

Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Stad Peer
Dossiernr 06261/12

maart 2008

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Toeristisch recreatief knooppunt type II a, Center Parcs Erperheide" te Peer



Opdrachtgever:
Provincie Limburg
3^{de} directie infrastructuur, Ruimtelijke ordening, Milieu en Natuur
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Toelichting	datum
A	Aanzet voorontwerp	6 februari 2007
B	Voorontwerp plenaire vergadering	9 maart 2007
C	Ontwerp Bestendige Deputatie	20 augustus 2007
D	Definitieve vaststelling Provincieraad	19 maart 2008

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt ruimtelijke planner	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		21 februari 2008
Geverifieerd projectleider	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		21 februari 2008
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar./stbk. Peter Govaerts		21 februari 2008

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	7
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan.....	7
1.2 Geografische situering en afbakening.....	7
2 Ter uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (Goedgekeurd dd. 12 februari 2003)	8
2.1 Bindende bepalingen	8
2.2 Richtinggevende bepalingen.....	8
3 Conform het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Peer (Goedgekeurd BD dd. 23 februari 2006)	8
3.1 Bindende bepalingen	8
3.2 Richtinggevende bepalingen.....	8
4 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	10
5 Synthese bestaande ruimtelijke structuur	13
6 Kaarten - Bestaande feitelijke toestand.....	14
7 Fotoreportage.....	15
8 Relevante beleidsplannen.....	16
8.1 Milieueffectenrapportage.....	16
9 Knelpunten en potenties	20
9.1 Knelpunten.....	20
9.2 Potenties.....	20
10 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	21
10.1 Algemene Visie	21
10.2 Doelstellingen	24
10.3 Conceptuele uitwerking.....	25
10.3.1 Conceptelementen.....	25
10.4 Synthese: Gewenste ruimtelijke structuur - schetsontwerp.....	26
11 Watertoets.....	27
11.1 Decreet IWB.....	27
11.2 Waterparagraaf	28
11.3 Watertoetskaarten.....	30
11.3.1 Risicozones voor overstromingen.....	30
11.3.2 Erosiegevoelige gebieden.....	30
11.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	31
11.3.4 Hellingenkaart.....	31
11.3.5 Infiltratiegevoelige bodems	32
11.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden	32
11.3.7 Winterbeddingskaart.....	33
12 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften	34
13 Ruimtebalans	35
14 Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP.....	36
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	38
1 Algemene bepalingen	38

Artikel 1	Wijze van meten.....	38
Artikel 2	Gehanteerde begrippen	38
Artikel 3	Bepalingen in verband met de bestemmingen	38
Artikel 4	Bepalingen in verband met beplanting	39
Artikel 5	Bepalingen in verband met het waterbeleid	39
Artikel 6	Publiciteit.....	39
Artikel 7	Bepalingen in verband met de architectuur.....	39
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	40
Artikel 8	Zone voor verblijfsrecreatie	41
TITEL III: Bijlage.....		46
1	Milieunota uitbreiding Erperheide.....	46
Kaart 1: Gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 28-12-1972.....		14
Kaart 2: Kadmap		14
Kaart 3: Overige bepalingen.....		14
Kaart 4: Topografische kaart		14
Kaart 5: Orthofoto.....		14
Kaart 6: BPA "Uitbreiding Erperheide", M.B. 30-01-1985.....		14
Figuur 1: Geografische situering van het plangebied op meso-niveau.....		7
Figuur 2: Geografische situering van het plangebied op micro-niveau.....		7
Figuur 3: Synthese bestaande ruimtelijke structuur		13
Figuur 4: Mogelijke uitbreidingsvormen.....		18
Figuur 5: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, afdeling Land, 2004)		21
Figuur 6: Agrarisch gebruik van gronden in de uitbreidingszone.....		23
Figuur 7: Bodemgebruikskaat (dd. 2001-2001).....		23
Figuur 8: Gewenste ruimtelijke structuur – schetsontwerp voorlopige versie dd. 01/02/2007		26
Figuur 9: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)		30

**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Toeristisch recreatief knooppunt type II a,
Center Parcs Erperheide"**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 2007-09-19.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Marc Martens

Jos Claessens

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis van Peer werd neergelegd van 2007-10-15 tot en met 2007-12-13.

Renata Camps
provinciegriffier

Sylvain Sleypen
gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 2008-03-19.

De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Renata Camps

Jos Claessens

TOELICHTINGSNOTA

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Omwille van de toeristische noodzaak, marktevoluties, optimale exploitatiequota, investeringsplannen en in overeenstemming met de Center Parcs-filosofie wenst het vakantiepark Erperheide nog steeds uit te breiden. Gezien de volledige oppervlakte van het in het gewestplan voorziene recreatiegebied (aangevuld met het BPA 'Uitbreiding Erperheide', goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 30 januari 1985) reeds is ingenomen als vakantiepark (ca. 45ha) moet voor de gewenste uitbreiding een planologische bestemmingswijziging worden doorgevoerd middels een PRUP.

Het gebied voor de gewenste uitbreiding van Center Parcs Erperheide (ca. 10ha; i.c. hoofdzakelijk projectgebied van het PRUP) is gesitueerd ten noordoosten van en aansluitend bij het bestaande terrein en verblijfsrecreatiegebied volgens het gewestplan. Het betreft een zone voor agrarisch gebied op het gewestplan.

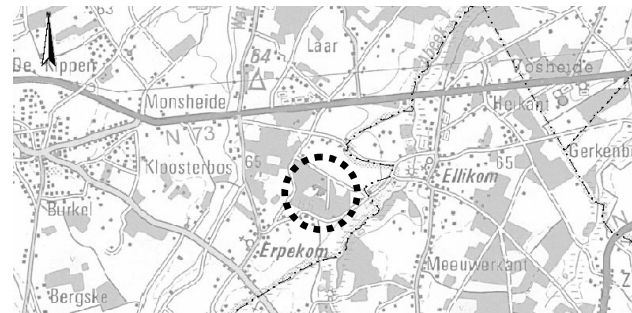
Er wordt geopteerd om de bestaande BPA-zone mee op te nemen in het plangebied van het PRUP en dit vanuit volgende argumenten:

- Er gelden dan slechts twee plannen voor Erperheide, namelijk het gewestplan en het PRUP (in plaats van drie, zijnde gewestplan, BPA en PRUP), beide met flexibele voorschriften.
- Het BPA hanteert een strikte indeling op het terrein met aanduiding van parkings, wegenis, bebouwingszones, die achterhaald zijn, niet meer volledig overeenstemmen met de werkelijkheid, niet in overeenstemming zijn met de flexibele opzet van een PRUP en hypothekerend zouden kunnen zijn voor een ontwikkeling op lange termijn (een interne ruimtelijke herstructurering binnen het domein).
- De recreatiezone binnen het gewestplan is volledig gerealiseerd met onder andere grote centrale voorzieningen, die niet meer zo makkelijk voor herlocatie binnen het terrein in aanmerking komen. De opname van het hele domein Erperheide zou veel bijkomend studie- en ontwerpwerk met zich meebrengen (berekening bebouwingspercentages, aanduiding zones voor grote gebouwen, bepalingen over toegangswegen, ...) zonder een bijkomende meerwaarde omdat dit deel volledig is ingericht.

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING EN AFBAKENING

Het 5-sterren-vakantiepark¹ Center Parcs Erperheide is gesitueerd in het oosten van de stad Peer (nabij de grens met gemeente Meeuwen-Gruitrode), in hoofdzakelijk open ruimte gebied (landbouwgebied) en tussen de noord-zuid-georiënteerde valleien van de Abeek en Jongemans/Vrenenbeek. Het vakantiepark is bereikbaar langs de Erperheidestraat. In de omgeving van Center Parcs komen hoofdzakelijk landelijke wegen voor. De N73 (Peer-Bree) bevindt zich in de nabije omgeving.

Figuur 1: Geografische situering van het plangebied op meso-niveau



Figuur 2: Geografische situering van het plangebied op micro-niveau



¹ Exploitatievergunning van Toerisme Vlaanderen d.d. 30/01/2001 als vakantiepark met 5 sterren.

2 TER UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (GOEDGEKEURD DD. 12 FEBRUARI 2003)

2.1 BINDENDE BEPALINGEN

- Bindende bepaling nr. 19: "De provincie selecteert minimaal volgende toeristisch-recreatieve knooppunten type IIa: o.a. Center Parcs Erperheide (Peer)".²
- Bindende bepaling nr. 41: "De provincie maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de toeristisch-recreatieve knooppunten type IIa. Zij doet dat in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen."³

2.2 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN

"Toeristisch-recreatief verwevingsgebied van provinciaal niveau: Op het Kempens Plateau komen toeristisch-recreatieve infrastructuur verspreid voor (...). Een belangrijke pool wordt gevormd door het vakantiepark Center Parcs Erperheide te Peer. Het ontwikkelen van laagdynamisch toerisme en recreatie is hier prioritair."⁴

Center Parcs Erperheide te Peer wordt door de Provincie Limburg geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type IIa. "De selectie als knooppunt type IIa houdt rekening met de bestaande of potentiële toeristisch-recreatieve clustering, de draagkracht en de toeristische potenties van de omgeving of het uitgesproken toeristisch en socio-economisch belang van de aanwezige infrastructuur. Type IIa-knooppunten zijn knooppunten waar nog uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is buiten de huidige perimeter van de recreatiezone"⁵.

"De provincie beoordeelt of de plannen voor mogelijke uitbreiding van toeristisch-recreatieve knooppunten type IIa aan een reëel aantoonbare behoefte beantwoorden en toetst deze vervolgens aan de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Meer concreet betekent dit dat zij nagaat of:

- de uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur aansluit bij de bestaande,

² PRSL, bindend gedeelte, p. 267

³ PRSL, bindend gedeelte, p. 270

⁴ PRSL, richtinggevend gedeelte, p. 227

⁵ PRSL, richtinggevend gedeelte, p. 229

- de uitbreiding past in een visie over de gewenste ontwikkeling van een ruimer gebied,
- de inplanting belangrijke natuurlijke, agrarische en landschappelijke gebieden of waarden ontziet,
- de ontsluiting op een goede manier kan verlopen zonder onaanvaardbare overlast voor verkeersgevoelige gebieden."

De zone die in aanmerking komt voor de uitbreiding van Center Parcs is gelegen in een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang. In die gebieden is grondgebonden landbouw structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Deze gebieden worden beschermd tegen verdere versnippering of grondbeslag door industriële ontwikkelingen en bedrijventerreinen, hoogdynamisch toerisme of recreatie, lijninfrastructuur, geïsoleerde woonzones en lintbebouwing, of door agrarische gebouwencomplexen voor grondloze landbouw. Het recreatief medegebruik is in deze gebieden beperkt.

De grote aaneengesloten landbouwgebieden van minstens provinciaal belang zullen uiteindelijk volledig in de agrarische structuur liggen en worden pas afgebakend na afbakening van de agrarische structuur door de Vlaamse overheid. Zij bakent de agrarische structuur tot op perceelsniveaus af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Delen van de agrarische structuur die uiteindelijk buiten die gebieden vallen, zijn dikwijls ook belangrijk voor de grondgebonden beroepslandbouw, maar dan op lokaal niveau⁶.

3 CONFORM HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PEER (GOEDGEKEURD DD. 23 FEBRUARI 2006)

3.1 BINDENDE BEPALINGEN

- Bindende bepaling nr. 15: "Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg II (lokale verzamelwegen): onder andere Erperheidestraat (tussen de N73 en Erperheide)."⁷

3.2 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN

Peer vervult in de regio Noord-Limburg een belangrijke rol op vlak van toerisme. De mogelijkheden omtrent toerisme worden dan ook ten volle benut en uitgebouwd op diverse vlakken. Binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente

⁶ PRSL, richtinggevend gedeelte, p. 220

⁷ GRS Peer, bindende gedeelte, p. 7

Peer vormt het behoud en de mogelijke uitbreiding van Erperheide één van de vooropgestelde doelstellingen voor wat betreft de toeristisch-recreatieve structuur. Dit bungalowpark, dat geselecteerd werd door de provincie, blijft het centrum van verblijfstoerisme; de gemeente wil aan dit project dan ook ruimtelijk faciliteiten toekennen in haar beleid gedurende de volgende jaren.

In de gemeente Peer zijn verschillende locaties en infrastructuren (waaronder Center Parcs Erperheide) aanwezig die het toerisme in Peer, maar ook in Noord-Limburg, op een diverse en kwalitatieve manier kunnen ondersteunen. De gemeente hecht er dan ook veel belang aan om hier verder een kwalitatief beleid rond te voeren. De gemeente ondersteunt tevens de visie van de Provincie voor de uitbreiding en de verdere ontwikkeling op vlak van de verbetering en hedendaags maken van de infrastructuur en de bungalowparkvoorzieningen in het park. Er dient genoeg aandacht besteed te worden aan de landschappelijke inkleding en duurzame omgang met de omgeving.

De gemeente stelt volgende mogelijke uitbreidingszones voor:

- in noordoostelijke richting op landbouwgronden;
- eventueel in zuidwestelijke richting in bosgebied.

De gemeente wil voorzien in een padennetwerk dat de verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen en bezienswaardigheden in de gemeente met elkaar verbindt. Prioriteit hierbij is de verbinding Erperheide – Peer-Centrum. Het is de bedoeling deze as als duidelijke, eenvoudige en zachte toeristische en recreatieve verbinding tussen deze polen uit te bouwen. Deze as maakt onderdeel uit van het padennetwerk, maar is duidelijk te onderscheiden door haar aanleg.

De N73, gesitueerd ten noorden van het plangebied, wordt door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als primaire weg type II. Dit betekent dat deze weg een verzamelfunctie heeft voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang.⁸

De Erperheidestraat, de toegangsweg tot Center Parcs Erperheide, wordt door de gemeente geselecteerd als lokale weg II (lokale verzamelweg) tussen de N73 en Erperheide. Deze weg heeft als hoofdfunctie verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit een lokaal gebied (in dit geval het plangebied Center Parcs Erperheide) naar een weg van hogere categorie (hier de N73).


