



directie Ruimte

---

dossiernummer:

1202322

## Provincieraadsbesluit

**betreft** Provinciale verordening weekendverblijven  
Stedenbouwkundige verordening  
**verslaggever** Marc De Buck

De Provincieraad,

gelet op het provinciedecreet van 9 december 2005, zoals gewijzigd,  
inzonderheid artikel 42 en 245-252,

gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals meermaals  
gewijzigd;

gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging  
van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23  
september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk  
Structuurplan Vlaanderen;

gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997  
houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen  
en zijn wijzigingen;

gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, definitief  
goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004 en zijn  
wijzigingen;

gelet op de artikelen 5.4.1. t/m 5.4.4. van de Vlaamse Codex  
Ruimtelijke Ordening die bepalen dat de provincies een planologische  
oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven dienen te voorzien;

gelet op de artikelen 2.3.1. en verder van de Vlaamse Codex  
Ruimtelijke Ordening die in de mogelijkheid van een stedenbouwkundige  
verordening op provinciaal niveau voorzien;

overwegende dat in de vergadering van 15 december 2011 de  
deputatie de werkwijze voor het aanpakken van de problematiek van de  
weekendverblijven goedkeurde (nota nr. 1108524);

overwegende dat de werkwijze in een eerste fase ondermeer voorziet in  
de opmaak van een provinciale stedenbouwkundige verordening inzake  
weekendverblijven;

./...

overwegende dat in de vergadering van 9 februari 2012 de deputatie het ontwerp van verordening aannam en voor advies aan de planologische ambtenaar en aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening overmaakte (nota nr. 1200887);

overwegende dat de planologisch ambtenaar op 23 februari 2012 een onvoorwaardelijk gunstig advies gaf. Er werd geen strijdigheid vastgesteld met de geldende gewestelijke verordening inzake weekendverblijven.

overwegende dat de PROCORO op 14 februari 2012 een gunstig advies gaf mits rekening werd gehouden met enkele opmerkingen.

overwegende dat de gemaakte inhoudelijke opmerkingen de volgende zijn:

1/ Een exploitatiewoning in een recreatief groepsbouwproject zou niet mogelijk mogen zijn.

Artikel 5.5.2 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt:

*“De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterrainen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.”*

De functie wonen is niet bestemmingsconform in een gebied voor verblijfsrecreatie, zodat hiervoor geen nieuwe vergunning kan worden afgeleverd.

Ook een bedrijfs- of exploitatiewoning bij een camping of vakantiepark is niet vergunbaar. Artikel 4.3.6. VCRO bepaalt immers zeer specifiek:

*Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.*

Een bedrijfs- of exploitatiewoning kan aldus enkel vergund worden bij een ‘bedrijf’, zijnde een landbouw- of industriebedrijf. De exploitatiewoning is daarom ook enkel mogelijk in industriegebied of agrarisch gebied. Dit wordt expliciet bevestigd in de artikelen 7.2.0. en 11.4.1. van het K.B. Gewestplan van 28 december 1972.

Gelet op bovenstaande overwegingen kan nooit een vergunning worden verleend voor het bouwen of regulariseren van een woning in een gebied voor verblijfsrecreatie.

./...

2/ Als last bij een verkaveling zouden groenvoorzieningen moeten kunnen worden opgelegd.

Artikel 14, 5<sup>e</sup> van het ontwerp van verordening voorzag dat als last bij een nieuw groepsbouwproject of verkaveling van weekendverblijven, een erfdienstbaarheid van doorgang voor de zwakke weggebruiker kan opgelegd worden.

Hierbij wordt toegevoegd dat ook groenvoorzieningen als last kunnen worden opgelegd.

Beide zaken worden expliciet bepaald om er de aandacht van de vergunningverlenende overheid op te vestigen. Ook zonder deze expliciete bepaling konden/kunnen deze en andere lasten opgelegd worden bij het verlenen van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning op grond van artikel 4.2.20. VCRO.

3/ De verlichting bij de verblijven moet worden herbekeken.

Het ontwerp van verordening voorzag in paragraaf 4 van artikel 7 dat elke vorm van gevel- of tuinverlichting bij een weekendverblijf verboden was. Deze bepaling had tot doel de mogelijk storende verlichting in een rustige en natuurlijke omgeving te verbieden om zo de ruimtelijke impact van een weekendverblijf te beperken.

De PROCORO merkt op dat het volledige gebrek aan verlichting bij weekendverblijven een onveiligheidsgevoel kan creëren.

Paragraaf 4 van artikel 7 wordt geschrapt. Enkel tuinverlichting wordt in paragraaf 3 van hetzelfde artikel verboden. Verlichting van het weekendverblijf, en diens onmiddellijke omgeving is toegestaan.

