

Intergemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening d.d. 30/03/2026
Definitieve behandeling en advies inzake de adviezen en bezwaren van het ontwerp
RUP Herziening Kern Tielen n.a.v. het openbaar onderzoek.

*Dit advies is toegevoegd als bijlage 1 aan het verslag van de igecoro d.d. 30/03/2026.
Tijdens de bespreking van dit agendapunt waren 7 stemgerechtigde leden aanwezig.*

Inleiding

Het ontwerp RUP Herziening Kern Tielen werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Kasterlee in zitting van 25/11/2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat liep van 08/12/2025 tot en met 13/02/2026, werden in totaal 2 adviezen en 1 bezwaarschrift ingediend. In onderstaande punten worden deze adviezen en het bezwaar verkort weergegeven. Voor de volledige teksten wordt verwezen naar de adviezen en het bezwaarschrift zelf, dewelke zijn toegevoegd als bijlage aan dit advies.

Adviezen

1. Advies van het Departement Omgeving d.d. 03/02/2026

1.1. Beknopte weergave van het advies

Het Departement Omgeving ondersteunt de ambitie van de gemeente om een kader te scheppen voor de opwaardering van de kern van Tielen tot een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving, zoals voorzien in het Masterplan Tielen en stelt dat het planvoornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte.

Het Departement Omgeving wenst evenwel op te merken dat de gebiedscategorie 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' volgens de typevoorschriften bedoeld is voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Indien hier woningen toegelaten worden, moeten deze gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en ten dienste staan van de gemeenschap. Louter private woongelegenheden zonder enige vorm van dienstverlening of gemengde projecten die voorzien in puur zelfstandig wonen horen in principe niet thuis in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Anderzijds zijn handel, horeca, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, ook toegestaan in woongebied. Gelet op het gewenste gemengd karakter binnen het deelgebied Jeugdhuys, vraagt het Departement Omgeving daarom om de gebiedscategorie voor Artikel 1 'Zone voor gemeenschapsfuncties I' aan te passen, zij het de toegelaten woonvormen te verfijnen.

1.2. Behandeling van het advies

In het RUP is er zeer bewust voor gekozen om de 'zone voor gemeenschapsfuncties I' te laten vallen onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. Zoals de naamgeving al duidelijk aangeeft, is het immers de bedoeling dat publieke functies op deze site midden in het dorpshart de hoofdinvulling vormen. Wonen wordt binnen de zone louter toegestaan als een ondergeschikte functie. Letterlijk staat dit als volgt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften:

"De zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Volgende functies zijn binnen de zone toegestaan als ondergeschikte functie:

- *Wonen*
- *Handel*

- Diensten
- Horeca”.

In artikel 2.2.6, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt uitdrukkelijk gesteld dat gebieden die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’, *“in hoofdzaak bestemd [zijn] voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater”*. Uit deze bewoording kan men afleiden dat de decreetgever aan plannende overheden in zekere mate marge laat om naast die functies, zij het beperkt en dus niet in hoofdzaak, ook andere functies zoals in casu bv. ‘wonen’ toe te laten. Er wordt immers niet ingezien welke betekenis de woorden “in hoofdzaak” anders kunnen hebben in die bepaling.

Het is duidelijk dat de zone in hoofdzaak bestemd is als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, waardoor het in toepassing van artikel 2.2.6, §2 VCRO ontegensprekelijk onder categorie 9° ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’ moet begrepen worden. Wonen wordt daarbij volgens de bestemmingsvoorschriften expliciet slechts als ‘ondergeschikte functie’ toegestaan.

Ook in de toelichting bij dit bestemmingsvoorschrift wordt dit aldus duidelijk gesteld: *“Deze zone omvat het deelgebied Jeugdhuis. In deze centraal gelegen zone wordt ruimte geboden voor een gemengd project. Het zwaartepunt van het programma bestaat uit gemeenschapsfuncties zoals het ontmoetingscentrum, dienstencentrum met bibliotheek of uitleenpost, jeugdhuis, etc. Daarnaast kunnen ook wonen, handel of horeca en vrije beroepen zoals bijvoorbeeld huisartsenpraktijk als ondergeschikte functie een plek krijgen op deze locatie. Indien een commerciële ruimte wordt ingericht is het belangrijk dat deze op buurtniveau blijft.”*

Dit ‘ondergeschikt’ karakter dat eventuele woningen moeten hebben t.o.v. de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen wordt bovendien in het RUP zelfs vastgelegd in de inrichtingsvoorschriften. Onder punt 5 wordt daarbij immers verordenend gesteld: *“Maximaal toegelaten aantal woningen: 12”*. Dit is gelet op de oppervlakte van de ganse zone slechts een beperkt aantal woningen.