⁸ Voor deze weg werd een streefbeeldstudie opgemaakt waarvan het eindrapport goedgekeurd werd door de PAC van februari 2006. Bij de goedkeuring van het GRS Peer was deze studie nog in opmaak zodat de resultaten niet opgenomen konden worden in het GRS. De relevante elementen van de streefbeeldstudie worden verwerkt in de MER-studie die in dit PRUP als bijlage gevoegd wordt.

Erperheide is gelegen binnen de deelruimte "Landschapsmozaïek Brogel". In deze deelruimte wordt een beleid gevoerd dat eerder gericht is op het behoud, bescherming en herstel van het oorspronkelijke landschap. De hoofdfunctie van deze deelruimte is landbouw, weliswaar met een verweving van functies. De grote, verspreid liggende infrastructuren met diverse functies (bijvoorbeeld bedrijventerrein Laerderheide, Breugelhoeve, Pony-express, Erperheide, militair domein, zandgroeven) worden verder ingekapseld en verweven in de grootschalige groenstructuren die deze deelruimte kenmerken. Uitbreidingen van deze infrastructuur zijn toegestaan, zolang de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Het verweven van functies in goed nabuurschap wordt hier nagestreefd. Omwille van haar uitgesproken landschappelijke kwaliteiten ligt er in deze deelruimte een nadruk op toerisme (faciliteiten voor hoeve- en plattelandstoerisme, jeugdthemen, bivakplaatsen, maar ook fiets- en wandelmogelijkheden, paardrijden, mountainbike, ... in relatie met Erperheide en Breugelhoeve, Panhof en Pony-express).

4 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Tabel 1: Bestaande feitelijke en juridische toestand

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Volgens het gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 28-12-1972, is het recreatiedomein Center Parcs Erperheide gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie (36,59 ha). Het gedeelte waar de uitbreiding zou komen – en dat in feite onderwerp van dit RUP uitmaakt – situeert zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het plangebied wordt omringd door agrarische en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. In het oosten grenst het plangebied aan een natuurgebied, in het westen aan een bosgebied.
RUP	/
BPA	Een gedeelte van het bestaande recreatiepark is gelegen binnen het BPA 'Uitbreiding Erperheide' (M.B. 30/01/1985): een strook agrarisch gebied ten noorden van het recreatiegebied (volgens het gewestplan) en de noordoostelijke hoek van het recreatiegebied zijn opgenomen in het BPA (8,43 ha), waarbinnen zones bestemd worden voor 'gegroepeerde vakantieverblijven', 'wegenis, vrije ruimten en beplanting' en 'parking met groen'.
	
Woonvernieuwings- en	n.v.t.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
woningbouwgebied	
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	n.v.t.
Beschermd stadsgezicht	n.v.t.
Vogelrichtlijngebied	Het plangebied situeert zich in het vogelrichtlijngebied "Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode en Peer" waar volgende soorten broedvogels genoteerd werden: Blauwborst, Grauwe Kiekendief, Ijsvogel, Nachtzwaluw, Ortolaan, Wespandief. De bedreiging van infrastructuur in het algemeen, kanalisatie, landbouwintensificatie en de teloorgang of verwaarlozing van het beheer zijn hier belangrijk tot zeer belangrijk.
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied is gelegen grenzend aan habitatrichtlijngebied 'Abeekvallei met aangrenzende moerasgebieden'.
Landschapsatlas	De uiterste rand van het bestaande recreatiegebied en van de uitbreidingszone is gelegen in de relictzone "Vallei van de boven- en middenloop van de Abeek". <i>Wetenschappelijke waarde:</i> Het gedeelte van de Abeek op het Kempens plateau, dit is van bron tot Reppel is een ondiepe vallei met verlaten hooilanden, moerassen en aanplantingen van populier. <i>Historische waarde:</i> Bijzonder rijk gebied op het vlak van archeologie met onder andere Celtic fields, Steentijdsites, Metaaltijdsites (onder andere grafheuvels), Cultusplaats uit de Romeinse periode, Middeleeuwse grafvelden, De Abeekvallei zelf heeft een belangrijke concentratie watermolens over haar middenloop, heeft een kleinschalig bodemgebruik van hooilanden, moerassen en populier en meerdere schansen. Bij vergelijking van de Ferrariskaart, Vandermaelenkaart met de huidige situatie valt op dat het gaat om een complex van gave oude landbouwlandschappen op plaggenbodems, met typische percelering, bijhoudend bouwkundig erfgoed en dit alles geënt op de vallei van de Abeek die als ruggegraat door de relictzone loopt in noordelijke en noordoostelijke richting. <i>Beleidswenselijkheden:</i> Vrijwaren van bebouwing van de beekvallei. Vrijwaren van de oude landbouwlandschappen tegen intensieve landbouw.
Gebieden van het VEN/IVON	Het plangebied grenst in het zuidoosten aan het VEN-gebied "De Abeek".
Biologische Waarderingskaart	Het plangebied wordt bijna in zijn geheel gecategoriseerd als biologisch minder waardevol. In het noordoosten van het plangebied situeert zich een zone die beschouwd wordt als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	elementen: graslanden met bomenrijen, houtkanten waaronder een soortenarm permanent cultuurgrasland en houtkant met dominantie van Zomereik. Het plangebied grenst in het zuidoosten aan een biologisch zeer waardevol en faunistisch voornaam gebied.
Natuureservaten	Het plangebied grenst in het noordwesten en in het zuidoosten aan een gebied 'Vlaamse en erkende natuureservaten'.
Beschermingszone waterwingebied	n.v.t.
Voorkooprecht	n.v.t.
Verkavelingsvergunningen	/
Milieuvergunning	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bodemattest OA-89245 ▪ CBS dd. 20/03/1981 exploitatievergunning klasse 2 – statische transformator – geldig tot 20/06/1981 ▪ CBS dd. 22/04/1981 exploitatievergunning klasse 2 – statische transformator – geldig tot 22/04/2011 ▪ BD dd. 21/01/1982 exploitatievergunning klasse 1 – exploitatie recreatiecentrum – geldig tot 21/01/2012 (= 01/09/2011) ▪ BD dd. 05/04/1984 exploitatievergunning klasse 1 wasserij – geldig tot 05/04/2014 ▪ Vlaamse Waterzuiveringsmaatschappij dd. 13/09/1985 lozingsvergunning voor ander dan normaal huisafvalwater ▪ BD dd. 19/12/1985 uitbreiding golfslagzwembad ▪ BD dd. 10/05/1989 wijziging exploitatievoorwaarden zwembad ▪ BD dd. 03/01/1991 overdracht en wijziging exploitatievergunning dd. 05/04/1984 ▪ CBS dd. 07/01/1991 grondwaterwinning cat. A – geldig tot 07/01/2001 ▪ CBS dd. 05/10/1992 akteneming lozing huishoudelijk afvalwater in riolering – geldig tot 05/10/2012 ▪ BD dd. 04/02/1993 verdere exploitatie bungalowpark onder voorwaarden ▪ CBS dd. 26/04/1993 akteneming melding verandering recreatiecentrum – geldig tot 04/02/2013 ▪ BD dd. 31/03/1994 milieuvergunning klasse 1 voor uitbreiding vergunde inrichting – geldig tot 04/02/2013 ▪ BD dd. 19/03/1997 milieuvergunning klasse 1 voor het veranderen van het vergunde recreatiecentrum door uitbreiding en wijziging – geldig tot 04/02/2013 ▪ weigering milieuvergunning voor uitbreiding met themabad – aktename van CBS dd. 26/04/1993 wordt opgeheven ▪ MB dd. 31/07/1997 toelating tot afwijking van de Vlare II-voorwaarden ▪ CBS dd. 30/06/1997 vergunning grondwaterwinning cat. A – geldig tot 30/06/2007 ▪ BD dd. 12/02/1998 milieuvergunning klasse 1 uitbreiding vergund recreatiecentrum met themabad

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BD dd. 26/07/2001 milieuvergunning klasse 1 veranderen vergunde inrichting door plaatsen WKK-installatie, herinrichten van bestaande sporthal tot speelwereld en hernieuwen van een reeds vervallen grondwaterwinning – geldig tot 04/02/2013 – grondwaterwinning vervalt op 30/06/2007 ▪ MB dd. 13/03/2003 toelaten afwijking Vlarevoorwaarden – geldig tot 04/02/2013 ▪ BD dd. 11/03/2004 akteneming overname milieuvergunningen op naam van Bungalowpark Erperheide nv door de nv Center Parcs België voor exploiteren van een bungalowpark en mededeling van verandering inzake lozing afvalwaters – geldig tot 04/02/2013 – lozingsrubriek vervalt op 01/09/2011 – grondwaterrubriek vervalt op 30/06/2007
Vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2000/00257: uitbreiden en verbouwen sporthal ▪ 1999/00049: verbouwen en uitbreiden van bestaande cafetaria en sporthal voor childisplayruimte ▪ 1998/00098: bouwen constructie kabelparcours en kappen drie dennenbomen ▪ 1997/00061: uitbreiden van 20 bungalows ▪ 1996/00123: uitbreiden bungalows en bouwen themabad ▪ 1991/00166: bouwen bungalows ▪ 1991/00165: heropbouw zwembad na brand ▪ 1990/00200: uitbreiden Kinderhofje ▪ 1990/00026: uitbreiden kantoorgebouw ▪ 1987/00181: oprichten van een rein waterkelder ▪ 2003/00020: plaatsen watertank en pompinstallatie voor sprinklerinstallatie ▪ 2001/00122: aanbouwen berg-/werkruimte ▪ 2001/00038: plaatsen nieuwe standplaats warmtekrachtinstallatie met toebehoren ▪ 1998/00010: renoveren bungalow 306 ▪ 1993/00114: bouwen kinderboerderij ▪ 1988/00015: uitbreiding magazijn ▪ 1988/00014: uitbreiden berging, dienstruimten en Free Flow ▪ 1987/00156: uitbreiding magazijn ▪ 1987/00118: uitbreiden kleedruimte ▪ 1987/00087: bouwen overkapping centrumplein en pizzeria, uitbreiden perron zwembad ▪ 1987/00033: uitbreiden winkel ▪ 1987/00010: uitbreiden kantoorruimte ▪ 1986/00134: bouwen kerk en tennishall ▪ 1986/00077: wijzigen en uitbreiden bestaande bebouwing ▪ 1985/00014: uitbreiden zwembad ▪ 1985/00001: bouwen van 50 bungalows ▪ 1984/00162: bouwen van 50 bungalows ▪ 1981/00035: bouwen elektrisch inkoopstation ▪ 1979/00184: bouwen van een park voor verblijfsrecreatie (486 bungalows met recreatievoorzieningen)

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	<ul style="list-style-type: none"> 2003/00338: bouwen zendmast met zendapparatuur
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	/
Planologisch attest	n.v.t.
MER-plicht	In maart 1999 werd een MER opgesteld voor Center Parcs Erperheide-Peer door Milieu en Veiligheid vzw. Gezien de grote termijn die voorbij is gegaan zonder over te gaan tot de realisatie van de toen reeds beoogde uitbreiding van Center Parcs Erperheide, wordt er deze MER geactualiseerd.
Atlas der Buurtwegen	/
Passende beoordeling	<p>Gezien de impact van de geplande uitbreiding op de betreffende SBZ-H en SBZ-V beperkt is mits uitvoering van de milderende maatregelen en niet leidt tot een significant negatief effect op de instandhouding van de habitats en soorten van de SBZ-V en SBZ-H is een aanvulling op het MER via een passende beoordeling niet noodzakelijk.</p> <p>Het Agentschap Natuur en Bos heeft daartoe geoordeeld. De aanvulling op de oude MER-studie van 1999 dient wel na te gaan of de bevindingen uit het MER ook vandaag nog steeds gelden.</p>
Gemeentelijke verordening	<p>"Bouwverordening betreffende de beplantingen. Keuring. Gewijzigde verordening en aangepast aan het decreet RO en de uitvoeringsbesluiten" omvat de bepalingen die van toepassing zijn op de natuurlijke, halfnatuurlijke en kunstmatige beplantingen die bijdragen tot de fraaiheid van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving en de esthetische en landschappelijke waarde van de wegen, hun toegangen en hun omgeving.</p> <p>Deze verordening bepaalt dat niemand zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning mag overgaan tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> het vellen of rooien van hoogstammige bomen; het definitief verwijderen of het geheel of gedeeltelijk rooien, vellen of omhakken van kleine landschapselementen. <p>Verder wordt gesteld dat aan een vergunning voorwaarden kunnen gesteld worden met betrekking tot de boomsoorten, hun hoeveelheid, hun kwaliteit, hun diameter en hun aanlegtrant en dit met het doel aanplantingen aan te leggen en te herstellen.</p> <p>Het betreft hier een gemeentelijke verordening die van toepassing is voor het volledige grondgebied van de gemeente en dus ook voor Center Parcs Erperheide.</p>
Afbakening agrarische en natuurlijke structuur	In het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur stelt de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos (verkenningnota voor de regio Limburgse Kempen en Maasland, februari 2007). De visie situeert zich op ruimtelijk concept-niveau, niet op perceelsniveau. De finaliteit is een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma (bijvoorbeeld herbevestiging van

Type	In of grenzend aan het projectgebied
	<p>agrarische gebieden, opmaak gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor natuur). In de verkenningnota wordt voor Erperheide het ruimtelijk concept van 'behoud en versterken van de natuurfunctie op recreatieterreinen' vooropgesteld (natuurverwevingsgebied). Voor de omgeving ten noorden van Erperheide (land- en tuinbouwgebied Waartheide en omgeving) wordt het concept 'vrijwaren van gebieden voor land- en tuinbouw in afwisseling met bos- en valleigebieden en woonfuncties' vooropgesteld.</p>

5 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Op **meso-niveau** ligt het terrein van Center Parcs Erperheide in mozaïeklandschap (rond Kleine en Grote Brogel) van landbouwgebieden verweven met valleien, bossen, weilanden, recreatiegebieden, bedrijventerrein en woonkernen, ingebed tussen een bosgebied in het noordwesten en de Vallei van de Abeek, die eveneens sterk bebost is, in het zuidoosten.

Op **micro-niveau** wordt het terrein van Center Parcs Erperheide op zich beschouwd en kan gesteld worden dat het eveneens een zeer bebost gebied is. Naast het bos bestaat de landschappelijke structuur uit waterpartijen en een beboste talud die een ruimtelijke scheiding vormt tussen het recreatiepark en zijn omgeving.

