van Stekene

#### A: Ruimtelijke visie



- Situatie I: aansluitend bij woonomgeving: omzetting naar recreatief woongebied met aandacht voor bosfunctie en ecologische corridor, prioritair te herbestemmen
- Situatie II: specifieke bestemming voor campingzone met eventuele uitbreiding, geleidelijke omzetting percelen met weekendverblijven naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
- Situatie III: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

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

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

Gelet op de ruimtelijke scheiding is de impact van de weekendverblijven binnen het deelgebied aanvaardbaar. Binnen de zones die een directe aansluiting hebben op het noordelijk woonlint is permanente bewoning mogelijk (Situatie I). De percelen met bestaande weekendverblijven op deze locatie kunnen worden herbestemd naar een bestemming recreatief woongebied. Gezien de ligging aan de rand van een waardevol gebied worden de vloeroppervlakte en het volume van de verblijven beperkt. Een bebost karakter dient hier maximaal te worden bewaard.

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

In het westen van dit deelgebied bevinden zich een aantal grootschalige kampeerterrainen die werden geselecteerd in het PRS als verblijfstoeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden.

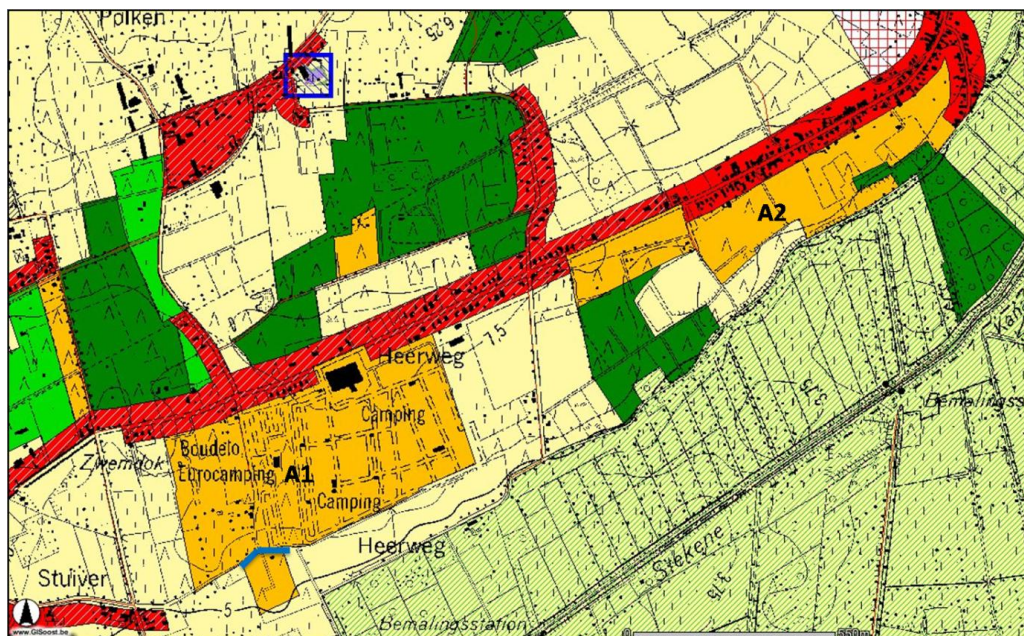
Het behoud van deze campingzone is wenselijk. Om dit behoud te verzekeren en om het ontstaan van bijkomende weekendverblijven te voorkomen, wordt aan deze zone specifiek de bestemming camping gegeven. Tevens kan een uitbreiding van de campingzone overwogen worden.

Aan de zuidelijke rand van deze campings, maar nog ten noorden van de Heimeersstraat bevinden zich nog enkele weekendverblijven (Situatie II). Aangezien deze verblijven gelegen zijn op de rand van de vallei en er geen aansluiting is bij het woongebied, kan hier geen omvorming gebeuren naar een recreatief woongebied. Hier kunnen twee opties worden open gehouden: hetzij een geleidelijke omzetting naar een open-ruimte-bestemming met bestendiging van de bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning), hetzij een bestemming als campingzone.

Een verdere uitbreiding naar de vallei toe (in het bijzonder naar de overzijde van de Heimeersstraat toe) kan niet worden aanvaard gelet op het open karakter en de beperkte natuurlijke draagkracht van het meersengebied. De weekendverblijven die zich hier bevinden (Situatie III) dienen te worden bevroren in een open ruimtebestemming, die op termijn in werking zal treden. Voor eventuele bestaande permanente bewoning met woonrecht kan gezocht worden naar alternatieve woonlocaties nabij de kernen. Om de groene eindbestemming hier te bereiken zijn flankerende maatregelen aan de orde (voorkooprecht / krotbelasting).

Het deelgebied heeft met uitzondering van het woonlint als hoofdfunctie natuur. Op de valleirand kan daar de nevenfunctie recreatie aan worden toegevoegd, de vallei zelf heeft als nevenfunctie landbouw.

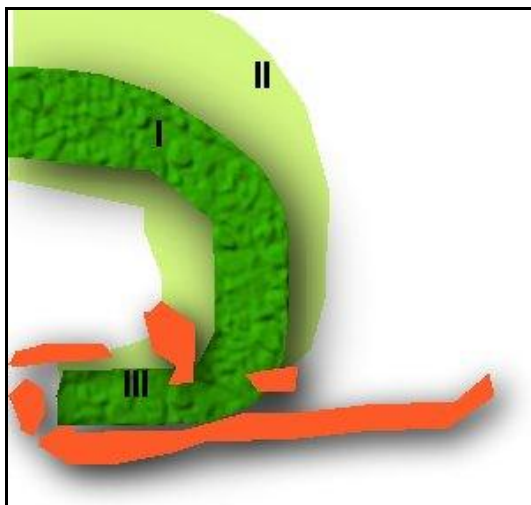
### **B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie**



Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
A1	(Bijna) volledig ingevuld met campings en een aantal weekendverblijven	<p><i>Deel ten N van Heimeersstraat (blauwe lijn):</i> Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving</p> <p><i>Deel ten Z van Heimeersstraat (blauwe lijn):</i> Situatie III Midden in waardevol open-ruimte-gebied</p>	A en B	<p>3 <i>Deel ten N van Heimeersstraat (blauwe lijn):</i> omzetting bestaande campingzone naar specifieke campingbestemming en geleidelijke omzetting percelen met weekendverblijven naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) OF omzetting bestaande campingzone en percelen met weekendverblijven naar specifieke campingbestemming (i.f.v. uitbreiding camping) OF een combinatie van de 2 <i>Deel ten Z van Heimeersstraat (blauwe lijn):</i> geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)</p>
A2	Deels ingenomen door weekendverblijven, deels nog niet ingevuld	Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving	E en F	1 : omzetting bestaande clusters weekendverblijven naar recreatief woongebied en omzetting van niet ingevulde delen naar deels open-ruimte-bestemming en deels recreatief woongebied op basis van een inrichtingsstudie

### 5.3.2 Bosgordel Wullebos – Wildernis – Klein Sinaai

#### A: Ruimtelijke visie



Situatie I: centrum van boscorridor: verdwijnen van bestaande zonevreemde weekendverblijven, realisatie van de open-ruimte-bestemming

Situatie II: randzone: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

Situatie III: zone bij bebouwing: omzetting naar recreatief woongebied

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

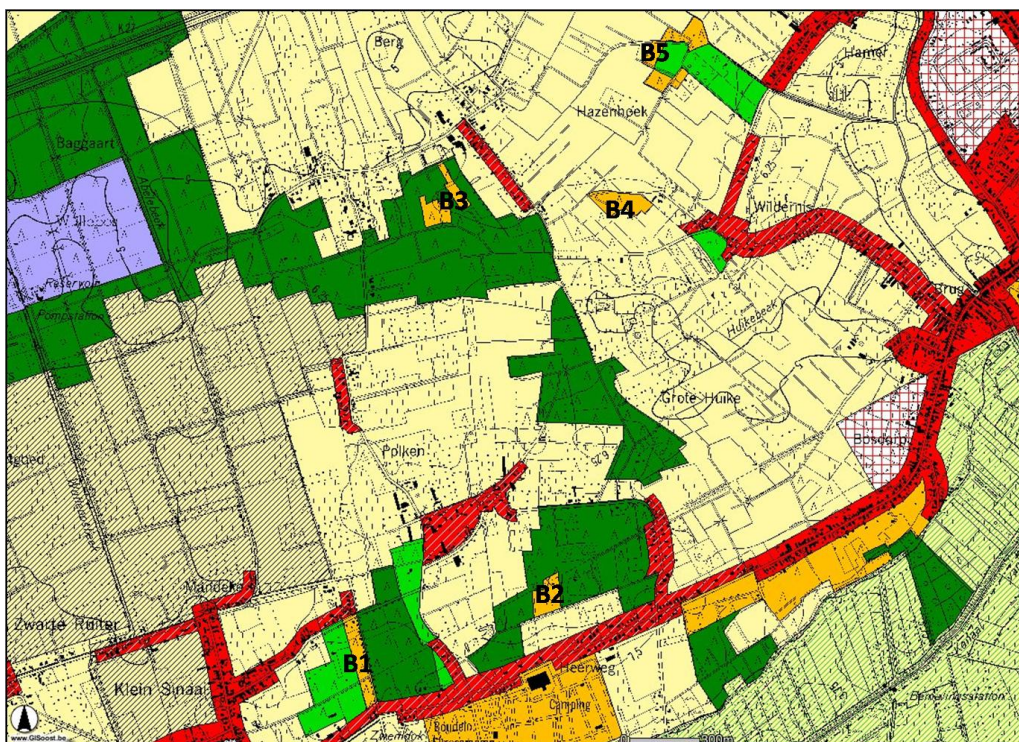
De bestaande zonevreemde weekendverblijven gelegen centraal binnen deze bosgordel (Situatie I) kunnen niet worden behouden. Zij zijn niet gepast gezien ze een grote barrièrewerking en versnippering van deze relatief smalle strook met zich meebrengen. Deze zone dient verder te worden geoptimaliseerd naar de hoofdfuncties bosgebied en landbouw. Zachte recreatie is hier mogelijk als ondergeschikte functie.

De bestaande vergunde weekendverblijven in de beter ontsloten clusters gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie aan de rand van deze boscorridor (Situatie II) kunnen worden bestendigd binnen een open-ruimte-bestemming, die op termijn in werking zal treden. Permanente bewoning is er niet toegelaten.

Het zuiden van dit deelgebied sluit aan op het woonlint Klein Sinaai – Stekene, wat wijst op een beperktere ruimtelijke impact van weekendverblijven (Situatie III). Omwille van deze situatie is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de zone voor verblijfsrecreatie in dit deelgebied wordt omgezet naar recreatief woongebied. Gezien de ligging aan de rand van een waardevol gebied, worden de vloeroppervlakte en het volume van de verblijven beperkt.

Voor de vergunde weekendverblijven binnen een zone voor verblijfsrecreatie kan onderzocht worden of kan voorzien worden in compenserende gebieden voor recreatieve woningen aansluitend op de kernen.