Ook toelichtend wordt bij dit inrichtingsvoorschrift geduid dat de woonfunctie in deze zone van ondergeschikte orde moet zijn: *“Zoals aangehaald bij de bestemmingsvoorschriften, wordt wonen in de zone toegestaan als ondergeschikte functie. Over het gehele gebied mogen in totaal maximaal 12 woningen voorzien worden. Deze worden bij voorkeur voorzien in de bebouwing aan Tielendorp grenzend aan de woning met huisnummer 23-27. Ook verder op de site kunnen woningen voorzien worden, maar dienen in hun opstelling ondergeschikt te zijn aan de gemeenschapsvoorzieningen. Voor de woningen is het wenselijk dat wordt ingezet op een sociale mix, maar ook 1 woning bruikbaar als conciërgewoning. Er moet worden gekomen tot een gevarieerd woonaanbod.”*

Er lijkt dan ook niet anders dan geconcludeerd te worden dat in artikel 1 van voorliggend ontwerp RUP voldoende werd vastgelegd dat gemeenschapsvoorzieningen de hoofdinvulling van de zone zullen zijn en dat wonen slechts in ondergeschikte orde kan toegelaten worden. Er lijkt objectief dan zonder meer gesteld te kunnen worden dat de zone van artikel 1 in het ontwerp RUP *‘in hoofdzaak bestemd’* is *‘voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen’* en dus, in toepassing van artikel 2.2.6, §2 VCRO, dient te ressorteren onder categorie 9° ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’.

1.3. Voorstel van aanpassing

Geen aanpassing vereist.

2. Advies van de Deputatie van de provincie Antwerpen d.d. 05/02/2026

2.1. Beknopte weergave van het advies

De provincie gaat voorwaardelijk akkoord met het RUP.

Punt 1

Het voorwaardelijk akkoord heeft eveneens te maken met de bestemmingscategorie van het deelgebied Jeugdhuis. De bestemmingscategorie van dit deelplan is zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. In de voorschriften zijn echter geen bepalingen rond sociaal, betaalbaar of levensloopbestendig wonen opgenomen. Door in de bestemmingsvoorschriften zowel wonen, handel, horeca en diensten op te nemen zonder voorwaarden van maatschappelijk meerwaarde, holt het RUP de bestemmingscategorie uit. De Raad van State oordeelde al dat voorschriften niet strijdig mogen zijn met de bestemmingscategorie waaronder ze ressorteren en dat de woonfunctie zonder maatschappelijke dienstverlening niet kan in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De provincie stelt voor dat de gemeente ofwel duidelijk bepaalt dat deze functies een maatschappelijk nut moeten hebben (bv. verbonden aan één van de gemeenschapsfuncties) ofwel dat ze het gebied de bestemming wonen geeft, waarin de woningen beperkt blijven zoals nu bepaald in de voorschriften en een minimaal aandeel gemeenschapsfuncties wordt bepaald.

Punt 2

Indien handel, horeca en diensten worden toegelaten, vraagt de provincie ook dat bedrijvigheid wordt opgenomen bij de toegelaten functies, aangezien dit ook een kernversterkende functie is.

Punt 3

De provincie stelt vast dat er nog steeds een foutieve berekening is gebeurd bij de ruimtebalans. De totale oppervlakten voor de huidige en de toekomstige bestemmingen komen niet overeen (25.840 m² oorspronkelijk versus 26.750m² nu). Het verschil lijkt te zitten in de oppervlakte van het deelgebied Kasteeldreef. Hoe is de verdeling tussen woongebied en de zone voor gemeenschapsfuncties?

2.2. Behandeling van het advies

Punt 1

De behandeling van dit advies komt grotendeels overeen met de behandeling van het advies van het Departement Omgeving zoals hierboven omschreven.