De bebouwingsstructuur is zo opgevat dat de grote gebouwen, met een groot volume, centraal op het terrein ingeplant worden en dit met de reden dat het voor alle bungalows ongeveer even ver is om naar deze grote gebouwen toe te komen.

Bovendien bevatten deze grote gebouwen ook de centrale voorzieningen zoals onthaal, secretariaat, sport en recreatie, ... en is de bereikbaarheid ervan voor de toeristen zeer belangrijk.

De bebouwingsstructuur in de overige delen van Center Parcs beperkt zich tot aaneengeschaalde bungalows van één bouwlaag hoog. Deze bungalows komen verspreid voor op het terrein en liggen sterk ingebed in de beboste structuur.

De ontsluitingsstructuur omvat aan de ingang van Center Parcs twee grote parkings voor bezoekers en één parking nabij de centrale gebouwen voor medewerkers van Center Parcs. Verder wordt de auto zoveel mogelijk uit het terrein geweerd. Het is enkel toegelaten aan de toeristen om met hun wagen tot aan de bungalows te rijden om te laden en te lossen, voor de rest moet de wagen op de parking blijven. Daarom zijn de wegen in Center Parcs zo minimaal mogelijk gedimensioneerd.

De zone waarbinnen de uitbreiding zal gebeuren, bestaat volledig uit open landbouwgebied.

Figuur 3: Synthese bestaande ruimtelijke structuur



6 KAARTEN - BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 1: Gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 28-12-1972

Kaart 2: Kadmap

Kaart 3: Overige bepalingen

Kaart 4: Topografische kaart

Kaart 5: Orthofoto

Kaart 6: BPA "Uitbreiding Erperheide", M.B. 30-01-1985

7 FOTOREPORTAGE



8 RELEVANTE BELEIDSPANNEN

8.1 MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

Het MER uit 1999 is slechts een informatief document. De milieunota (met opname van de besluiten uit het MER van 1999 en houdende een actualisering van het MER in kader van het voorliggende PRUP) vormt wel een integrerend onderdeel van het PRUP.

De uitbreiding van Center Parcs Erperheide is slechts mogelijk binnen de ruimtelijke draagkracht van desbetreffend gebied.

Op 19 april 1999 is het milieueffectenrapport "Center Parcs Erperheide – Peer" conform verklaard door ir. M. Cherretté, afdelingshoofd van de Cel MER van de Afdeling Algemeen Milieu- en Natuurbeleid. Het onderzoek in het MER betrof de uitbreiding van het bungalowpark Erperheide waarvoor een planologische herbesteding van de gronden nodig was. Deze uitbreiding, noch de herbesteding is tot op heden gerealiseerd.

Zoals in de aanleiding van dit PRUP beschreven, bestaat nog steeds de noodzaak om het bungalowpark uit te breiden. Gezien de gelijkaardige uitbreidingsplannen van Erperheide in het verleden reeds onderworpen zijn aan een milieueffectenrapportage (1999) en de plannen die vandaag voorliggen (2007) er niet wezenlijk van verschillen (zeker niet op "plan-niveau"), kan het conform verklaarde MER van 1999 dienst doen als milieueffectenbeoordeling op plan-niveau (plan-MER) bij de opmaak van het PRUP voor Erperheide. Er moet dus geen nieuw plan-MER als dusdanig opgemaakt worden, mits rekening gehouden wordt met de conclusies uit het MER van 1999.

Artikel 4.2.3. § 2. 2° van het *decreet van 18 december 2002 tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel betreffende de milieueffecten- en veiligheidsrapportage* bepaalt dat "de administratie, op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer, een voorgenomen plan of programma dat aan milieueffectenrapportage moet worden onderworpen, toch kan ontheffen van milieueffectenrapportage als ze oordeelt dat het voorgenomen plan of programma een uitwerking, herziening of voortzetting inhoudt van een plan of programma waarvoor reeds eerder een plan-MER werd goedgekeurd, en een nieuw plan-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens betreffende aanzienlijke milieueffecten kan bevatten".

In het voorliggend geval is de opmaak van een PRUP voor de uitbreiding van Erperheide een uitwerking of voortzetting van een plan of programma waarvoor reeds eerder een MER werd goedgekeurd (1999). Het betreft hier evenwel geen goedgekeurd plan-MER, maar een project-MER, aangezien in 1999 nog geen sprake was van planmilieueffectenrapportage (de Europese richtlijn terzake dateert van 2001). Daarbij bevat het conform verklaarde MER de relevante informatie en onderdelen die een plan-MER bij de opmaak van een PRUP voor de uitbreiding van Erperheide zou moeten bevatten volgens artikel 4.2.7. § 1 (en gelet op artikel 4.7.7. § 2) van het voornoemde decreet. Het conform verklaarde MER kan derhalve als een plan-MER voor het PRUP Erperheide worden beschouwd. Een nieuw plan-MER zal daarbij redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens betreffende aanzienlijke milieueffecten kunnen bevatten. De ruimtelijke toestand ter plaatse en de juridische context (onder ander gewestplan, SBZ-V en SBZ-H) zijn immers sindsdien niet gewijzigd.

Volgens het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse Overheid is het in de ontheffingsaanvraag aangehaalde artikel 4.2.3. § 2. 2° van het decreet hier niet van toepassing. Er is namelijk nog geen plan-MER opgesteld.

Artikel 4.2.3. § 5. kan echter wel toegepast worden. Dit artikel regelt het zogenaamde integratiespoor. Dat houdt in dat er geen formele plan-MER nodig is, maar dat aan de bepalingen van het hoofdstuk II van het decreet is voldaan als het voorafgaande planningsproces voldoet aan de drie essentiële kenmerken van milieueffectenrapportage, met name (artikel 4.1.4. § 2.):

- de systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten - of in het geval van zware ongevallen - mogelijke gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie;
- de actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

Ten behoeve van de systematische en gemeenschappelijke verantwoorde analyse en evaluatie kan in dit geval de informatie uit het MER van 1999, na actualisatie, verwerkt worden in de toelichtingsnota van het PRUP. Het is dan wel nog noodzakelijk om het voorontwerp RUP (toelichtingsnota, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften) te onderwerpen aan een kwaliteitscontrole door de milieuadministratie

alvorens de plenaire vergadering aan te kondigen. De publieke participatie wordt gegarandeerd door het decreet RO.

De milieunota, die de actualisatie van het MER van 1999 is, wordt als bijlage bij deze toelichtingsnota gevoegd.

Het **MER van 1999** stelt volgende **milderende maatregelen**⁹:

▪ **bodem en water:**

- Opteren voor materialen die insijpeling van water in de bodem nog mogelijk maken om zo de invloed van gewijzigde afvoercharacteristieken en infiltratie van water in de bodem door het aanbrengen van verharde oppervlakten te verkleinen (bijvoorbeeld parking). De nieuwe parking moet aangelegd worden zoals de oude, waarbij het water van de asfaltbanen via de parkeerstroken (steenslag) in de bodem zal kunnen dringen.
- Inrichtingen die mogelijk bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, moeten voldoen aan de bepalingen van de VLAREM-wetgeving.
- Om het waterverbruik te beperken, kan het hemelwater verder worden afgekoppeld.
- Om de kwaliteit van de Abeek te vrijwaren, moet worden vermeden dat de beek in contact komt met afvalwater uit het recreatiepark.

▪ **flora en fauna:**

- Overstorten van afvalwater zou de waterkwaliteit van de Abeek nadelig kunnen beïnvloeden; dit moet zeker vermeden worden. Hiervoor zijn reeds maatregelen getroffen.
- Indien de belangstelling voor het natuurreservaat van de Abeek zou toenemen, kunnen vanuit het recreatiepark in samenwerking met de plaatselijke afdeling van Natuurreservaten vzw geleide natuurwandelingen georganiseerd worden om de druk op het gebied te beperken.
- Via een algemene infobrochure kan aan de huurders van fietsen of de recreant in het algemeen een aantal milieuvriendelijke tips worden gegeven zodat de recreatie in harmonie met de omgeving gebeurt. Een dergelijk brochure bestaat reeds binnen Erperheide.
- De groene talud zal een nieuw ecotoop doen ontstaan op de huidige akkers. Het ecologisch inrichten van deze buffer kan een ecologische meerwaarde betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Belangrijk is wel dat voor de beplanting gekozen wordt voor streekeigen soorten. Een biodiversiteitsplan werd opgesteld, waarbij een studie werd uitgevoerd naar de in de streek aanwezige soorten. De beplanting van de buffer kan

hierop worden afgesteld. Aangewezen boomsoorten zijn ruwe berk en zomereik.

- Het akkerland ten noordoosten van het huidige recreatiedomein zal versneden worden voor de realisatie van het project, meer bepaald door de bouw van de parking (barrière-effect). De groene buffer rond de parking kan echter dienst doen als corridor, waardoor kleine zoogdieren zich nog steeds van de ene naar de andere akker kunnen verplaatsen. De keuze van een alternatieve uitbreidingsvorm, waarbij de uitbreidingsstrook zich in een meer regelmatige vorm en met dezelfde oppervlakte, in het noordoosten langsheen het huidige park uitstrekt, zou een oost-west corridor vrijwaren tussen de Leyssenhofweg en de geplande parking.

▪ **landschap:**

- Het project zelf omvat reeds een milderende maatregel naar het landschap toe, namelijk de aanleg van een talud en groene buffer omheen het parkeerterrein. Deze buffer komt tegemoet aan eisen vanuit landschapsvisueel en landschapsecologisch oogpunt. Het vangt ook de daling op van de landschappelijke belevingskwaliteit.
- Om de landschapsecologische relatie van de Abeek met zijn (zeer waardevolle) omgeving te vrijwaren, moet worden vermeden dat afvalwater uit het recreatiepark via het overstort in de Abeek terecht komt. Hiervoor zijn reeds maatregelen getroffen.
- De keuze van een alternatieve uitbreidingsvorm kan heel wat negatieve landschappelijke effecten tegengaan:
 - het landbouwlandschap ten noordoosten van het huidige park wordt niet versneden in twee delen; de open ruimte wordt verkleind, maar deels bewaard;
 - minder versnippering van het landbouwlandschap waarbij een betere landschappelijke structuur wordt behouden;
 - het barrière-effect wordt verkleind; er blijft immers een corridor bestaan;
 - het uitbreidingsterrein komt niet tot tegen de bewoning langsheen de Leyssenhofweg.

▪ **mens:**

- De hinder bij de aanlegfase is van tijdelijke aard; naar de omwonenden toe kan informatie worden verspreid over de aanvang en vermoedelijke duur van de werken.
- Om hinder van het vrachtverkeer (geluid, veiligheid) bij de aanlegfase te beperken, wordt aangeraden dat het vrachtverkeer zich in de straten rondom het recreatiepark (Leyssenhofweg, Vaeshofweg) aan bepaalde snelheden houdt.

⁹ MER Center Parcs Erperheide, 1999, p. 176-179

- Aan de grotere hoeveelheid afval kan tegemoet gekomen worden door de mogelijkheden voor selectieve inzameling aan te passen.
- De keuze voor een alternatieve, meer regelmatige uitbreidingsvorm kan eveneens enkele negatieve effecten tegengaan:
 - de effecten op vlak van geluid en verkeer blijven nagenoeg dezelfde; daar het parkeerterrein zich echter verder van de bewoonde zone bevindt, zal ook de tijdelijke geluidsoverlast door de werken lager liggen;
 - het feit dat de parkeerruimte niet tot vlakbij de bewoonde zone komt, zal er tevens voor zorgen dat een bepaalde mate van open ruimte bewaard blijft tussen het terrein en die bewoonde zone, wat de belevingswaarde ten goede komt.
- **ontwikkelingsstrategieën:**
 - Om het bestaande park en de uitbreiding in regel te brengen met het gewestplan, moet een gewestplanwijziging worden aangevraagd.
 - De nadelige effecten van het project ten opzichte van de doelstellingen van het RSV kunnen worden verzacht door de uitbreiding een meer regelmatige vorm te geven. Zo zal de toename van de versnippering van de landbouw minder groot zijn dan door het huidige projectvoorstel.
 - De groene buffer rond het park zorgt er deels voor dat de omgeving haar groene karakter als buitengebied kan behouden.
- **ruimtelijke draagkracht:**
 - De keuze voor een uitbreiding van het recreatiepark in een meer regelmatige vorm zorgt voor minder versnippering van de landbouw; het landschap wordt niet versneden en ook de open ruimte wordt zo meer gevrijwaard.
 - Een uitbreidingszone met dezelfde oppervlakte en in een regelmatige vorm (rechthoek), die over een grotere afstand grenst aan het bestaande park, zal niet tot aan de bestaande bebouwing grenzen en vrijwaart dus de kwaliteit van de woonfunctie.
 - Door aan de uitbreiding een meer regelmatige vorm te geven, behoudt de zone bestemd voor landbouw een beter gestructureerd geheel.
- **alternatieve uitbreidingsvorm:**
 - Uit voornoemde milderende maatregelen blijkt dat de keuze voor een alternatieve, meer regelmatige uitbreidingsvorm aan een heel aantal negatieve effecten tegemoet kan komen. Belangrijk bij de keuze van een alternatief voor de grillige uitbreidingsvorm is dat de vorm van de uitbreiding regelmatig is en dat geen ruimten geïsoleerd of versneden worden zoals dat nu het geval is.

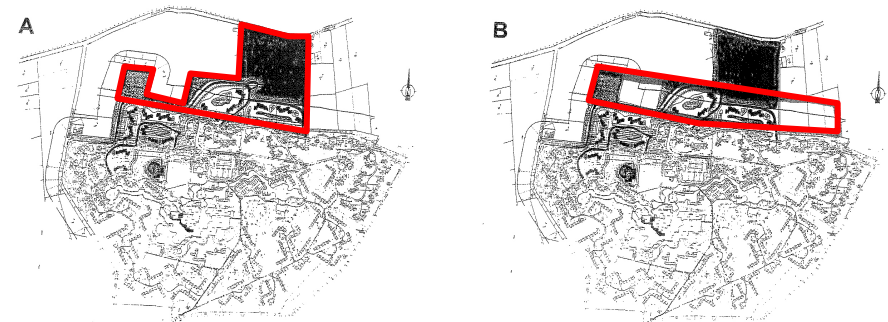
Een mogelijke alternatieve uitbreidingsvorm wordt op bijgaande figuur getoond. Deze uitbreidingsvorm zou aan de ruimtelijke eisen tegemoet komen. Er worden geen percelen of delen van percelen geïsoleerd. Een bijkomend voordeel is dat de uitbreidingszone niet tot aan de bebouwing langs de Leyssenhofweg reikt. Daarenboven blijft er een oost-west gerichte corridor vrij tussen het recreatiepark en de Leyssenhofweg. De bomenrij ten oosten van het alternatieve uitbreidingsgebied wordt het best behouden.

