



STAD NIEUWPOORT RUP RIVIERA

APRIL 2025

stedenbouwkundige voorschriften
plan.id. RUP_38016_214_00016_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Nele Vanderstraeten (fase startnota)

Katrien Vervaet (vanaf fase scopingnota)

datum

april 2021

augustus 2021

april 2022

september 2022

maart 2024

mei 2024

april 2025

aanpassing | fase

Startnota

Aanpassingen startnota.

opmaak scopingnota

opmaak voorontwerp

tweede plenair overleg voorontwerp

opmaak ontwerp

opmaak ontwerp [i.f.v.](#) definitieve vaststelling GR



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften **5**

ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN **6**

ARTIKEL 1 : GEBIED VOOR OPENLUCHT RECREATIEVE VERBLIJVEN **9**

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR GROENBUFFER **13**



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bepalingen 1.1 goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. 1.2 openluchtrecreatief verblijf Met openluchtrecreatief verblijf worden recreatieve verblijven bedoeld waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is en die niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen of niet als dusdanig wordt gebruikt. 1.3 werken en constructies in functie van waterbeheersing Het waterbergend vermogen van het plangebied mag bij uitbreiding niet verminderd worden, dit impliceert dat : • afstromend hemelwater maximaal ter plaatse dient te worden gehouden. Hergebruik van hemelwater is verplicht. • De afvoer van het hemelwater op de daken van constructies en verharde oppervlakken moeten, indien niet onmiddellijk kunnen infiltreren, worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en buffer/infiltratiebekkens op eigen terrein, tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving.	De sectorale wetgeving blijft van toepassing. In het bijzonder dienen de basisprincipes en regelgeving van het Vlaamse Logiesdecreet te worden nageleefd. Sinds 1 april 2017 is het nieuwe Vlaamse logiesdecreet in werking. De vergunningen en sterren volgens het vorige logiesdecreet zijn niet meer van toepassing. De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen verplaatsbare verblijfseenheden zoals tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto, ... Bij het voorzien van bijkomende verharding / constructies is het, in functie van de hemelwaterhuishouding, van zeer groot belang dat er rekening wordt gehouden met de principes van duurzaam watergebruik: hergebruik, infiltreren, bufferen en dan vertraagd afvoeren.

ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.4 bestaande vergunde constructies en gebouwen Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, gelegen binnen het plangebied, kunnen in stand gehouden worden. Bij uitbreidingen en herbouw, uitgezonderd onderhoudswerken, dienen de constructies te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften. 1.5 Algemene inrichtingsstudie Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor uitbreidingen van meer dan 20% of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 100 m² dient een algemene inrichtingsstudie toegevoegd te worden. De algemene inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de site weer te geven. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De inrichtingstudie omvat een grafische weergave van de aanvraag waarop minstens volgende elementen worden verduidelijkt: • de perceelsindeling + verharding; • de publieke (groene) ruimte(s) / gemeenschappelijke ruimtes; • de recreatieve accommodatie • interne wegenis • inrichting groenbuffer. • Een beplantingsplan	De algemene stedenbouwkundige inrichtingsstudie geeft op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige site grafisch en vergezeld van een toelichting weer. In het bijzonder bevat de inrichtingsstudie maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving. Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet-bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zone voor buffer maken tevens deel uit van het plan. Dit heeft als doel op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het openluchtrecreatief bedrijf in het landschap wordt nagestreefd. bv. zitbanken, speelelementen, sanitaire voorzieningen,...

ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
Daarnaast dient bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning te worden nagegaan of een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets noodzakelijk zijn. Ook dienen bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning de impact van de wijzigingen op de hydrologie van het plangebied en de integratie van de groenaanleg van het recreatief bedrijf te worden onderzocht. Hierbij dient er aandacht te worden besteed aan: • Ter plaatse infiltreren en bufferen van hemelwater • Uitsluiten van drainage van het grondwater	

