

Definitieve vaststelling Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

**terrein voor openluchtrecreatieve verblijven
GT Keiheuvel – Balen**

**Grafisch plan en stedenbouwkundige
voorschriften**

Toelichtingsnota



colofon



samenstelling

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Departement Leefmilieu en Infrastructuur
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen
Adeling Ruimtelijke Planning

verantwoordelijke uitgever

AROHM, afdeling ruimtelijke planning
Graaf de Ferraris-gebouw
Koning AlbertII-laan 20 bus 7
1000 Brussel

technische ondersteuning

Advies- en ingenieursbureau Soresma nv

**Definitieve vaststelling
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

**terrein voor openluchtrecreatieve verblijven
GT Keiheuvel – Balen**

**Grafisch plan en stedenbouwkundige
voorschriften**

Bijlage 1 : Grafisch plan




Achtergrond: gescande kadastrale plans - Toestand 01.01.98 of 01.01.99 - Bron: KADSCAN (OC-GIS Vlaanderen-AKRED)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaams regering van *5 juli 2002* houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT KEIHEUVEL - BALEN

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening



Patrick DEWAELE




Dirk VAN MECHELEN

**GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
TERREIN VOOR OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN
GT KEIHEUVEL - BALEN**

Schaal - 1/5000 

Plancode - 212_22_1
definitieve vaststelling
 Ministerie van de Vlaamse gemeenschap
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten en Landschappen
Afdeling Ruimtelijke Planning

Bijlage 2: Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

De camping dient zich te profileren als eindpunt van de recreatieve as. De camping, gelegen naast een waardevol stuifzandduin behoeft een differentiëring in gebruik ter bescherming en stimulering van het oostelijk gelegen natuurcomplex. De caravans en voorzieningen worden geconcentreerd op het beboste westelijke deel van de camping. Tussen het stuifzandduin en het intensief gebruikte deel van de camping situeert zich een laagdynamische overgangszone, met een naar de toekomst toe, toenemende natuurfunctie. In deze zone voor natuur kunnen slechts activiteiten plaatsvinden, die in minimale mate de potentiële natuurwaarde van het gebied verstoren zoals fietsen, wandelen,... De inrichting van de zone voor natuur, o.a. de verwijdering van hinderlijke constructies (caravans) en afscheidingen, zal het open windspel verhogen en een stimulering betekenen van de natuurwaarde voor het naastliggende stuifduincomplex.

De grens tussen de zone voor natuur en de zone voor verblijfsrecreatieve activiteiten is niet éénduidig binnen deze procedure vast te leggen. De begrenzing op perceelsniveau dient vastgelegd te worden binnen de zone voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen op basis van een duidelijke entiteit op het terrein; nl. het aanéengesloten bosgebied met concentratie van verblijfsrecreatieve activiteiten. In het inrichtingsplan moet verder verfijnd worden waar juist de tweedeling van de camping op perceelsniveau ligt.

Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften doen geen afbreuk aan de decreten en besluiten betreffende de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven zoals:

- Besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1995 betreffende de exploitatie van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 24 juli 1996 en 17 december 1999;
- Besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 1995 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 1996;
- Koninklijk besluit van 30 oktober 1973 betreffende de weekendverblijven;
- ...

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen geldende voorschriften

Het *vellen van bomen* op de percelen kan slechts toegelaten worden voor zover zulks noodzakelijk is voor de oprichting van constructies of gebouwen, het nemen van toegang tot die constructies of gebouwen en de aanleg van terreinen voor openluchtrecreatieve doeleinden uitsluitend indien ze het uitoefenen van de verblijfsrecreatieve activiteit verhinderen.

Parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien op maat van het nodige, met een maximum van één parkeerplaats per kampeerplaats, met inbegrip van de stalmogelijkheden aan de verblijfplaats zelf. Minimum 10% van het parkeerterrein dient voorzien te worden voor de aanplanting van een groenstructuur met streekeigen bomen of struiken. De verharding voor parkeerplaatsen dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingaanvraag moet een *inrichtingsplan* gevoegd worden van het volledige terrein. Het inrichtingsplan is bedoeld om een visiegerichte en kwalitatieve inrichting van het plangebied op termijn te bevorderen en om de vergunningverlenende overheid een duidelijk afwegingskader voor de te verlenen vergunningen aan te reiken.

Het inrichtingsplan moet duidelijke informatie verschaffen over het gebruik en voorkomen van het terrein en geeft minstens in grondplan op schaal 1/500 of 1/1000 een ontwerp van de inrichting weer met aanduiding van:

- situering en types van de openluchtrecreatieve verblijven en gemeenschappelijke voorzieningen met beschrijving van het materiaalgebruik die het uitzicht van de constructies bepalen;
- het intern rioleringsnet met aanduiding van lozingspunten of de aanduiding van andere installaties voor afvoeren of verwerken van afvalwaters;
- het waterleidingsnet met aanduiding van aftapplaatsen;
- ontsluitingsweg(en), parkeerplaatsen, interne circulatie;

- situering en types van groene massa's en -ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... en de aanduiding van de eventueel te kappen bomen;
- de bestaande en eventueel nieuwe te voorziene hoogtepeilen van het terrein;
- voorzieningen voor brandbestrijding;
- voorzieningen i.v.m. publiciteit;
- alle andere inrichtingen (opslagplaatsen, sportvelden, speelterreinen, ...);
- de grenslijn tussen zone voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen en dagrecreatie.



Artikel 1: Gebied voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen

Artikel 1: Gebied voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen

1.1 Bestemming

Het gebied is uitsluitend bestemd voor de oprichting en uitbating van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven zoals bedoeld in de wetgeving over het statuut van de openluchtrecreatieve verblijven.

Onder openluchtrecreatief verblijf wordt verstaan:

1° tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto en iedere andere verblijfsvorm die niet onderworpen is om als vaste woonplaats te dienen of niet als dusdanig wordt gebruikt en waarvoor geen vergunning vereist is overeenkomstig de wetgeving over de stedenbouwkundige vergunningen.

2° chalet, bungalow, huisje, paviljoen, of iedere andere verblijfsvorm die niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen of niet als dusdanig wordt gebruikt en waarvoor een vergunning is vereist overeenkomstig de wetgeving over de stedenbouwkundige vergunning.

1.2 Aanleg van terrein

De parkeerplaatsen, in te richten ten behoeve van het aanliggende kampeerterrein, en sanitaire lokalen dienen in de zone voor openluchtrecreatieve verblijven en gemeenschappelijke voorzieningen opgericht te worden. Aan de rand van de zone voor openluchtrecreatieve verblijven en zone voor natuur moeten duidelijke signalen aangebracht worden die wijzen op het betreden van de zone voor natuur, waarbij gemotoriseerd verkeer niet toegelaten is en slechts activiteiten zoals fietsen en wandelen mogelijk zijn. Het integreren van bestaande bomen en bomenrijen binnen de terreinaanleg moet maximaal nagestreefd worden.

1.3 Vaste constructies

In deze zone zijn constructies ten dienste van het openluchtrecreatief verblijven mogelijk.

De oprichting van constructies met een dienstverlenende functie is mogelijk indien deze kaderen binnen de goede uitbating van het openluchtrecreatief terrein.

Alle materialen voor nieuwe constructies moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

1.4 Grens zone voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen en zone voor natuur

Nabij de grens met natuur, moeten de eigenlijke openluchtrecreatieve verblijven geconcentreerd worden in de bosrijke delen. Open gedeelten van het terrein in deze zone, gekenmerkt door zandgronden en aansluitend bij de zone voor natuur, dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van constructies. Evenals in de zone voor natuur dient hier een open zicht en windspel mogelijk gemaakt te worden. Het bestaande voetbalveld en de zwembijver situeren zich in deze zone.

Een op perceelsniveau gedetailleerde grenslijn, die de scheiding tussen dagrecreatie en zone voor openluchtrecreatieve activiteiten definitief vastlegt, moet in het inrichtingsplan opgenomen zijn.



Artikel 2: Zone voor kampeerweide

Artikel 2: Zone voor kampeerweide

2.1 Bestemming

In deze kampeerzone worden slechts tenten met een maximum grondoppervlak van 10 m² toegelaten. Voor het verblijf van erkende jeugdgroepen op een kampeerweide kan afgeweken worden van de oppervlakenorm 10m² per tent.

Het oprichten van vaste constructies is niet toegelaten, uitgezonderd de verplichte werken in kader van de geldende wetgeving.

2.2 Aanleg van terrein

De inrichting van het terrein dient in overeenstemming te zijn met het bosrijke karakter. Het rooien van bomen is slechts toegelaten ter creatie van toeristische kampeerplaatsen voor tenten. Minstens 65% van de bomen moet behouden blijven.



Artikel 3: Zone voor natuur met recreatief medegebruik

Artikel 3: Zone voor natuur met recreatief medegebruik

3.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuurwaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie natuur.

De volgende stedenbouwkundige handelingen zijn toegelaten voor zover zij de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang brengen:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor fietsen of wandelen;
- beperkte recreatieve infrastructuur (speelinfrastructuur) voor kinderen (max. 10 m²);
- het bouwen van voorzieningen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het natuurgebied.

Alle andere stedenbouwkundige handelingen zijn niet toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Alle constructies zijn hier verboden.

