



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:

1502313

Provincieraadsbesluit

betreft Provinciale stedenbouwkundige verordening
'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen'
Definitieve vaststelling

verslaggever Geert Versnick

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 42 en artikelen 245-252
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder:
 - artikel 2.3.2 §1, 1^{ste} lid, dat stelt dat de provincieraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen
 - artikel 2.3.2 §1, 5^{de} lid, dat stelt dat de provinciale stedenbouwkundige verordening samen met het besluit van de provincieraad en het volledige advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de Vlaamse regering ter goedkeuring wordt toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de bestaande provinciale stedenbouwkundige 'Verordening Weekendverblijven', definitief vastgesteld door de provincieraad op 25 april 2012, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 4 juli 2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 juli 2012 en in werking getreden op 2 augustus 2012
- de beslissing van de deputatie van 29 januari 2015 om de provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' op te maken

./...

- het advies van de PROCORO van 10 maart 2015 over het ontwerp van provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen'
- de overlegvergadering over het ontwerp van provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' van 24 maart 2015 en het verslag ervan
- het mondeling advies van het departement Ruimte Vlaanderen van 24 maart 2015 op de overlegvergadering over het ontwerp van provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen'
- de provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' (verordenend) en de bijhorende motiverings- en toelichtingsnota (niet verordenend)

2. Motivering

Inhoud verordening

De provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' bestaat uit twee hoofdstukken.

Het eerste hoofdstuk is van toepassing op alle weekendverblijven gelegen in gebieden waar verblijfsrecreatie is toegestaan, maar permanente bewoning niet, en die niet behoren tot openluchtrecreatieve terreinen. Het uitgangspunt van dit hoofdstuk is om de ruimtelijke impact van weekendverblijven, die in veelal bebost of gaaf open-ruimte-landschap gelegen zijn, zoveel mogelijk te beperken, de impact ervan op het milieu te verlagen en op deze wijze het permanent bewonen van weekendverblijven minder aantrekkelijk te maken. Hierbij wordt er ook naar gestreefd om nieuwe weekendverblijven op een duurzame wijze op te richten en in te kleden: voorschriften naar duurzaam materiaalgebruik worden opgenomen, watergebruik wordt geregeld, bijkomende ontbossing wordt ingeperkt en isolatienormen worden opgelegd.

Het tweede hoofdstuk is van toepassing op openluchtrecreatieve terreinen die gelegen zijn in bestemmingsgebieden waar verblijfsrecreatie is toegestaan. Een openluchtrecreatief terrein is een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop gekampeerd of verbleven wordt in openluchtrecreatieve verblijven of dat daarvoor bestemd of ingericht is. "Openluchtrecreatief terrein" moet geïnterpreteerd worden volgens het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, en latere wijzigingen, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Openluchtrecreatieve terreinen krijgen andere normen omdat ze gericht zijn op een echt toeristische exploitatie. Als elk individueel openluchtrecreatief verblijf op een openluchtrecreatief terrein zou moeten voldoen aan de normen uit het eerste hoofdstuk, zou het toeristisch initiatief worden gefnuikt. Het ligt echter in de bedoeling van de Provincie om echt toeristische initiatieven (verder) te ondersteunen. Tegelijkertijd worden er stedenbouwkundige

./...

normen opgenomen om zoveel als mogelijk te voorkomen dat delen van deze terreinen hun echt toeristische functie zouden verliezen. Dit zou namelijk ook tot gevolg hebben dat het gevaar op permanente bewoning toeneemt.

Planningscontext

Bij de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven werkt de Provincie Oost-Vlaanderen in de eerste plaats met een provinciale stedenbouwkundige verordening. De provincieraad stelde de eerste provinciale 'Verordening Weekendverblijven' vast op 25 april 2012. De minister voor ruimtelijke ordening keurde ze goed op 4 juli 2012. De publicatie in het Belgisch Staatsblad gebeurde op 23 juli 2012. De verordening trad in werking op 2 augustus 2012. Met voorliggende provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' wordt aan deze eerste verordening een luik over openluchtrecreatieve terreinen toegevoegd.

