

Motivering en toelichting

Provinciale stedenbouwkundige verordening

'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen'

ALGEMENE MOTIVERING

Inleiding

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.

Planningscontext

Volgens art. 5.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) onderzoeken de voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven.

Het oplossen van de problematiek van de weekendverblijven was in principe een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Het Gewest heeft deze bevoegdheid echter overgedragen aan de Provincies.

De Provincie heeft voor de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven in Oost-Vlaanderen ondertussen al heel wat stappen gezet. Zo maakte ze inventarissen en ruimtelijke visies op voor een aantal pilootgemeenten en organiseerde ze informatie- en inspraakvergaderingen. Op basis van dit leerproces kwam de aanpak van de problematiek in een stroomversnelling met de provincieraadsbeslissing van 23 mei 2012.

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.

Daarnaast maakt de Provincie provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) op. Die voorzien in een herbesteding van de zones voor verblijfsrecreatie op het gewestplan. Het doel is dat op termijn elke zone voor verblijfsrecreatie binnen de provincie is herbested.

Omdat de Provincie niet alle zones in één beweging kan aanpakken, gebeurt de herbestemming in drie fasen.

In een eerste fase komen de zones voor verblijfsrecreatie aan bod die nog (grotendeels) niet zijn ingevuld en/of die gelegen zijn binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...). Deze zones krijgen een open-ruimte-bestemming (bosgebied, natuurgebied, gemengd openruimtegebied, ...). Voor de delen van deze zones waar op vandaag nog bouwmogelijkheden bestaan, wordt voorzien in een overgangperiode. In deze overgangperiode zijn er nog bouwmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden. Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) weekendverblijven kunnen behouden blijven. Permanente bewoning in weekendverblijven blijft binnen deze zones echter verboden.

De PRUP's die in een tweede fase aan bod komen, zijn deze voor zones voor verblijfsrecreatie die een herbestemming naar 'recreatief woon(park)gebied' krijgen. Het gaat over zones die niet binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...) en bovendien binnen of in directe aansluiting met een woonomgeving gelegen zijn. In deze zones zal, naast de recreatieve functie, de (permanente) woonfunctie (vanaf de inwerkingtreding van het PRUP) vergunbaar zijn.

In een derde fase komen PRUP's aan bod voor de overige zones voor verblijfsrecreatie. Het gaat over zones die niet binnen of in directe aansluiting met een woonomgeving maar ook niet binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrichtlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...) gelegen zijn. Ook deze zones krijgen een open-ruimte-bestemming (bosgebied, natuurgebied, gemengd openruimtegebied, ...). Voor de delen van deze zones waar op vandaag nog bouwmogelijkheden bestaan, wordt voorzien in een overgangperiode. In deze overgangperiode zijn er nog bouwmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden. Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) weekendverblijven kunnen behouden blijven. Permanente bewoning in weekendverblijven blijft binnen deze zones echter verboden.

Omwille van de grote problematiek van (vaak permanent bewoonde) weekendverblijven, maakte de Provincie voor het grondgebied van de gemeenten Stekene en Berlare afzonderlijke ruimtelijke visies op verblijfsrecreatie op. Deze visies vormen de basis voor de opmaak van PRUP's in de betreffende gemeenten.

Opmaak provinciale stedenbouwkundige verordening

De provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen' is één van de instrumenten waarmee uitvoering wordt gegeven aan het provinciaal ruimtelijk beleid voor de weekendverblijven. Deze verordening geldt voor alle gebieden waar verblijfsrecreatie mogelijk is op het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen. De voorschriften van deze verordening zijn ook richtinggevend bij de opmaak van de voorschriften van de PRUP's die (op termijn) voorzien in de omzetting naar een open-ruimte-bestemming.