4/ Aanmerkelijke reliëfwijzigingen zouden onmogelijk moeten zijn.

Het ontwerp van verordening voorzag geen bepaling inzake het reliëf van een bouwterrein.

In artikel 5 wordt een tweede paragraaf bijgevoegd die het behoud van het bestaande reliëf oplegt.

Samen met de eerste paragraaf van artikel 5 (beperking mogelijke ontbossing) wordt zodoende getracht de verstoring van het aanwezige natuurlijk milieu tot een minimum te beperken;

Overwegende dat met de hierboven vermelde aanpassingen en antwoorden, er geen verdere bezwaren tegen het ontwerp van stedenbouwkundige verordening meer zijn;

./...

**besluit:**

Onderstaande stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven wordt vastgesteld.

**VERORDENING WEEKENDVERBLIJVEN**

**HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen**

Art. 1. § 1. Dit besluit 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 besluit is 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 besluit 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 plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

§3. Dit besluit is niet van toepassing op campings voor zover en zolang de uitbating ervan vergunningsplichtig is op basis van het Decreet betreffende het toeristische logies van 10 juli 2008. Een camping is een terrein met voorzieningen om te kamperen, zijnde een terrein dat in zijn geheel toeristisch wordt uitgebraat, waar er eventueel een aantal vaste constructies voor gemeenschappelijk gebruik aanwezig zijn, maar waar er voor het overige geen vaste constructies worden gebouwd doch enkel ruimte wordt voorzien voor de tijdelijke plaatsing van een niet –vast en niet-permanent verblijf.

Art. 2. Voor alle van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen op grond van artikel 4.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, geldt binnen het toepassingsgebied van deze verordening een meldingsplicht.

Art. 3 Definities. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 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.
- Nieuwbouw: Een constructie bouwen daar waar er voordien geen constructie aanwezig was.
- Herbouw: Een constructie volledig afbreken, of méér 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.

- Koppeling of schakeling van openluchtrecreatieve verblijven: Het fysiek aaneen bouwen van twee of meer verblijven op hun onderscheiden, individuele percelen.

**HOOFDSTUK II.** - Normen voor het openluchtrecreatief verblijf, de nutsvoorzieningen, de inplanting en de toegangswegen

Art. 4. §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 staanplaats.

Art. 5. §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 400m<sup>2</sup>, mag sowieso niet meer dan 200m<sup>2</sup> worden ontbost.

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

Art. 6. §1. Elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximale grondoppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen. Alle boven- en ondergrondse, toegankelijke constructies hebben samengeteld maximaal een volume van 200 m<sup>3</sup>.

§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 hoofgebouw. 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. 7. §1. De totale verharde oppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, parkeerplaats en eventuele andere verhardingen inbegrepen, mag niet meer bedragen dan 100m<sup>2</sup>, en wordt in elk geval beperkt tot maximaal de helft van de oppervlakte van het bouwperceel.

./...

§2. Per verblijf mag maximaal 1 autostaanplaats in waterdoorlatend materiaal worden voorzien. Deze staanplaats heeft een maximale oppervlakte van 15m<sup>2</sup> en moet worden voorzien aan de perceelsgrens die paalt aan de ontsluitingsweg.

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

Art. 8. De minimumafstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste twee meter. Gekoppelde of geschakelde openluchtrecreatieve verblijven zijn verboden.

Art. 9. Het hoogste punt van eender welke constructie op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan vijf meter bedragen.

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

Art. 10. §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. 11. 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 1,5m mag op de perceelsgrenzen worden geplaatst.

Art. 12. Alle nieuwe toegangswegen die meerdere openluchtrecreatieve verblijven ontsluiten hebben een minimale hindernisvrije breedte van vier meter, 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. 13. §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 10m<sup>3</sup> zonder overloop op eigen terrein te worden voorzien.

**HOOFDSTUK III.** - Bijkomende normen van toepassing op een groepsbouwproject of een voor de plaatsing van openluchtrecreatieve verblijven bestemde verkaveling

Art. 14. 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 100m<sup>2</sup> is gelegen dan moet een bouwvrije strook van ten minste 15 meter breedte, 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 1000m<sup>2</sup> te bedragen. Bij verkavelingswijzigingen die niet het creëren van een nieuw lot tot voorwerp hebben, moeten de betreffende loten niet aan de oppervlaktevereiste voldoen.

Groepsbouwprojecten kunnen een gemotiveerde afwijking van deze oppervlaktevereisten voorzien in hun aanvraag.

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 autostaanplaatsen gebundeld te worden ingeplant a rato van 1 staanplaats per openluchtrecreatief verblijf. De voorziening uit het artikel 7, §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