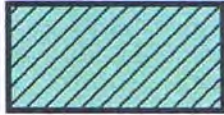
3.2 Aanleg van terrein

Afscheidingen of vormen van terreinaanleg, die het windspel kunnen belemmeren (winddichte afsluitingen), zijn niet toegelaten.

3.3 Vaste constructies

Alle constructies zijn hier verboden.

De bestaande caravans en andere constructies in deze zone dienen ten laatste op 30 juni 2003, geherlokaliseerd te worden.



Artikel 4: Zone voor groene buffer

Artikel 4: Zone voor groene buffer

4.1 Bestemming

Een zone voor groene buffer heeft de functie een overgang te vormen tussen twee bestemmingen. Het is een bouwvrije zone.

4.2 aanleg van terrein

Een strook van 5 meter gemeten vanaf de perceelsgrens, behoudens de toegang, dient uitsluitend als groene ruimte met streekeigen hoogstammige bomen en een dichte onderbegroeiing te worden ingericht en in stad worden gehouden. Minstens 25% van de beplanting moet bestaan uit streekeigen winterdichte planten (geen coniferen).

Gelijktijdig met de aanvang van de vergunde uit te voeren werken moet gestart worden met de aan te leggen zone voor groen scherm. Deze dient ten laatste op 30 juni 2003 gerealiseerd te zijn.

Erfscheidingsen worden slechts toegestaan op de grenzen van de zone voor groen scherm en mogen geen visuele belemmering vormen ten aanzien van de bovenvermelde streekeigen beplanting.

4.3 Vaste constructies

Alle constructies zijn hier verboden.

5 JULI 2002

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT Keiheuvel te Balen**

de minister-president van de Vlaamse regering

de Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening





Patrick DEWAELE

Dirk VAN MECHELEN

**Definitieve vaststelling
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

**terrein voor openluchtrecreatieve verblijven
GT Keiheuvel – Balen**

Toelichtingsnota

Bijlage 3: Toelichtingsnota

INLEIDING

1. Statuut van het document

Dit ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in de problematiek van de (deels)zonevreemde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven waarvoor door de Vlaamse regering een bijzondere overgangsregel werd uitgevaardigd. Deze overgangsregel werd vastgelegd in artikel 188 bis in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (Decr. 26.4.2000 – art.44 - B.S. 29.4.2000).

Uiterlijk op 28 februari 2001 moet met het oog op een planologische bestemmingswijziging van deze terreinen een gemotiveerd verzoek en een voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan worden ingediend bij de Vlaamse regering.

Uiterlijk op 1 juli 2001 wordt het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld door de Vlaamse regering. Na 13 maanden (na o.a. openbaar onderzoek en advies VLACORO) wordt het uitvoeringsplan definitief goedgekeurd.

2. Aanleiding

Het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven verplicht deze terreinen om zich tegen uiterlijk 31 december 2000 te conformeren aan de nieuwe exploitatievoorwaarden. Voor 22 terreinen in de provincie Antwerpen bleek dit niet mogelijk omdat zij deels of geheel zonevreemd gelegen zijn. Het voortbestaan van deze terreinen, en van gelijkaardige terreinen in de overige provincies, is dus bedreigd, tenzij hun ruimtelijke zonering in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke grondgebruik. Hiervoor werd door de Vlaamse Regering een overgangsregeling uitgewerkt in het Besluit van 8 juni 2000 (bijgevoegd in bijlage).

Dit houdt onder meer in dat de betrokken terreinen uiterlijk op 30 juni 2003 over een vergunning dienen te beschikken. Er is dus nood aan een dringende oplossing voor hun ruimtelijke ordeningssituatie.

1.485 standplaatsen bevinden zich op volledig verkeerd gezoneerde terreinen en zijn dus rechtstreeks bedreigd omdat de betrokken terreinen onder de huidige omstandigheden geen exploitatievergunning kunnen verkrijgen. 2.385 standplaatsen bevinden zich op deels verkeerd gezoneerde terreinen. Hier is het voortbestaan van de camping niet noodzakelijk direct bedreigd, maar wel indirect.

3. Overzicht van de procedure

Op 16 juni 2000 werd in de Interdisciplinaire Technische Werkgroep de overgangsprocedure voor de zonevreemde terrein voor openluchtrecreatieve verblijven toegelicht (besluit VL. Reg. 8 juni 2000).

Door de provincie werd een kernwerkgroep samengesteld om dit dossier te behandelen, bestaande uit medewerkers van de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, de Dienst Recreatie, Sport en Toerisme en Toerisme Provincie Antwerpen vzw. Deze kerngroep is in heel het proces regelmatig samengekomen voor overleg en inhoudelijke bespreking van de terreinen en de te volgen procedure.

De Bestendige Deputatie nam in zitting van 20 juli 2000 kennis van de overgangsregeling. Zij besliste op voorstel van de Provincieraad een gemotiveerd verzoek en voorstel voor de opmaak van een RUP in te dienen bij de Vlaamse Regering. De te volgen procedure, de timing en de lijst van te behandelen terreinen werd goedgekeurd.

Tijdens de zomermaanden werden terreinbezoeken afgelegd, opmetingen uitgevoerd en de nodige gegevens om tot een goede afweging te komen, verzameld.

Een eerste ontwerp van motiveringsnota werd op 28 september 2000 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd. Tevens werd de verdere procedure en timing goedgekeurd.

Op 18 en 19 oktober 2000 werd met de betrokken gemeentebesturen overleg gepleegd over het eerste ontwerp van de motiveringsnota. Tegelijkertijd werd de vraag gesteld naar ontbrekende (bouw-) vergunningen en andere relevante informatie. Aan de gemeentebesturen werd gevraagd hun standpunt schriftelijk weer te geven tegen 13 november. De standpunten werden verwerkt in de nota.

Begin november 2000 werd voor alle campings vrijblijvend advies gevraagd aan de afdelingen Bos & Groen, Natuur en Land (en Monumenten voor één specifiek terrein) van Aminal, en dit op basis van het eerste ontwerp van motiveringsnota. Alle ontvangen adviezen werden verwerkt in deze nota. Bijkomend wordt vermeld dat deze adviezen vrijwel steeds letterlijk werden overgenomen. Op deze manier worden mogelijke interpretaties van de ingewonnen adviezen vermeden.

Op 18 december 2000 werd tevens een inhoudelijk overleg gehouden met ARP en de gewestelijke planologische ambtenaar van Antwerpen.

Op 22 februari werd het voorstel van ontwerp van uitvoeringsplan aanvaard door de provincieraad van Antwerpen.

Op 3 mei 2001 vond de plenaire vergadering plaats en werd het document volgens het advies herwerkt door de provincie.

Op 29 juni 2001 werd het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld.

Van 20 augustus 2001 tot 18 oktober 2001 werd het ontwerp RUP onderworpen aan het openbaar onderzoek.

Op 8 januari en 29 januari 2002 (algemeen advies) bracht de VLACORO advies uit over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voorliggend RUP wijzigt het ontwerp RUP, op basis van het geformuleerde advies van de VLACORO (zie verder), dat integraal werd gevolgd.

4. Inhoudelijke gegevens

Deze nota bevat de volgende elementen:

1. Informatieve gegevens (naam en adres van eigenaar en uitbater, oppervlakte, aantal plaatsen, kadastrale ligging, vergunningen) op basis van gegevens van Toerisme Vlaanderen
2. Situering (luchtfoto, gewestplan, juridisch plan¹, foto's, situatieschets)
3. Planningscontext (ruimtelijke beleidsplannen, sectorale beleidsnota's, belangrijke projecten)
4. Visie van de verschillende actoren (toeristisch-recreatief belang op basis van een voorstel van TPA, standpunt van ARP, desgevallend het advies van Bos & Groen, Land, Natuur en het standpunt van de gemeente)
5. Ruimtelijke visievorming op basis van bovenstaande informatie en besluit
6. Eventuele inrichtingsschetsen

5. Werkwijze

Voor alle campings die werden opgenomen in het document werd een grondige ruimtelijke afweging gemaakt en dit op basis van:

- de verschillende ingewonnen adviezen
- de verschillende structuurplannen
- de standpunten van de gemeenten
- bijkomende relevante gegevens (biologische waarderingskaarten, ...)

¹ Alle relevante informatie met betrekking tot de zonevreemde geaardheid van de constructies werd vermeld op de juridische plannen. Bouwwerken in zonevreemde zones, zonder vermelding, kunnen beschouwd worden als niet vergund.

- terreinbezoeken
- ...

6. Advies VLACORO

A Algemeen advies

A.1 Situering

Oppervlakte van het terrein: 180.210m²

Totaal aantal plaatsen: 240 vaste plaatsen, 60 toeristische plaatsen en 100 chalets (totaal = 400)

Stedenbouwkundige vergunning: ja (enkel voor sanitair blok)

Ligging gewestplan: gebied voor dagrecreatie

In het RSPA is het gebied Keiheuvel aangeduid als toeristisch-recreatief knooppunt dat deel uitmaakt van het toeristisch netwerk Kempen (RSV). Keiheuvel ligt in een gebied van primair toeristisch belang (gebied Retie-Dessel-Mol-Balen). Daarnaast is het gebied gelegen in een natuuraandachtsgebied.