Deze alternatieve uitbreidingsvorm impliceert wel dat de interne schikking van de uitbreiding zou wijzigen. Van deze herschikking zijn echter geen bijkomende negatieve milieueffecten te verwachten. Het volstaat voor deze gewijzigde uitbreidingsvorm dan ook om rekening te houden met de in dit MER-rapport vermelde milderende maatregelen.

De voorgestelde alternatieve uitbreidingsvorm is in strijd met de huidige eigendomsstructuur. Eventueel kan hier overwogen worden over te gaan tot het ruilen van gronden, binnen vastgestelde criteria zoals ecologisch, economisch, ruimtelijk, ...

In geval ruil onmogelijk mocht zijn door derden, kan de gemeente overwegen een onteigeningsprocedure op te starten. Dit kan echter alleen indien het gewestplan gewijzigd wordt en er voor het betrokken gebied een BPA wordt opgesteld.

Figuur 4: Mogelijke uitbreidingsvormen



A: Uitbreidingsvorm zoals voorgesteld in het project in 1999

B: Alternatieve regelmatige uitbreidingsvorm

De **milieunota** die wordt opgemaakt in het kader van het **PRUP "Toeristisch recreatief knooppunt type II a, Center Parcs Erperheide"** stelt eveneens een aantal **milderende maatregelen** voor.

De effecten van dit project (2007) verschillen niet wezenlijk van de effecten van het project dat het voorwerp uitmaakte van het project-MER Uitbreiding Erperheide van 1999.

Het voornaamste verschil zit in de toename van het gegenereerd verkeer. Hierbij komt nog dat het verkeer op de toegangswegen is toegenomen en opzichte van de referentiesituatie uit het MER. Toch blijkt dat de gewestweg dit verkeer nog gemakkelijk aankan. In de Erperheidestraat zal het aandeel personenverkeer in de wisselperiodes echter wel toenemen. Deze piek blijft echter beperkt in de tijd, wisselperiodes doen zich voor op maandag en vrijdag, en dit in de voor- en namiddag, volledig buiten de spitsuren. De heraanleg van het kruispunt Erperheidestraat – N73 zal voor een vlottere verkeersafwikkeling zorgen.

Naast verkeer genereert een hoger aantal bezoekers ook een grotere hoeveelheid afval en afvalwater. De ingeschatte hoeveelheid afvalwater valt evenwel nog steeds binnen het vergunde debiet. Bovendien is dit afvalwater aangesloten op de riolering. De voorzieningen voor (selectieve) afvalinzameling moet ten allen tijde afgestemd worden op de capaciteit aan bezoekers.

Samenvattend kan gesteld worden dat de milieu-impact van een uitbreiding van Erperheide gering is, op voorwaarde dat opvolging gegeven wordt aan volgende randvoorwaarden en milderende maatregelen:

- hemelwater dat binnen de grenzen van het recreatiepark valt en niet opgevangen wordt voor hergebruik, moet binnen het park kunnen infiltreren;
- hemelwater moet afgekoppeld worden (geen lozing hemelwater op riool);
- de inrichtingen die mogelijk bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, moeten voldoen aan de bepalingen uit VLAREM;
- in principe zal voor een gesloten grondbalans gezorgd worden; blijkt dit toch niet het geval, dan mogen voor de aanleg van de talud rond de uitbreidingszone geen verontreinigde gronden gebruikt worden (toepassing bodemsaneringsdecreet en VLAREBO);
- alle mogelijk maatregelen moeten getroffen worden om te vermijden dat bij het uitvallen van de pompen afvalwater afstroomt naar de Abeek;
- indien bij de bezoekers de interesse voor omliggende natuurgebieden groeit, moet met de plaatselijke natuurvereniging bekeken worden hoe dit kan opgevangen worden, bijvoorbeeld via geleide bezoeken;

- infobrochure met natuur- en milieuvriendelijke tips ter beschikking stellen van de bezoekers;
- buffer rond park inrichten met streekeigen soorten;
- vooronderzoek archeologie;
- voor aanvang werken infobrochure verspreiden naar omwonenden met info omtrent aanvang en duur van de werken;
- beperken maximumsnelheid vrachtverkeer in omliggende straten bij aanlegwerkzaamheden;
- selectieve inzameling optimaliseren.

9 KNELPUNTEN EN POTENTIES

9.1 KNELPUNTEN

- De vallei van de Abeek is een ecologisch zeer waardevol gebied naar fauna, flora en landschap toe. De vallei moet gevrijwaard worden van negatieve invloeden van buitenaf. Een eventuele toename van de recreatieve druk op de vallei van de Abeek moet dan ook opgevangen worden om te voorkomen dat de draagkracht van de vallei overschreden wordt.
- De in het MER van 1999 voorgestelde alternatieve uitbreidingsvorm is in strijd met de huidige eigendomsstructuur. Center Parcs Erperheide is momenteel niet eigenaar van alle percelen die nodig zijn voor de uitbreiding. Er kan echter wel overwogen worden om over te gaan tot ruilen van gronden, binnen vastgestelde criteria zoals ecologisch, economisch, ruimtelijk, In geval ruil onmogelijk zou zijn door derden, kan de gemeente overwegen een onteigeningsprocedure op te starten. Hiervoor is echter wel een gewestplanwijziging nodig door middel van de opmaak van een RUP.
- De uitbreiding van het recreatiepark brengt een extra verkeerstoename met zich mee. Center Parcs Erperheide is een grote verkeersaantrekkende activiteit die nu reeds problemen veroorzaakt op het kruispunt Erperheidestraat – N73.

9.2 POTENTIES

- Door een uitbreiding te realiseren in noordoostelijke richting, wordt de vallei van de Abeek gevrijwaard en moet de weginfrastructuur niet gewijzigd worden. Bovendien gaat het hier om ecologisch minder waardevolle percelen.
- Aan een aantal potentiële negatieve invloeden wordt vanuit het recreatiepark reeds tegemoet gekomen; zo is bijvoorbeeld de riolering van Erperheide aangesloten op de riolering van Peer voor de verwijdering van afvalwater en wordt het bungalowpark van zijn omgeving afgeschermd door een groene buffer met streekeigen soorten. Aangezien Center Parcs Erperheide beschikt over de ISO 14001-norm moeten alle investeringen die gebeuren, ten goede komen van het milieu. Dat wil zeggen dat ook deze ruimtelijke uitbreiding zodanig ingepast zal worden dat de negatieve effecten op de omgeving zo beperkt mogelijk zijn.
- Er bestaan verschillende mogelijkheden (niet-planologisch) om het milieubewustzijn van de bezoekers van Center Parcs aan te wakkeren zodat de

eventuele negatieve effecten van een te hoge recreatiedruk op de vallei van de Abeek voorkomen kunnen worden. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het organiseren van geleide wandelingen in samenspraak met de plaatselijke natuurvereniging, instructies aanbrengen in elke bungalow voor milieuvriendelijke recreatie (iets dergelijks bestaat reeds en kan dus verder aangevuld worden indien nodig),

- Door de uitbreiding een meer regelmatige vorm te geven dan in de oorspronkelijke MER was aangegeven, wordt een versnippering van het bestaande landbouwareaal en een isolatie van de bestaande open ruimte vermeden. Vanuit ruimtelijk oogpunt sluit de nieuwe uitbreidingszone met een meer regelmatige vorm beter aan bij het bestaande park.
- De uitbreiding van het recreatiepark brengt een socio-economische meerwaarde met zich mee.
- De uitbreiding past in de visie van het PRSL die Center Parcs Erperheide wil versterken in zijn positie van toeristisch-recreatief knooppunt type II a.
- Inzake de verkeersproblematiek kan gesteld worden dat er een streefbeeld is opgemaakt voor de N73 waarin ook het kruispunt met de Erperheidestraat bekeken werd. Het gevaarlijk kruispunt zal op korte termijn (2008) worden weggewerkt en de ontsluiting van Center Parcs Erperheide wordt geoptimaliseerd. Bij het ontwerp van dit kruispunt werd reeds rekening gehouden met de uitbreiding van het vakantiepark. De aanpassing van het kruispunt zal normaal gezien gerealiseerd worden voor de uitbreiding van Erperheide een feit is. Op verkeerskundig vlak worden dan ook geen problemen verwacht.

10 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

10.1 ALGEMENE VISIE

De gewenste uitbreiding van Center Parcs Erperheide omvat:

- een interne ruimtelijke reorganisatie van de locaties voor verblijfseenheden en de ontsluitings- en parkeerstructuur;
- een uitbreiding van het verblijfsaanbod met circa 75 bungalows;
- een landschapsinkleding en begroening rond het domein om een goede landschappelijke integratie in de omgeving te bewerkstelligen.

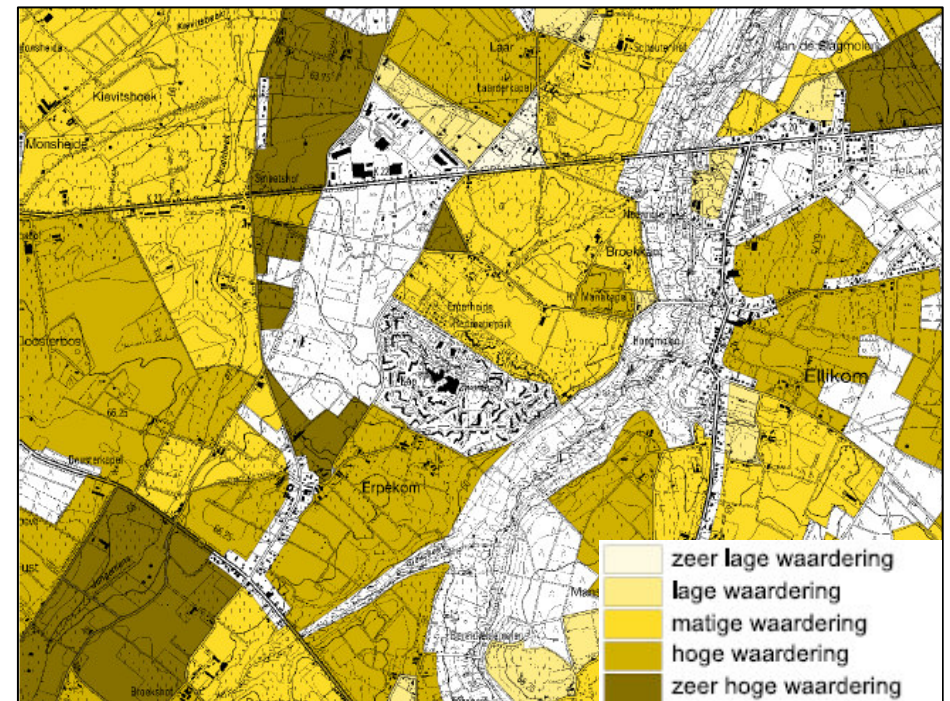
De uitbreiding kan gemotiveerd worden aan de hand van een aantal relevante aspecten, onder andere ruimtelijke aspecten, maar ook toeristische en socio-economische aspecten die een meerwaarde en noodzaak zijn voor Center Parcs Erperheide.

Ruimtelijke aspecten:

- De uitbreiding is in overeenstemming met de Center Parcs-filosofie waar veel aandacht en ruimte wordt geschonken aan het inbedden van de verblijfseenheden in een rustige, groene, verzorgde landschappelijke omgeving.
- Er wordt geen nieuwe of bijkomende (noordelijke) toegang voorzien vanaf de Leyssenhofweg. De bestaande centrale toegang langs de Erperheidestraat blijft behouden.
- De landschappelijke integratie in de omgeving manifesteert zich door het feit dat het bestaande recreatiepark volledig bebost is; het nieuwe gedeelte zal eveneens zo aangelegd worden. Aan de rand van uitbreidingszone (naar de overgang met agrarisch gebied) wordt een functionele landschapsbuffering opgebouwd (beboste talud). Op die manier is het park goed landschappelijk ingebed tussen de vallei van de Abeek enerzijds en de beboste percelen anderzijds. Door de ruime aanwezigheid van groenelementen en andere elementen van de natuurlijke en landschappelijke structuur, zoals waterelementen, reliëfverschillen, grachten, ... (ook na te streven in de uitbreidingszone via stedenbouwkundige voorschriften) kan Erperheide als verenigbaar beschouwd worden met het gewenste Vlaamse beleid van "natuurverwevingsgebied" (cf. ruimtelijke visie natuur, landbouw en bos regio Limburgse Kempen en Maasland, verkenningsnota februari 2007).

- De gewenste uitbreiding situeert zich op de minst kwetsbare gronden en ruimtelijk op de haast enige mogelijkheid vanwege waardevollere gronden in andere richtingen en vanwege de conclusies uit het MER van 1999 waar milderende maatregelen en een alternatieve uitbreidingsvorm worden voorgesteld. Aan de oostzijde ligt immers het natuurgebied van de Abeek, aan de westzijde is bosgebied gesitueerd, aan de zuidzijde liggen een aantal gebouwen en is het agrarisch gebied zowel landschappelijk waardevoller (volgens gewestplan) als landbouwkundig hoger gewaardeerd (zoals te zien op de hier bijgevoegde landbouwtyperingskaart). Een uitbreiding in noordelijke richting situeert zich in een gebied met versnipperde landbouw, in een restructuur tussen het recreatiepark en wegeninfrastructuur.

Figuur 5: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, afdeling Land, 2004)



Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2 Ter uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (Goedgekeurd dd. 12 februari 2003) bij de richtinggevende bepalingen, is de zone die in aanmerking komt voor de uitbreiding van Center Parcs gelegen in een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang waarvoor de beleidsoptie werd genomen om deze gebieden te beschermen tegen verdere versnippering of grondbeslag door onder andere hoogdynamisch toerisme of recreatie en dat dit soort gebieden dikwijls nog belangrijk zijn op lokaal niveau indien ze niet op Vlaams niveau worden opgenomen in de agrarische structuur.