Art. 2.3.2 van de VCRO geeft de provincieraad uitdrukkelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige verordeningen op te stellen voor de materie omschreven in art. 2.3.1 van de VCRO. De provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en

openluchtrecreatieve terreinen' bevat stedenbouwkundige voorschriften die handelen over volgende materie die omschreven is in art. 2.3.1 van de VCRO:

- de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming
- de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierugwinning, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten
- de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit
- de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens
- de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding
- de aanleg van groen en beplantingen

Verder heeft de provinciale stedenbouwkundige verordening 'Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen', conform art. 2.3.1 van de VCRO, betrekking op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, de afsluitingen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

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.

ARTIKELSGEWIJZE MOTIVERING

HOOFDSTUK I Normen voor weekendverblijven

Art. 1.1.1 omschrijft het toepassingsgebied van het eerste hoofdstuk. De omschrijving van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven wordt niet overgenomen. Deze verwijst immers naar wetgeving die inmiddels werd vervangen.

Een openluchtrecreatief verblijf is een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan, een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

Alle weekendverblijven vallen onder het toepassingsgebied, zolang ze in een gebied voor (verblijfs)recreatie gelegen zijn. Ook die verblijven die wel als vaste woonplaats gebruikt worden maar hiervoor oorspronkelijk niet bedoeld waren en geen vergunde woonfunctie hebben, vallen onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk.

Zoals de VCRO voorziet in art. 2.3.3 en art. 4.2.18 gelden de voorschriften van het eerste hoofdstuk van de verordening ook voor weekendverblijven die binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, alsook in een reeds bestaande, rechtsgeldige verkaveling, doch enkel voor zover ze niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen of de verkavelingsvoorschriften.

Hoofdstuk 1 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. Het is niet de bedoeling dat alle individuele verblijven op openluchtrecreatieve terreinen moeten voldoen aan de bepalingen van het eerste hoofdstuk. Openluchtrecreatieve terreinen hebben een andere ruimtelijke invulling en impact en een ander doel dan individuele openluchtrecreatieve verblijven. Openluchtrecreatieve terreinen moeten wel voldoen aan het tweede hoofdstuk van de verordening. Van zodra de toeristische exploitatievergunning voor het openluchtrecreatief terrein wegvalt, zal het eerste hoofdstuk van de verordening van toepassing zijn.

Volledigheidshalve kan meegegeven worden dat dit hoofdstuk evenmin van toepassing is op constructies die onder de definitie van 'zonevreemde woning' vallen in de zin van art. 4.1.1 16° en 17° van de VCRO en waarop de zonevreemde basisrechten uit de VCRO van toepassing zijn.

Art. 1.1.2 voorziet voor de duidelijkheid en rechtszekerheid in een aantal definities.

Met de groepsbouwprojecten worden die projecten bedoeld die in één geheel worden opgericht, met de bedoeling ze ook in één geheel te houden. Individuele loten zijn hier dan ook niet vereist.

Nieuw- en herbouw worden in hun spraakgebruikelijke betekenis gebruikt. Op te merken is dat bij herbouw niet noodzakelijk binnen het bestaande volume moet gebleven worden. Van zodra een constructie wordt afgebroken, om op het zelfde bouwperceel een nieuwe constructie op te trekken, is er in het kader van deze verordening sprake van herbouw.

Art. 1.2.1 bepaalt dat slechts één weekendverblijf per perceel mag worden voorzien. Deze beperking is volledigheidshalve overgenomen uit de gewestelijke verordening weekendverblijven. Zij heeft als doel de ruimtelijke draagkracht van het gebied te vrijwaren. Groepsbouwprojecten worden hiervan uitgesloten met als doel grote projecten niet onmogelijk te maken.

In een tweede paragraaf worden een aantal niet-permanente verblijfsmogelijkheden (caravans, kampeerauto's, ...) verboden in gebieden voor verblijfsrecreatie. Er wordt geopteerd om enkel vaste, houten weekendverblijven toe te laten. Via de stedenbouwkundige bepalingen in de voorliggende verordening kan worden gestreefd naar een uniform karakter van deze constructies om zo tot een zo klein mogelijke ruimtelijke impact te komen. Caravans en kampeerauto's hebben een zeer sterke visuele en ruimtelijke impact. Deze 'constructies' worden als visueel storend aangezien door hun veelal witte of helle kleur en zeer grote verscheidenheid in vormgeving. Hun vormgeving is niet te regelen via stedenbouwkundige voorschriften zodat geen enkele uniformiteit te bereiken is. Tevens zijn zij esthetisch niet te verantwoorden in een gebied met een de facto groen karakter. Ook een in de tijd beperkte stalling van een caravan of kampeerauto is verboden.

