

**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**  
**PRUP Reconversie verblijfsrecreatie – Berlare fase 2**

**Verordenend deel**

Ruimtelijk planner,

Marten Dugernier

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in zitting van

De Griffier,

De Voorzitter,

De Deputatie verklaart dat onderhavig RUP publiek ter inzage werd neergelegd van tot

De Griffier,

De Voorzitter,

Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad in zitting van

De Griffier,

De Voorzitter,

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie –  
Berlare fase 2'

### **Opdrachtgever:**

Provincie Oost – Vlaanderen  
Directie Ruimte  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Provinciaal Administratief Centrum  
Woodrow Wilsonplein 2  
9000 Gent



### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan  
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00  
Fax 03/221.55.01  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

### **Identificatienummer:**

2268553059/

### **Datum:**

mei 2014

Augustus 2014

September 2014

Maart 2015

### **status / revisie:**

voorontwerp

ontwerp RUP

voorlopige vaststelling

definitieve vaststelling

### **Vrijgave:**

Marten Dugernier, Accountmanager en  
Ruimtelijk planner

### **Projectteam**

Marten Dugernier, Ruimtelijk Planner  
Jill Loos, Ruimtelijk Planner  
Bernd Reeskens, Projecttechnicus  
Nonie Van Elst, Mer-deskundige

<b>Algemene voorschriften</b>	
Verordenend deel	Informatief deel
Artikel 0.1 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling	
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig provinciaal RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zuinig ruimtegebruik</li> <li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik</li> <li>- landschappelijke integratie</li> <li>- waterbeheersing</li> </ul>	<p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de aanvrager te motiveren op welke wijze voldaan wordt aan deze criteria.</p>
Artikel 0.2 Waterhuishouding	
<p>Binnen het plangebied moet maximaal voorzien worden in herbruik van hemelwater door opvang in hemelwaterputten. Het hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.</p> <p>Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te bufferen. Vanuit milieukundig oogpunt dienen die plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringspunt.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde afvoer, moet deze</p>	<p>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt. Nieuwe parkings dienen te worden ingegroend.</p> <p>De opvang van het hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>

<p>collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.</p>	
<p>Artikel 0.3 Begrippen</p>	
<p><b>Perceel:</b> Wanneer het begrip ‘perceel’ wordt gehanteerd, wordt bedoeld ‘kadastraal perceel’ volgens de kadastrale perceelstoestand op het moment van de definitieve vaststelling van voorliggend PRUP, tenzij een kadastraal perceel meerdere kavels bevat conform een niet – vervallen verkavelingsvergunning de dag voorafgaand aan de definitieve vaststelling van voorliggend PRUP. In dat geval komt het begrip ‘perceel’ overeen met ‘kavel’.</p>	<p><b>Bestemming:</b> het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceeldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders.</li> <li>- De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming.</li> </ul> <p><b>Bijgebouw:</b> bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> hoogte van een bouwwerk, inclusief dakvorm, die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het aanzetpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.</p> <p><b>Bouwlaag:</b> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar)</p>

**Eengezinswoning:** gebouw bestemd voor bewoning door één gezin.

**Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

**Herbouw:** een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en op het perceel van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

**Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**Instandhoudingswerken:** werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

**Kroonlijst:** het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en het dakvlak

**Kroonlijsthoogte:** de hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak

**Maaiveld:** het afgewerkte bouwterrein

**Meergezinswoning:** elk gebouw dat minstens 2 wooneenheden bevat.

**Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.

**Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Onderhoudswerken:** werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

**Openluchtrecreatief bedrijf:** een uitgerust en afgebakend terrein in centraal beheer waarop toeristen de mogelijkheid geboden wordt om te kamperen of te logeren in een openluchtrecreatief verblijf en dit voor één of meerdere nachten.

**Openluchtrecreatief verblijf:** elke verblijfsvorm die niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt. Hetzij niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven zoals een weekendverblijf, chalet, bungalow, vakantiewoning, vakantiehuisje. Hetzij verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven zoals tenten, caravans, mobilhomes, kampeerauto's en woonauto's.