In het zuiden grenst de camping aan een natuurreservaat. Het recreatiegebied waar de camping deel van uitmaakt heeft een grote natuurwaarde (stuifduinen).

A.2 Ontwerp

Het ontwerp werd vastgelegd op basis van een inrichtingsschets. De oostelijk gelegen stuifduinen die aansluiten bij het natuurgebied worden opgenomen als zone voor dagrecreatie. Deze zone is laagdynamisch, constructies zijn niet toegelaten. Tussen dagrecreatie en zone voor openluchtrecreatieve verblijven wordt een zachte overgang voorzien. De verblijven in deze zone moeten een groene inkleding krijgen. Bij de westelijke zone, volledig aangeduid als zone voor openluchtrecreatieve verblijven, wordt een kampeerweide opgenomen. Voor de inrichting van deze weide moet minimum 65% van de bomen behouden blijven.

Naar het zuidelijk gelegen natuurreservaat toe wordt een buffer voorzien van 5 meter vanaf de perceelsgrens. De buffer moet ingericht worden met minimum 25% streekeigen wintergroene planten.

De caravans gelegen in de zone voor dagrecreatie moeten verwijderd worden. Dit moet voor 30 juni 2003, ook de buffer moet gerealiseerd worden voor die datum. Het vellen van bomen is verboden.

A.3 Openbaar onderzoek

Het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen van 20 augustus 2001 tot 18 oktober 2001.

Er werden **2 bezwaren** ingediend.

Bezwaren: 2: Bond Beter Leefmilieu (1), afdeling natuur Antwerpen (12)

Bezwaren die niet aan de vormvereiste voldoen: geen

Opmerkingen: geen

A.4 Adviezen

Gemeenteraad Balen (advies 1): gunstig advies (1 oktober 2001)

B Specifiek Advies

B.1 Antwoord op de bezwaren en opmerkingen

Het gebied ligt geïsoleerd temidden van ecologisch waardevolle natuurgebieden (stuifduinen). De camping moet worden omgezet naar natuurgebied omwille van deze ligging (1,12).

Een deel van de camping is gelegen in habitatrictlijngebied (Bovenloop van de Grote Nete en Zammelsbroek) (12).

De camping heeft geen riolering en grote investeringswerken dringen zich op (1).

Het RUP hypothekeert de afbakening van de natuurlijke structuur. Het gebied heeft bovendien heel wat potenties voor natuurbehoud en –ontwikkeling (1).

Het gebied ligt volgens de landschapsatlas in de landschappelijk waardevolle zone 'bos- en duingebied Millegem, Ginderbuiten, Gompel Wezel en Gerheide' (1).

VLACORO vindt dat het terrein belangrijke natuurwaarden heeft. Het gebied grenst aan een habitatrictlijngebied en het maakt deel uit van een landschappelijke waardevolle zone volgens de landschapsatlas. Inrichtingswerken vallen onder de sectorale wetgeving, het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven en zijn uitvoeringsbesluiten. VLACORO merkt evenwel op dat deze ligging geenszins de aanwezigheid van openluchtrecreatieve verblijven uitsluit op voorwaarde dat deze recreatieve activiteit kan verzoend worden met het behoud van de natuurwaarden.

B.2 Opmerkingen VLACORO

B.2.1. Algemene opmerkingen

Zie document: 'Algemene opmerkingen vanwege VLACORO m.b.t. de 46 ontwerp gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen over zonevremde en deels zonevremde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven'.

B.2.2. Opmerkingen over het dossier

VLACORO stelt vast dat de keuze voor het behoud van 1 van de 2 campings op de site Keiheuvel, de ruimtelijke afweging tussen beide campings en een motivering voor het behoud van GT Keiheuvel erg summier is gebeurd.

VLACORO merkt op dat er in de omgeving van de camping en op de camping zelf belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn.

VLACORO is van oordeel dat de huidige inrichting van de camping erg ruimteverslindend is.

B.3 Besluit

VLACORO geeft gunstig advies over het ontwerp-RUP,

mits:

- de omvorming van de oostelijk gelegen zone voor dagrecreatie naar natuurgebied. VLACORO is van oordeel dat het westelijk deel van de camping goed gezoned is, maar dat de bestemming dagrecreatie voor het oostelijke deel te vrijblijvend is. Daarom stelt zij voor om deze zone aan te duiden als natuurgebied. Op deze manier sluit het gebied beter aan bij de omgeving die grotendeels aangeduid is als natuurgebied of natuurreservaat en worden de natuurwaarden beter gebufferd tegen de hoogdynamische activiteiten van de toeristisch-recreatieve cluster Keiheuvel.

maar merkt op dat:

- het verlies aan standplaatsen gerecupereerd kan worden door een betere inrichting van het westelijk deel van de camping.

ANALYSE PER TERREIN**1****GEMEENTE: BALEN
NAAM CAMPING: GT Keiheuvel****1. Feitelijke gegevens**

	Uitbater	Eigenaar
Naam	G.T. Geboers Georges	gemeentebestuur van Balen
Adres	17e esc. Lichtvliegwezenlaan 1-4 2490 Balen	

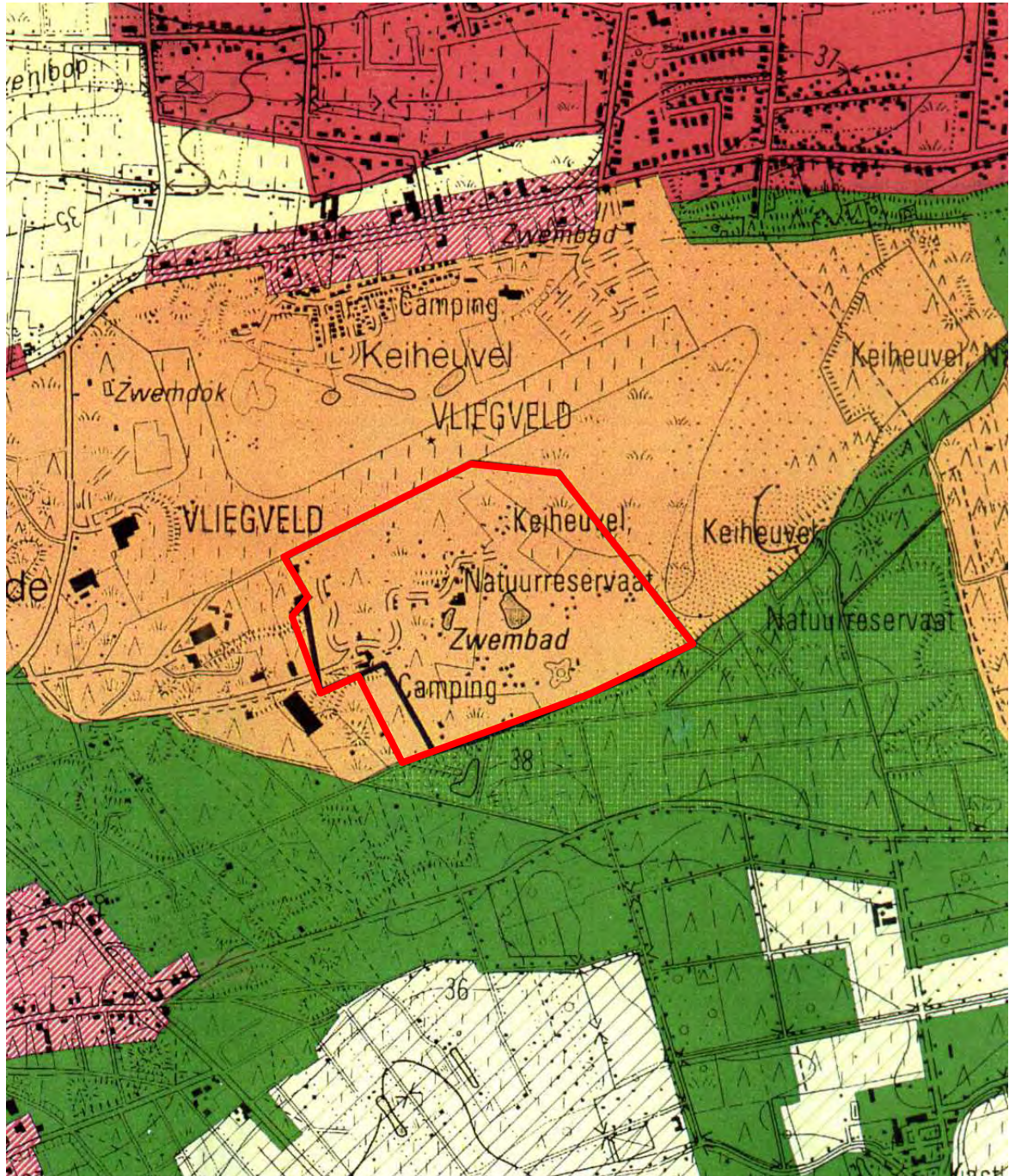
Oppervlakte van het terrein 180.210 m²

Vaste plaatsen	240	Bouwvergunning	sanitair blok (22.07.1992)
Toeristische plaatsen	60	Verkavelingsvergunning	neen
Chalets	100	milieuvergunning :	neen
Totaal aantal plaatsen	400	Brandattest	ja