Art. 1.2.2 beperkt de oppervlakte welke mag worden ontbost bij het realiseren van een nieuw weekendverblijf. Een kaalslag is absoluut niet wenselijk omwille van het verlies van natuurwaarden en de sterke visuele impact die een 'leeg' perceel in een overigens bebost gebied heeft.

In de tweede paragraaf wordt bepaald dat het natuurlijk, bestaande reliëf moet behouden blijven. Enige vorm van afgraven, nivelleren, ophogen is verboden. Gelet op de sterke waarde van het natuurlijke uitzicht van zones voor verblijfsrecreatie moeten bestaande glooiingen en het reliëf beschermd worden opdat deze natuurlijke uitstraling behouden blijft. Reliëfwijzigingen hebben bovendien sowieso een vernietiging van de op het terrein bestaande natuurwaarden tot gevolg, wat niet kan toegelaten worden.

In **art. 1.2.3** worden de oppervlakte en het volume van weekendverblijven beperkt. De hier vooropgestelde beperkingen van 60 m² en 200 m³ zijn iets strenger dan deze die zijn toegelaten in de gewestelijke verordening weekendverblijven (respectievelijk 80 m² en 240 m³).

Daarnaast wordt slechts een gelijkvloerse verdieping toegelaten. Deze voorschriften beogen een zo compact mogelijke bouwvorm. Kleine kelders zijn bij een weekendverblijf geen gebruikelijke ondergrondse constructies en zijn dus verboden. Ook zolders zijn verboden, aangezien deze een bovengrondse verdieping inhouden. Voorbeelden van bestaande 'weekendverblijven' tonen aan dat zelfs kleine kelders of zolders als woonruimte worden gebruikt bij permanente bewoning. Dit is niet aanvaardbaar.

De praktijk leert dat indien deze beperkingen niet expliciet worden opgelegd, bouwheren en hun architecten zeer uiteenlopende en inventieve ontwerpen maken om alsnog een grotere bewoonbare oppervlakte en individualiteit te creëren. Men probeert een verdieping te voorzien of men speelt met zeer uiteenlopende vormgevingen om een eigenheid aan de 'woning' te verschaffen. Dit werkt permanente bewoning in de hand, en is aldus niet wenselijk.

Naast compact bouwen is gezien het streven naar duurzame openluchtrecreatieve verblijven met een lage milieu-impact het ook van belang voldoende te isoleren.

Het K-peil van een gebouw is een kengetal om de graad van thermische verliezen door de gebouwschil aan te geven. De precieze berekening dient te gebeuren aan de hand van de formule die wordt gegeven in het 'transmissie referentie document' (terug te vinden op de website www.energiesparen.be). Via dergelijke warmteverliesberekening ('K-waarde-berekening') wordt aangegeven hoe goed het nieuw te bouwen gebouw of de verbouwing geïsoleerd is. Hierin wordt rekening gehouden met het warmteverlies van de verschillende constructieonderdelen, gekoppeld aan de compactheid van het gebouw. Hoe lager het getal, hoe beter het gebouw geïsoleerd is.

Al de bovenstaande beperkingen hebben tot doel de ruimtelijke impact te minimaliseren door het voorzien van compacte en relatief kleine verblijven. Daarnaast geldt dat hoe compacter kan gebouwd worden, hoe energiezuiniger een gebouw is. Dit draagt bij tot de gewenste duurzaamheid van de verblijven.

Ook wordt door middel van deze beperkingen getracht nieuwe permanente bewoning tegen te gaan. De maximaal toelaatbare maatvoering is zeker voldoende om als (sporadisch) vakantieverblijf te kunnen dienen. Het opzet is echter dat de beperkte oppervlakte een gebruik als permanente woonplaats ontmoedigt. Bijkomend, en opnieuw vanuit het oogmerk een zo minimaal mogelijke ruimtelijke impact te bekomen, wordt opgelegd dat geen vrijstaande bijgebouwen mogelijk zijn. Een aanbouw bij het weekendverblijf zelf blijft mogelijk.