ARTIKEL 1 : GEBIED VOOR OPENLUCHT RECREATIEVE VERBLIJVEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Het gebied is uitsluitend bestemd voor de oprichting en uitbating van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Aanverwante voorzieningen en recreatieve accommodatie complementair aan het openluchtrecreatief bedrijf zijn in nevenbestemming toegelaten. 1.1 specifieke aanduiding voor deelzone i.f.v. uitbreiding Deze aanduiding wordt op het grafisch plan indicatief aangeduid cf. -aanduiding. Enkel openluchtrecreatieve verblijven worden toegelaten, alsook de strikt noodzakelijke wegenis. Dit met uitzondering van de bestaande petanquebaan. Deze mag behouden blijven in de huidige vorm. In deze zone is ook de inrichting van een tentenweide verboden. 2 inrichting en beheer De eigenaar en/of houder van een zakelijk recht van gronden binnen de bestemmingszone dient als een goede huisvader in te staan voor het beheer en onderhoud van constructies, infrastructuur, voorzieningen voor waterbeheersing en groenaanleg.	De bestemmingszone behoort tot de gebiedscategorie recreatie. openluchtrecreatieve verblijven : zoals bepaald in artikel 0, begrippen hierdoor worden automatisch uitgesloten : • Hotels • Gastenkamers • Permanent wonen • Ondergrondse constructies Onder <u>aanverwante voorzieningen</u> wordt o.a. verstaan: interne wegenis, gemeenschappelijke ruimte, uitbatingsvoorzieningen, nutsgebouwen, ontvangstruimtes... waarvan de grootte en de activiteit is afgestemd op de eigen gebruikers van het terrein voor openluchtrecreatieve verblijfsgelegenheden. Voorbeelden van <u>recreatieve accommodatie</u> kunnen zijn: buitenspeeltuin, petanquebaan, uitsluitend gericht op de gebruikers van het openluchtrecreatief bedrijf. Binnen deze deelzone zijn geen recreatieve accommodaties toegestaan, dit i.f.v. privacy en rust buurtbewoners, behoudens de bestaande petanquebaan.

ARTIKEL 1 : GEBIED VOOR OPENLUCHT RECREATIEVE VERBLIJVEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Het krijgen van omgevingsvergunningen binnen deze bestemmingszone worden gekoppeld aan de voorwaarde van realisatie van art. 2 : Voorafgaandelijk aan het uitbreiden van het openluchtrecreatieve verblijven Riviera moet de groenbuffer conform artikel 2: zone voor groenbuffer - 2 Inrichting en beheer aangelegd zijn. Pas na het aanleggen van deze groenbuffer, inclusief de nodige bomen kunnen de werken worden aangevat voor het uitbreiden met staanplaatsen. 2.1 verharding De aanleg van verhardingen is strikt noodzakelijk in functie van beperkte terrasruimte, toegankelijkheid en/of stabiliteit. Deze verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, inclusief waterdoorlatende fundering. Het afstromend hemelwater dient maximaal ter plaatse te worden gehouden, dit impliceert dat nieuwe verharding en/of bij vervanging van bestaande verharding minimum dient te voldaan aan de volgende voorwaarden : • De verharding i.f.v. toegankelijkheid en parkeervoorzieningen betreft een type grasdal met minstens 50% openingen (uit beton of kunststof) die worden opgevuld met teelaarde en worden ingezaaid. • Per individueel perceel bedraagt de verharding telkens minder dan de helft van de oppervlakte. • De verharding moet vlak/waterpas worden aangelegd en mag niet worden voorzien van goten en straatkolken. • De verharding wordt aangelegd op waterdoorlatende fundering, in geen enkel geval kan beton worden gebruikt. 2.2 circulatie Er kan maximaal één in-/uitrit worden voorzien om het openluchtrecreatief bedrijf te ontsluiten, deze moet gelegen zijn ter hoogte van de indicatieve aanduiding voor	het uitbreiden van het openluchtrecreatieve verblijven Riviera : op de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie H nr(s) 0312N10 en 0312P10 het uitbreiden met staanplaatsen : op de percelen Nieuwpoort 1° Afd., Sectie H nr(s) 0312N10 en 0312P10. Door de verharding vlak/waterpas aan te leggen en geen goten en straatkolken te voorzien wordt het water niet afgevoerd naar een gracht of riolering, maar moet het ter plaatse infiltreren in de bodem. waterdoorlatende fundering, bv. zandcement, grind,