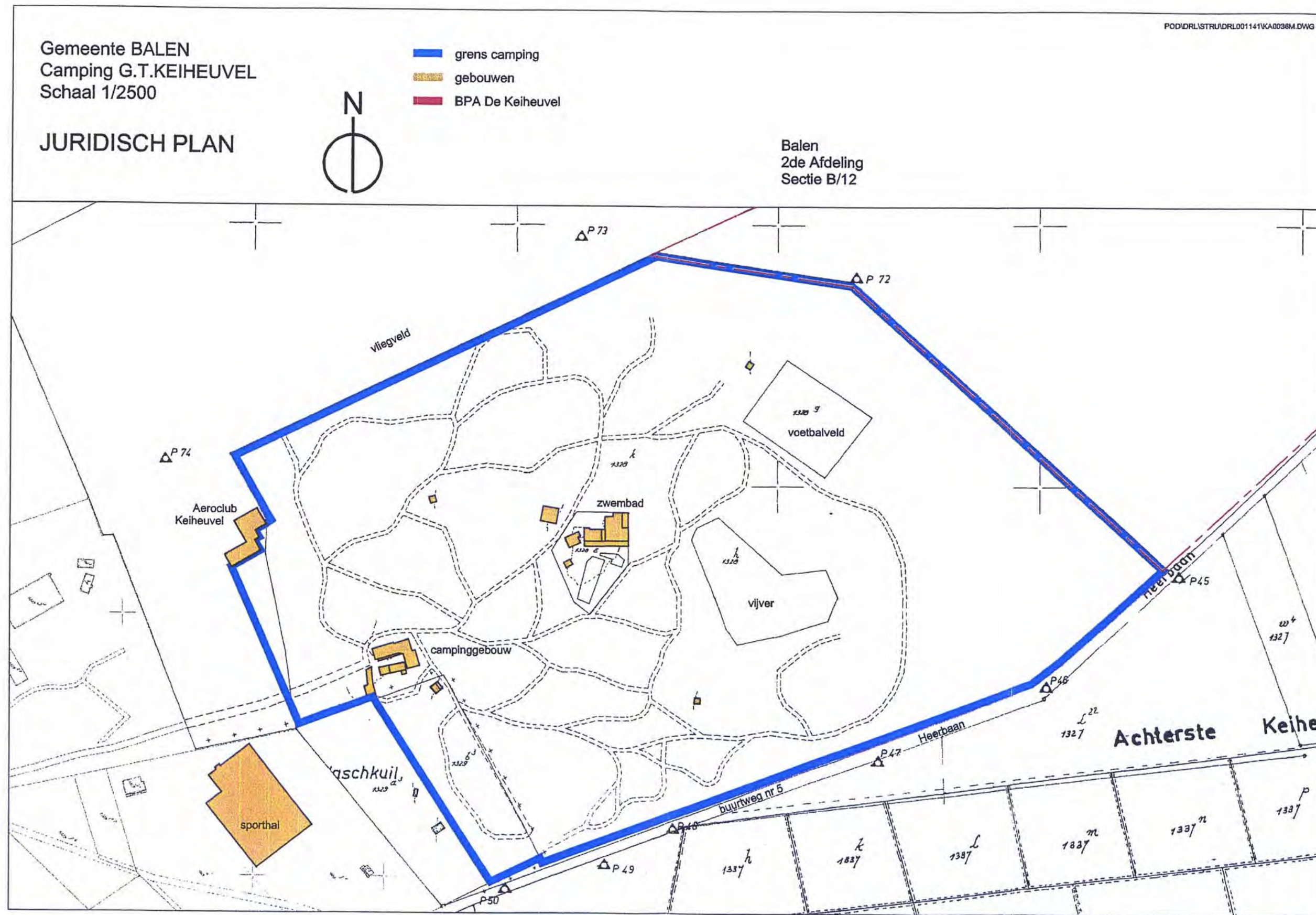
2. Situering**a. Luchtfoto**

b. Gewestplan

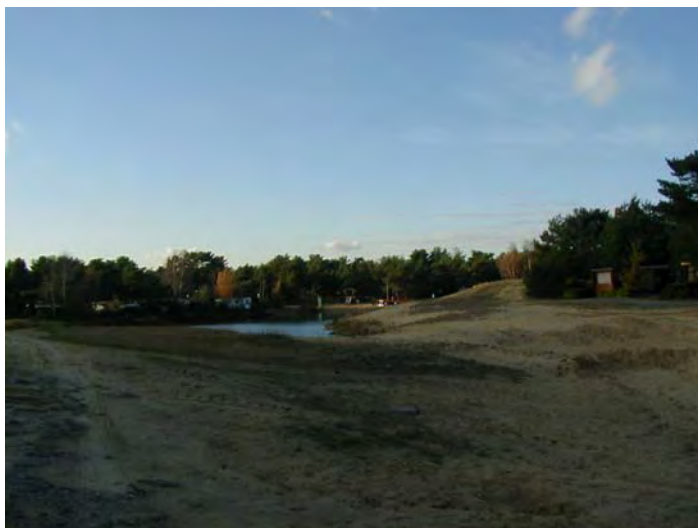
Het terrein is volledig gelegen in een gebied voor dagrecreatie. Het BPA de Keiheuvel nr. 12 (goedgekeurd MB, 4.5.99) wijzigt een deel van het recreatiegebied naar natuur, natuurreserveaat Keiheuvel. Het betreft hier het zuidoostelijke deel van het gebied, naast de camping gelegen.



c. Juridische kaart



d. Foto's

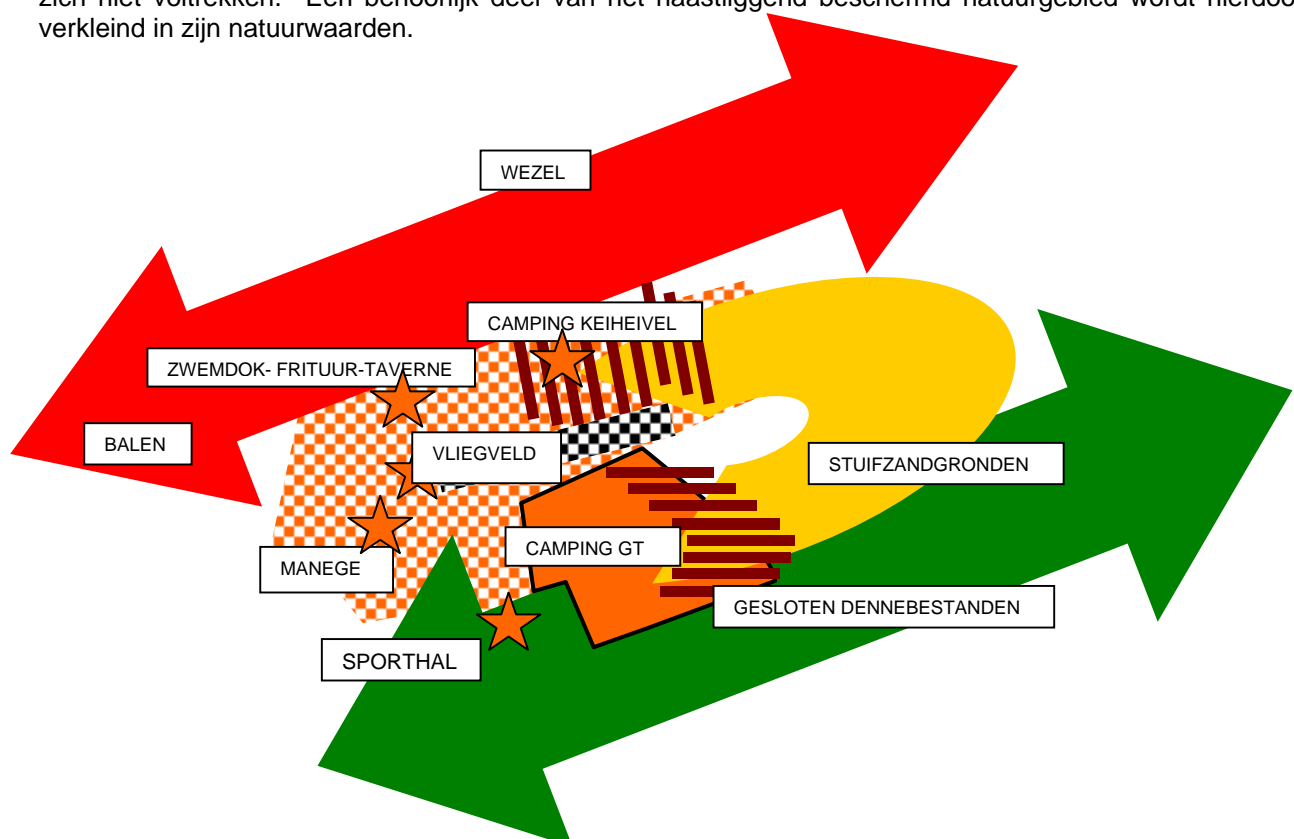


e. Situatieschets

Het terrein ligt in een recreatiezone met verschillende activiteiten zoals een vliegveld, manege, verschillende sportinfrastructuren en twee campings. De Keiheuvel sluit aan bij de kern van Wezel en de buitenwijken van Balen. Langs de zuidzijde wordt het terrein begrensd door een natuureservaat en een grootschalige groenzone, bestaande uit aanééngesloten dennenbestanden. Ook het recreatiegebied in zijn geheel kent een grote natuurwaarde. De zone wordt gekenmerkt door een concentratie van recreatieve infrastructuur. Deze zijn met uitzondering van camping Keiheuvel en een deel van camping GT gesitueerd op het laagst gelegen en reliëfarme deel van het stuifduin. Het geheel van recreatieve infrastructuur laat een zeer versnipperde indruk na en zorgt voor een visuele verstoring van de omgeving.

