

de kampeerproblematiek aan de belgische kust

P. Boerjan,

Stafmedewerker GOM - West-Vlaanderen

Het kampeerwezen aan de Belgische Kust heeft in de loop van de drie laatste decennia een bijzonder sterke kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling gekend. Deze snelle groei werd in de vijftiger en zestiger jaren niet ingekaderd in een oordeelkundig planologisch geheel, terwijl ook de wetgeving nahinkte op de gebeurtenissen.

In de loop van de zeventiger jaren kwam zowel de wetgeving op de kampeerterreinen als op de weekendverblijfparken tot stand en werden in de gewestplannen voor de Kust zones voor verblijfsrecreatie voorzien.

Toch is men er nog steeds niet in geslaagd de bestaande toestand op een, voor de diverse betrokken partijen bevredigende, manier te saneren.

Deze sanering werd bemoeilijkt door het gebrek aan voldoende kennis van de sektor in zijn aanbod- en vraagfacetten.

In 1981 werd, als eerste fase van een over twee jaar lopend onderzoeksproject van het WES, gepoogd een duidelijk en overzichtelijk beeld te scheppen van het bestaande aanbod.

De situering van het studie-objekt in het kader van de wetgeving

Het studie-objekt van onderhavige bijdrage heeft betrekking op de recreatieve domeinen aan de Belgische Kust. Hieronder zijn zowel de kampeerterreinen als weekendverblijfparken begrepen, waarvan het statuut wettelijk geregeld is.

Een kampeerterrein wordt wettelijk ¹ omschreven als een terrein waarop gewoonlijk of bij gelegenheid wordt gekampeerd door meer dan 10 personen tegelijk of waarop meer dan drie 'tenten, caravans, woonaanhangwagens of andere soortgelijke verblijven' (mobiele verblijven) staan.

Op dergelijke terreinen kan de eigenaar of de uitbater ook 'chalets, bungalows, huisjes, paviljoenen of soortgelijke verblijven' (vaste verblijven) plaatsen.

Een ministeriële omzendbrief (dd. 01-12-1971) stipuleert verder dat de percelen van een kampeerterrein niet mogen verhuurd worden voor een periode van meer dan 9 jaar (wel per dag, per week of op een andere manier).

Een weekendverblijfpark wordt volgens de wettelijke beschikkingen ² omschreven als een geheel van percelen in een voor de plaatsing van weekendverblijven bestemde verkaveling. Deze weekendverblijven kunnen zijn: 'caravans, woonaanhangwagens of andere soortgelijke verblijven' (mobiele verblijven) of 'chalets, bungalows, huisjes, paviljoenen of andere soortgelijke verblijven' (vaste verblijven).

Deze juridische omschrijvingen geven zeker geen klaar beeld van de werkelijke betekenis van een kampeerterrein of weekendverblijfpark.

Zonder uitgebreid op de wettelijke beschikkingen in te gaan, lijkt het ons nuttig enkele essentiële karakteristieken van beide groepen van recreatieve domeinen met een wettelijk statuut aan te geven:

<i>Kampeerterreinen</i>	<i>Weekendverblijfparken</i>
Netto-oppervlakte : min. 80 m ²	Netto-oppervlakte : min. 125 m ² of 140 m ² ³
Bruto-oppervlakte : min. 100 m ²	
Max. 20 % vaste standplaatsen	
Verhuring per dag, week, seizoen, jaar	Verkoop, verhuring voor min. 9 jaar erfpacht- of opstalrecht
10 % toeristische standplaatsen	

In de praktijk heeft de wetgeving op de kampeerterreinen en de weekendverblijfparken steeds nagehinkt op de snelle ontwikkeling van het kampeertoerisme aan de Belgische Kust.

Dit heeft meegebracht dat een belangrijk gedeelte van de terreinen die bezet zijn met vaste en/of mobiele akkommodaties, als bedoeld in de wetten op de kampeerterreinen en de weekendverblijfparken, niet vergund zijn.

Deze niet-vergunning is toe te schrijven aan ofwel een zoneringsprobleem (bv. ligging in een groengebied), ofwel aan de omstandigheid dat het betreffende terrein niet voldoet aan de technische voorschriften van de wetten op de kampeerterreinen of weekendverblijfparken (bv. overbezetting), ofwel aan beide omstandigheden samen.

Het lijkt dan ook evident dat, gezien de problematiek van de niet-vergunde domeinen, deze terreinen in onderhavige analyse worden betrokken.