**B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie**

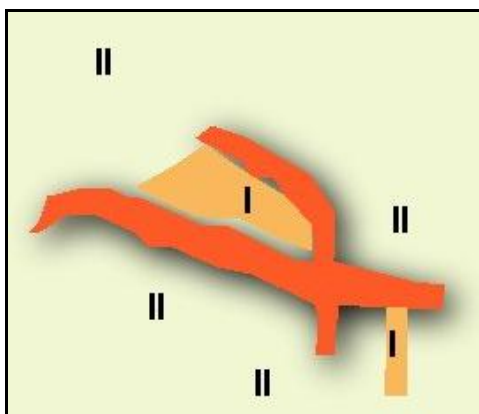


Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
B1	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en binnen woonomgeving	C	2 : omzetting naar recreatief woongebied
B2	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en niet binnen woonomgeving	D	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
B3	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en niet binnen woonomgeving	H	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

B4	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	J	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
B5	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	K	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

### 5.3.3 Nieuwdorp

#### A: ruimtelijke visie



Situatie I: zone bij bebouwing: omzetting naar recreatief woongebied

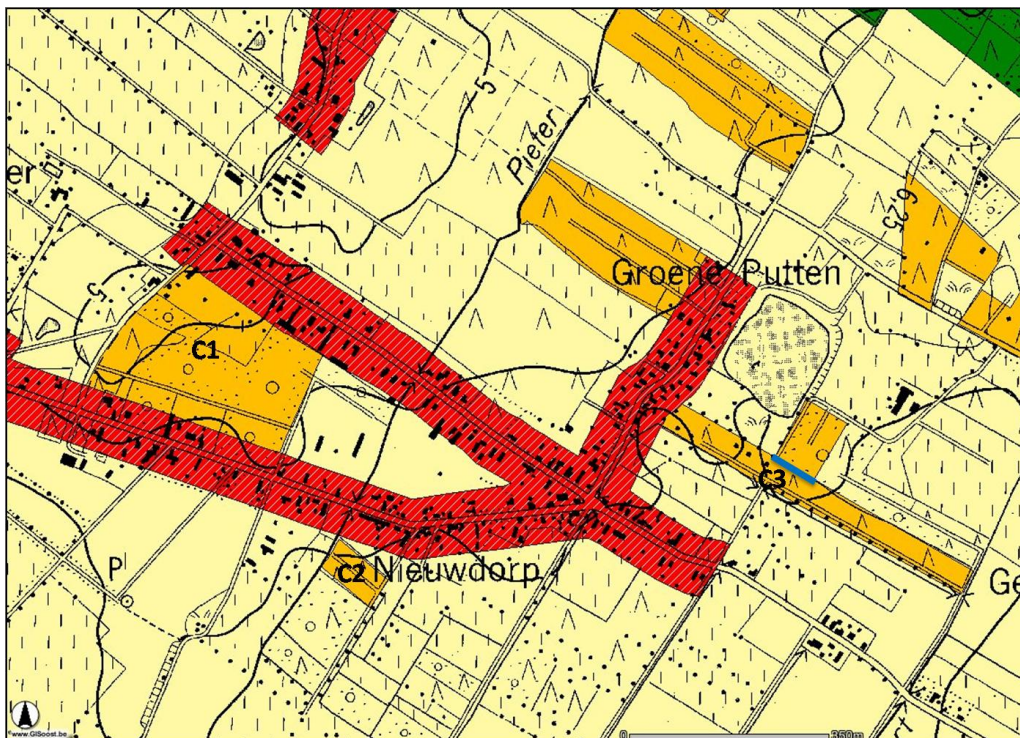
Situatie II: randzone: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

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

Gelet op de aansluiting bij bebouwing en de relatief grote draagkracht van de omgeving kan recreatief wonen binnen dit deelgebied principieel worden toegestaan indien de inplanting geen verdere versnippering van de omliggende open ruimte met zich meebrengt. De nog niet ingenomen gebieden binnen deze clusters kunnen bijkomend bebouwd worden. De ontsluiting en het voorzieningenniveau dient aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast (Situatie I)

Stukken zone voor verblijfsrecreatie die geen aansluiting kennen met de bestaande woonomgeving kunnen niet worden omgezet naar recreatief woongebied (Situatie II). De eventuele bestaande vergunde weekendverblijven in deze situatie kunnen worden bestemd binnen een open-ruimte-bestemming, die op termijn in werking zal treden.

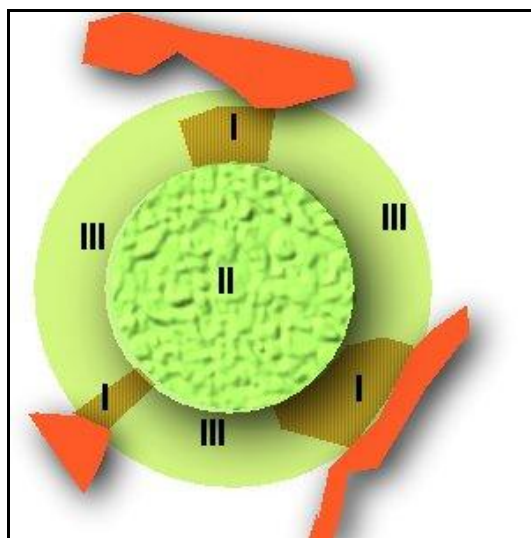
**B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie**



Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
C1	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en binnen woonomgeving	M	2: omzetting naar recreatief woongebied
C2	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en binnen woonomgeving	L	2: omzetting naar recreatief woongebied
C3	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	<i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en binnen woonomgeving <i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimtegebied en niet binnen woonomgeving	N	2 <i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> omzetting naar recreatief woongebied <i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> geleidelijke omzetting naar open-ruimtebestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

### 5.3.4 Het Bekaf complex

#### A: ruimtelijke visie



Situatie I: zone bij bebouwing: omzetting naar recreatief woongebied met aandacht voor het boskarakter

Situatie II: kerngebied van het parkboscomplex: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning), prioritair te herbestemmen

Situatie III: tussenzone: (geleidelijke) omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

Het Bekaf-complex, gelegen op de dekzandrug Maldegem – Stekene, bestaat uit een aaneenschakeling van bos, natuur, landbouwpercelen, enkele ontginningsvijvers en een groot aantal clusters weekendverblijven in een zeer variabele toestand. Het bosgebied op Vlaams niveau bezit een oppervlakte VEN-gebied en is aangeduid als landschappelijk waardevolle relictzone. Het complex sluit zowel ten noorden, ten oosten als ten westen aan op woonlinten.