Art. 1.2.4 beperkt de maximaal te verhardende oppervlakte op een perceel. Dit wordt opnieuw opgelegd om een zo klein mogelijke ruimtelijke impact te bekomen en een zo min mogelijke ontbossing indien het een bebost gebied betreft. Bijkomend vrijwaart deze beperking de natuurlijke infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.

De tweede paragraaf beperkt de oppervlakte en plaatsing van een autostandplaats bij een weekendverblijf. Slechts één standplaats per verblijf, geplaatst bij de rand van het perceel is toelaatbaar. Meerdere standplaatsen, of standplaatsen bij het verblijf zelf wijzen op een gebruik als permanente woonplaats.

De standplaats moet worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal om de natuurlijke infiltratie van het hemelwater niet te belemmeren. De maximale oppervlakte van de standplaats moet binnen de totale maximale verharding van 100 m² of de helft van het perceel vallen.

In dit artikel wordt eveneens een verbod op het aanleggen van een zwembad en andere vaste tuinconstructies opgelegd. Het duurzaam aanleggen van deze constructies bij een weekendverblijf duidt op permanente bewoning. Het is evenwel niet de bedoeling om kleinere constructies die eenvoudig en snel kunnen worden weggehaald en dus geen vast karakter hebben (bijvoorbeeld een schommel, wip, ...) te verbieden. Grote, vaste 'speelkastelen' zijn bijvoorbeeld wel verboden.

Deze constructies met bijhorende verhardingen hebben eveneens een grote ruimtelijke impact door hun schaal en volume en versnipperend effect van bebouwing op het perceel. Zij kunnen aanleiding geven tot het overschrijden van de maximaal toelaatbare verharding en beperken de mogelijkheid tot natuurlijke infiltratie van hemelwater.

Bovendien bestaat het gevaar van geluidshinder door gebruik van zwembad / zwembad in een omgeving met groen karakter welke bedoeld is om tot rust te kunnen komen.

Ook tuinverlichting wordt verboden, opnieuw met het oog op een kleinere impact op de omgeving.

Art. 1.2.5 legt een minimale afstand tot de perceelsgrenzen op. Anders dan in de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven worden gekoppelde weekendverblijven niet toegelaten.

De praktijk leert dat twee gekoppelde weekendverblijven als één woning gebruikt worden. Dit dient te worden vermeden.

In **art. 1.2.6** wordt een maximale bouwhoogte opgelegd. Dit gebeurt vanzelfsprekend opnieuw om de ruimtelijke impact zoveel als mogelijk te beperken. Deze bepaling is in licht gewijzigde vorm (ook toepasselijk op de bijgebouwen) overgenomen uit de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven.

Om te voorkomen dat iedere bouwheer een rechthoekige kubus zou bouwen wordt een maximale kroonlijst- en nokhoogte opgelegd. Bij dergelijke kubusvormige constructies is het eenvoudiger en loont het meer om binnenin op wederrechtelijke wijze een soort van verdieping te voorzien. Er wordt getracht dit via deze bepaling tegen te gaan door het voorzien van een kroonlijsthoogte van 3 m.

In de eerste paragraaf van **art. 1.2.7** wordt opgelegd dat een nieuw of te herbouwen weekendverblijf verplicht in hout moet worden uitgevoerd met uitzondering van die elementen die technisch niet in hout kunnen worden uitgevoerd. Zo wordt bijvoorbeeld gedacht aan: de fundering, de vloerplaat, de schouw, de dakbedekking en de goten, de ramen, ... Onderliggende reden van deze bepaling is dat een uitvoering in hout een meer natuurlijk karakter uitstraalt, zeker in bosrijk gebied.