Wel dient opgemerkt dat een aantal minder of meer uitgesproken recreatieve domeinen die niet in aanmerking

¹ Cfr. de wet van 30 april 1970 en de bijhorende KB's van 29 oktober 1971, 13 februari 1974 en 26 mei 1978.

² De KB's van 30 oktober 1973 en 31 december 1975.

³ Deze voorschriften, die lagere normen bevatten dan voor de rest van het land, zijn specifiek geregeld door het KB van 31 december 1978.

komen voor het statuut van kampeertreinen of weekendverblijfpark, maar die tot stand zijn gekomen door een gewone bouwverkeveling, buiten beschouwing werden gelaten. Ter illustratie wijzen wij op enkele domeinen zoals bv. IJsermonde te Nieuwpoort, Het Veld en Ter Streep te Middelkerke (Westende). Hierbij dient toegegeven dat het feitelijk onderscheid van deze domeinen met zekere weekendverblijfparken eerder subtiel is. Neemt men dergelijke verkevelingen wel in beschouwing, dan is de omschrijving en begrenzing van dergelijke domeinen niet meer in zicht: in principe kan dan ook een appartementenblok, al dan niet voorzien van bepaalde recreatieve voorzieningen, als een recreatief domein worden beschouwd.

Methodologische toelichting

Alle gegevens die in onderhavige analyse figureren zijn het resultaat van desk research en fieldwork op zeer verscheidene niveau's. Allereerst werd gepoogd bij de overheidsinstanties die ambtshalve betrokken zijn bij de sektor, zoveel als mogelijk inlichtingen te verwerven. Hierbij is het opvallend dat een groot aantal overheidsdiensten ambtshalve raakvlakken vertonen met de kampeersector. We vermelden onder meer het Kommissariaat-Generaal voor Toerisme, het Bestuur voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, de Gezondheidsinspectie, het Provinciebestuur, de gemeentelijke technische diensten en de gemeentelijke belastingdiensten.

De aldus verzamelde informatie kan als zeer partieel worden bestempeld, is weinig precies en wordt niet op systematische wijze geaktualiseerd. Aktuele informatie omtrent de niet-vergunde terreinen bleek schaars of onbestaande te zijn.

Het wordt duidelijk dat de bestaande gegevens erg onvoldoende waren om een volledig en gedegen overzicht te bieden van de kampeertreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen aan de Belgische Kust. Om dit te verhelpen werden twee vormen van field-research aangewend.

In de eerste plaats werden alle terreinen ter plaatse bezocht en werden inlichtingen ingewonnen door een mondelinge enquête met de uitbaters van de terreinen. Het betrof hier dus een combinatie van ondervraag- en observatietechnieken.

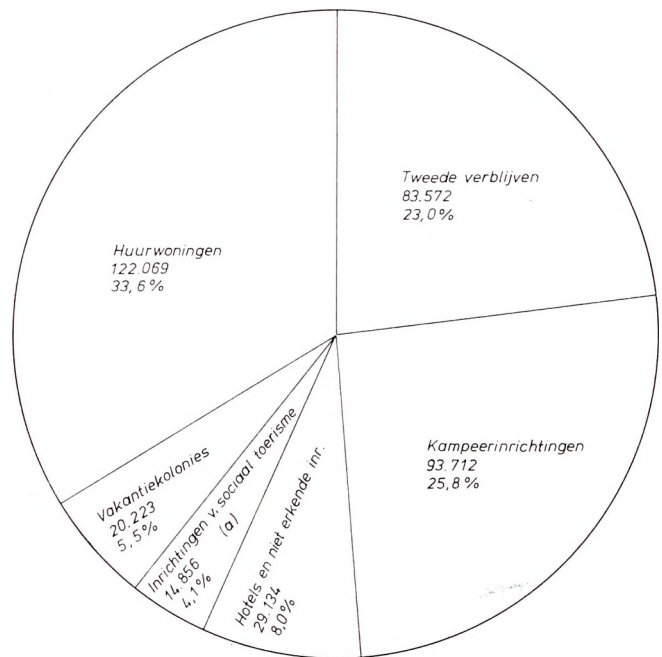
In de tweede plaats werd op een topperiode, namelijk 15 en 16 augustus 1981, een exhaustieve telling uitgevoerd van de kampeermiddelen die zich op de kampeertreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen bevinden.