Centraal gelegen binnen het complex is een ontginningsgebied met nabestemming recreatie aanwezig. Vanuit de afdeling natuurlijke rijkdommen wordt aangegeven dat de functie ontginning dient behouden te worden. Een visie omtrent de nabestemming van het ontginningsgebied werd opgemaakt door de VLM.

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

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

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



landschappelijke impact te bekomen; de afgesloten kleine percelen verminderen sterk de belevingswaarde van het bosgebied.

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

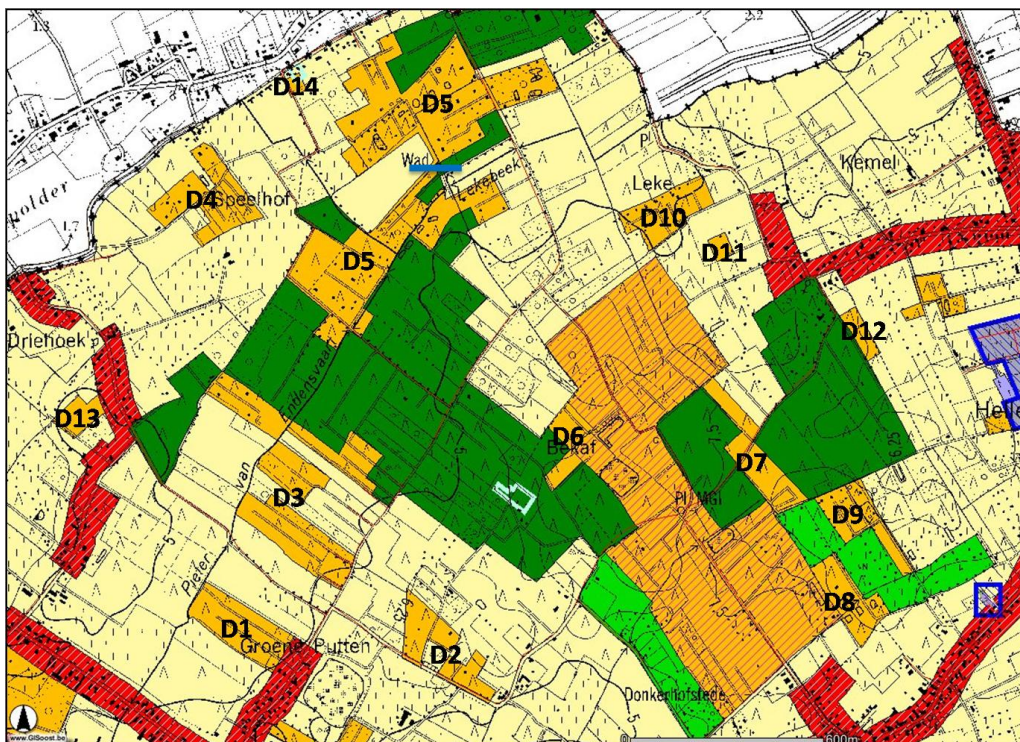
Een aantal compacte en grotere clusters, die gelegen zijn in zones voor verblijfsrecreatie aan de randen van het gebied, die goed ontsloten zijn, die een goede woonkwaliteit bezitten en die veelal dan ook permanent worden bewoond, kunnen behouden blijven en komen in aanmerking voor de zonerings 'recreatief woongebied' (Situatie I). Gelet op de ligging nabij een waardevol boscomplex wordt hier geopteerd om de oppervlakte en het volume van deze verblijven te beperken. Bijkomende bijgebouwen worden uitgesloten. Binnen deze recreatieve woongebieden kan het verbouwen en herbouwen van de verblijven worden toegelaten, alsook een regularisatie van bestaande niet hoofdzakelijk vergunde verblijven (binnen een welbepaalde periode). Met nieuwbouw moet omzichtig worden omgesprongen, gezien het overaanbod aan weekendverblijven in dit gebied. Gezien de ligging nabij een boscomplex kunnen geen nevenfuncties andere dan functies in de recreatieve sfeer worden toegelaten. De zones moeten een boskarakter bewaren, de inrichting van tuinzones en bijgebouwen wordt niet toegestaan. De ontsluiting en het voorzieningenniveau dienen aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast.

Voor de weekendverblijven die gelegen zijn in zones voor verblijfsrecreatie binnen de kern van de parkbosstructuur (situatie II), wordt voorzien in een uitdoving. De bestaande vergunde weekendverblijven in deze situatie kunnen worden bestendig binnen een open-ruimtebestemming (bosgebied, natuurgebied, agrarisch gebied met ecologische en landschappelijke waarde, parkbos,...), die op termijn in werking zal treden. Permanente bewoning is niet toegelaten. Bijkomende maatregelen om de eindbestemming te realiseren zijn hier zeker aan de orde (voorkooprecht, onteigening, krotbelasting).

Voor zones voor recreatie gelegen in een tussenzone (Situatie III) (noch aan de rand van het bos én aansluitend op woongebieden, noch in de kern van het bos) kan geen omvorming naar recreatief woongebied worden toegestaan. De bestaande vergunde weekendverblijven in deze situatie kunnen worden bestendig binnen een open-ruimtebestemming, die op termijn in werking zal treden. Binnen deze situatie vallen ook de zones voor verblijfsrecreatie gelegen aan de rand van het complex doch waar door de ontsluiting of het momenteel niet aanwezig zijn van permanente bewoning toch wordt geopteerd om deze gebieden niet om te zetten naar een recreatief woongebied.