ARTIKEL 1 : GEBIED VOOR OPENLUCHT RECREATIEVE VERBLIJVEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
ontsluiting, cf.  -aanduiding en rechtstreeks aantakken op de Matrozenlaan. De hoofdtoegang is niet breder dan strikt noodzakelijk, met een maximum van 6 m breed. 2.3 afsluitingen Afsluitingen tussen de staanplaatsen kunnen enkel bestaan uit streekeigen levende beplanting, uitgezonderd afsluitingen lager dan 0.5 meter. 2.4 inrichting niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen van onderhavige bestemmingszone dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen. De zone dient een uitgesproken groen park-karakter te hebben. I.f.v. kwaliteitsverbetering en klimaatbestendigheid dienen extra inspanningen geleverd te worden naar interne groenaanleg : • min. 150 m² dient te worden aangelegd i.f.v. een collectieve groenzone. • doorheen de site dienen klimaatbomen extra bij te dragen aan beschutting en landschappelijke inkleding. Een beplantingsplan dient steeds bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving. 2.5 specifieke bepalingen t.h.v. deelzone i.f.v. uitbreiding I.f.v. het garanderen van rust en privacy van omwonenden : • zijn enkel recreatieve verblijven onder de vorm van stacaravaans toegelaten.	Cf. de huidige vergunning diende een groenzone te worden aangelegd van 144 m². vb. inheemse klimaatbomen : Fladderiep (<i>Ulmus laevis</i>), Zomereik (<i>Quercus robur</i>), Schietwilg (<i>Salix alba</i>) of Zwarte populier (<i>Populus nigra</i>, maar niet de cultivar <i>Italica</i>!) stacaravan : caravan die op een bepaalde plaats voor onbepaalde tijd (langdurig) wordt neergezet om als recreatief verblijfplaats te dienen. De inrichting van de deelzone , al dan niet gedeeltelijk, als tentenweide is bijgevolg niet toegelaten. Binnen deze deelzone zijn, cf. de bestemmingsbepalingen, eveneens geen recreatieve accommodaties of gemeenschappelijke ruimtes toegestaan, dit i.f.v. privacy en rust buurtbewoners, behoudens de bestaande petanquebaan.

ARTIKEL 1 : GEBIED VOOR OPENLUCHT RECREATIEVE VERBLIJVEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
dienen de verblijven, grenzend aan de tuinzone van omwonenden, met de rug naar deze tuinzone gericht te worden.	

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming De zone is bestemd als groenbuffer welke borg dient te staan voor de integratie van het openluchtrecreatief bedrijf in het omliggende landschap. Daarnaast fungeert deze zone als overgangszone tussen de zone voor openluchtrecreatieve bedrijven en aanliggende bestemmingen. 2 Inrichting en beheer In deze zone moet een levende inheemse groenaanplanting ingericht worden die vanaf het openbaar domein en ten aanzien van aanpalenden, zorgt voor een aaneengesloten visuele en landschappelijke afscherming van de achterliggende recreatieve functies en voorzieningen. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben. De groenbuffer is permanent en gelaagd. De buffer wordt aangeplant met zowel (hoogstammige) bomen als middelhoge en lage beplanting en bestaat uit een mix van bladverliezende en bladhoudende soorten, zodat de buffer visueel een volledige afscherming vormt gedurende het hele jaar. Per strekkende 10 meter dient minstens 1 boom te worden aangeplant. Indien het hoogstambomen betreffen, dienen deze op de grens met art. 1 te worden aangeplant.	De bestemmingszone behoort tot de gebiedscategorie recreatie. De zone voorziet in de reservatie van de nodige ruimte om het groenscherp te realiseren. Momenteel is een groenscherp onder de vorm van een ligustrumhaag aanwezig. Deze zorgt, ondanks de beperkte breedte, voor een goede visuele afscherming. De bestaande ligustrumhaag kan gehandhaafd worden, maar dient op zijn minst plaatselijk aangevuld te worden met struiken en/of bomen om een grotere gelaagdheid te verkrijgen zodat er een meer landschappelijke inpassing bekomen wordt. De exacte uitwerking van de groenbuffer wordt niet bepaald en dient uitgewerkt middels beplantingsplan. Wanneer nieuwe beplanting wordt aangebracht (bijv. hagen, struiken, bomen) moet gekozen worden voor inheemse standplaatsgeschikte soorten. Hoogstambomen dienen op min. 2 meter van de perceelsgrens te worden aangeplant. Permanent in die zin dat het een aangesloten geheel is. Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heester-massieven en hoogstammig groen.