Een houten verblijf nodigt mogelijk minder uit tot het permanent verblijven, terwijl het geen enkel bezwaar kan zijn voor (sporadisch) vakantieverblijf.

Bovendien verplicht een houten verblijf tot een meer doorgedreven onderhoudsplicht, zodat, mocht blijken dat de vraag naar of het gebruik van weekendverblijven sterk daalt, deze constructies waarschijnlijk sneller zullen verdwijnen als een verkrottingstaks van toepassing is.

Met het oog op een goede inpassing in de onmiddellijke, groene omgeving, alsook een beperking van de ruimtelijke impact, wordt in een tweede paragraaf opgelegd dat bij nieuwbouw of herbouw van een weekendverblijf, een groendak moet worden voorzien. Dit wordt tevens opgelegd met het oog op een zo duurzaam mogelijke bebouwing.

Aangezien het moeilijk is een algemeen geldende norm te bepalen inzake dakvorm die garandeert dat goed wordt aangesloten op de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing en diens dakvorm, wordt geen specifieke vorm opgelegd. Bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt er best van uitgegaan dat de dakvorm van een nieuw verblijf zoveel als mogelijk deze van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving overneemt.

Eveneens met het oog op een goede inpassing in de onmiddellijke, groene omgeving wordt een uitvoering in een passende, natuurlijke en donkere kleur opgelegd in de derde paragraaf van dit artikel. Dit dient te worden aangetoond en beoordeeld bij de vergunningsaanvraag en moet indien nodig als een verplichte voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd. Het herschilderen van het verblijf in een niet aangepaste kleur is aldus verboden.

Art. 1.2.8 verbiedt het plaatsen van een dichte of ondoorzichtige afsluiting. Dergelijke afsluitingen zouden in bosgebied een sterke versnippering van het bos met zich meebrengen. In open-ruimte-gebied breken dergelijke omheiningen de open ruimte.

De bepaling heeft als doel het groene, open of bebost karakter van de omgeving zoveel als mogelijk te vrijwaren. Praktijkvoorbeelden uit bijvoorbeeld de Ardennen of vakantieparken leren dat een afwezigheid van afsluiting in recreatiegebied niet storend is of als dusdanig wordt ervaren.

Voor het veiligheidsgevoel wordt een open afsluiting in draadgaas toegelaten. Dit zou echter best door de vergunningverlenende overheid zoveel als mogelijk moeten worden afgeraden.

Art. 1.2.9 werd duidelijkheidshalve uit de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven overgenomen.

Om de impact op de omgeving (en diens natuurwaarden) te beschermen alsook omwille van hygiënische en gezondheidsredenen en redenen van afwikkeling van waterhuishouding wordt in **art. 1.2.10** opgelegd dat, net als in de gewestelijke verordening weekendverblijven, het verboden is afvalwater in het oppervlaktewater te lozen. Het hemelwater dient zoveel als mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden. Dit dient te gebeuren door infiltratie of hergebruik. Het hemelwater mag enkel vertraagd worden afgevoerd indien het niet volledig op eigen terrein kan infiltreren. Dit is in overeenstemming met de geest van de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Teneinde te voorkomen dat enige lozingen van afvalwater in het natuurlijke milieu zouden gebeuren, wordt bijkomend verplichtend opgelegd dat op een bestaande riolering moet worden aangesloten, of dat een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) op eigen terrein dient te worden voorzien. Indien men geen IBA wenst of kan installeren, dan moet een betonnen opvangput van 10 m³ worden voorzien.

Deze opvangput mag geen overloop hebben. Het afvalwater dient dus periodiek te worden weggepompt. Dergelijke put / citerne moet 10 m³ groot zijn. Dit wordt verplichtend opgelegd opdat de citerne niet ondergedimensioneerd en zodoende nutteloos zou zijn, maar ook opdat de citerne niet overgedimensioneerd zou worden. Dit laatste zou kunnen duiden op een permanente bewoning en zou te grote grondwerken vereisen.

In **art. 1.3** worden bijkomende normen opgelegd die van toepassing zijn bij groepsbouwprojecten of nieuwe verkavelingen.