**Verhardingen:** alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder doorlatend maken.

**Vloeroppervlakte:** de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1,50m, terrassen niet inbegrepen.

**Woongelegenheden:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van 1 huishouden.

**Zone:** het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

<b>Artikel 1 Recreatief woongebied</b>	
Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'	
Verordenend deel	Informatief deel
1.1 Bestemming	
<p>Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen onder de vorm van eengezinswoningen;</li> <li>• verblijfsrecreatie onder de vorm van openluchtrecreatieve verblijven</li> </ul> <p>Binnen deze zone zijn volgende bestemmingen niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• meergezinswoningen;</li> <li>• nevenfuncties naast de woonfunctie</li> </ul>	<p>De betreffende zone wordt herbestemd i.f.v. wonen. In de bestaande openluchtrecreatieve verblijven zal de woonfunctie kunnen vergund worden. Daarnaast blijft de verblijfsrecreatieve functie ook mogelijk.</p> <p>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.</p> <p>Onder nevenfuncties wordt verstaan: aan het wonen complementaire functies zoals handel, voorzieningen, horeca, lokale ambachtelijke activiteiten, kantoor- of praktijkruimten ...</p>
1.2 Inrichting en beheer	
1.2.1 Mogelijkheden voor een perceel	
<p>Per perceel is 1 eengezinswoning of 1 niet- verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf toegelaten.</p>	<p>De interpretatie van het begrip 'perceel' is terug te vinden in art. 0.3.</p> <p>Onder niet- verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven worden verstaan: een weekendverblijf, een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje.</p> <p>Door het beperken van het aantal woningen / openluchtrecreatieve verblijven per perceel tot 1 en door het verkavelingsverbod wordt het aantal woningen / openluchtrecreatieve verblijven in het gebied beperkt.</p> <p>Nog niet ingevulde percelen binnen dit gebied kunnen worden ingevuld conform de voorschriften. Het gaat anno 2014 om ca. 17 percelen.</p>

<p>De bebouwbare oppervlakte per perceel bedraagt maximaal 80m<sup>2</sup>. Binnen deze oppervlakte dient zowel het hoofdgebouw als een eventueel bijgebouw te worden opgericht.</p> <p>Er is een verbod op verkavelen.</p> <p>Het is verboden tenten, caravans, mobilhomes, kampeerauto's en woonauto's als eengezinswoning / openluchtrecreatief verblijf te gebruiken op een perceel gelegen in deze zone. Het perceel mag niet gebruikt worden als gewoonlijke of tijdelijke staanplaats.</p>	<p>Conform art. 1.2.3 bedraagt de maximale oppervlakte van een eventueel bijgebouw 10m<sup>2</sup>. Indien het bijgebouw een oppervlakte van 10m<sup>2</sup> heeft, bedraagt de maximale toegelaten oppervlakte van het hoofdgebouw 70m<sup>2</sup>.</p>
<p>1.2.2 Hoofdgebouw van een eengezinswoning op openluchtrecreatief verblijf</p>	
<p>De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf bedraagt 80m<sup>2</sup>.</p> <p>Het maximale bouwvolume van het hoofdgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf bedraagt 240m<sup>3</sup>.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf bedraagt 4m.</p> <p>De dakvorm van het hoofdgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf is vrij.</p> <p>De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf bedraagt 7m.</p> <p>De vloerplas van de woningen bevindt zich maximaal 20cm boven het straatniveau.</p>	<p>De toegelaten oppervlakte, het toegelaten bouwvolume en de toegelaten bouwhoogte worden beperkt opdat de draagkracht van het gebied niet zou worden overschreden en een verstening van het gebied wordt tegengegaan.</p> <p>Onder Kroonlijsthoogte wordt verstaan: vanaf de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van het dakvlak met het vlak van de gevel, gemeten op de gevel.</p>
<p>1.2.3 Bijgebouwen van een eengezinswoning of openluchtrecreatief verblijf</p>	
<p>Per eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf is maximaal 1 bijgebouw toegelaten.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw van een eengezinswoning/</p>	<p>Het aantal bijgebouwen en de toegelaten oppervlakte en hoogte ervan worden beperkt opdat de draagkracht niet zou worden overschreden en omwille van de nabijheid van de kwetsbare omgeving van het Donkmeer.</p> <p>Het oprichten van een bijgebouw is toegelaten zolang het bijgebouw</p>