De inname van dit agrarisch gebied is, na onderzoek, echter wel te verantwoorden, ondanks die selectie op provinciaal niveau.

De afbakening van de agrarische structuur op Vlaams niveau is nog niet gebeurd voor de betreffende regio (cf. ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Limburgse Kempen en Maasland, verkenningsnota februari 2007). De gewenste uitbreidingszone voor Erperheide is volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) niet gelegen in de aaneengesloten landbouwgebieden in Peer. De omgeving van Erperheide wordt in het GRS wat betreft landbouw gezien als een 'agrarisch verbredingsgebied' (met verweving van functies). Grondgebonden landbouw is ruimtelijk structurend en moet kansen krijgen naast de andere buitengebiedfuncties (natuur, bos, recreatie) en voor zover de ontwikkelingen in verhouding staan tot de maat en schaligheid van de landschappelijke structuur en de andere functies die zich bevinden in dit gebied. Voor de verweven landbouw in de Abeekvallei wordt een agrarisch natuurbeheer vooropgesteld (extensieve landbouw en natuurbeheer in natuurgebieden volgens gewestplan). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het betreffende uitbreidingsgebied voor Erperheide niet gerekend wordt tot de grootschalige bouwrijke kerngebieden voor landbouw in Peer.

Het is niet de bedoeling om de druk vanuit het resterend landbouwgebruik in de omgeving op de aangrenzende natuur- en bosgebieden, zoals de vallei van de Abeek, te verhogen.

Na onderzoek door de dienst grondverhandelingen van de stad Peer¹⁰ blijkt dat ongeveer de helft van deze gronden die volgens het gewestplan als agrarisch gebied worden aangeduid, geen werkelijk agrarisch gebruik meer hebben in de praktijk.

In onderstaande tabel en op de bijgevoegde figuur wordt dit weergegeven waarbij het donkergele aanduidt welke percelen nog door een actieve

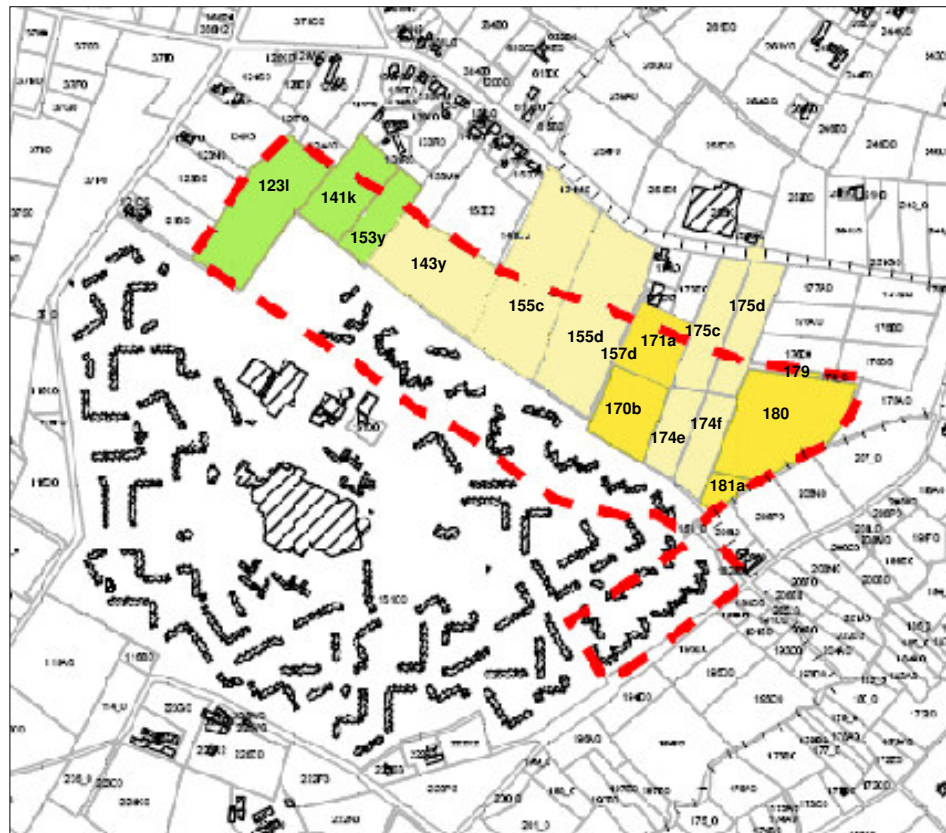
landbouwer worden bewerkt, de lichtgele welke percelen door een loonbedrijf of een pachter bewerkt worden en de groene welke geen reëel agrarisch gebruik meer kennen.

Tabel 2: Agrarisch gebruik van gronden in de uitbreidingszone

Perceelsnr.	
123l	Reeds in eigendom van Center Parcs
141k	Beide eigenaars zijn werknemers van Erperheide en gebruiken dit perceel als weide voor de paarden.
153y	Eigenaar was zelfstandige en heeft deze eigendom omdat deze aangrenzend gelegen is aan zijn woning langs de Leyssenhofweg. Hier is geen landbouwactiviteit.
143y	Eigendom van mevrouw Louisa Winters. Dit perceel dient samen bekeken te worden met perceel 155c.
155c	Eigendom van de heer Lambertus Vandersanden, echtgenoot van mevrouw Winters. Beiden waren landbouwers in hoofdberoep. Gelet op het besluit van het schepencollege van Meeuwen-Gruitrode van 15 juli 2004 is het rundveebedrijf van Vandersanden gelegen te Meeuwen-Gruitrode grotendeels overgenomen door derden (Ceyssens). Het betreft de overname van de bedrijfszetel Lommerstraat 13 met aanliggende gronden en van de milieuvergunning. Vandersanden behoudt (als gepensioneerd landbouwer) enkel een milieuvergunning voor het houden van 30 runderen (met inrichting op één bepaald niet overgedragen perceel).
155d + 157d	Eigenaar is gepensioneerd landbouwer zonder opvolging; hij laat de gronden bewerken door een loonbedrijf; geen pachter op de percelen.
170b	Perceel werd vorig jaar verkocht aan een jonge actieve landbouwer in Erpekom (Peer).
171a	Actieve landbouwer.
174e+ 174f	Percelen worden momenteel gebruikt als akkergrond. Geen gegevens omtrent de eigenaars en de eventuele pachters.
175c	Eigenaars zijn gepensioneerd; grond wordt verpacht.
175d	Familie van de eigenaars van perceel 175c. Eigenaars zijn gepensioneerd; grond wordt verpacht.
179 + 180 + 181a	Actieve landbouwer.

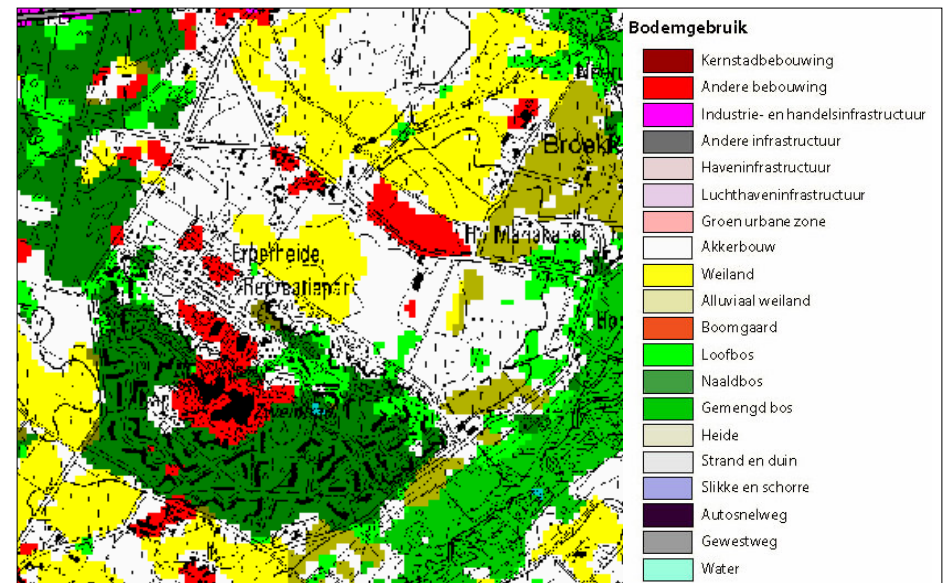
¹⁰ 7 juni 2007

Figuur 6: Agrarisch gebruik van gronden in de uitbreidingszone



De mogelijkheid bestaat om over te gaan tot een soort van ruil waarbij de actieve landbouwers die nog aanwezig zijn in het gebied een ander evenwaardig (deel van een) perceel (dat buiten de uitbreidingszone gelegen is) kunnen krijgen om te bewerken.

Figuur 7: Bodemgebruiksk kaart (dd. 2001-2001)



De bodemgebruiksk kaart leert ons dat er in de uitbreidingszone voor de percelen zoals hierboven vermeld zonder reëel agrarisch gebruik het gebruik voornamelijk weiland is. De percelen die in pacht zijn of door loonwerkers worden bewerkt, zijn aangeduid als akkerland met nog enkele (alluviale) weilanden. Perceel 170b, in gebruik door een jonge actieve landbouwer, is effectief ook gekarteerd als akkerland en is dus zo goed als het enige perceel dat effectief als agrarisch gebied bestemd en gebruikt wordt.

Het is dus te verantwoorden dat deze gronden wel worden ingenomen door recreatie omdat in dit scenario de agrarische structuur het minst benadeeld wordt.

Toeristische aspecten:

- Center Parcs is een kwalitatief hoogstaand en vergund terrein voor openluchtrecreatieve verblijven (5 sterren) met een professionele toeristische uitbating op internationaal niveau. Center Parcs is een belangrijk product in de ontwikkeling van het Limburgse Toerisme. Toerisme wordt voor Limburg erkend als economische hefboom. Momenteel¹¹ worden meer dan 600 mensen tewerkgesteld in Center Parcs Erperheide. Center Parcs zorgt voor het merendeel van de toeristische overnachtingen in Limburg en heeft een hoge rendabiliteit (hoge gemiddelde bezettingsgraad).
- Bij de definitieve vaststelling van het PRSL is gemotiveerd dat Center Parcs Erperheide als toeristisch-recreatief knooppunt type II a geselecteerd wordt - zie ook eerder hoofdstuk 2 Ter uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (Goedgekeurd dd. 12 februari 2003) - en dit omwille van het toeristisch-recreatief belang van dit knooppunt, de economische betekenis ervan en de leefbaarheid van het bedrijf.

Economische aspecten:

- Het betreft de uitbreiding van een bestaand terrein, geen nieuwe vestiging. Hiermee wordt beantwoord aan de beleidsdoelstelling van het PRSL: 'In de eerste plaats wordt in bijkomende ruimte voorzien voor de uitbreiding van bestaande, goed gelegen kampeerterrainen en kampeerverblijfparken tot meer leefbare economische entiteiten vooraleer een inplanting van nieuwe terreinen te overwegen¹².' Dit onder meer om de huidige exploitanten in de gelegenheid te stellen de belangrijke kostprijsverhogende factoren uit het recente verleden (maar ook nog in de nabije toekomst) te verteren (voornamelijk kwaliteitseisen door implementatie van het kampeerdecreet van 1993, maar ook milieuwetgevingen, fiscaliteit, ...). De gedane, verplichte en noodzakelijke investeringen, exploitatiekosten om een modern, aangenaam en goed uitgerust openlucht recreatief terrein te ontwikkelen, en de tewerkstelling voor de huidige activiteiten en voorzieningen overtreffen de gebruiksmogelijkheden. De mogelijkheid tot rendabele exploitatie neemt toe met de schaalgrootte. Daarbij is Center Parcs Erperheide (Peer) een sterk bebost en relatief klein, compact park van ongeveer 45 ha in vergelijking met Center Parcs Vossemere (Lommel) dat ongeveer 110 ha groot is.

¹¹ Gegevens april 2006

¹² PRSL, richtinggevend gedeelte, p. 229

- Omwille van de toeristische noodzaak, marktevoluties, bedrijfseconomische redenen (optimale exploitatiequota en investeringsplannen) is een uitbreiding van het aanbod (bungalows) noodzakelijk om op lange termijn de rendabiliteit, leefbaarheid en tewerkstelling van het vakantiepark te kunnen vrijwaren. Center Parcs Erperheide heeft op dit moment 616 verhuureenheden, in vergelijking met Vossemere die er 710 hebben. Nieuwe parken van Center Parcs hebben tegenwoordig 800 verhuureenheden. Recente studies hebben aangetoond dat de consument steeds veeleisender wordt wanneer het gaat om accommodatie. Een vernieuwing, verruiming en verbreding van het recreatief aanbod en de mogelijkheden is het noodzakelijk om een hedendaagse accommodatie te kunnen aanbieden om te kunnen inspelen op de snel wisselende toeristische behoeften. Continue kwaliteitsverbetering is onontbeerlijk om een gunstige concurrentiepositie te handhaven. Hiervoor is bijkomende ruimte nodig.

10.2 DOELSTELLINGEN

De gewenste (planologische) uitbreiding betreft ongeveer 10 – 12 ha ten noord(oost)en van het bestaande terrein (recreatiegebied) in agrarisch gebied (volgens gewestplan).

De gewenste uitbreiding heeft volgende doelstellingen voor ogen:

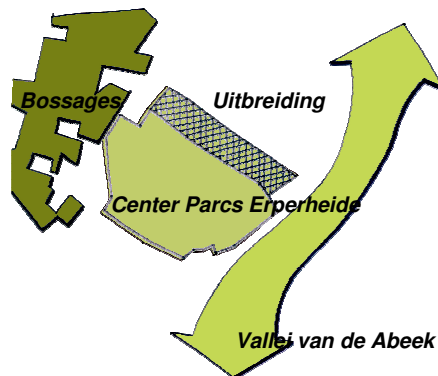
- een interne ruimtelijke herorganisatie van de locaties voor verblijfseenheden, centrale gebouwen en de ontsluitings- en parkeerstructuur;
- een uitbreiding van het verblijfsaanbod (bungalows) met ongeveer 75 eenheden;
- een landschapsinkleding en begroening rond het domein om een goede landschappelijke integratie in de omgeving te bewerkstelligen.