ARTIKEL 2 : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de specifieke deelzone 'groenbuffer grenzend aan tuinzone buren', aangeduid met  aanduiding op het grafisch plan zijn geen hoogstammige bomen toegelaten. De minimale en maximale hoogte bedraagt hier respectievelijk 1,80 m en 2,20 meter.

De exploitant van het terrein staat in voor de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer. Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk.

Voor de breedte van de zone voor de groenbuffer geldt een minimale breedte van respectievelijk 2m en 4m, cf. grafisch plan.

De minimale hoogte is 2 meter, uitgezonderd binnen de specifieke deelzone 'groenbuffer grenzend aan de tuinzone van de buren'.

Het buffergroen mag enkel worden onderbroken ter hoogte van de indicatieve aanduiding voor ontsluiting, cf.  -aanduiding voor een doorgang met een maximale breedte van 6 meter.

Ieder esthetisch verantwoorde draad- of paalafsluiting langs de grenzen van het plangebied is toegelaten, mits deze voor de omgeving niet storend is, met een maximale hoogte van 2,00m.

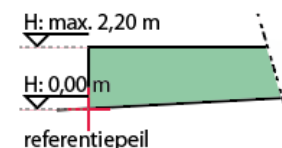
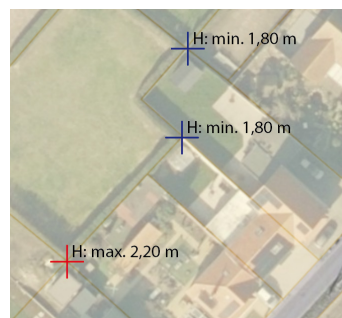
Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk.

TOELICHTEND

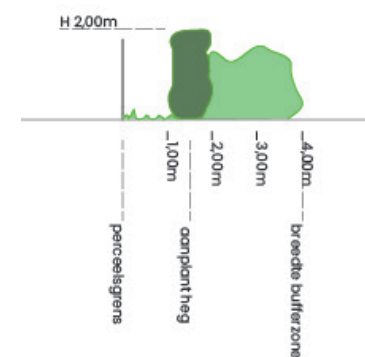
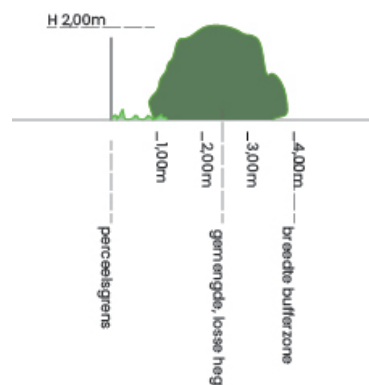
toelichting en visie

beperken van hoogte bufferzone: omwille van licht- en zonhinder aanpalende buren.

Uit nazicht van het hoogteprofiel van het terrein blijkt dat het terrein op de verschillende uithoeken een licht hoogteverschil kennen van ± 25 cm. Dit impliceert dat de vereiste minima en maxima steeds kunnen gerespecteerd worden. Het referentiepeil is de uiterste linkerhoek, waar de hoogte $\pm 2,2$ meter zal bedragen om de minimale hoogte op het overige terrein te kunnen respecteren. Een aangepast groenbeheer is noodzakelijk om de opgelegde minimale en maximale hoogte van de groenaanplant te kunnen garanderen.



Ingeval bufferzone min. 4 meter dient te bedragen, voorbeelden van inrichting (indicatief) :



ARTIKEL 2 : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
De realisatie van onderhavige zone cf. de inrichtingsbepalingen geldt als voorwaarde bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor de inrichting binnen de bestemmingszone van art. 1. Deze dient te worden aangelegd en beplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op • het einde van de infrastructuurwerken i.f.v. inname terreinuitbreiding • elke aanvraag tot omgevingsvergunning.	Hiermee wordt de realisatie van de buffer/groenscherm niet enkel vastgelegd bij inname van de terreinuitbreiding, maar eveneens bij het indienen van elke aanvraag tot omgevingsvergunning, dus los van de uitbreiding.