<p>openluchtrecreatief verblijf bedraagt maximaal 10m<sup>2</sup>.</p> <p>De maximale bouwhoogte van het bijgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf bedraagt 3m.</p> <p>De dakvorm van het bijgebouw van een eengezinswoning/ openluchtrecreatief verblijf is vrij.</p>	<p>gerealiseerd kan worden binnen de maximaal toegelaten 80m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte per perceel.</p>
<p>1.2.4 Niet – bebouwde gedeelte van een perceel</p>	
<p>Maximum 20m<sup>2</sup> van het niet-bebouwde gedeelte van een perceel mag worden verhard. De verharding dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Niet-verharde delen dienen een groene aankleding te krijgen.</p>	<p>De interpretatie van het begrip 'perceel' is terug te vinden in art. 0.3.</p> <p>De verharding wordt beperkt opdat de draagkracht niet zou worden overschreden en omwille van de nabijheid van de kwetsbare omgeving van het Donkmeer.</p> <p>Onder groene aankleding wordt verstaan: het inrichten van tuinen, publieke groenzones, speelweiden, ...</p>
<p>1.2.5 Bestaande gebouwen, constructies en verhardingen</p>	
<p>Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften nageleefd te worden.</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven.</p>	<p>Bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat deze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.</p> <p>Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.</p> <p>Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft</li> </ul>
<p>1.2.6 Behandeling water</p>	
<p>Het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden en mag enkel vertraagd worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of gescheiden riolering.</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw van de eengezinswoning/ openlucht recreatief verblijf dient een hemelwaterput voorzien te worden.</p> <p>Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering.</p>	

## Artikel 2 Zone voor openluchtrecreatieve terreinen

Categorie van gebiedsaanduiding: 'recreatie'

Verordenend deel

Informatief deel

### 2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor 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.

Binnen de categorie openluchtrecreatief terrein zijn 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) kampeerautoplatsen van minder dan 80m<sup>2</sup>, waarbij in dat geval drie kampeerautoplatsen het equivalent zijn van één kampeerplaat voor krotkampeerdere;
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, kampeerautoplatsen of plaatsen op de tentenweide;
  - b) op minstens 80% van de verblijfplaatsen komt een openluchtrecreatief verblijf voor dat door de exploitant van het

Openlucht recreatieve verblijven die niet door het centraal beheer van een openlucht recreatief terrein worden geëxploiteerd, zijn niet toegelaten.

#### Nevenbestemming

De bestaande horecazaak (cafeteria, café, restaurant, snackbar, ...) kan behouden blijven. Hotelfunctie is niet toegelaten. Bij uitbreiding of herbouw, al dan niet op dezelfde plaats, is een maximale oppervlakte toegelaten van 1000m<sup>2</sup>, inclusief terrassen in openlucht. Er is maximaal 1 bouwlaag toegelaten. Gabarriet en bouwhoogte dienen afgestemd te worden op de

terrein, hetzij via bemiddeling, hetzij op zelfstandige basis, wordt aangeboden aan dezelfde toeristen voor niet meer dan 31 opeenvolgende dagen;

3. subcategorie kampeerautoterrein: een openlucht recreatief terrein waarop uitsluitend kampeerautoplatsen voorkomen;
4. subcategorie minicamping: een openlucht recreatief terrein waarop uitsluitend kampeerplaatsen voor kortkampeeders en plaats op de tentenweide voorkomen. Hoogstens 30% van de voormelde plaats op het terrein mag vervangen worden door verblijfplaatsen waarop een openlucht recreatief 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 openlucht recreatief terrein waar minstens 50% van de plaats voor openlucht recreatieve verblijven op het terrein verblijfplaatsen zijn.

Openlucht recreatief verblijf: 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.

Een openlucht recreatief terrein dient als één geheel toeristisch te worden uitgebaat. Afsplitsen en privatiseren van openlucht recreatieve verblijven is niet mogelijk. Dit om permanente bewoning tegen te gaan.