Door de intensieve recreatieve activiteiten is het voorkomen van waardevolle vegetatietypes binnen de intensieve recreatieve zone gering. De stuifzandgronden ten oosten van het terrein, met een lage recreatiedruk, vormen een relatief gaaf geheel en kan als biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol worden beschouwd. Het wordt gekenmerkt door droog, zuur buntgras-grasland met open bochtige smele, pijpenstrootje en allerlei rendiermossen. Er dient opgemerkt te worden dat deze droge en zure milieus in België zeer zeldzaam worden.

Camping GT is gelegen op gemeentelijke eigendom. De camping beschikt over een ruim aanbod van voorzieningen, waaronder een eigen buitenzwembad, speeltuin, zwemvijver, volley-, voetbal-, - en petanqueterrain. De camping bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de sporthal en het vliegveld. Het kampeerterrein is gelegen aan het einde van een weg waarlangs de verschillende recreatieve infrastructuur van het gebied hun ontsluiting vinden. Zeker het westelijke deel van de camping kan beschouwd worden als aansluitend bij de overige recreatieve infrastructuur. In deze zone van de camping zijn de caravans en voorzieningen in de bossen geconcentreerd en sluiten ruimtelijk aan bij de concentratie. Het oostelijk deel van de camping, gelegen in het hoger gelegen deel van het stuifduin, bestaat uit een reliëfrijk, open en waardevol natuurlandschap. Het terrein kent aan de oostzijde een ruimtelijk onverantwoorde inrichting. Een aantal rijen caravans vormen dwars doorheen een open stuifduingebied een behoorlijke hindernis. Het windspel, welke de stuifduinen hun eigenheid verlenen, kan zich niet voltrekken. Een behoorlijk deel van het naastliggend beschermd natuurgebied wordt hierdoor verkleind in zijn natuurwaarden.



3. Planningscontext

a. RSV

Toetsing RSV - algemeen

De bindende bepalingen van het RSV bevatten geen uitspraken over terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

In het richtinggevend gedeelte van het RSV (p 417) daarentegen wordt gesteld dat alle terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (ongeacht de bestemming op het gewestplan) moeten worden geëvalueerd in functie van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Deze benadering vertrekt van de feitelijke toestand, waarbij het zone-eigen of zonevreemd karakter en het tijdstip waarop het openluchtrecreatief verblijf gerealiseerd is, slechts aspecten zijn bij de afweging.

In het richtinggevend gedeelte wordt tevens gesteld dat onder andere de openluchtrecreatieve verblijven in verband met hun gewenste ruimtelijke ontwikkeling een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. In dit verband werd in het kader van de Interdisciplinaire Werkgroep-zonevreemde campings op Vlaams niveau een ruimtelijk afwegingskader uitgewerkt voor de ruimtelijk afweging van de zonevreemde campings. Op basis van dit afwegingskader werd door het Vlaams Gewest ingebracht voor welke terreinen het behoud verenigbaar is met de gewenste natuurlijke en de bosstructuur op Vlaams niveau. Op basis van deze afweging werd aan de provincie gevraagd een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, met toepassing van artikel 188bis van het DRO. Hierbij werd aan de provincie de mogelijkheid gelaten om bijkomende zonevreemde campings voor te dragen, mits een goede ruimtelijke motivering.

In de praktijk kan de evaluatie voor bestaande terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven leiden tot (RSV, p 417-418) :

- het behoud van het bestaande terrein; wanneer het terrein geen recreatieve bestemming heeft, moet het worden afgebakend in een uitvoeringsplan, wanneer het terrein illegaal werd opgericht, moet de (eventuele) afbakening worden voorafgegaan door een handhavingsbeleid
- de sanering in functie van de ruimtelijke draagkracht van het gebied
- de verplaatsing van het terrein naar een nieuw of bestaand terrein in de omgeving, waarbij het nieuw terrein in een uitvoeringsplan moet worden afgebakend
- de verwijdering van het terrein omdat het niet verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht; indien het terrein een recreatieve bestemming had, moet deze gewijzigd worden in een uitvoeringsplan.

In voorliggende ruimtelijke uitvoeringsplannen leidt de evaluatie tot het behoud van het bestaande terrein en kan in functie hiervan een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt. Indien voor een (deels) zonevreemde camping geen ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt, kan er geen kampeervergunning worden afgeleverd en is bijgevolg geen uitbating meer mogelijk. In het geval geen ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt, is vanuit ruimtelijk oogpunt de verwijdering van de camping gewenst.

Toetsing RSV - gebiedsgericht

De camping GT Keiheuvel ligt in de gemeente Balen ten zuiden van het hoofddorp Wezel (PRSA, p. 194).

De camping maakt deel uit van een gebied dat op Vlaams niveau structurerend is voor de natuurlijke structuur. De Noorderkempen worden gevormd door een cuestasrug van de kleien van de Kempen gedeeltelijk onder dekzand en met plaatselijk landduinen. Uitgestrekte natuurgebieden bevinden zich op de droge (stuif)zandgronden (RSV, p.202). In casu bevindt zich een stuifzandrug ten oosten van de camping.

De camping ligt niet in een aangesloten landbouwgebied.

De camping maakt deel uit van een concentratie van recreatieve infrastructuur, met ondermeer een vliegveld, sporthal en een zwembad, en volgens het gewestplan bestemd als gebied voor dagrecreatie. Dit recreatief concentratiegebied werd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt.

In het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het oostelijk van de camping ingekleurd als gebied voor dagrecreatie, waardoor dit deel van de camping een lagere dynamiek kent en een kleinere ruimtelijke impact heeft. Bij deze optie werd dus rekening gehouden met de natuurwaarden van het aangrenzende gebied.

Vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling (deel van concentratie van recreatieve infrastructuur ten zuiden van het hoofddorp Wezel) en omwille van de optie om het oosten van het plangebied te bestemmen als gebied voor dagrecreatie, is het voorstel vanuit ruimtelijk opzicht aanvaardbaar.

b. RSPA

Het gebied bevindt zich waarschijnlijk in of aan de rand van een natuuraandachtsgebied² en aan de rand van een complex gaaf landschap.

De camping behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk 'Kempen'. De uitbouw van de verblijfsmogelijkheden moet selectief en kwalitatief zijn.

De Keiheuvel wordt geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt gelegen in een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Het betreft het gebied van Retie, Dessel, Mol en Balen. In gebieden van primair toeristisch-recreatief belang zijn uitbreiding en inplanting van nieuwe hoogdynamische infrastructuur mogelijk. Bezoekersgenererende activiteiten vinden zoveel mogelijk plaats in en aansluitend bij een stedelijk gebied. Toeristisch-recreatieve knooppunten ondersteunen de toeristisch-recreatieve netwerken. Zij zijn aantrekkingsgebieden met hoogdynamische infrastructuren van provinciaal niveau.

c. Gemeentelijk structuurplan

In het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces zijn nog geen documenten beschikbaar.

d. Biologische waarderingskaart



² De provincie neemt als uitgangspunt dat de GEN's, de GENO's en de natuurverwevingsgebieden zich bevinden in de 'natuuraandachtsgebieden'. De provincie gaat ervan uit dat de natuuraandachtsgebieden behoren tot de Vlaamse bevoegdheid. Indien delen van de natuuraandachtsgebieden niet worden opgenomen als GEN, GENO of natuurverwevingsgebied, kan de provincie bijkomende natuurverbindingen selecteren.

e. Landinrichtingsplan Grote Netegebied: Inrichtingsplan 'keiheuvel – De Most'



Het concept in het plan van de VLM bestaat uit het optimaliseren van de gehele recreatiezone van de Keiheuvel door een duidelijke scheiding te maken van een intensieve recreatiezone en het herwaarderen van de naastliggende natuurwaarden (al dan niet in recreatiegebied gesitueerd). Om een verspreiding van recreatieve infrastructuur te vermijden wordt geopteerd om deze visueel - ruimtelijk en functioneel - ruimtelijk te groeperen langs de 17^{de} Escadrille Licht Vliegwezenlaan. Het visuele aspect wordt gerealiseerd door de ontwikkeling van een eigen huisstijl waardoor de afsluitingen, bewegwijzingen, beplantingen en bouwmaterialen een uniforme vorm krijgen. Om het geheel aantrekkelijk te maken wordt gestreefd naar een optimale landschappelijke inpassing van de huidige recreatieve infrastructuur en een sanering van de resten van de vroegere recreatieve infrastructuur. Om het gebied op een veilige en optimale manier te ontsluiten wordt de verkeersveiligheid op de 17 de Escadrille Licht Vliegwezenlaan verbeterd en worden de recreatieve infrastructuur vanuit één centraal punt ontsloten. Met de gedeeltelijk nieuwe ontsluiting en de aanleg van parkings kan concentratie van de activiteiten bewerkstelligd worden en ontstaat ruimte voor de inrichting van een speelbos. Verder biedt het plan een oplossing voor het wild parkeren op de stuifduinen, welke de natuurwaarde vandaag grotendeels aantast. Verder voorziet het plan een duidelijke buffering van de recreatieve infrastructuur.