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

**B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie**



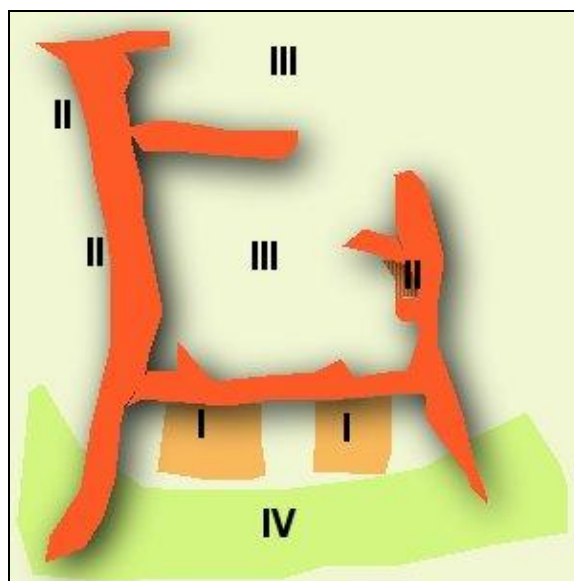
Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
D1	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol openruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	O	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimtebestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D2	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol openruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	P	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimtebestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D3	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol openruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	Q	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimtebestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D4	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol openruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	R	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimtebestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

D5	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	<i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving <i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> Situatie II Midden in waardevol open-ruimte-gebied	S	<i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> 2 : omzetting naar recreatief woongebied <i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> 1 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) ( <i>Ligging blauwe lijn nader te onderzoeken bij opmaak RUP</i> )
D6	Deels ingenomen door weekendverblijven, deels nog niet ingevuld	Situatie II Midden in waardevol open-ruimte-gebied	U	1 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D7	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Midden in waardevol open-ruimte-gebied	Y	1 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D8	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	Z	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D9	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	A1	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D10	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving	A2	2 : omzetting naar recreatief woongebied
D11	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving	A3	2 : omzetting naar recreatief woongebied

D12	Nog niet ingevuld	Situatie III Niet midden in waardevol open- ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	A4	1 : omzetting naar open- ruimte-bestemming (bosgebied)
D13	Gedeeltelijk ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol open- ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	Geen	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte- bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
D14	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Niet midden in waardevol open- ruimte-gebied en binnen woonomgeving	Geen	2 : omzetting naar recreatief woongebied

### 5.3.5 Hellestraat – Stroperstraat

#### A: Ruimtelijke visie



Situatie I: zone aansluitend bij bebouwing: omzetting naar recreatief woongebied

Situatie II: kleinere zones dicht bij bebouwing: omzetting naar recreatief woongebied

Situatie III: verspreid in open ruimte: verdwijnen van bestaande zonevreemde weekendverblijven, realisatie van de open-ruimte-bestemming

Situatie IV: open ruimte verbinding: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

Deze deelruimte wordt afgebakend enerzijds door het woonlint en omgeving van de Hellestraat in het westen en de Stroperstraat in het oosten. Het gebied is versnipperd door verschillende woonlinten. Er zijn een aantal kleinere en gefragmenteerde bosgebieden aanwezig en in het zuiden doorkruist het kanaal van Hulst het gebied.

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

Recreatief wonen is binnen dit gebied, waarvan het karakter hoofdzakelijk wordt bepaald door bewoning, principieel mogelijk, gelet ook op de selectie van Hellestraat als woonkern in het PRS.

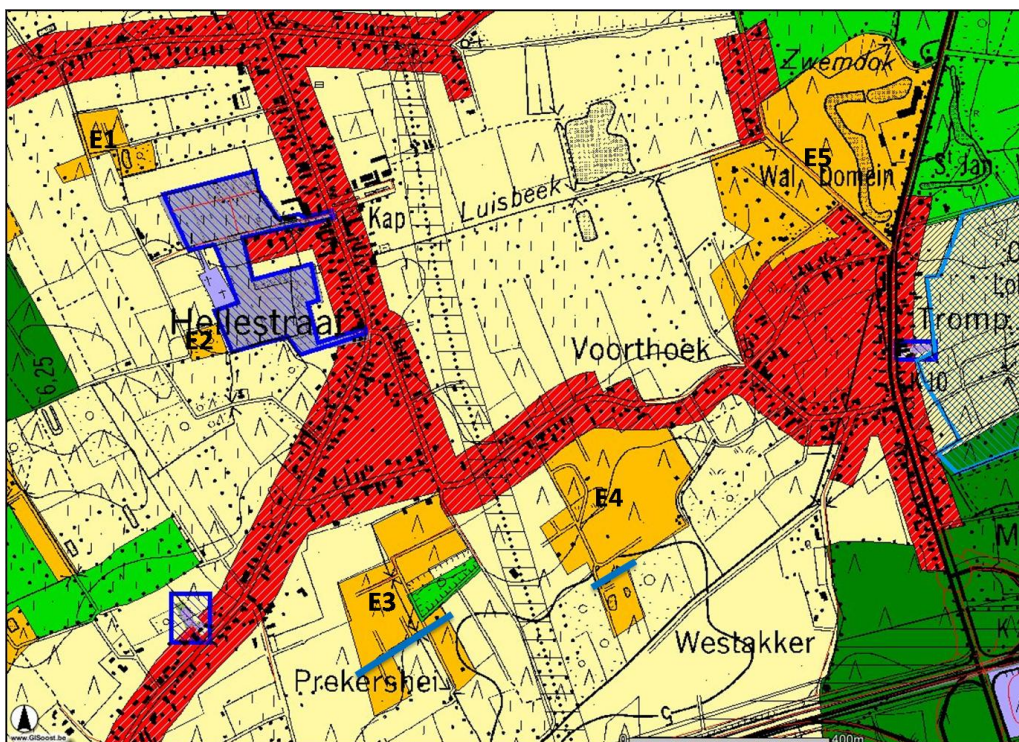
Voor grotere clusters van weekendverblijven binnen zones voor verblijfsrecreatie in dit deelgebied die aansluiting hebben bij woongebied (Situatie I) kan een omvorming gebeuren naar recreatief woongebied. De nog niet ingenomen delen van deze zones voor verblijfsrecreatie kunnen bijkomend bebouwd worden. Een verdere uitgroei van de clusters dient te worden vermeden. Verschillende clusters kunnen niet aaneengroeien, voldoende open ruimte dient te worden vrijgehouden. De ontsluiting en het voorzieningenniveau dienen aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast (interne wegenis, elektriciteit, afvalwater, ...). Een interne reorganisatie van de clusters en/of een onteigening en verbetering van de toegangswegen kunnen hiertoe noodzakelijk zijn.