Geografische situering van de recreatieve domeinen aan de Belgische Kust

Vooreerst dient te worden aangestreept dat de recreatieve domeinen (kampeertreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen) in het geheel van de logieskapaciteit van de Kust een belangrijke positie innemen. De totale logieskapaciteit van de Kust bedraagt circa 363.000 eenheden, waarvan één vierde kan gesitueerd worden in de 'kamping'-sektor.

De snelle groei van het 'kamping'-toerisme aan de Kust blijkt uit de vaststelling dat over een periode van 24 jaar (1956-1980) de logieskapaciteit aangroeide met een gemiddelde van 7,6 % per jaar.

Grafiek 1 : De verdeling van de totale logieskapaciteit aan de Kust naar logiesvorm, 1980.



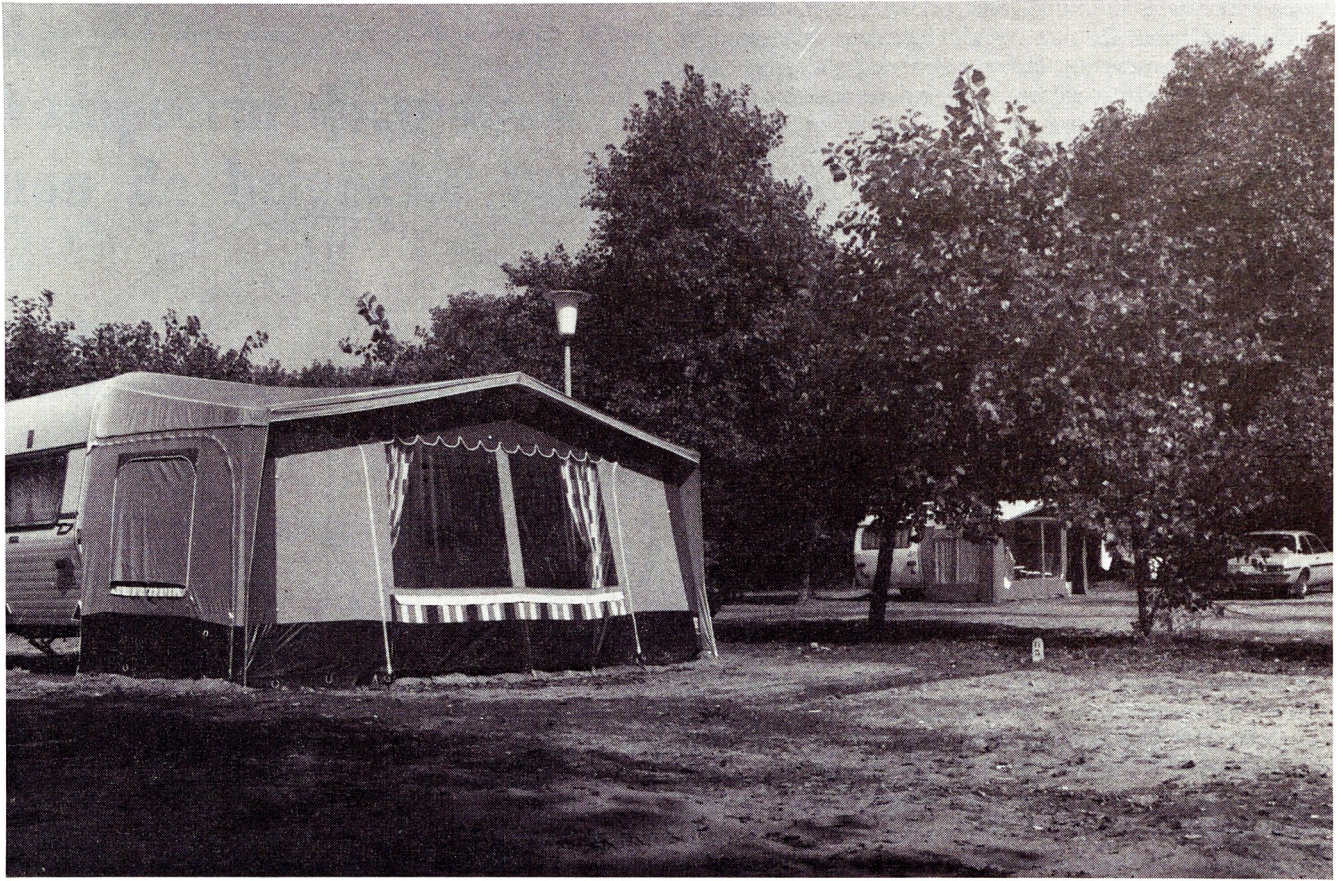
(a) : Inclusief de kuurinrichtingen met een logieskapaciteit van 521 personen.