4. Visie van de verschillende actoren

a. TPA

'De Keiheuvel' is een toeristisch-recreatief cluster met o.m. sporthotel, recreatiedomein, manege en sportvliegveld, gelegen in een zeer belangrijke toeristische deelregio van de Antwerpse Kempen, tevens doelstelling 2-gebied (EFRO).

Het behoud en de ontwikkeling van de toeristische activiteit en werkgelegenheid vormt hier een gewichtig beleidsitem. GT Keiheuvel bestond reeds voor de totstandkoming van de gewestplannen.

Het heeft als relatief groot terrein een goede uitgangspositie voor een rendabele, toekomstgerichte exploitatie. Het terrein is reliëfrijk en groen, en daardoor aantrekkelijk voor de verblijfsrecreant en de doortrekkende toerist.

Volgens informatie van het gemeentebestuur is dit terrein, samen met bvba Keiheuvel, goed voor 60.000 overnachtingen op jaarbasis. Het terrein is van provinciaal toeristisch belang, bijgevolg ook het voortbestaan ervan.

Het terrein is lid van de provinciale kampeervereniging Kempen Campings vzw en wenst dus gezien de statuten van deze vereniging op een actieve wijze bij te dragen tot de ontwikkeling van het kampeertoerisme in de Provincie Antwerpen in het algemeen en de Kempen in het bijzonder.

b. Natuur / Bos & Groen / Land

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Land:

Camping G.T. ligt helemaal omsloten door natuurgebied, en ligt ver van alle andere bebouwing en nutsvoorzieningen. Sommige voorstellen van VLM, zoals het aanbrengen van een nieuwe weg met verlichting, werken de versnippering verder in de hand en vergroten de conflicten tussen natuur en recreatie alleen maar.

Op planologisch vlak ligt camping G.T. gewoon niet op zijn plaats. Op landschappelijk vlak is camping G.T. een bijzonder storend element midden in bos en stuifduingebied.

Op ecologisch vlak vormt camping G.T. een struikelblok voor de natuurlijke ontwikkeling van het gebied.

Wat betreft de veiligheid, is de ligging van camping G.T. in een voor de rest onbebouwde strook vlak aan de start/landingsbaan waarschijnlijk evenmin ideaal.

De mogelijkheid tot aankoop van camping Keiheuvel en verhuis van camping G.T. zou moeten onderzocht worden.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Bos en Groen:

Het toeristisch-recreatief belang van de cluster wordt erkend, doch het feit dat de camping binnen dit vaag gedefinieerde cluster valt, betekent niet dat de camping planologisch goed zou gesitueerd zijn. Afdeling bos en groen stelt zelf vast dat het behoud van de camping tegen de principes van het RSPA (vrijwaren en versterken van de openruimte verbindingen) ingaat. Bovendien is de camping zeer ruimteverslindend, wat in een ecologisch waardevolle zone ten zeerste te betreuren valt. Langs de drie zijden wordt de camping G.T. omsloten door naaldbossen (grove den), stuifzandzones en licht verbossend droog schraalland. De noordzijde wordt gevormd door de startbaan van een vliegveld (Aeroclub Keiheuvel). De oostgrens van de camping paalt aan en reserveaatgebied (gewestplan) dat eigendom is van de gemeente Balen en beheerd wordt door Natuurreservaten vzw. De camping sluit niet aan bij een bestaande bebouwde zone en ligt dus a.h.w. geïsoleerd in de 'open ruimte'. Opmerkelijk is de ruimteverslindende inrichting van de camping: de caravans en bungalows staan in verscheidene deelzones vrij ver uit elkaar en tussen de 'bebouwde' zones situeren zich kleine tot middelgrote (1 hal) droge schrale graslanden (BWK-codering: Ha+ Dm) en kleine bosjes. Momenteel komen o.a. heivlinder, bruine winterjuffer en boomleuwerik in het gebied voor.

Afdeling bos en groen besluit dat de inplanting van Camping G.T. Keiheuvel vanuit planologisch standpunt bijzonder slecht is. De camping staat de verbinding van biologisch (zeer) waardevolle terreinen in de weg, het creëren van een grote entiteit waardevol en gevarieerd bos en natuur wordt hier gehypothekeerd. Het dient onderstreept dat dergelijke zones niet meteen voor het rapen liggen in de regio (uitgestrekt geomorfologisch vrij intact gebied, van stuifzand naar laagveen op ruim 600 m). De camping is bovendien erg ruimteverslavend. Indien er op een ecologische en planologisch verantwoorde manier geopteerd wordt een camping op de Keiheuvel te bestendigen, is de keuze voor de site van camping B.V.B.A. Keiheuvel het meest voor de hand liggend.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Natuur:

Deze camping is langs 3 zijden omsloten door bos en stuifduinen. De camping paalt ook aan een natuurreservaat van de gemeente Balen dat beheerd wordt door Natuurreservaten vzw. De camping sluit niet aan bij bebouwing en ligt volledig geïsoleerd in de open ruimte. Het terrein heeft op vlak van natuurbehoud heel wat potenties: stuifduingebied met vliegdennen en marginale bosontwikkeling aansluitend op een voedselarme grasvlakte. Boomleuwerik is een kenmerkende soort van het aanpalend natuurgebied. Voor deze camping zou radicaal moeten gekozen worden voor een omzetting naar natuurgebied.

c. Gemeente

Het gemeentebestuur Balen acht het voor de ontwikkeling van het recreatie- en natuurpark Keiheuvel een meerwaarde dat er kampeermogelijkheden blijven op en rond het domein.

Cijfers van enkele jaren terug leren dat camping Keiheuvel en camping GT gezamenlijk meer dan 60.000 overnachtingen per jaar met zich meebrachten, wat duidelijk aangeeft dat de behoefte tot kamperen op het recreatiedomein Keiheuvel in grote mate bestaat.

Belangrijk is dat deze meerdaagse verblijvers een extra impuls geven aan het gebruik van de openluchtrecreatieve faciliteiten op het domein, zowel degene die in rechtstreeks beheer zijn van de gemeente Balen (speeltuin, openluchtbaden, buitensportvoorzieningen, ...) als deze die door derden worden uitgbaat op het domein (aëroclub, manege, horeca).

Niet alleen op economisch vlak is de aanwezigheid van minstens één camping op Keiheuvel dus nuttig en noodzakelijk voor de regio. Het komt ook de tewerkstelling (rechtstreeks en onrechtstreeks) duidelijk ten goede. Goed uitgebouwde kampeermogelijkheden betekent ten slotte een positieve factor voor de uitstraling en het imago van de gemeente.

5. Ruimtelijke visievorming

Vanuit het RSPA dringt zich een evenwichtige afweging tussen een natuurlijke en toeristisch-recreatieve invulling op. De afweging van de terreinen moet bekeken worden in het ruimer kader van het gehele gebied 'De Keiheuvel'. Het terrein wordt enerzijds gesitueerd in een toeristisch-recreatief knooppunt. Dit is een gebied waar uitbreiding van hoogdynamische infrastructuur mogelijk is. Het terrein sluit anderzijds aan bij een natuuraandachtsgebied en is gelegen aan de rand van een complex gaaf landschap. De adviezen van de milieusector benadrukken duidelijk het belang van de natuurlijke waarde van het gehele gebied.

De twee zonevreemde campings in dit recreatief gebied, GT en bvba Keiheuvel, verdienen als dusdanig een afweging, niet per terrein, maar in functie van het collectief belang van het gehele gebied. Het betreft dan een afweging waarin wordt nagegaan welk terrein het meeste potenties heeft om enerzijds de toch zeer belangrijke toeristische verblijfsfunctie aan te bieden en anderzijds de beste kansen biedt voor een structurering van het totale gebied waarbij én recreatie én natuur zich kunnen ontplooiën.