3. Besluit

Artikel 1. De provincieraad heft de bestaande provinciale stedenbouwkundige 'Verordening Weekendverblijven', definitief vastgesteld door de provincieraad op 25 april 2012, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 4 juli 2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 juli 2012 en in werking getreden op 2 augustus 2012, op.

Art. 2. De provincieraad stelt de provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen', zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast.

Art. 3. De definitief vastgestelde provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' en de bijhorende motiverings- en toelichtingsnota, voorliggend definitieve vaststellingsbesluit en het advies van de PROCORO worden met het oog op goedkeuring bij aangetekende brief toegezonden aan de Vlaamse regering, p/a Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal.

Gent, 27 mei 2015

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Marc De Buck

Provinciale stedenbouwkundige verordening

'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen'

HOOFDSTUK I Normen voor weekendverblijven

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 1.1.1.

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op openluchtrecreatieve verblijven die gelegen zijn in bestemmingsgebieden waar verblijfsrecreatie is toegestaan maar permanent wonen niet toegestaan is. Een openluchtrecreatief verblijf is elke verblijfsvorm die niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

§ 2. Dit hoofdstuk is, onverminderd de bepalingen van §1, ook van toepassing op loten binnen de grenzen van een van kracht zijnd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en binnen bestaande verkavelingen, tenzij de bepalingen van het hoofdstuk expliciet strijdig zouden zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg en uitvoeringsplannen, of de verkavelingsvoorschriften. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

§3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op openluchtrecreatieve terreinen. Een openluchtrecreatief terrein is een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop gekampeerd of verbleven wordt in openluchtrecreatieve verblijven of dat daarvoor bestemd of ingericht is. "Openluchtrecreatief terrein" moet geïnterpreteerd worden volgens het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, en latere wijzigingen, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Art. 1.1.2.

Definities. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° groepsbouwproject: een project waarvan de stedenbouwkundige aanvraag voorziet in de gezamenlijke en gelijktijdige oprichting van een aantal openluchtrecreatieve verblijven door één en dezelfde bouwheer en dat dusdanig is geconcipeerd en, na het oprichten van de openluchtrecreatieve verblijven, zodanig wordt beheerd dat een afsplitsing van individuele loten niet in de bedoeling van de bouwheer of beheerder ligt;

2° nieuwbouw: een constructie bouwen daar waar er voordien geen constructie aanwezig was;

3° herbouw: een constructie volledig afbreken of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken en al dan niet binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

4° koppeling of schakeling van openluchtrecreatieve verblijven: het fysiek aaneen bouwen van twee of meer verblijven op hun onderscheiden, individuele percelen.

Afdeling 2 Normen voor het openluchtrecreatief verblijf, de nutsvoorzieningen, de inplanting en de toegangswegen

Art. 1.2.1.

§1. Behoudens in het geval van een groepsbouwproject mag per perceel slechts één openluchtrecreatief verblijf opgericht worden.

§2. Het is verboden tenten, caravans, mobilhomes, kampeerauto's en woonauto's als openluchtrecreatief verblijf te gebruiken op een perceel gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie. Het perceel mag niet gebruikt worden als gewoonlijke of tijdelijke standplaats.

Art. 1.2.2.

§1. Bij het oprichten van een nieuw openluchtrecreatief verblijf mag, ingeval het bouwterrein bebost is, nooit meer dan de helft van het bouwterrein ontbost worden. Wanneer het bouwterrein bebost is en groter is dan 400 m², mag sowieso niet meer dan 200 m² worden ontbost.

§2. Het natuurlijk reliëf van het bouwperceel dient behouden te blijven. Elke vorm van reliëfwijziging is verboden.

Art. 1.2.3.

§1. Elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximale grondoppervlakte van 60 m², inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen. Alle boven- en ondergrondse, toegankelijke constructies hebben samengeteld maximaal een volume van 200 m³.