Bron : NIS

In Tabel 1 wordt een globaal overzicht geboden van de bestaande recreatieve domeinen aan de Belgische Kust, uitgesplitst naar kustgemeente. Uit deze tabel kan men enkele belangrijke vaststellingen afleiden.

Van de 144 aan de Kust getelde terreinen telt men 45 kampeertreinen (31 %) en 22 weekendverblijfparken (15 %). Het is evenwel opvallend dat méér dan de helft (55 %) van de bestaande terreinen aan de Kust niet vergund zijn. Wel dient hierbij opgemerkt dat de situatie minder erg wordt wanneer men de oppervlakte van de terreinen als norm aanhoudt. De 144 aan de Kust genoteerde terreinen beslaan gezamenlijk een oppervlakte van 467,5 ha. Dit stemt bij benadering overeen met de oppervlakte van de gemeente Middelkerke vóór de fusie van 1977. In deze optiek maken de kampeertreinen met 174 ha 37 % uit van de totale oppervlakte, de weekendverblijfparken met 108 ha, 23 %, terwijl de niet-vergunde oppervlakte (185 ha) nu nog slechts 40 % uitmaakt.

Verder kan men afleiden dat zowel uit het oogpunt van het aantal terreinen als van de totale oppervlakte, de gemeenten De Haan, Middelkerke en Bredene een dominante positie bekleden. In deze kustgemeenten maakt de logieskapaciteit van de 'kampeersector' dan ook 40 naar 80 % uit van de totale toeristische logieskapaciteit der gemeente. In secundaire orde mag ook het vrij belangrijk aandeel van Koksijde worden aangestipt. Alle overige kustgemeenten vertonen een relatief beperkt belang terzake.



Foto's : H. Maertens, Brugge

Tabel 1 : Indeling van de kampeerterreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen aan de Belgische Kust, naar kustgemeente, 1981

Kustgemeente	Kampeerterreinen				Weekendverblijfparken				Niet-vergunde terreinen				Alle terreinen			
	Terreinen		Tot. opp.		Terreinen		Tot. opp.		Terreinen		Tot. opp.		Terreinen		Tot. opp.	
	Aan-tal	%	Are	%	Aan-tal	%	Are	%	Aan-tal	%	Are	%	Aan-tal	%	Are	%
Knokke-Heist	4	8,9	892	5,1	—	—	—	—	4	5,2	312	1,7	8	5,6	1.204	2,6
Blankenberge	2	4,4	965	5,5	1	4,5	439	4,1	1	1,3	191	1,0	4	2,8	1.595	3,4
De Haan	7	15,6	3.506	20,2	6	27,3	3.991	37,1	29	37,7	4.623	25,0	42	29,1	12.176	26,0
Bredene	5	11,2	2.014	11,6	—	—	—	—	24	31,1	6.712	36,2	29	20,1	8.726	18,6
Oostende	2	4,4	851	4,9	—	—	—	—	4	5,2	670	3,6	6	4,2	1.521	3,3
Middelkerke	10	22,2	3.426	19,7	6	27,3	1.931	17,9	9	11,7	3.476	18,8	25	17,3	8.833	18,9
Nieuwpoort	2	4,4	2.471	14,2	1	4,5	1.100	10,2	2	2,6	968	5,2	5	3,5	4.539	9,7
Koksijde	9	20,0	1.181	6,8	7	31,9	3.033	28,1	4	5,2	1.574	8,5	20	13,9	5.788	12,4
De Panne	4	8,9	2.093	12,0	1	4,5	277	2,6	—	—	—	—	5	3,5	2.370	5,1
KUST	45	100,0	17.399	100,0	22	100,0	10.771	100,0	77	100,0	18.526	100,0	144	100,0	46.752	100,0

Bron : WES

Beschouwt men in dit geheel de lokalisering der niet-vergunde terreinen, dan blijkt dat vooral De Haan (29 terreinen) en Bredene (24 terreinen) een groot aantal niet-vergunde terreinen tellen. Voegt men hieraan nog Middelkerke toe (19 terreinen), dan heeft men reeds vier vijfden van het aantal niet-vergunde terreinen gelokaliseerd. De niet-vergunde terreinen te De Haan (in feite Klemskerke en Vlissegem) en te Bredene betreffen in hoge mate zogenaamde huisjes-terreinen. Deze terreinen zijn in doorsnee als relatief oud te bestempelen.