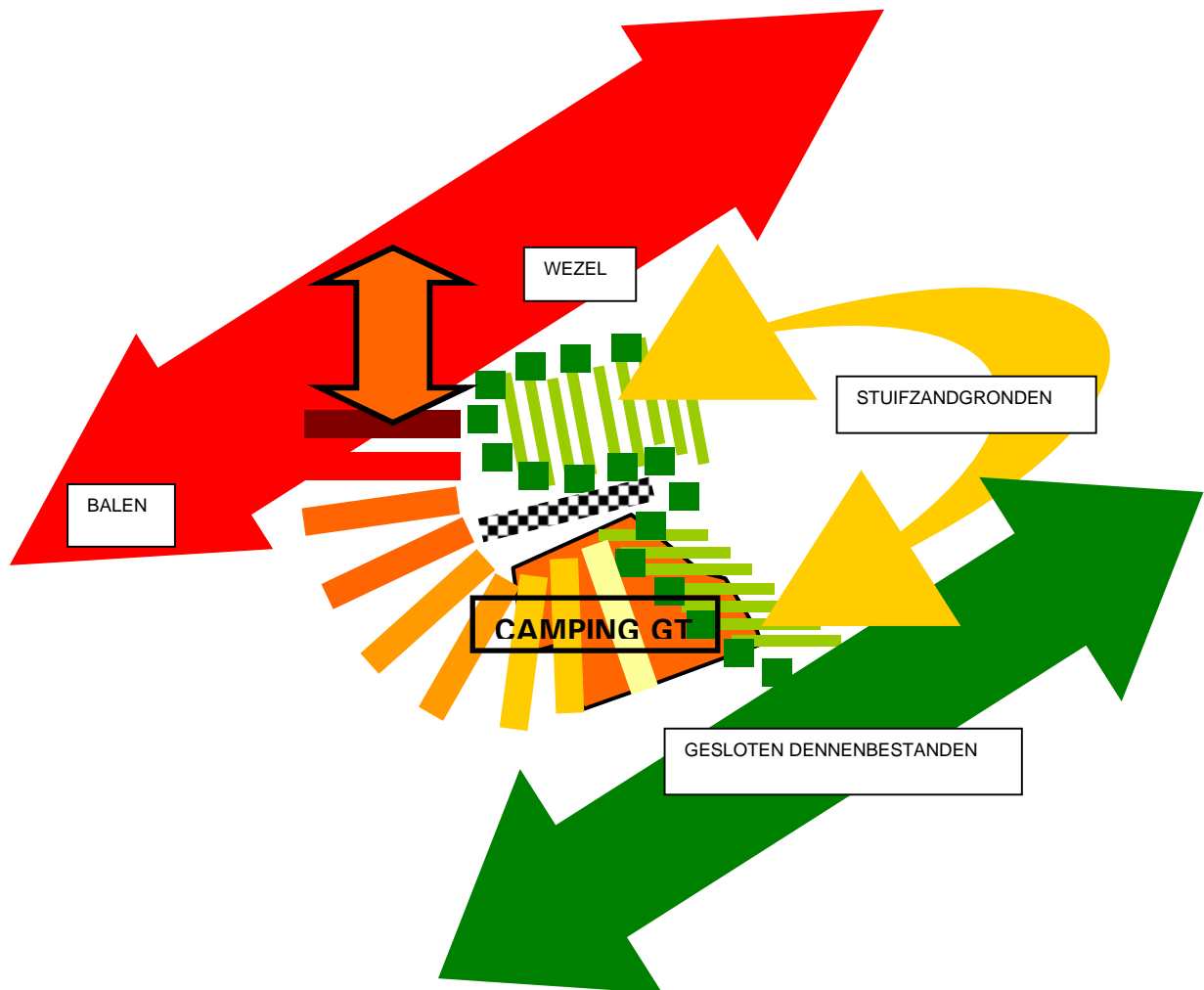
De zeer degelijk ingerichte camping GT Keiheuvel vormt het eindpunt van een laan waarlangs allerlei recreatieve infrastructuren gelegen zijn. Hoewel vandaag de bundeling ongestructureerd kan genoemd worden, kan besloten worden dat dit gebied voldoende potenties in zich heeft om tot een sterk verweven recreatiegebied, aansluitend bij de kern, uit te groeien.

De camping bvba Keiheuvel behoort ruimtelijk niet tot de westelijke concentratie. Een stuk open zandgebied ligt tussen de camping in de overige geclusterde activiteiten. De camping vormt momenteel een eilandje geprangd tussen nieuwe villa's en een waardevol natuurlijk gebied. Op de biologische waarderingskaart kent de zone vandaag geen codering doordat de camping bij de opmaak van de kaarten nog volop in gebruik was. Vandaag is het gebruik van de camping in zeer sterke mate teruggeschroefd en is de camping ook ruimtelijk weggetrokken van de vijvers. Het effectief gebruikte gedeelte van de camping beperkt zich momenteel tot een smalle strook langs de villa's gelegen. Volgens VLM laten de vijvers ten zuiden van de camping zich, sinds de sterk verminderde kampeerdruk vanuit de camping, dan ook kennen door een grote biologische waarde. De ingang is te situeren, langs een moeilijk te vinden, achteringang naast de woningen. De camping is vandaag in sterk verkommerde staat. De kantine wordt al lang niet meer gebruikt.

Te oordelen naar de staat waarin de camping bvba zich momenteel bevindt, lijkt het opportuun, niet de uitbouw van bvba maar van camping GT Keiheuvel te verzekeren als eindpunt van de concentratielijn. Deze camping heeft zeer goede voorzieningen en kan voldoende toeristische plaatsen opvangen. De gemeente wenst duidelijk met de camping te werken aan een herinrichting van de gehele recreatieve zone.³ Camping bvba. Keiheuvel heeft duidelijk zowel ruimtelijk (ligt niet in de as), als functioneel

³ De eigenaar huurt de grond van de gemeente, welke in dit geval een grotere zekerheid geeft dat de gemeente daadwerkelijk kan meewerken aan de concretisering van de gekozen beleidsoptie.

(onderkomen staat) veel minder ontwikkelingsperspectieven om in te spelen op het beoogde doel van een geconcentreerde, ruimtelijk verantwoorde recreatieve ontwikkelingsas.

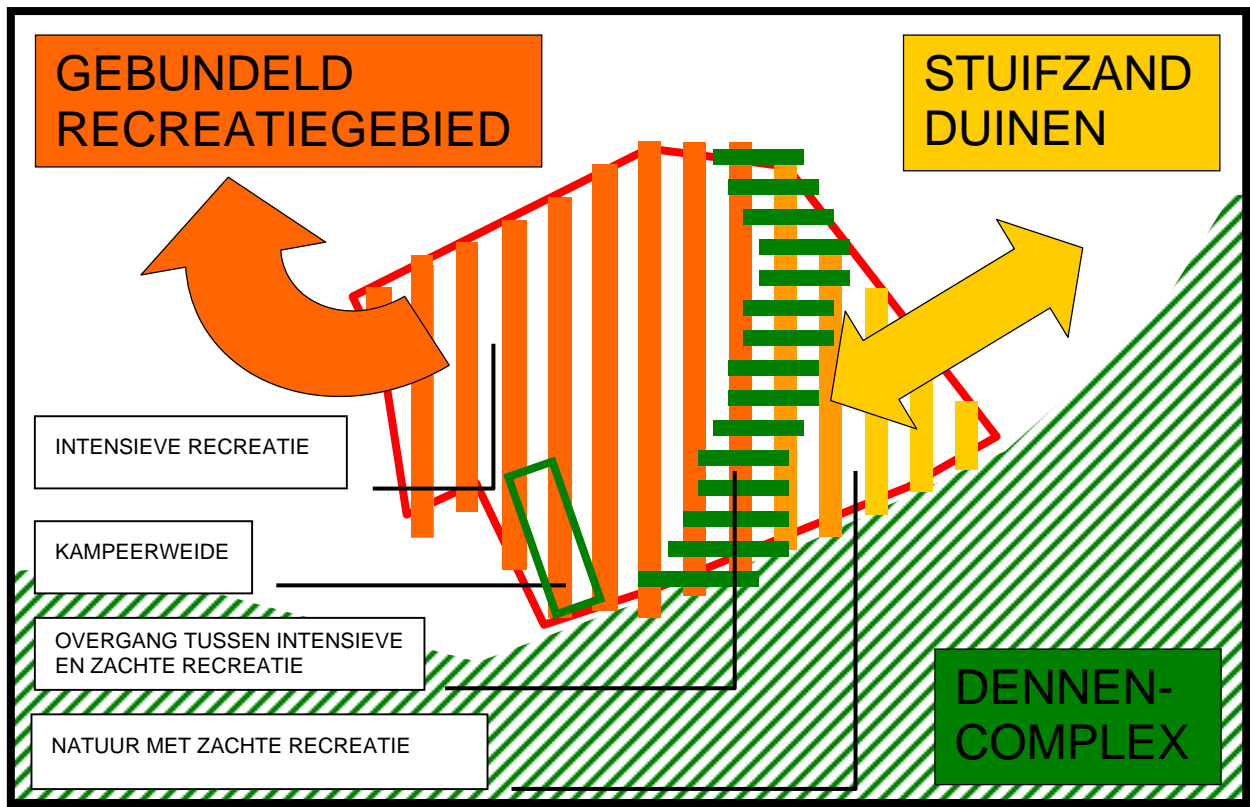


In deze visie lijkt het zinnig om camping GT de Keiheuvel te regulariseren en de uitbating van camping bvba de Keiheuvel te beëindigen. De afbraak van de kleinschalige en reeds sterk verkommerde camping biedt de mogelijkheid om een grootschalig natuurgebied toe te voegen aan de bestaande waardevolle natuurgronden. Samen met de reorganisatie van camping GT als eindpunt van het intensief recreatiegebied, lijkt de beoogde doelstelling van concentratie en versterking van zowel natuur als recreatie bereikt te kunnen worden met deze optie.

Gelet op bovenstaande argumenten wordt voor camping GT Keiheuvel een gedeeltelijke bestemmingswijziging naar verblijfsrecreatie voorgesteld.

6. Inrichtingsschets

Vanuit een ruimtelijk-toeristisch standpunt kan de camping blijven als eindpunt van het recreatief netwerk als de camping mee wordt opgenomen in een globaal plan voor de concentratie van de bestaande en de nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur. Er zullen strikte beperkingen worden opgelegd in verband met de intensiteit van de recreatie naar het natuurgebied (stuifduincomplex) toe. Een differentiëring naar gebruik van de camping wordt vooropgesteld. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeente een plan uitwerkt voor de camping en zijn omgeving zodat voor de gehele recreatieve concentratiezone een verantwoorde inrichting mogelijk wordt. De toegang (fysiek en visueel) tot de dennenbossen wordt ontzegd door de creatie van een buffer.