Een eerste punt werd volledigheidshalve overgenomen uit de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven.

In het tweede punt wordt de perceelsgrootte van nieuw te creëren percelen bepaald. In de gewestelijke verordening inzake weekendverblijven wordt eveneens een maximaal te realiseren aantal weekendverblijven per hectare voorzien. Een verdere beperking van de maximale bouwdichtheid wordt expliciet toegestaan.

Er wordt geopteerd om de bouwdichtheid sterk te beperken voor nieuwe weekendverblijven en verdere versnippering en verdichting van bebouwing in verblijfsrecreatiegebieden tegen te gaan. Zodoende wordt de verdere ruimtelijke impact van nieuwe projecten zo laag mogelijk gehouden.

Loten voor weekendverblijven van 1000 m² zijn gangbaar. Zij hebben tot gevolg dat geen al te zware bijkomende druk wordt gelegd op de draagkracht van het op vandaag groene recreatiegebied. Er wordt opgelegd dat bij nieuwe verkavelingen of verkavelingswijzigingen elk nieuw te creëren lot minstens 1000 m² groot moet zijn.

Deze perceelsgrootte wordt expliciet bepaald en er wordt niet gewerkt met de figuur van een algemene bouwdichtheid per hectare zoals in de gewestelijke verordening. Vooral bij kleine verkavelingen of reeds gedeeltelijk ingevulde verkavelingen is een algemene bouwdichtheid voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag praktisch moeilijk toepasbaar.

Voor de duidelijkheid dient te worden benadrukt dat bij verkavelingswijzigingen die niet het creëren van een nieuw lot tot voorwerp hebben, de betreffende loten niet aan de oppervlaktevereiste moeten voldoen. Dit zou anders tot gevolg kunnen hebben dat verkavelingswijzigingen die betrekking hebben op een klein lot, onvergunbaar zouden worden, wat niet de bedoeling is.

In een derde punt wordt opgelegd dat bij realisatie van een groepsbouwproject of een nieuwe verkaveling, alle nieuwe weekendverblijven identiek moeten zijn (behoudens opgave van een gegronde reden).

Een groep identieke weekendverblijven zorgen voor een visueel rustiger beeld, hetgeen de draagkracht van de omgeving minder belast. Bovendien ontmoedigen identieke verblijven een permanente bewoning en zal enige permanente bewoning sneller opgemerkt kunnen worden.

In het vierde punt wordt opgelegd dat de autostandplaatsen voor het ganse project of de verkaveling gegroepeerd moeten worden voorzien. Deze bepaling streeft opnieuw een zo beperkt mogelijke ruimtelijke impact na door bundeling van de wagens. Daarnaast ontmoedigt dergelijke bundeling, afgescheiden van elk individueel verblijf, permanente bewoning.

Het vijfde punt geeft expliciet aan dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van de vergunning een erfdienstbaarheid van doorgang kan opleggen voor zachte weggebruikers. Deze heeft als doel bij grotere projecten of verkavelingen de doorwaadbaarheid en zachte recreatiemogelijkheden binnen het recreatiegebied voor wandelaars en fietsers te blijven waarborgen. Ook het opleggen van het voorzien van een publieke (dit is een gezamenlijke of openbare) groenaanleg is mogelijk. De mogelijkheid om deze lasten op te leggen wordt expliciet bepaald, om de vergunningverlenende overheid er op te wijzen. Deze lasten zijn niet verplicht en moeten in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden opgelegd. Zo zal een publieke groenaanleg in een volledig bebost gebied niet aangewezen zijn.

Het zesde punt zorgt ervoor dat bij een groepsbouw- of verkavelingsaanvraag de waterzuivering voor de verschillende verblijven geclusterd wordt. Op deze wijze kan efficiënter gezuiverd worden en is er minder ruimte-inname.