Voor kleinere clusters in zones voor verblijfsrecreatie die voldoende dicht gelegen zijn bij het woonweefsel kan ook een omvorming gebeuren naar recreatief woongebied (Situatie II). De ontsluiting en het voorzieningenniveau dienen aan de situatie met permanente bewoning te worden aangepast (interne wegenis, elektriciteit, afvalwater, ...).

De bestaande zonevreemde weekendverblijven gelegen in de open ruimte (Situatie III) kunnen niet worden behouden. In deze zone dient de landbouwbestemming te worden gerealiseerd.

In het zuiden van het deelgebied dient rekening gehouden te worden met de ecologische verbinding tussen de boscomplexen waarbinnen ook het kanaal van Hulst een plaats heeft. De natuurfunctie dient hier te primeren (Situatie IV). De bestaande vergunde weekendverblijven in deze situatie kunnen worden bestendigd binnen een open-ruimte-bestemming, die op termijn in werking zal treden. Permanent wonen is hier niet toegelaten.

**B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie**

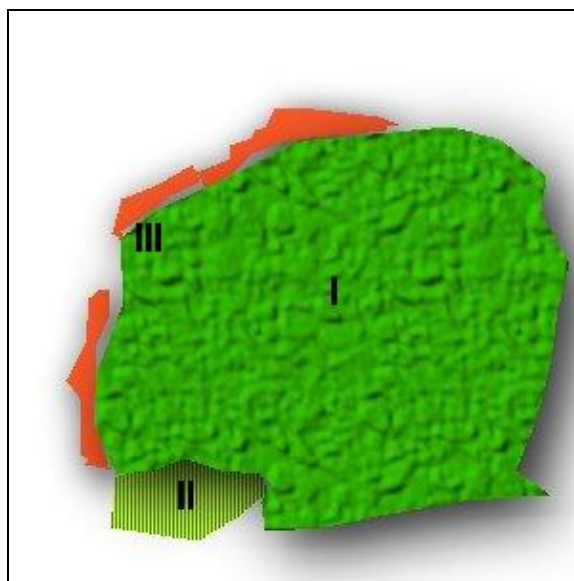


Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
E1	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol openruimte-gebied en binnen woonomgeving	A5	2 : omzetting naar recreatief woongebied
E2	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie II Niet midden in waardevol openruimte-gebied en binnen woonomgeving	A6	2 : omzetting naar recreatief woongebied

E3	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	<p><i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> Situatie I Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving</p> <p><i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> Situatie IV Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving</p>	A7	<p>2 <i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> omzetting naar recreatief woongebied</p> <p><i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) (<i>Ligging blauwe lijn nader te onderzoeken bij opmaak RUP</i>)</p>
E4	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	<p><i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving</p> <p><i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> Situatie IV Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving</p>	A8	<p>2 <i>Deel ten N van blauwe lijn:</i> omzetting naar recreatief woongebied</p> <p><i>Deel ten Z van blauwe lijn:</i> geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning) (<i>Ligging blauwe lijn nader te onderzoeken bij opmaak RUP</i>)</p>
E5	Deels ingenomen door weekendverblijven, deels nog niet ingevuld	<p>Situatie II Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en binnen woonomgeving</p>	A9	<p>2 : omzetting bestaande cluster weekendverblijven naar recreatief woongebied en omzetting van niet ingevulde delen ten NO van Sint-Jansteenstraat naar open-ruimte-bestemming</p>

### 5.3.6 Boscomplex Stropersbos

#### A: Ruimtelijke visie



Situatie I: boskerngebied: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning), prioritair te herbestemmen

Situatie II: bosrand: specifieke bestemming voor bestendiging bestaande camping en geleidelijke omzetting percelen met weekendverblijven naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning), prioritair te herbestemmen

Situatie III: zone tussen bewoning en boscomplex: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

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

Weekendverblijven zijn moeilijk te verantwoorden binnen deze visie. De draagkracht van het gebied wordt zeker bij permanente bewoning ernstig overschreden. Een omvorming naar recreatief woongebied is voor geen enkele cluster van weekendverblijven binnen dit deelgebied te verantwoorden.

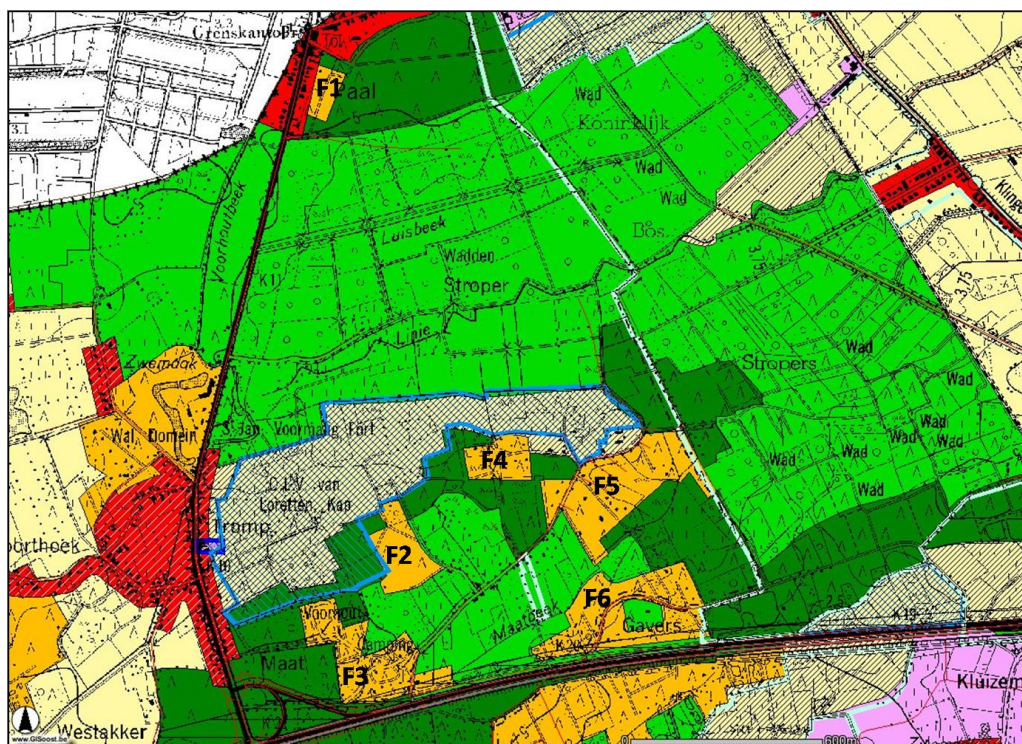
De weekendverblijven gelegen binnen de zones voor verblijfsrecreatie in het boskerngebied (Situatie I) kunnen worden bestendigd binnen een open-ruimte-bestemming (bos- of natuurgebied), die op termijn in werking zal treden. Gezien het waardevolle karakter van de omgeving, is een herbestemming van deze zones prioritair. Een buffering van de in open-ruimte-bestemming bevroren clusters is bijkomend noodzakelijk binnen deze situatie. De ecologische verbindingen tussen de clusters dienen bewaard en versterkt te worden. Binnen de verblijven in deze situatie kan enkel worden gewoond indien de bewoners beschikken over een woonrecht zoals decretaal bepaald. In overeenstemming met het decreet kan worden voorzien in een compenserende woning binnen (recreatief) woongebied nabij de kernen. Het voorzien van een compenserende woning is gelet op de waardevolle en kwetsbare omgeving hier prioritair. Om de open-ruimte-bestemming te verwezenlijken is het aangewezen te voorzien in een voorkeepsrecht, alsook in een krotbelasting of een verplichte afbraak van verwaarloosde verblijven.