Vanwege het belang dat gesteld wordt aan de natuurwaarden van het gehele gebied, worden extra randvoorwaarden gesteld aan de camping. Naast de verdere concentratie van de activiteiten dient de scheiding van natuur en recreatie geoptimaliseerd worden opdat beiden zich verder kunnen ontwikkelen. Er wordt een differentiëring naar gebruiksmogelijkheden op de camping toegepast, waardoor een natuurlijke buffer ontstaat tussen camping en stuifzandgebied. Het verlies aan standplaatsen wordt gecompenseerd door een betere inrichting van het westelijk deel van de camping.

Er wordt voorgesteld dat het hoger gelegen deel van camping GT, het niet beboste en bovendien vandaag slecht georganiseerde terrein aan de oostkant, zodanig wordt ingericht dat het aansluit bij het natuurlijke stuifduincomplex. De caravans die momenteel aan de rand van de huidige campinggrenzen staan worden verplaatst naar het westelijke, geconcentreerde deel. De strip, die voor de natuurwaarde een duidelijke hinder vormt (ook visueel!) tussen het open stuifduincomplex en het geheel van duinen en vijvers op de camping, wordt dus verwijderd. Zo worden de natuurwaarden die zich op het deel van de camping, dat niet voor kamperen wordt gebruikt, in verband gebracht met het open stuifduincomplex.

Tenten kunnen niet langer gelokaliseerd worden op de zandgronden, maar kunnen terecht op de kampeerweide, een stuk bebost gebied van de camping. Deze zone sluit aan bij de concentratie-as.

Voor het oostelijk deel van de camping zullen strikte normen worden opgesteld, waardoor het deel van de camping een natuurfunctie zal krijgen en nog slechts voor zachte recreatie kan gebruikt worden. Geen vaste of tijdelijke constructies mogen in deze zone opgericht worden. De strip van caravans dient geherlokaliseerd te worden naar het beboste deel zodat een deel van de camping ruimtelijk aansluit bij het stuifduincomplex. De nodige aandacht dient verleend te worden naar de afscheiding met het naastliggende natuurgebied. De afscheiding moet het open windspel van het stuifduincomplex mogelijk maken. De combinatie van deze maatregelen zal een positieve invloed hebben op het stuifduincomplex.

Voor het noordelijk deel en voor het oostelijk deel van de camping wordt geen buffering vooropgesteld; er wordt verondersteld dat de aansluiting binnen een recreatieve as van voldoende ruimtelijke kwaliteit moet getuigen zonder de noodzakelijkheid van een buffering.

7. Strijdige voorschriften

Conform artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt hieronder een zo mogelijk limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Vroegere bestemming	Nieuwe bestemming
Zone voor dagrecreatie	Gebied voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen
Zone voor dagrecreatie	Zone voor kampeerweide
Zone voor dagrecreatie	Zone voor natuur met recreatief medegebruik
Zone voor dagrecreatie	Zone voor groene buffer



Vlaamse regering

Besluit van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT Keiheuvel te Balen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, gewijzigd bij het decreet van 21 december 1994 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1995 en gewijzigd bij het decreet van 13 april 1999 tot wijziging van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 41 tot en met 43, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000; en artikel 188bis, ingevoegd bij het decreet van 26 april 2000;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 15 oktober 19754 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juni 2000 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 februari 1995 betreffende de exploitatievoorwaarden van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen;

Gelet op de beslissing van de provincieraad van 22 februari 2001 houdende vaststelling van het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde en deels zonevreemde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen, Turnhout, Mechelen en Herentals-Mol;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2001 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan "GT Keiheuvel" genaamd, in de gemeente Balen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op de aankondiging door het Vlaamse Gewest van het openbaar onderzoek betreffende het plan van de voorlopige vaststelling;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 20 augustus 2001 tot 18 oktober 2001;

Gelet op het advies van de gemeenteraad Balen gegeven op 1 oktober 2001;

Gelet op het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening gegeven op 8 januari 2002;

Gelet op het advies met algemene opmerkingen vanwege de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening met betrekking tot de 46 ontwerp gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen over zonevreemde en deels zonevreemde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven gegeven op 29 januari 2002;

Gelet op het feit dat de provincieraad Antwerpen geen advies heeft uitgebracht binnen de voorziene termijn; dat bijgevolg aan de adviesvereiste wordt voorbijgegaan;

Gelet op het ministerieel besluit van 6 december 2001 tot verlenging van de adviestermin van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening inzake de ruimtelijke uitvoeringsplannen met betrekking tot de problematiek van de zonevreemde campings;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse regering van 29 maart 2002 om de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld met 60 dagen te verlengen;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse regering van 17 mei 2002 over het verzoek aan de Raad van State om advies te geven binnen een termijn van een maand;

Gelet op advies nr. 33.460/1 van de Raad van State, gegeven op 20 juni 2002, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening alle tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren heeft onderzocht en op basis daarvan haar eigen gemotiveerd advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht over de voorgestelde bestemmingswijziging in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan; dat de voorwaarden van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening als volgt geformuleerd zijn:

"VLACORO geeft gunstig advies over het ontwerp-RUP, mits:

- de omvorming van de oostelijk gelegen zone voor dagrecreatie naar natuurgebied. VLACORO is van oordeel dat het westelijk deel van de camping goed gezoneerd is, maar dat de bestemming dagrecreatie voor het oostelijk deel te vrijblijvend is. Daarom stelt zij voor om deze zones aan te duiden als natuurgebied. Op deze manier sluit het gebied beter aan bij de omgeving die grotendeels aangeduid is als natuurgebied of natuurreservaat en worden de natuurwaarden beter gebufferd tegen de hoogdynamische activiteiten van de toeristisch-recreatieve cluster Keiheuvel.

maar merkt op dat:

- het verlies aan standplaatsen gerecupereerd kan worden door een betere inrichting van het westelijk deel van de camping"

Overwegende dat de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening in haar algemeen advies het wenselijk acht om zoveel mogelijk eenzelfde methodologie

inzake stedenbouwkundige voorschriften, bestemmingen en grafische aanduidingen na te streven; dat dit voor de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op het statuut van de terreinen voor verblijfsrecreatie naar de verschillende vormen ervan en naar de verschillende openlucht recreatieve verblijven zoveel mogelijk is gevolgd; dat dit voor de stedenbouwkundige voorschriften voor groene buffer en groen scherm zoveel mogelijk is gevolgd; en dat dit voor het grafisch plan ook zoveel mogelijk is gevolgd;

Overwegende dat aan het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan aanpassingen werden aangebracht die grotendeels tegemoet komen aan het advies van de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de zone voor dagrecreatie een zone wordt voor natuur met recreatief medegebruik; dat dit verantwoord is omdat de druk op die zone beperkt is door de aanwezigheid van het zwembad in een ander deel van het terrein voor recreatieve verblijven; dat dit recreatief medegebruik nodig is om de kinderen de nodige speelvoorzieningen te kunnen geven;

Overwegende dat om de eenvormigheid te waarborgen de benoeming van het ruimtelijk uitvoeringsplan wijzigt van GT Keiheuvel - Balen naar Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT Keiheuvel te Balen;

Overwegende de principes en motiveringen van het ontwerp van ruimtelijke uitvoeringsplan, zoals uiteengezet in het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2001 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan "GT Keiheuvel" genaamd, in de gemeente Balen;

Overwegende dat in toepassing van artikel 188bis, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt op het ogenblik van de goedkeuring van het eerste provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd werd voordat dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld kon worden;

Overwegende dat dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bijgevolg vanaf de definitieve vaststelling het juridische statuut van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan krijgt;

Op voorstel van de minister-president en de Vlaamse minister van financiën en begroting, innovatie, media en ruimtelijke ordening;

Na beraadslaging,

BESLUIT :

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT Keiheuvel te Balen wordt vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als bijlagen 1 tot 2:

1° Bijlage 1 bevat het grafisch plan.

2° Bijlage 2 bevat de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevoegd bij dit besluit als onderdeel van bijlage 3 Toelichtingsnota, met name:

- 1° een weergave van de feitelijke en juridische toestand, met name de tekstuele toelichting en de kaarten.
- 2° de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijke structuurplan voor de provincie Antwerpen.
- 3° een lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het voormelde ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

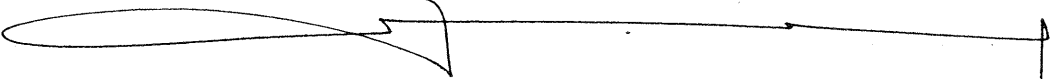
Art. 2. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven GT Keiheuvel te Balen krijgt hierbij het juridische statuut van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

5 JULI 2002

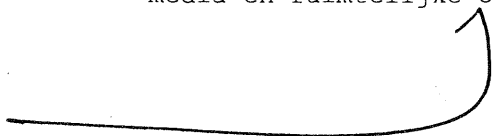
Minister-president van de Vlaamse Regering,



Patrick Dewael

en

De Vlaamse minister van financiën en begroting, innovatie,
media en ruimtelijke ordening,



Dirk Van Mechelen