<p>omgeving.</p> <p>Bij herbouw dienen de constructies één samenhangend kwalitatief en architecturaal geheel te vormen. Alle gevels dienen afgewerkt te worden in duurzame en esthetische materialen.</p>	
<p>2.2 Inrichting en beheer</p>	
<p>Op een openluchtrecreatief terrein moeten openluchtrecreatieve verblijven worden aangeboden binnen één afgebakend stedenbouwkundig geheel met een gezamenlijk (ruimtelijk) beheer.</p> <p>Mobiele openluchtrecreatieve verblijven zijn toegelaten. Niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven zijn enkel toegelaten op openluchtrecreatieve terreinen met een oppervlakte van minimaal 4ha.</p> <p>Elk openluchtrecreatief terrein moet een sterk uitgebouwd onthaalpunt hebben. Geïntegreerd in het onthaalpunt zijn een exploitatiewoning en een conciërgewoning toegelaten.</p> <p>Op elk openluchtrecreatief terrein is ondersteunende infrastructuur toegelaten.</p> <p>Minimaal 10% van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein moet voorbehouden worden voor open groene ruimte.</p>	<p>Dit om afsplitsing en privatisering van openluchtrecreatieve verblijven met bijhorend risico op permanente bewoning tegen te gaan.</p> <p>Mobiel openluchtrecreatief verblijf: een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een rijcaravan, een stacaravan of elke ander vergelijkbaar verblijf dat niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.</p> <p>Niet-verplaatsbaar openluchtrecreatief verblijf: een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuisje, een paviljoen of elk ander vergelijkbaar verblijf dat niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.</p> <p>Een in het oog springend onthaalpunt is het kenmerk van een openluchtrecreatief terrein en biedt op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, als visitekaartje, een grote meerwaarde.</p> <p>Zowel een geïntegreerde exploitatiewoning (voor de eigenaar/ uitbater) als een geïntegreerde conciërgewoning (voor de conciërge) zijn toegelaten.</p> <p>Met ondersteunende infrastructuur wordt bedoeld: sanitair, opbergruimte voor materiaal, ...</p> <p>Dit betekent dat maximaal 90% van de oppervlakte van elk openluchtrecreatief terrein kan ingenomen worden door openluchtrecreatieve verblijven, het onthaalpunt, de ondersteunende infrastructuur, ... In de open groene ruimte kunnen wel speel- en sportvelden en kleinschalige constructies zoals speeltuigen worden aangelegd.</p>

Er is een verbod op verkavelen.

Permanente bewoning is verboden. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor exploitanten en conciërges.

Het oprichten van interne ontsluitingswegen is toegelaten. Interne ontsluitingswegen dienen aan te sluiten op art. 4 "Indicatief tracé voor ontsluiting (overdruk)". Bij de aanleg dienen waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt, tenzij dit omwille van milieutechnische redenen niet haalbaar is.

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) te worden voorzien.

Zolang er geen stedenbouwkundige vergunning voor de percelen 261B, 262C en 263E wordt verleend inzake het realiseren van openluchtrecreatieve verblijven, kunnen de bestaande landbouwactiviteiten verder gezet worden.

Delen van een kampeerterrein 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.

Onder permanente bewoning wordt verstaan: bewoond door bewoners die:

- reeds gedurende minstens 1 jaar de verblijfsgelegenheid als hoofdverblijfplaats betrekken, blijkens voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister van de desbetreffende gemeente;
- en geen andere woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben.

## **Artikel 2bis Bufferzone (overdruk)**

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'

Verordenend deel

Informatief deel

### 2.3 Bestemming

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een groenscherm van hoog- en laagstammige bomen, struiken en heesters met als doel een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing van de openluchtrecreatieve verblijven.

Tevens kunnen binnen deze zone maatregelen getroffen worden in kader van het integraal waterbeheer.

### 2.4 Inrichting en beheer

Deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd. De aanplanting van nieuwe vegetatie dient bij voorkeur overwegend met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting te gebeuren, en minimaal 20% wintergroen te zijn. De buffer moet in eerste instantie als visuele barrière fungeren en dient minimaal 5m en maximaal 10m breed te zijn. Het groenscherm dient te bestaan uit vegetatie die uitgroeit tot een scherm met een voldoende hoogte zodat de achterliggende bebouwing aan het zicht onttrokken wordt.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten, met uitzondering van de nodige ontsluitingen naar de omliggende zones. Verder is het verboden om binnen deze zone materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en voertuigen te stallen.