De opmaak van dit RUP heeft als doel de uitbreiding van het recreatiedomein met ongeveer 12 ha met een voorstel tot omzetting van agrarisch gebied (huidige gewesplanbestemming) naar recreatiegebied, inclusief een wijziging van de bestemmingen die gelegen zijn binnen het BPA 'Uitbreiding Erperheide'.

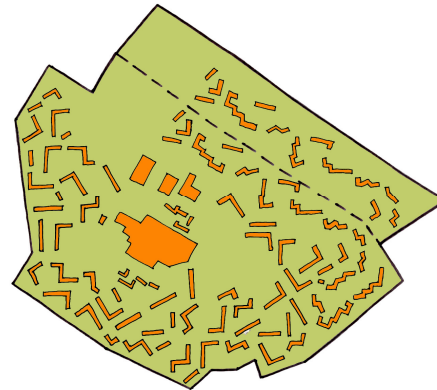
10.3 CONCEPTUELE UITWERKING

10.3.1 Conceptelementen

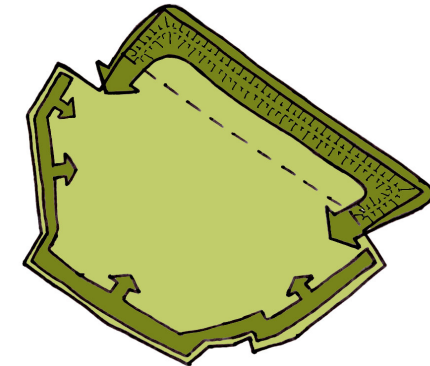
EÉN SAMENHANGEND GEHEEL ALS EILAND IN DE RUIMTE



CENTER PARCS FILOSOFIE



BUFFERING NAAR OMGEVING



De uitbreiding van Center Parcs Erperheide sluit aan op het bestaande recreatiepark en vormt er ruimtelijk en functioneel één samenhangend geheel mee. Op die manier wordt de ruimtelijke impact op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden. Center Parcs vormt als het ware een bebost eiland in de open ruimtestructuur. Een eiland is normaal gezien een afzonderlijke entiteit in de ruimte, maar omdat het hier om een bebost gebied in landbouwgebied gaat dat bovendien aansluit op de beboste structuur van de vallei van de Abeek, kan gesteld worden dat de ruimtelijke inpassing in de omgeving momenteel zeer goed is en dat, indien de uitbreiding op dezelfde manier gerealiseerd wordt, ook in de toekomst die ruimtelijke inpassing gegarandeerd blijft. Zachte verbindingen kunnen bovendien de relatie met de omgeving verbeteren. Daarom moet de optie die in het GRS Peer aangehaald wordt om een relatie tussen Center Parcs en het centrum van Peer te bewerkstelligen door de aanleg van een fietspad zeker in beschouwing moet worden genomen¹³.

Zoals hierboven reeds beschreven, is de uitbreiding in overeenstemming met de Center Parcs-filosofie waar veel aandacht en ruimte wordt geschonken aan het inbedden van de verblijfseenheden in een rustige, groene, verzorgde landschappelijke omgeving.

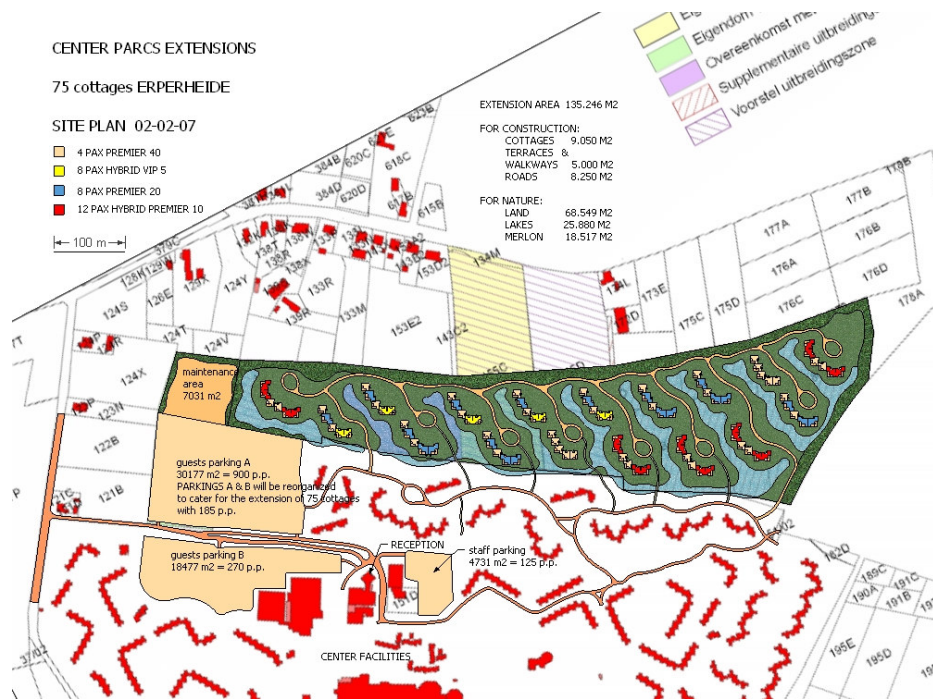
Het huidige park wordt momenteel ingebed en gebufferd in de omgeving door enerzijds een groene gordel en anderzijds een talud van ongeveer 2.00 m hoog. Bij de uitbreiding blijft de groene gordel bestaan aangezien de nieuwe bungalows ingeplant worden in een groene en bosrijke omgeving. De bestaande talud kan opgeheven worden en een nieuwe talud kan aangelegd worden op de nieuwe grens van het terrein. De uitbreiding wordt volledig bebost en daarbij wordt eveneens een sterke groene gordel op de terreingrens aangelegd.

¹³ GRS Peer, Richtinggevend deel, p. 79

10.4 SYNTHESE: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR - SCHETSONTWERP

De gewenste ruimtelijke structuur omvat een uitbreiding van het bestaande recreatiepark met ongeveer 10 – 12 ha ten noordoosten van het huidige recreatiepark. Deze uitbreiding omvat een 75-tal nieuwe bungalows in een bosrijke omgeving, die van de omgeving afgescheiden worden door een groenbuffer en een talud. Verder worden er ook een aantal nieuwe vijvers aangelegd in het bijkomende deel van het park. De realisatie van een Discovery Dome of een gelijkaardige constructie is een optie met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Tevens wordt een nieuwe parking gerealiseerd die kan aansluiten op de bestaande parking. Eventueel kan aan de achterste bungalows ook een kleine parking gerealiseerd worden omdat de afstand tot de voorste parkings toch wel vrij groot is.

Figuur 8: Gewenste ruimtelijke structuur – schetsontwerp voorlopige versie dd. 01/02/2007



11 WATERTOETS

11.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

11.2 WATERPARAGRAAF

Het voorliggende RUP voorziet in de uitbreiding van het bungalowpark Center Parcs Erperheide, inclusief nieuwe bebouwing, nieuwe verhardingen, nieuwe parkaanleg en ondergrondse constructies zoals funderingen van nieuwe bebouwing en verharding.

De watertoets werd uitgevoerd aan de hand van de watertoetskaarten van het geoloket. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het project weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

In het plangebied zijn er geen waterlopen, NOG-, ROG of risicozones gelegen. Het voorliggend project is niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dient te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigde grondwaterstromingspatroon

Het project is gelegen in een type 2-gebied (matig gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid. De mogelijke ondergrondse constructies zullen een diepte hebben van minder dan 5.00 m of een horizontale lengte hebben van minder dan 100.00 m. Het effect van de realisatie van nieuwe bungalows op het grondwaterstromingspatroon zal dus verwaarloosbaar zijn.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het gebied is infiltratiegevoelig en stroomt af naar de Abeek. Het project omvat de uitbreiding van het bestaande bungalowpark van Center Parcs Erperheide en er zullen dus een aantal bijkomende gebouwen, ondergrondse constructies (in de vorm van funderingen) en verhardingen gerealiseerd worden in de toekomst. De totale oppervlakte van deze bijkomende bouwwerken bedraagt minder dan 1 ha. En aangezien de totale toename van de gebouwen, de verharding of ondergrondse constructies minder dan 1 ha bedraagt, maar het gebied wel gelegen is in een doorlatende bodem (zandgrond) moet er advies gevraagd worden aan de adviesinstanties vermeld in artikel 5, m.b.t. het begroten van het effect van de gewijzigde infiltratie naar het grondwater.

De MER-studie gaat er nochtans reeds vanuit dat er geen significante impact van het project op de waterhuishouding zal plaats vinden. Daartoe worden wel volgende milderende maatregelen/randvoorwaarden gesteld :

- parking aan te leggen in waterdoorlatend materiaal;
- hemelwater afkoppelen;
- vermijden dat afvalwater naar de Abeek kan afstromen (reeds in project voorzien).

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

In het projectgebied worden een aantal gebouwen en constructies opgericht (een 75-tal nieuwe bungalows).

Het hemelwater stroomt af naar de Abeek; dat is een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie.

De totale toename van de bebouwde en verharde oppervlakte bedraagt meer dan 0.10 ha. Het is dan ook aangewezen het advies in te winnen van de adviesinstanties vermeld in artikel 5, m.b.t. het begroten van het effect van het gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Gezien in de voorschriften wordt opgenomen dat de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" van toepassing is waarbij getracht wordt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid niet significant zal wijzigen.

Conclusie

- Gezien de achterhaalde kartering als NOG, ROG en overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een beperkte toename van de bebouwde oppervlakte (75 nieuwe bungalows op een oppervlakte van circa 9.50 ha);
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied voor wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en een beperkt effect van de realisatie van de nieuwe bungalows op het grondwaterstromingspatroon;
- gezien een totale toename van gebouwen, verhardingen en ondergrondse constructies van minder dan 1 ha;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zijn;
- gezien het resultaat van de MER-studie¹⁴;

kan gesteld worden dat de schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen slechts zeer beperkt zullen zijn.

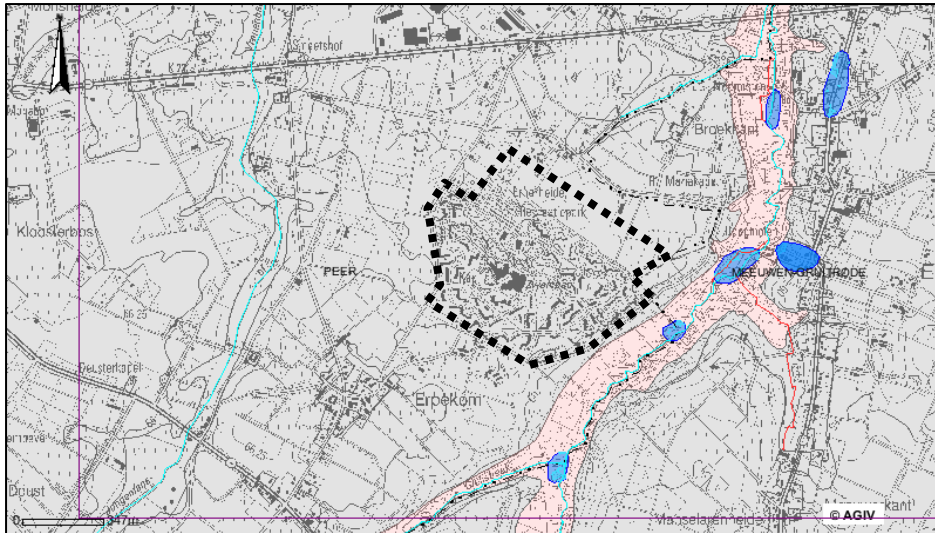
¹⁴ In de MER wordt reeds aangegeven dat er geen significante negatieve effecten verwacht worden ten opzichte van het oppervlaktewater, het grondwater en de (ecotopen) in de vallei van de Abeek. Het recreatiepark en de uitbreidingszone liggen niet in potentieel overstromingsgebied. Door het project zal de waterhuishouding in het gebied niet gewijzigd worden. Wel worden volgende milderende maatregelen en randvoorwaarden gesteld:

- parking aan te leggen in waterdoorlatend materiaal;
- hemelwater afkoppelen;
- vermijden dat afvalwater naar de Abeek kan stromen.

11.3 WATERTOETSKAARTEN

11.3.1 Risicozones voor overstromingen

Figuur 9: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)



In het projectgebied is er geen waterloop gelegen.

NOG: van Nature Overstroombare Gebieden (roze ingekleurd)

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Ook hier is er sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

Het projectgebied is niet gelegen in NOG gebied.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden (donkerblauw)

De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

Het projectgebied is niet gelegen in ROG gebied.

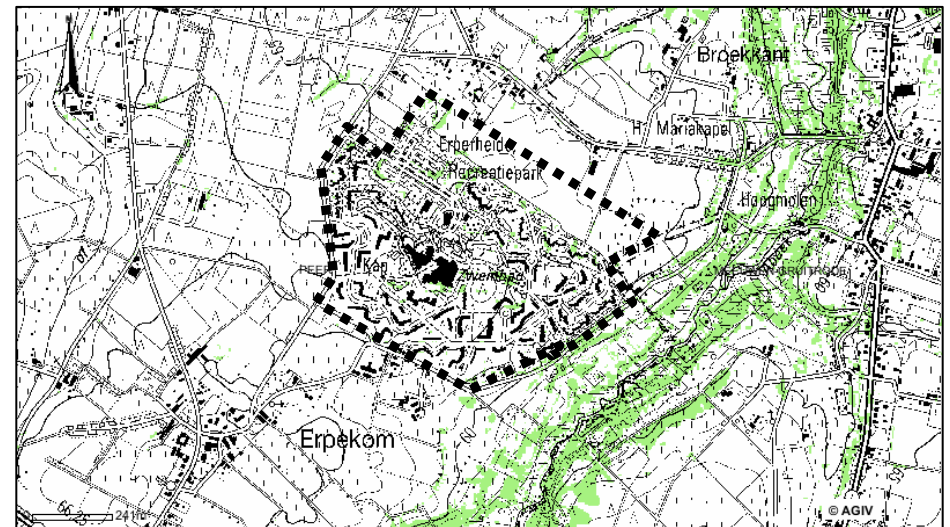
Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Risicozone (lichtblauw)

Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

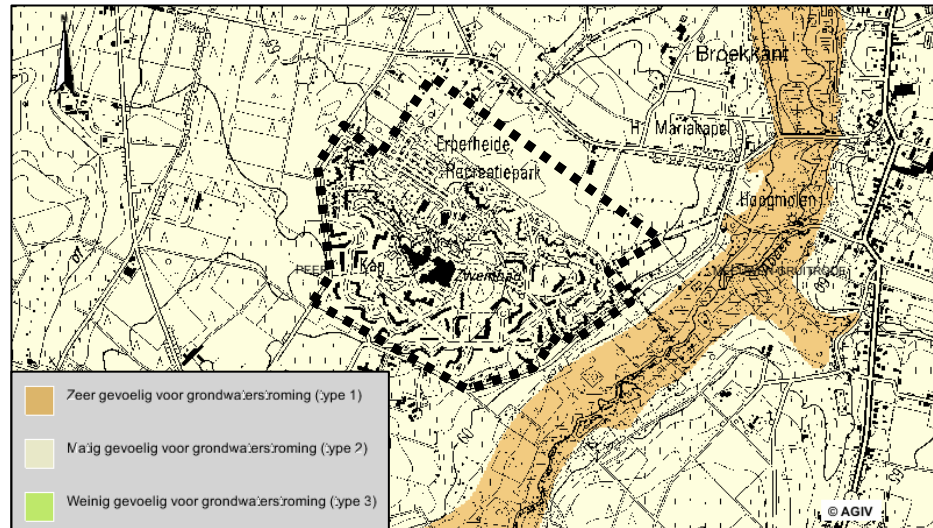
In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als risicogebied.