In het advies van de deputatie wordt ook verwezen naar eerdere rechtspraak van de Raad van State. Uit de toelichting die Igecoro hierover verkreeg, kan gesteld worden dat arresten in hoofdzaak casuïstisch zijn en bijgevolg niet per definitie van toepassing zijn op de context van voorliggend RUP. Bijkomend blijkt dat de aangehaalde rechtspraak waarbij de Raad van State tot vernietiging komt betrekking heeft op RUP's waarbij bestemmingen worden gebundeld die in de praktijk moeilijk verzoenbaar zijn (vb. bosgebied en wonen, landbouw en natuur, verblijfsrecreatie en wonen in combinatie met bosgebied). In andere rechtspraak oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat wonen en verblijfsrecreatie wel combineerbaar kunnen zijn. In

het ontwerp RUP Kern Tielen zijn voldoende garanties opgenomen om de hoofdbestemming, zijnde gemeenschapsvoorzieningen, te kunnen realiseren, ook als de bedoelde woningen gerealiseerd zouden worden.

Punt 2

De suggestie om ook 'bedrijvigheid' als ondergeschikte functie toe te staan in de zone is een zinvolle aanvulling.

Punt 3

De fouten in de ruimtebalans zullen gecorrigeerd worden.

2.3. Voorstel van aanpassing

Punt 1

Geen aanpassing vereist.

Punt 2

Igecoro stelt voor om het advies van de provincie te volgen om bedrijvigheid toe te voegen aan de toegelaten functies.

Punt 3

Igecoro stelt voor om de ruimtebalans in de toelichtingsnota aan te passen.

BEZWAREN

3. Bezwaarschrift 1 d.d. 4 februari 2026

3.1. Beknopte weergave van het bezwaarschrift

Het bezwaar heeft betrekking op het deelgebied Kasteeldreef en voornamelijk het gedeelte dat grenst aan het perceel met als adres Gierlebaan 48.

In het bezwaarschrift worden volgende opmerkingen gemaakt:

- *punt 1*: toegankelijkheid Kasteeldreef: de bezwaarindiener merkt op dat zolang de Kasteeldreef (kasseiweg) niet afgesloten wordt en enkel toegankelijk gesteld wordt voor voetgangers en fietsers, zij in een zeer gevaarlijke situatie terecht komen om te wonen.
- *punt 2*: plannen perceel met als adres Gierlebaan 50: de bezwaarindiener vraagt zich af op welke afstand van hun woning de nieuwe geplande weg zal komen en waar nieuwe fietsstalplaatsen, autoparkeerplaatsen en deelwagensysteem zullen komen.
- *punt 3*: onduidelijkheid toekomstige verkeersafwikkeling: de bezwaarindiener vraagt duidelijkheid inzake de toekomstige verkeersafwikkeling bij uitvoering van het geplande RUP.
- *punt 4*: tuinafsluiting: de bezwaarindiener stelt zich vragen bij de tuinafsluiting tussen de woning en de nieuw geplande weg en vraagt hier duidelijkheid over. De bezwaarindiener vraagt ook wie de kosten hiervan draagt.
- *punt 5*: verstoring rust en leefomgeving: de bezwaarindiener vreest voor rechtstreekse en disproportionele hinder van deze plannen, gezien de onmiddellijke nabijheid en rechtstreekse invloed op de bestaande toestand in hun woonomgeving.
- *punt 6*: rechtsonzekerheid: de bezwaarindiener stelt zich ernstige vragen bij de rechtsonzekerheid omdat het RUP Tielen wal worden herzien in functie van het project Beleef Tielen. Zij bevinden zich hierdoor in een toestand van

rechtsonzekerheid, aangezien niet duidelijk is wanneer het definitieve RUP zal worden vastgesteld, noch welke wijzigingen in tussentijd nog zullen worden doorgevoerd.

3.2. Behandeling van het bezwaarschrift

Antwoord punt 1

De kasseiweg Kasteeldreef zal enkel toegankelijk zijn voor traag verkeer. Dit zal voor minder hinder zorgen dan vandaag en zal de verkeerssituatie veiliger maken. Het volledig afsluiten van deze weg is niet gewenst omdat dan trage weggebruikers geen veilige toegang meer hebben tot de school. Deze weg is bovendien historisch verbonden met het Kasteel Tielenhof en vormt de voormalige toegangs-dreef met majestueuze bomen die de site langs de zijde Gierlebaan ontsloot. Deze dreef heeft een ensemblewaarde met de erfgoedsite van het Kasteel en dient in die zin behouden te blijven.