HOOFDSTUK II Normen voor openluchtrecreatieve terreinen

Art. 2.1 omschrijft het toepassingsgebied van het tweede hoofdstuk. Hoofdstuk 2 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. Het is niet de bedoeling dat alle individuele verblijven op openluchtrecreatieve terreinen moeten voldoen aan de bepalingen van het eerste hoofdstuk. Openluchtrecreatieve terreinen hebben een andere ruimtelijke invulling en impact en een ander doel dan individuele openluchtrecreatieve verblijven. Openluchtrecreatieve terreinen moeten wel voldoen aan het tweede hoofdstuk van de verordening. Van zodra de toeristische exploitatievergunning voor het openluchtrecreatief terrein wegvalt, zal het eerste hoofdstuk van de verordening van toepassing zijn.

Binnen de categorie openluchtrecreatief terrein zijn, volgens het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, en latere wijzigingen, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, volgende subcategorieën mogelijk:

1. subcategorie camping: een openluchtrecreatief terrein dat beschikt over minstens dertig kampeerplaatsen voor kortkampeerdere of waar minstens 15% van de plaatsen voor openluchtrecreatieve verblijven op het terrein kampeerplaatsen voor kortkampeerdere zijn. Hoogstens een derde van de noodzakelijke kampeerplaatsen voor kortkampeerdere mag vervangen worden door:
 - a. verblijfplaatsen waarop een openluchtrecreatief verblijf voorkomt dat door de exploitant van het terrein, hetzij via bemiddeling, hetzij op zelfstandige basis, wordt aangeboden aan dezelfde toeristen voor niet meer dan 31 opeenvolgende dagen;
 - b. kampeerautoplaatsen van minder dan 80m², waarbij in dat geval drie kampeerautoplaatsen het equivalent zijn van één kampeerplaats voor kortkampeerdere;
2. subcategorie vakantiepark: een openluchtrecreatief terrein dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. hoogstens de helft van het totale aantal plaatsen voor openluchtrecreatieve verblijven op het terrein zijn kampeerplaatsen voor kortkampeerdere, toeristische kampeerplaatsen, kampeerautoplaatsen of plaatsen op de tentenweide;
 - b. op minstens 80% van de verblijfplaatsen komt een openluchtrecreatief verblijf voor dat door de exploitant van het terrein, hetzij via bemiddeling, hetzij op zelfstandige basis, wordt aangeboden aan dezelfde toeristen voor niet meer dan 31 opeenvolgende dagen;
3. subcategorie kampeerautoterrein: een openluchtrecreatief terrein waarop uitsluitend kampeerautoplaatsen voorkomen;
4. subcategorie minicamping: een openluchtrecreatief terrein waarop uitsluitend kampeerplaatsen voor kortkampeerdere en plaatsen op de tentenweide voorkomen. Hoogstens 30% van de voormelde plaatsen op het terrein mag vervangen worden door verblijfplaatsen waarop een openluchtrecreatief verblijf voorkomt dat door de exploitant van het terrein, hetzij via bemiddeling, hetzij op zelfstandige basis, wordt aangeboden aan dezelfde toeristen voor niet meer dan 31 opeenvolgende dagen;
5. subcategorie verblijfpark: een openluchtrecreatief terrein waar minstens 50% van de plaatsen voor openluchtrecreatieve verblijven op het terrein verblijfplaatsen zijn.

Een openluchtrecreatief verblijf is een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan, een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

Zoals de VCRO voorziet in art. 2.3.3 en art. 4.2.18 gelden de voorschriften van het tweede hoofdstuk van de verordening ook voor openluchtrecreatieve terreinen die binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, alsook in een reeds bestaande, rechtsgeldige verkaveling, doch enkel voor zover ze niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen of de verkavelingsvoorschriften.

Art. 2.2 legt een minimale oppervlakte van 4 ha vast bij opsplitsing van een openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfpark' om economisch leefbare toeristische exploitaties te garanderen en te voorkomen dat bestaande toeristische exploitaties te sterk worden versnipperd.

De minimale oppervlakte van 4 ha geldt niet voor openluchtrecreatieve terreinen binnen de subcategorieën 'kampeerautoterrein' en 'minicamping' omdat deze in de regel kleiner zijn. Voor de omschrijving van de subcategorieën wordt verwezen naar de toelichting bij art. 2.1.