§2. Een openluchtrecreatief verblijf kan enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdiepingen zijn verboden.

§3. Elk bijgebouw dient bouwfysisch verbonden te zijn met het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.

§4. Bij nieuwbouw en herbouw dient een peil van globale warmte-isolatie (K-peil) van 30 of lager behaald te worden. Dit dient aangetoond te worden met een nota gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

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

Art. 1.2.4.

§1. De totale verharde oppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, parkeerplaats en eventuele andere verhardingen inbegrepen, mag niet meer bedragen dan 100 m², en wordt in elk geval beperkt tot maximaal de helft van de oppervlakte van het bouwperceel.

§2. Per verblijf mag maximaal 1 autostandplaats in waterdoorlatend materiaal worden voorzien. Deze standplaats heeft een maximale oppervlakte van 15 m² en moet worden voorzien aan de perceelsgrens die paalt aan de ontsluitingsweg.

§3. Zwembaden, zwembijvers, vaste tuinconstructies en tuinverlichting zijn verboden.

Art. 1.2.5.

De minimumafstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 m. Gekoppelde of geschakelde openluchtrecreatieve verblijven zijn verboden.

Art. 1.2.6.

Het hoogste punt van eender welke constructie op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan 5 m bedragen.

De kroonlijsthoogte van eender welke constructie is beperkt tot maximaal 3 m, de nokhoogte tot 5 m.

Art. 1.2.7.

§1. Bij nieuwbouw of herbouw moet het openluchtrecreatief verblijf volledig worden opgetrokken in hout, met uitzondering van die elementen die technisch niet in hout kunnen worden uitgevoerd.

§2. Bij nieuwbouw of herbouw dient het dak van het openluchtrecreatief verblijf als extensief, niet-begaanbaar groendak te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de dakbedekking hoofdzakelijk dient te bestaan uit levende planten. Het groendak moet worden gerealiseerd volgens de regels van de kunst.

De aanleg van het groendak en de daarvoor noodzakelijke technische vereisten van de (dak)constructie moeten in een nota bij de vergunningsaanvraag worden aangetoond.

§3. Het verblijf wordt verplicht uitgevoerd in een in diens natuurlijke omgeving passende, donkere kleur.

Art. 1.2.8.

Er zijn geen ondoorzichtige, dichte afsluitingen toegelaten op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, noch op de perceelsgrenzen, noch op enige afstand daarvan.

Enkel een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,5 m mag op de perceelsgrenzen worden geplaatst.

Art. 1.2.9.

Alle nieuwe toegangswegen die meerdere openluchtrecreatieve verblijven ontsluiten, hebben een minimale hindernisvrije breedte van 4 m en zijn voorzien van een elektriciteitsnet. De aard en breedte van de eventuele verharding, die wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, wordt bepaald in functie van de plaatselijke noodwendigheden.

Art. 1.2.10.

§1. Het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden en mag enkel vertraagd worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of gescheiden riolering.

§2. Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering. Indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) of een betonnen opvangput van 10 m³ zonder overloop op eigen terrein te worden voorzien.

Afdeling 3 Bijkomende normen van toepassing op een groepsbouwproject of een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling

Art. 1.3.

Voor een groepsbouwproject of voor een gegroepede inplanting op een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling, ongeacht of de plaatsing gebeurt op of zonder afscheiding van afzonderlijke percelen, gelden de volgende bijkomende normen:

1° Als het perceel of de verkaveling aan een geklasseerde waterloop of aan een waterplas met een minimale oppervlakte van 100 m² is gelegen, moet een bouwvrije strook van ten minste 15 m breed, gemeten vanaf de oever of de hoogwaterlijn, worden gerespecteerd.

2° Bij nieuwe verkavelingen of verkavelingswijzigingen dient de oppervlakte van een nieuw te creëren lot minimaal 1000 m² te bedragen. Bij verkavelingswijzigingen die niet het creëren van een nieuw lot tot voorwerp hebben, moeten de betreffende loten niet aan de oppervlaktevereiste voldoen.