Antwoord punt 2

Dit wordt niet in detail vastgelegd in het RUP. Dit zal later op projectniveau verder bepaald worden. De voorschriften van het RUP stipuleren wel dat elke ingreep “*verenigbaar [moet] zijn met de omgeving*”. In die zin is voldoende gewaarborgd dat de toekomstige inrichting goed afgestemd wordt op de ruimtelijke context.

Antwoord punt 3

In de toelichtingsnota van het RUP worden de hoofdlijnen voor de toekomstige ontsluiting duidelijk beschreven. Het gemotoriseerd verkeer zal volledig geweerd worden in de zone kasseiweg Kasteeldreef. Ontsluiting voor een beperkt aantal wagens voor personeel van de basisschool en buitenschoolse kinderopvang en enkele parkeervakken voor kortparkeren zal lopen via Gierlebaan 50-52. Hoe deze ontsluiting er precies uitziet, zal in het ontwerpproces voor de scholencampus moeten bepaald worden. Dit ontwerp zal met de nodige aandacht voor veiligheid en privacy moeten uitgewerkt worden. Igecoro stelt voor de omwonenden tijdig te betrekken bij de ontwerpplannen voor de scholencampus.

Antwoord punt 4

Het RUP schrijft voor dat afscheidingen van private gedeelten zijn toegestaan in streekeigen groen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting. Waar deze afsluiting moet voorzien worden, zal van het ontwerp afhangen. Igecoro stelt voor de omwonenden tijdig te betrekken bij het ontwerp van de toekomstige afsluiting. Wie de afsluiting zal bekostigen, kan niet worden vastgelegd in het RUP.

Antwoord punt 5

In de nieuwe situatie zal er minder verkeer worden aangetrokken dan voorheen met eveneens een andere spreiding van het verkeer. Het verkeer i.f.v. de huidige kleuterschool zal blijven met een uitbreiding ervan i.f.v. de hogere klassen. Het huidige ontmoetingscentrum kent een ruime invulling aan evenementen/activiteiten, zowel tijdens wekdagen, als tijdens het weekend. Weekendactiviteiten zullen bij een nieuwe invulling als scholencampus minder voorkomen. Op de nieuwe scholencampus zal er ook gemengd gebruik mogelijk zijn (bv. muziekacademie, turnzaal). Deze invullingen na de schooluren zijn echter beperkter in oppervlakte en intensiteit dan de invullingen in het huidige ontmoetingscentrum binnen diezelfde dagdelen. Het gebruik van de site tijdens het weekend zal eerder sporadisch zijn en beduidend minder dan het gebruik van het huidige ontmoetingscentrum. Door de wijziging van de invulling van een ontmoetingscentrum naar een scholencluster zal bijgevolg ook de intensiteit en de spreiding van het verkeer wijzigen. Daarnaast worden ingrepen beoogd aan de bestaande ontsluitingsinfrastructuur. Het

gedeelte van de kasseiweg van de Kasteeldreef zal niet meer toegankelijk zijn voor autoverkeer, maar enkel voor trage weggebruikers. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie geen doorgaand verkeer meer mogelijk zijn, maar enkel nog bestemmingsverkeer. Bijkomend wordt er op gewezen dat diverse bepalingen in het RUP voorzien zijn om verplaatsingen per fiets te faciliteren of aan te moedigen. Ook dit kan een gunstige invloed hebben op eventuele verkeershinder.

Antwoord punt 6

Het RUP zal binnen de 180 dagen na beëindiging van het openbaar onderzoek door de gemeenteraad definitief worden vastgesteld. De huidige regelgeving uit het RUP Kern Tielen en de huidige gewestplanbestemming blijven van kracht totdat het RUP Herziening Kern van kracht wordt. De decretaal voorziene procedure tot opmaak van een RUP en het van kracht worden van een RUP wordt hierin gevolgd.

3.3. Voorstel van aanpassing

In navolging van voornoemd punt 5 uit het bezwaarschrift stelt Igecoro voor om aan artikel 4.1 toe te voegen dat de ontsluiting geen overmatige hinder mag creëren naar de omwonenden en dat er een voldoende buffer moet voorzien worden.

CONCLUSIE

Bijlage 1. Advies Departement Omgeving d.d. 03/02/2026

Bijlage 2. Advies Deputatie van de Provincie Antwerpen d.d. 05/02/2026

Bijlage 3. Bezwaarschrift 1 d.d. 04/02/2026

De voorzitter

De secretaris

Steven Bleuzé

Marie Loos