Binnen deze zone kunnen de nodige werken en handelingen uitgevoerd worden in kader van het integraal waterbeheer.

Bestaande gebouwen, constructies en verhardingen

Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden.

Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven.



## Artikel 3 Bufferzone

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'

Verordenend deel

Informatief deel

### 3.1 Bestemming

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een kwalitatieve groene ruimte van hoog- en laagstammige bomen, struiken, heesters en graspartijen met als doel een visuele afscherming en/of een landschappelijke inpassing van de openluchtrecreatieve verblijven in hun omgeving.

Tevens kunnen binnen deze zone maatregelen getroffen worden in kader van het integraal waterbeheer.

### 3.2 Inrichting en beheer

Deze zone dient als groene ruimte te worden ingericht en gehandhaafd. De aanplanting van nieuwe vegetatie dient bij voorkeur met inheemse of streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting.

Binnen de zone A op het grafisch plan van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen private tuinen worden ingericht. Het oprichten van constructies en gebouwen is niet toegestaan.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten, met uitzondering van de nodige ontsluitingen naar de omliggende zones. Verder is het verboden om binnen deze zone materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en voertuigen te stallen.

De zone grenzend aan de oevers van het Donkmeer dient publiek toegankelijk te zijn.

Binnen deze zone kunnen de nodige werken en handelingen uitgevoerd worden in kader van het integraal waterbeheer.

Bestaande gebouwen, constructies en verhardingen	
<p>Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden.</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven.</p>	

## Artikel 4 Indicatief tracé voor ontsluiting (overdruk)

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

Verordenend deel

Informatief deel

### 4.1 Bestemming

Deze gronden zijn volgens de aanduidingen op het grafisch plan bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en/of de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

De inrichting van een weg is toegelaten volgens de aanduidingen ervan op het grafisch plan, of binnen een afstand van maximaal 20m van deze aanduiding.

De gronden opgenomen in het openbaar domein zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

### 4.2 Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen deze zone kunnen ingericht worden in functie van de lokale ontsluiting van art. 1 "recreatief woongebied" en art. 2 "zone voor openluchtrecreatieve terreinen". Middels een doordachte inrichting en groenaanleg wordt gestreefd naar een hoge verblijfskwaliteit. De zone kan verhard worden in functie van de bestemming. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein (kunstwerken, ...).
- waterbouwkundige werken;
- het aanleggen van verhardingen.

De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

## **Artikel 5 Indicatief tracé voor langzaam verkeer (overdruk)**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

Verordendend deel

Informatief deel

### 5.1 Bestemming

De gronden zijn bestemd voor wegen in functie van langzaam verkeer (fietsers, voetgangers,...) en de daarbij horende technische infrastructuur, groenaanleg en meubilair.

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend.

De inrichting van een trage weg is mogelijk volgens de aanduidingen ervan op het grafisch plan, of binnen een afstand van maximaal 50m van deze aanduiding.

De gronden zijn volgens de aanduidingen op het grafisch plan bestemd voor:

- Niet-gemotoriseerd verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende ruimtes en openbaar groen. Occasioneel werfverkeer voor het onderhoud en het beheer van de aanpalende percelen en voor hulpdiensten zijn toegestaan.
- De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd voor traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...), met uitzondering van aangelanden, onderhoudsverkeer en hulpdiensten.

## 5.2 Inrichting en beheer

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein.

Het indicatief tracé heeft een maximale breedte van 3m over de gehele lengte. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

Het tracé voor trage wegen kan verhard worden in functie van de bestemming.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

De aanleg van het tracé voor trage wegen dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op het tracé voor trage wegen, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden.

## **Artikel 6 Bouwvrije zone voor waterloop (overdruk)**

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

Verordendend deel

Informatief deel

### 6.1 Bestemming

Het in overdruk aangeduide gebied is een gebied waar het beheer en de ontwikkeling van de waterloop nevensgeschikt zijn aan de overige functies in het gebied.

### 6.2 Inrichting

De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze. Verhardingen zijn niet toegestaan; met uitzondering van een verharding voor langzaam verkeer.

Binnen een zone van 5m van de kruin van de waterloop moet de toegang tot de waterloop door machines voor het beheer van de waterloop onverhinderd zijn.