In het zuidwesten van het deelgebied bevindt zich een camping (Situatie II). Deze camping is relatief goed ontsloten via de afrit op de N49 en bevindt zich aan de rand van het boscomplex, in een versnipperd gedeelte, afgesneden van het hoofdgebied van het boscomplex door verschillende clusters weekendverblijven. De aanwezigheid van de camping kan, gelet op voorgaande, worden aanvaard. Om een omvorming van de camping naar weekendverblijven te voorkomen, dient deze camping te worden herbestemd van zone voor verblijfsrecreatie naar een specifieke zone voor camping. De bestaande vergunde weekendverblijven die aansluiten bij de camping kunnen bestendig worden binnen een open-ruimte-bestemming, die op termijn zal gerealiseerd worden. Permanent wonen is niet toegelaten.

In het noordwesten van het gebied bevindt zich een cluster weekendverblijven tussen een woonlint en het boscomplex (Situatie III). Gezien de onmiddellijke nabijheid van het waardevolle boscomplex is een omvorming naar recreatief woongebied ook hier niet te verantwoorden. De bestaande vergunde weekendverblijven kunnen bestendig worden binnen een open-ruimte-bestemming (bosgebied), die op termijn zal gerealiseerd worden.

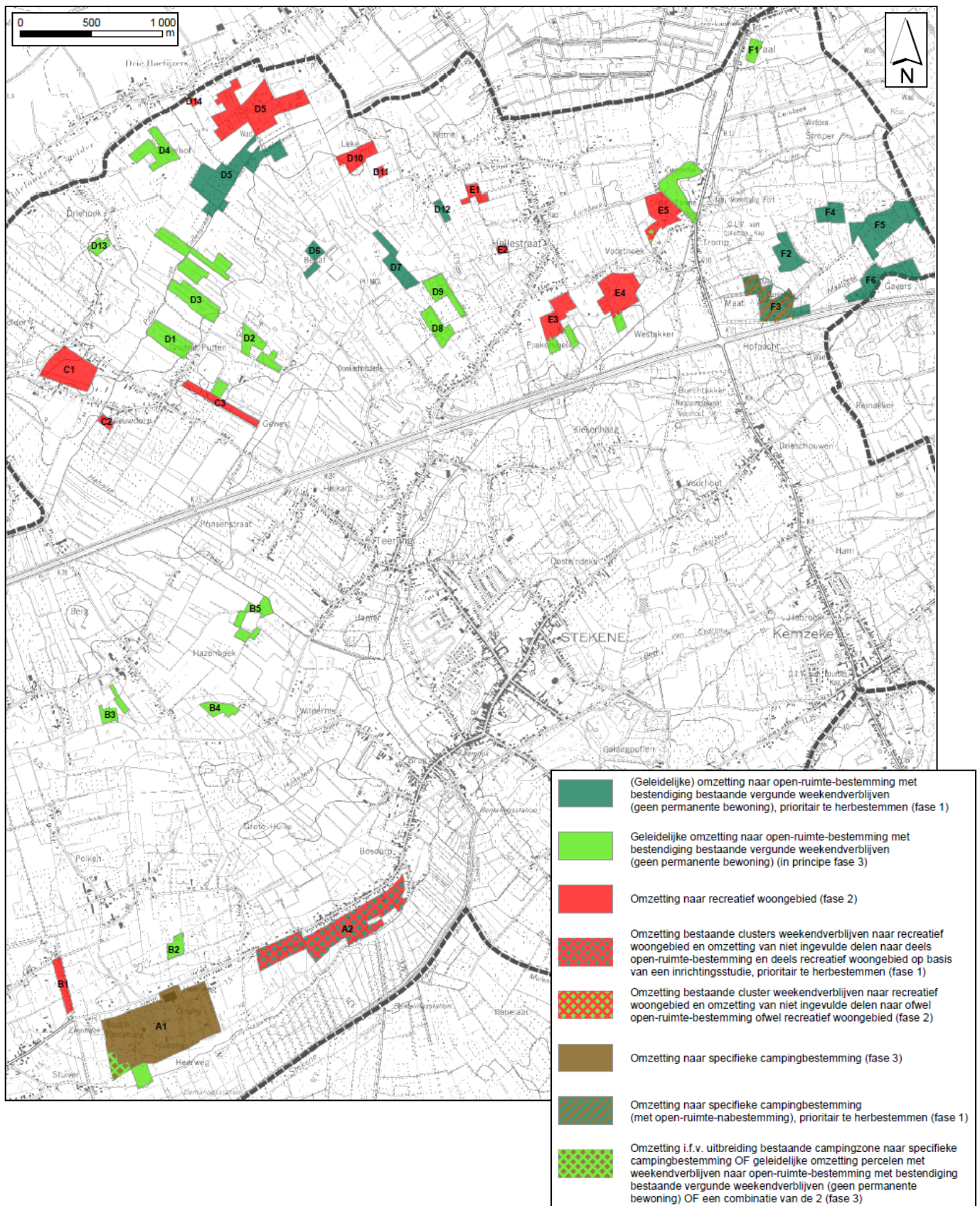
### B: Bespreking per zone voor verblijfsrecreatie