11.3.2 Erosiegevoelige gebieden



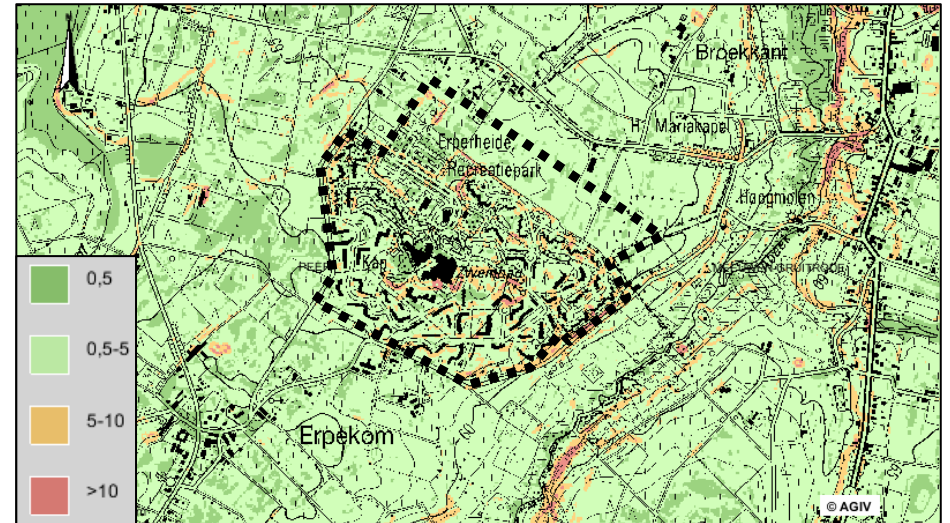
Her en der verspreid over het plangebied komen kleine zones voor die gekarteerd zijn als erosiegevoelig (groen ingekleurd).

11.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



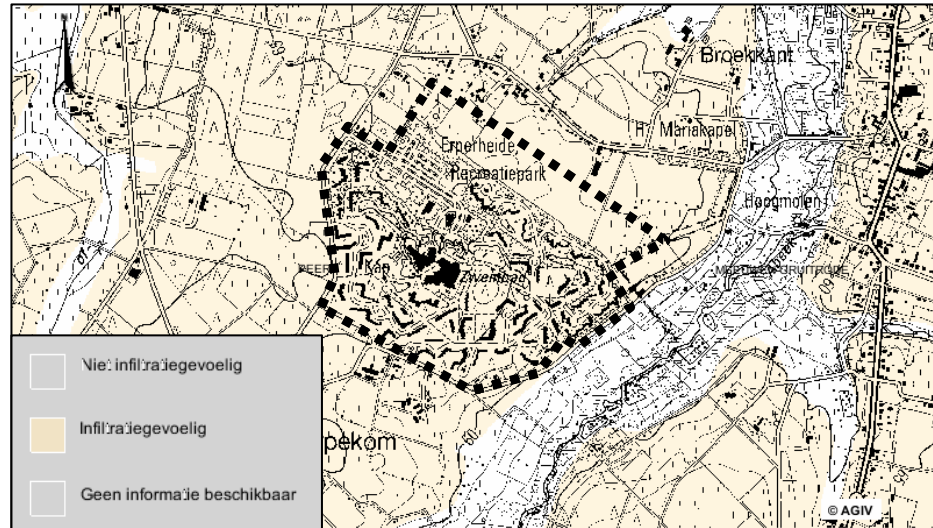
Het plangebied is gelegen in een matig gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 2). In het zuidoosten grenst het plangebied aan een zone 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' (type 1).

11.3.4 Hellingenkaart



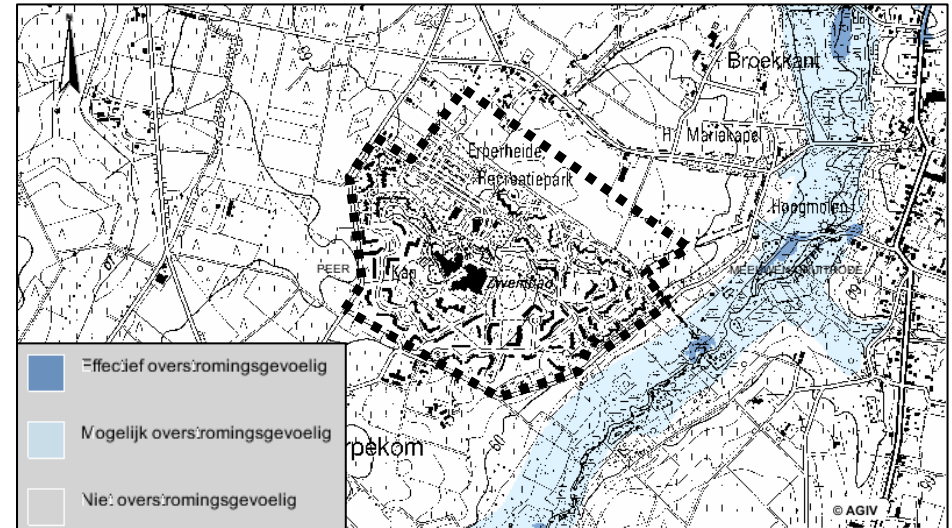
Het plangebied op zich is vrij vlak gelegen met hellingsgraden tussen 0,5 en 5%. Rondom het plangebied, ten opzichte van de omgeving en tussen de verschillende bungalows onderling, zijn er hellingsgraden tussen 5 en 10% waarneembaar.

11.3.5 Infiltratiegevoelige bodems



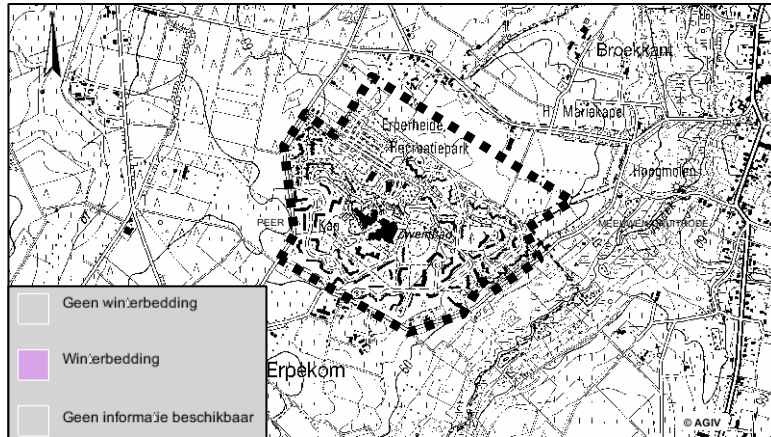
Het projectgebied is aangeduid als infiltratiegevoelig gebied.

11.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied is niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. In het zuidoosten, in de vallei van de Abeeek, grenst het plangebied aan een mogelijk overstromingsgevoelige zone waarbinnen er enkele kleinere zones gekarteerd worden als effectief overstromingsgevoelig.

11.3.7 Winterbeddingskaart



Het plangebied situeert zich niet in een winterbedding.

12 ESSENTIËLE ASPECTEN TE VERTALEN IN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de milieutoets samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het grafisch plan.

Het betreft zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- De alternatieve uitbreidingszone die wordt voorgesteld in de MER van 1999 moet gevolgd worden in plaats van de oorspronkelijke uitbreidingszone. De nieuwe vorm van de uitbreidingszone moet regelmatig zijn en ervoor zorgen dat er geen ruimten geïsoleerd of versneden worden en dat de uitbreidingszone in zijn geheel aansluit bij het bestaande recreatiedomein.
- Het hemelwater dat binnen de grenzen van het recreatiepark valt, moet worden opgevangen voor hergebruik of binnen het park kunnen infiltreren.
- Er mag geen afvalwater naar de (vallei van de) Abeek stromen.
- De aanleg van een talud en groene buffer rondom het volledige terrein die op een ecologische manier ingericht wordt met streekeigen beplanting is belangrijk.
- Een minimum begroeningspercentage en maximum bebouwingspercentage moeten opgenomen worden in de voorschriften om de realisatie van een groen park te garanderen.

Niet alle milderende maatregelen uit het MER of de milieunota moeten of kunnen opgenomen worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Een aantal milderende maatregelen zijn meer geëigend op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning, zoals bijv het vooronderzoek archeologie, een gesloten grondbalans en het gebruik van waterdoorlatende materialen.

13 RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande tabel (in ha).

Bestemmingscategorie	Huidige bestemming in het plangebied (gewestplan + BPA)	Bestemmingen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Landbouw	12,88	0	- 12,88
Recreatie	8,43	21,31	+ 12,88
Totaal	21,31	21,31	0

De oppervlakte van het BPA "Uitbreiding Erperheide" wordt volledig beschouwd binnen de bestemmingscategorie "recreatie".

14 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Neerpelt-Bree, K.B. 28-12-1972:

- zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied,
- agrarisch gebied

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden PRUP "Toeristisch recreatief knooppunt type II a, Center Parcs Erperheide".

Conform artikel 38 § 1 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van:

- het BPA "Uitbreiding Erperheide", M.B. 30-01-1985

volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden PRUP "Toeristisch recreatief knooppunt type II a, Center Parcs Erperheide".

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
- Begroeningspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
- Bouwhoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
- Bruto-vloeroppervlakte of bvo:** de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2 Gehanteerde begrippen

- Bestemming:** de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
- Inheemse beplanting:** beplanting die van oorsprong in het land zelf thuishoort.
- Kroonlijst:** vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

- Onderhoudswerken:** onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
- Het plan:** het bestemmingsplan van het plangebied.
- Streekeigen beplanting:** beplanting die van oorsprong niet enkel in het land zelf thuishoort, maar van oorsprong ook in de streek aanwezig is.
- Verantwoord groenbeheer:** Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
- Verbouwingen:** wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
- Verharding:** behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
- Vakantiewoning:** verblijfplaats die zodanig opgevat is dat bestendig wonen onmogelijk is en waar men zijn vakantie doorbrengt.
- Wadi:** systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
- Zone:** een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
- Zoneringsoppervlakte:** grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3 Bepalingen in verband met de bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor verblijfsrecreatie.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het recreatiepark of de bouw van vakantiehuisjes/bungalows en gebouwen voor recreatieve activiteiten en de

daaraan verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Artikel 4 Bepalingen in verband met beplanting

Bijkomend aan de gemeentelijke verordening "Bouwverordening betreffende de beplantingen. Keuring. Gewijzigde verordening en aangepast aan het decreet RO en de uitvoeringsbesluiten." wordt bepaald dat:

- Voor alle beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse en/of streekeigen soorten.
- Bestaande groenelementen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd worden met de rest van de beplanting.
- Bomen en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn aangeduid op het plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.
- Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken, ...) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Artikel 5 Bepalingen in verband met het waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen.

Om geen bijkomend afvoerdebit te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging; alle hemelwater/oppervlaktewater moet volledig infiltreren binnen het plangebied zoals aangeduid op het grafisch plan, zonder afvoer naar buitenaf.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ...

Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Artikel 6 Publiciteit

Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 7 Bepalingen in verband met de architectuur

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dienen tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en de kleur der materialen. De waardevolle elementen in het landschap mogen niet verstoord worden.

Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast zijn aan het kader van het gebouw of de omgeving.