Art. 2.3 stelt dat op een openluchtrecreatief terrein (standplaatsen voor) openluchtrecreatieve verblijven moeten worden aangeboden binnen één afgebakend stedenbouwkundig geheel met een gezamenlijk (ruimtelijk) beheer. Dit om afsplitsen en privatiseren van (standplaatsen voor) openluchtrecreatieve verblijven met bijhorend risico op permanente bewoning tegen te gaan.

Art. 2.4 maakt duidelijk dat zowel mobiele als niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven toegelaten zijn.

Een mobiel openluchtrecreatief verblijf is een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan of elk ander vergelijkbaar verblijf dat niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

Een niet-verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf is een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat beschikt over een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig uittreksel waaruit blijkt dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn en dat niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

Art. 2.5 bepaalt in een eerste paragraaf dat elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfpark' een sterk uitgebouwd onthaalpunt moet hebben. Met een sterk uitgebouwd onthaalpunt wordt bedoeld: visueel aantrekkelijke onthaalinfrastructuur van voldoende omvang met voldoende gemeenschappelijke voorzieningen (bv. restaurant, wasplaats, binnenspeelruimte, ...).

Een in het oog springend onthaalpunt is het kenmerk van een camping, vakantiepark of verblijfpark en biedt op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, als visitekaartje, een grote meerwaarde.

De verplichting van een sterk uitgebouwd onthaalpunt geldt niet voor openluchtrecreatieve terreinen binnen de subcategorieën 'kampeerautoterrein' en 'minicamping' omdat deze

kleinschaliger zijn. Voor de omschrijving van de subcategorieën wordt verwezen naar de toelichting bij art. 2.1.

Een tweede paragraaf bepaalt dat geïntegreerd in het onthaalpunt zowel een geïntegreerde exploitatiewoning (voor de eigenaar / uitbater) als een geïntegreerde conciërgewoning (voor de conciërge) toegelaten zijn. Deze bepaling geldt voor elke subcategorie.

Art. 2.6 verduidelijkt dat op elk openluchtrecreatief terrein ondersteunende infrastructuur is toegelaten.

Met ondersteunende infrastructuur wordt bedoeld: sanitair, opbergruimte voor materiaal, ...

Art. 2.7 legt vast dat minimaal 15 % van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfspark' voorbehouden moet worden voor open groene ruimte. Het moet gaan over stukken aaneengesloten groen (al dan niet bebost). Niet-functionele bufferstroken en afscheidingsgroen tellen niet mee.

Dit betekent dat maximaal 85 % van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein binnen de subcategorie 'camping', 'vakantiepark' of 'verblijfspark' kan ingenomen worden door de openluchtrecreatieve verblijven op afgebakende standplaatsen, het onthaalpunt, de ondersteunende infrastructuur, de niet-functionele bufferstroken, het afscheidingsgroen, ... In de open groene ruimte kunnen wel speel- en sportvelden en kleinschalige constructies zoals speeltuigen worden aangelegd. Ook kan een tentenweide zonder afgebakende standplaatsen in de open groene ruimte worden geïntegreerd.

De verplichting van min. 15 % open groene ruimte geldt niet voor openluchtrecreatieve terreinen binnen de subcategorieën 'kampeerautoterrein' en 'minicamping' omdat deze kleinschaliger zijn. Voor de omschrijving van de subcategorieën wordt verwezen naar de toelichting bij art. 2.1.

Art. 2.8 schrijft een verbod op verkavelen voor.

Delen van een openluchtrecreatief terrein verkavelen zet de deur immers wagenwijd open voor permanente bewoning. Een verbod op verkavelen beoogt een bijkomende garantie dat elk openluchtrecreatief terrein als een ruimtelijk geheel blijft bestaan.

Art. 2.9 maakt nog eens duidelijk dat permanente bewoning op openluchtrecreatieve terreinen verboden is. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor exploitanten en conciërges.

Art. 2.10 bevat voorschriften voor de behandeling van het afvalwater.

Zo wordt vastgelegd dat het verboden is 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) te worden voorzien.