Nr.	Invulling	Ligging	Clusters weekendverblijven	Fase en inhoud voor opmaak RUP
F1	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie III Niet midden in waardevol open-ruimte-gebied en niet binnen woonomgeving	B1	3 : geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestendiging bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

F2	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Midden in waardevol open-ruimte-gebied	B2	1: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
F3	Grootste deel ingenomen door camping, kleiner deel ingenomen door weekendverblijven	Situatie II Midden in waardevol open-ruimte-gebied	B3	1: omzetting bestaande campingzone naar specifieke campingbestemming (met open-ruimte-nabestemming) en geleidelijke omzetting percelen met weekendverblijven naar open-ruimte-bestemming met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
F4	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Midden in waardevol open-ruimte-gebied	B4	1: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
F5	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Midden in waardevol open-ruimte-gebied	B5	1: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)
F6	(Bijna) volledig ingevuld met weekendverblijven	Situatie I Midden in waardevol open-ruimte-gebied	B6	1: geleidelijke omzetting naar open-ruimte-bestemming (bosgebied) met bestemming bestaande vergunde weekendverblijven (geen permanente bewoning)

## 6 Synthesekaart



## 7 Verder procesverloop

De visie die in dit document naar voren wordt gebracht, is een uitgangspunt voor de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zones voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Stekene. In een eerste fase zullen volgende 4 PRUP's worden opgemaakt:

- Herbestemming van zone voor verblijfsrecreatie A2 waarbij de bestaande clusters weekendverblijven worden omgezet naar recreatief woongebied en de niet ingevulde delen worden omgezet naar deels een open-ruimte-bestemming en deels recreatief woongebied op basis van een inrichtingsstudie
- Herbestemming van het zuidelijk deel van zone voor verblijfsrecreatie D5 waarbij de bestaande vergunde weekendverblijven worden bestendigd (geen permanente bewoning) binnen een open-ruimte-bestemming (bosgebied)
- Herbestemming van de zones voor verblijfsrecreatie D6, D7 en D12 waarbij voor wat betreft D6 en D7 de bestaande vergunde weekendverblijven worden bestendigd (geen permanente bewoning) binnen een open-ruimte-bestemming en voor wat betreft D12 de zone wordt omgezet naar een open-ruimte-bestemming (bosgebied)
- Herbestemming van de zones voor verblijfsrecreatie F2, F3, F4, F5 en F6 waarbij de bestaande vergunde weekendverblijven worden bestendigd (geen permanente bewoning) binnen een open-ruimte-bestemming (bosgebied) en voor wat betreft F3 de bestaande campingzone wordt bestendigd met een open-ruimte-nabestemming (bosgebied)

Bij de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is overleg tussen de gemeente, de provincie en het gewest noodzakelijk, in het bijzonder met betrekking tot de bosgebieden op Vlaams niveau.

Binnen de gemeente Stekene zijn een aantal gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak in het kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. De plannen voor het gewestelijk RUP Riedepolder en lager gelegen gebieden rond het kanaal van Hulst, Koningshei en Prekershei zijn in opmaak, het boscomplex Wullebos en omgeving is opgenomen als een prioritaire actie en de boscomplexen Bekaf en Stropersbos worden in het actieprogramma vermeld onder: 'op te starten specifiek onderzoek voorafgaand aan uitvoeringsactie'. Ten slotte is de Vlaamse overheid ook verantwoordelijk voor het ontginningsgebied Bekaf. Voor dit ontginningsgebied zou een gewestelijk RUP worden opgemaakt. Aangezien de visie voor de weekendverblijven onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkelingen op vlak van natuur en bos, is het absoluut noodzakelijk dat er afstemming wordt bereikt met deze planprocessen.

Indien zones voor verblijfsrecreatie worden geschrapt in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, is het aangewezen om, indien van toepassing, ook het aansnijden van compenserende woongebieden mee te nemen in het planproces. Deze compenserende woongebieden bestemmen in het zelfde planproces als de herbestemming van de zones voor verblijfsrecreatie, vergroot het integrale en globale karakter en de duidelijkheid naar de burger toe. Bovendien zijn er ook procedureel voordelen (één enkel openbaar onderzoek / één enkele milieubeoordeling).

Tussen de 3 beleidsniveaus kunnen afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten verbonden aan de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing. Een overleg hierover is noodzakelijk.

Bij de uitwerking van de provinciale RUP's is een verdere detaillering per zone voor verblijfsrecreatie noodzakelijk. Toch kan voorliggende visie in deze fase reeds een input zijn voor de opportuniteitsafwegingen binnen zowel het vergunnings- als handhavingsbeleid. Op

basis van artikel 4.3.1 §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening gebracht worden bij de vergunningsverlening. Zeker voor de zones voor verblijfsrecreatie die worden voorzien voor een herbestemming binnen fase 1, is het aangewezen om in het vergunnings- en handhavingsbeleid rekening te houden met voorliggende visie. Voor wat betreft fase 3 biedt, in afwachting van de opmaak van PRUP's, de provinciale verordening een voldoende basis voor het vergunningsbeleid.

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