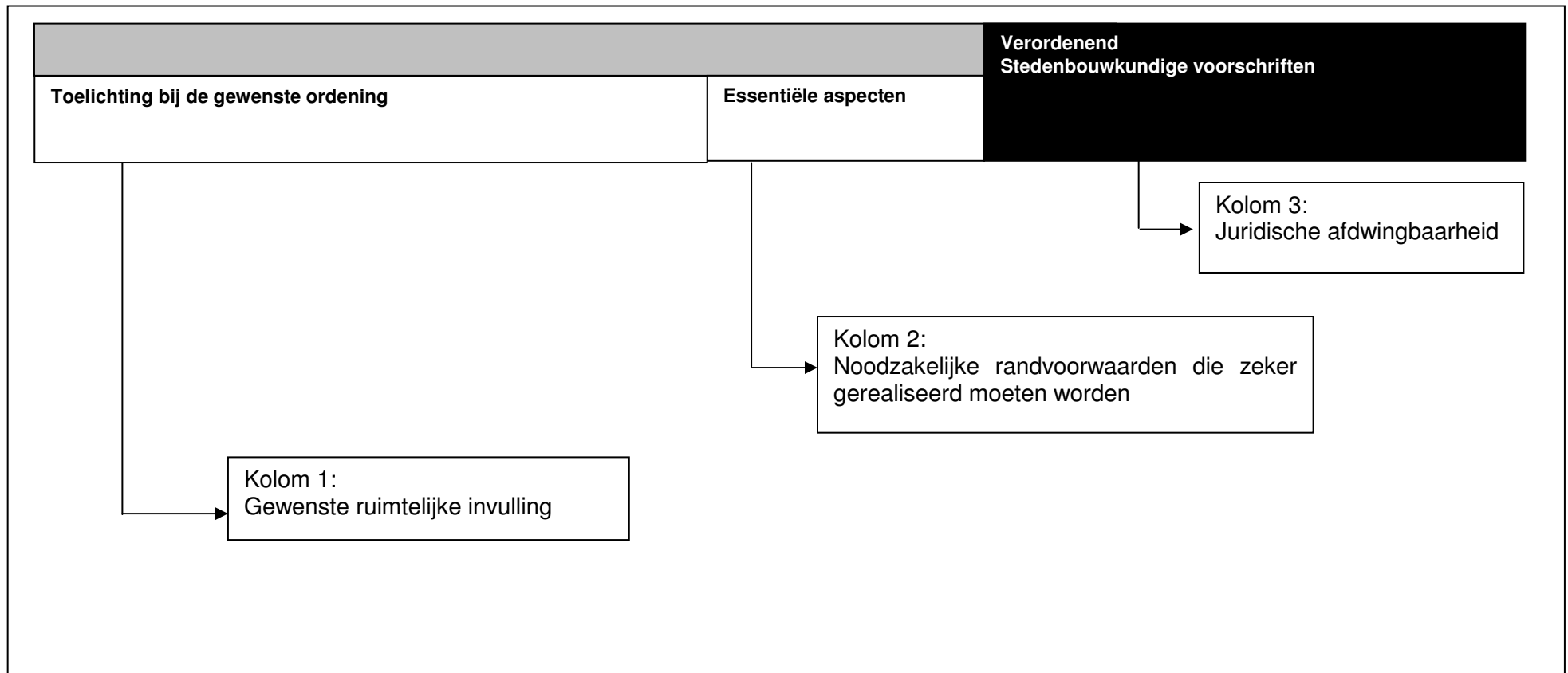
Alle gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden.


De architectuur dient zoveel mogelijk te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie.

Bakens ter ondersteuning van de voorzieningen binnen het domein, zoals GSM-masten, windmolens, uitkijktorens, ... zijn mogelijk, mits landschappelijke inpassing.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. Kolom drie bevat uiteindelijk het verordenend deel.



Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is geschikt voor recreatieve verblijven in een natuurlijke omgeving. De recreatieve verblijven zijn deel van een verblijfspark met buurtvoorzieningen, parkomgevingen, waterpartijen en ruimten voor sport en spel.</p> <p>Autonome functies die geen relatie hebben met de exploitatie van het verblijfs-vakantiepark zijn niet toegelaten. Permanente bewoning is uitgesloten, uitgezonderd conciërgewoning(en) noodzakelijk voor de exploitatie en beheer van het park.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verblijfsrecreatiepark (inclusief ondersteunende functies). 	<p>Artikel 8 Zone voor verblijfsrecreatie</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><u>Hoofdbestemming</u>: de aanleg en exploitatie van een verblijfsrecreatiepark.</p> <p><u>Nevenbestemming</u>: alle ondersteunende functies en aan verblijfsrecreatie verwante voorzieningen, zoals vakantiewoningen, sport- en recreatievoorzieningen, handel en horeca en alle noodzakelijke en mogelijke nutsvoorzieningen kunnen toegestaan worden voor zover deze de realisatie van de bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen.</p> <p>Vaste verblijfplaatsen in de zin van permanente bewoning, autonome kantoren en handel die niet in functie van de exploitatie van het verblijfsrecreatiepark staan, zijn niet toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Alle werkzaamheden die in functie staan van het park en de landschappelijke aanleg ervan zijn toegelaten.</p> <p>Daar bij de werken eventuele archeologische resten verloren kunnen gaan, kan een archeologisch vooronderzoek nodig zijn. De concrete modaliteiten en bepalingen daaromtrent staan in de milieunota, worden gegarandeerd binnen het archeologiedecreet en worden gekoppeld aan de vergunning.</p> <p>Het recreatiepark moet ingebed worden in de omgeving. Bij bestemmingen die functioneel niet verenigbaar zijn met hun omgeving wordt daarvoor een buffer gebruikt. Voor het recreatiepark Erperheide ligt dat anders. De integratie in de omgeving</p>		<p>Alle werken, handelingen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren, onderhouden en beheren van de hoofd- en nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn eveneens alle werken, handelingen, inrichtingen en wijzigingen in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijke milieu en de landschapswaarden toegelaten; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; ▪ het behoud van archeologisch erfgoed.

Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>manifesteert zich door het feit dat het bestaande recreatiepark volledig bebost is; het nieuwe gedeelte zal eveneens zo aangelegd worden. Op die manier is het park landschappelijk ingebed tussen de vallei van de Abeek enerzijds en de beboste percelen anderzijds. Om een landschappelijke aanleg te kunnen verzekeren, moet dus ook in de uitbreidingszone een ruime meerderheid aan groenelementen en andere elementen van de natuurlijke en landschappelijke structuur, zoals waterelementen, reliëfverschillen, grachten, ... vervat zitten.</p> <p>Alle activiteiten die plaatsvinden in het park mogen het karakter en de functie van de landschappelijke inrichting niet schaden. Daarom moeten hieromtrent een aantal beperkingen en voorwaarden worden opgelegd.</p> <p>Het gebied dat als uitbreidingsgebied voor het recreatiepark Center Parcs Erperheide wordt aangeduid, moet integraal deel uitmaken van het bestaande recreatiepark. Het plangebied moet als een homogeen gebied ontwikkeld en beheerd worden als een intern samenhangend geheel met het bestaande verblijfsrecreatiepark. Daarom is het aangewezen dat er eerst een totaalvisie op te maken worden voor de volledige uitbreidingszone dat de principes van inrichting van het bestaande recreatiepark volgt zodat de interne samenhang gegarandeerd is. Een dergelijk 'masterplan' of 'inrichtingsstudie' kan ter informatie bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. Het betreft een soort terreinplan (overzichts- of principeplan) dat een voorstel van inrichting voor de volledige uitbreidingszone omvat en zowel de bebouwing, wegenis en parkings, open ruimte met waterpartijen en groenelementen opneemt, een overzicht geeft van de te roeien bomen en de aanleg van een landschapbuffer aanduidt op de randen van de zone die aansluiten op een bestemming anders dan verblijfsrecreatie. Bovendien moet op de terreinen van Center Parcs ervoor gezorgd worden dat het absoluut vermeden wordt dat er een bijkomende instroom van water is in de Abeek, ook wanneer er eventueel knelpunten of mankementen ontstaan terzake aan de installaties van Center Parcs. Omdat er dus voldoende bufferingsmogelijkheden op het domein aanwezig moeten zijn voor wat betreft infiltratie en afkoppeling van hemelwater en DWA, is het aangewezen dit reeds op te nemen inde inrichtingsstudie.</p> <p>Center Parcs Erperheide wil een vakantie in een rustige groene</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inrichtingsstudie als informatief document bij vergunningsaanvraag. ▪ Maximum 	<p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen bevatten een inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor de verdere inrichting van het gebied. De inrichtingsstudie 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 stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe de visueel-ruimtelijke en landschappelijk-ecologische relaties met het omliggende gebied gelegd wordt en hoe de buffering ten aanzien van de aangrenzende gebieden gerealiseerd wordt. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Daar bovenop bevat de inrichtingsstudie een gedetailleerde berekening en inpassing van de buffermogelijkheden inzake de waterinfiltratie en –buffering.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt al zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Er wordt een maximum bebouwingspercentage van 12% vastgelegd voor deze zone.</p>

Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>omgeving aanbieden en hecht veel belang aan de kwaliteiten daarvan. Die filosofie moet zich dan ook doortrekken in alle aspecten van het recreatiepark.</p> <p>Na een berekening van de verhoudingen van bebouwde ruimte, wegenis, landinrichting, ... binnen het bestaande en reeds gerealiseerde deel van het verblijfsrecreatiepark, wordt geconcludeerd dat deze verhoudingen zeer goed zijn en dat ze ook voor de uitbreidingszone gehanteerd kunnen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9% bebouwing; ▪ 4% terrassen en voetpaden; ▪ 6% wegenis; ▪ 67% landinrichting; ▪ 14% parking. <p>Deze percentages moeten in het juridische gedeelte van dit PRUP vertaald worden in een maximum bebouwingspercentage en een minimum begroeningspercentage om deze verhoudingen te kunnen behouden.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet concreet inzicht verschaft worden in de totale oppervlakte van de bebouwing en begroening (en dit zowel de met betrekking tot nieuwe elementen als de bestaande) ten opzichte van het totale plangebied van het PRUP, teneinde de oppervlaktepercentages te kunnen toetsen en beoordelen. Alsook moet een concrete berekening toegevoegd worden van de benodigde parkeervoorzieningen voor het vlot functioneren van het verblijfsrecreatiepark teneinde in te schatten of de in de aanvraag voorgestelde parkeercapaciteit als toereikend kan beschouwd worden.</p> <p>Naast het bebouwingspercentage en het begroeningspercentage moet er eveneens aandacht besteed worden aan de architectuur van de vakantiehuisjes. Een lage bouwhoogte wordt gehanteerd zodat de huisjes ingebed liggen in het beboste park. De vakantiewoningen worden opgericht volgens de Center Parcs filosofie en hun typerende architectuur.</p> <p>Het bestaande park voorziet in een buffer naar de omgeving door middel van een beboste talud. Op die manier werd toch een soort van buffer gerealiseerd die heel sterk mee opgenomen is in de landschappelijke aanleg van het park. Deze talud zal verschoven worden naar de nieuwe rand van het park en zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen het recreatiegebied en de aanliggende</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bebouwingspercentage. ▪ Minimum begroeningspercentage. ▪ Parkings binnen zone voor verblijfsrecreatie. ▪ Architectuur en volumewerking van de vakantiehuisjes. ▪ Aanleg landschapsbuffer. 	<p>Minimum 65% van de totale oppervlakte van deze zone moet ingericht worden met groenelementen en/of water.</p> <p>De overige ruimte kan ingericht worden als terras, voetpaden, wegen en parking. Alle parkeerfaciliteiten nodig voor de exploitatie van het verblijfsrecreatiepark moeten binnen deze zone worden ingericht.</p> <p>De vakantiewoningen hebben maximum twee bouwlagen. Bij één bouwlaag is de dakvorm vrij; indien met een plat dak wordt gebouwd, is de maximum dakrandhoogte 6.00m, bij overige dakvormen is de kroonlijsthoogte maximum 4.50m. Bij twee bouwlagen is de dakvorm verplicht plat dak en is de maximum dakrandhoogte 6.00 m.</p> <p>Alle hoogtes worden gemeten vanaf het nieuwe maaiveldniveau.</p> <p>Op de randen van de grafische zone die niet grenzen aan een (verblijfs-)recreatieve bestemming, moet een landschapsbuffer aangelegd worden die een fysieke en visuele afscherming ten opzichte van de aanliggende andere bestemmingen en zijn omgeving kan vervullen en dit gedurende het ganse jaar.</p> <p>De landschapsbuffer moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p>

Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bestemmingen van agrarisch gebied, natuurgebied en bosgebied. De buffering moet het ganse jaar (dus ook in de winter) zijn functie kunnen waarmaken. De beboste talud is een integrerend onderdeel van de landschappelijke inrichting van het verblijfsrecreatiepark en moet de eventueel hinder (visueel, functioneel) van het project beperken en een verantwoorde landschappelijke, ruimtelijke en functionele inpassing van het project in de omgeving bewerkstelligen.</p> <p>De beboste talud kan samen met de landschappelijke inrichting van het park ook een ecologische rol opnemen. Indien de randen van het park opgebouwd worden uit lagen, kan die ecologische rol beter vervuld worden. De opbouw bestaat dan uit de kruidlaag, de struiklaag en de kruinlaag.</p> <p>De buffering moet onlosmakelijk aan de realisatie van het verblijfsrecreatiepark gekoppeld worden. Als voorwaarde kan bepaald worden dat uiterlijk 1 jaar na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning de buffer integraal aangelegd moet zijn. Er wordt geopteerd voor een integrale aanleg van de buffer omwille van verschillende redenen: de homogeniteit van aanleg is gegarandeerd waardoor de buffering overal onmiddellijk gegarandeerd is. Met andere woorden de aard, de omvang, de grootte en de ouderdom van de buffer is over het hele terrein gelijk waardoor de waarde van de buffer en zijn functionaliteit vergroten.</p> <p>Het oprichten van afsluitingen en omheiningen en reliëfwijzigingen en/of constructies in functie van de bufferwerking of geluidswerende maatregelen zijn toegelaten.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ hij wordt aangelegd in de vorm van een beboste talud; ▪ hij heeft een minimum breedte van 10.00 m; ▪ hij bestaat uit een aanplant die zowel een optimale ecologische als landschappelijke integratie in de omgeving bewerkstelligt. <p>De landschapsbuffer moet ten laatste één jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning integraal aangelegd zijn.</p> <p>Alle werken, handelingen, inrichtingen en wijzigingen die in functie staan van de aanleg, onderhoud, beheer en herstel van de landschapsbuffer zijn toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>De groenvoorzieningen in het verblijfspark worden aangelegd en beheerd door de eigenaar van het park. Wegen en bermen in het verblijfspark worden aangelegd en beheerd op basis van de principes van een verantwoord groenbeheer. Grachten, wadi's en infiltratiebekkens worden ingericht en beheerd met het oog op het realiseren van ecologische meerwaarden.</p>		

Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Center Parcs beschikt over een bosbeheersplan voor het bestaande gedeelte van het park en zal dit bosbeheersplan uitbreiden naar het nieuwe gedeelte en dit conform de Vlaamse en Europese regelgeving. Center Parcs treedt daarmee als enige beheerder op van het park.</p> <p>Het belangrijkste element hierin is dat het beheer voor het totale gebied op elkaar afgestemd is, dus zowel voor het bestaande gedeelte van het park als voor de nieuwe uitbreidingszone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beheer als één geheel. 	<p>Het beheer van de bestaande delen van het verblijfsrecreatiepark en van de uitbreidingszone moeten op elkaar afgestemd zijn.</p>

TITEL III: Bijlage

1 MILIEUNOTA UITBREIDING ERPERHEIDE