3° Bij aanvraag voor een nieuw groepsbouwproject of een verkaveling dienen alle openluchtrecreatieve verblijven identiek te zijn, tenzij voor een afwijking een aanvaardbare motivering wordt voorzien bij de aanvraag.

4° Bij de aanvraag voor een nieuw groepsbouwproject of een verkaveling dienen alle autostandplaatsen gebundeld te worden ingeplant a rato van 1 standplaats per openluchtrecreatief verblijf. De voorziening uit het art. 1.2.4, §2 van deze verordening geldt niet langer bij dergelijke groepsbouwprojecten of verkavelingen.

5° Als last bij een nieuw groepsbouwproject of een nieuwe verkaveling kan een erfdienstbaarheid van doorgang worden opgelegd om paden voor de zachte weggebruiker (wandelaars en fietsers) te voorzien alsook om een publieke groenvoorziening aan te leggen.

6° Zowel bij nieuwe als bestaande groepsbouwprojecten of verkavelingen kan afvalwater worden gezuiverd met een gezamenlijke waterzuiveringsinstallatie. De aanleg van een IBA of opvangput per perceel, zoals opgelegd in art. 1.2.10, §2, is dan niet meer verplicht.

HOOFDSTUK II Normen voor openluchtrecreatieve terreinen

Art. 2.1.

§1. Dit hoofdstuk is van toepassing op openluchtrecreatieve terreinen die gelegen zijn in bestemmingsgebieden waar verblijfsrecreatie is toegestaan. Een openluchtrecreatief terrein is een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop gekampeerd of verbleven wordt in openluchtrecreatieve verblijven of dat daarvoor bestemd of ingericht is. "Openluchtrecreatief terrein" moet geïnterpreteerd worden volgens het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, en latere wijzigingen, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

§ 2. Dit hoofdstuk is, onverminderd de bepalingen van §1, ook van toepassing op openluchtrecreatieve terreinen binnen de grenzen van een van kracht zijnd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en binnen bestaande verkavelingen, tenzij de bepalingen van het hoofdstuk expliciet strijdig zouden zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg en uitvoeringsplannen, of de verkavelingsvoorschriften. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

Art. 2.2.

Een bestaand openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfspark' kan maar opgesplitst worden in meerdere openluchtrecreatieve terreinen als na opsplitsing elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfspark' een oppervlakte van minimum 4 ha heeft.

Art. 2.3.

Op een openluchtrecreatief terrein moeten (standplaatsen voor) openluchtrecreatieve verblijven worden aangeboden binnen één afgebakend stedenbouwkundig geheel met een gezamenlijk (ruimtelijk) beheer. (Standplaatsen voor) openluchtrecreatieve verblijven die niet door het centraal beheer van een openluchtrecreatief terrein worden geëxploiteerd, zijn niet toegelaten. Een openluchtrecreatief verblijf is elke verblijfsvorm die niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

Art. 2.4.

Op een openluchtrecreatief terrein zijn zowel mobiele als niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven toegelaten.

Art. 2.5.

§1. Elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfspark' moet een sterk uitgebouwd onthaalpunt hebben.

§2. Geïntegreerd in het onthaalpunt zijn een exploitatiewoning en een conciërgewoning toegelaten.

Art. 2.6.

Op elk openluchtrecreatief terrein is ondersteunende infrastructuur toegelaten.

Art. 2.7.

Minimaal 15 % van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfpark' moet voorbehouden worden voor open groene ruimte.

Art. 2.8.

Op elk openluchtrecreatief terrein is er een verbod op verkavelen.

Art. 2.9.

Op elk openluchtrecreatief terrein is permanente bewoning verboden. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor exploitanten en conciërges.

Art. 2.10.

Het is verboden vervuild water van op een openluchtrecreatief terrein in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering. Indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) te worden voorzien.