In tegenstelling met Bredene en De Haan (Klemskerke en Vlissegem) zijn de terreinen te Wenduine, Koksijde en vooral te Middelkerke van meer recente allure. Hier treft men dan ook heel wat weekendverblijfparken.

De belangrijkste karakteristieken van de rekreatieve domeinen aan de Belgische Kust

In bijhorende samenvattende tabel 2 wordt een overzicht geboden van de rekreatieve domeinen aan de Belgische Kust.

Gedurende een telling op een piekperiode werden ongeveer 31.000 kampeermiddelen op de rekreatieve domeinen aan de Kust geteld. Hiervan maakt de sta-caravan (circa 4,5 %) veruit het belangrijkste kampeermiddel uit aan de Belgische Kust. Voegt men hieraan de toercaravan (22,2 %) toe, dan vertegenwoordigen de 20.700 caravans ongeveer zeven tienden van de kampeermiddelen aan de Kust.

In tweede orde dient gewezen op het aandeel van de circa 6.000 huisjes, die bijna één vijfde van het aantal kampeermiddelen vormen.

De 3.000 getelde tenten en tentjes waren goed voor één tiende van het aantal kampeermiddelen, terwijl de bungalows voor 4,3 % van het geheel der kampeermiddelen instonden.

De structuur der kampeermiddelen vertoont aanzienlijke verschillen op de kampeerterreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen, alhoewel de stacaravans op elk van deze 3 vormen van rekreatieve domeinen de belangrijkste plaats uitmaken.

Dit is echter het meest uitgesproken bij de weekendverblijfparken, waar de stacaravans (62 %) en de bungalows (26 %) bijna negen tienden van de kampeermiddelen vertegenwoordigen. Op kampeerterreinen treft men na de stacaravans (44,5 %) ook nog een groot aantal toercaravans (35,3 %) en tenten of tentjes (14,2 %).

Op de niet-vergunde terreinen dient ongetwijfeld gewezen op het fenomeen van de huisjes (35,2 %), waarvan het aandeel slechts iets lager uitvalt dan dit van de stacaravans (39,4 %).

Opvallend is de vaststelling dat zelfs op een topperiode (15-16 augustus 1981) de toeristische standplaatsen slechts één vijfde van het totaal aantal standplaatsen uitmaken.

Globaliserend kan men de drie onderscheiden groepen van rekreatieve domeinen als volgt karakteriseren :

de niet-vergunde terreinen dateren vrijwel allen van vóór 1970, hebben een zwak voorzieningenniveau, vertonen een algemeen probleem van overbezetting, tellen opvallend veel huisjes (35,2 %) en kennen een prijsniveau dat beduidend beneden deze van kampeerterreinen en weekendverblijfparken ligt ;

de weekendverblijfparken zijn van recente datum, zijn hoofdzakelijk bezet met (sta)caravans en bungalows, vertonen geen probleem van overbezetting, een relatief goede rekreatieve voorziening en maar een prijsniveau dat vrijwel het dubbele is van dit op de niet-vergunde terreinen ;

de kampeerterreinen tenslotte, nemen inzake kenmerken in velerlei opzicht (ontstaan, bezetting, prijs) een positie in die zich situeert tussen de niet-vergunde terreinen en de weekendverblijfparken.

Tabel 2 : Samenvattende staat van de belangrijkste karakteristieken van de kampeerterreinen, weekendverblijfparken en niet-vergunde terreinen aan de Belgische Kust, 1981

Omschrijving	Kampeerterreinen	Weekendverblijfparken	Niet-vergunde terreinen	Alle terreinen
<i>Terreinen en totale oppervlakte</i>				
- terreinen	45 terreinen (= 31 %) 174 ha (= 37 %)	22 terreinen (= 15 %) 108 ha (= 23 %)	77 terreinen (= 54 %) 185 ha (= 40 %)	144 terreinen (= 100 %) 467 ha (= 100 %)
<i>Gemiddelde oppervlakte en structuur</i>				
- gemiddelde oppervlakte	3,87 ha	4,92 ha	2,41 ha	3,25 ha
- aantal terreinen <3 ha	23 = 51 %	9 = 41 %	59 = 77 %	91 = 63 %
- aantal terreinen tussen 3 en 7 ha	17 = 38 %	6 = 27 %	8 = 10 %	31 = 22 %
- aantal terreinen ≥7 ha	5 = 11 %	7 = 32 %	10 = 13 %	22 = 15 %
<i>Aantal en structuur van de kampeermiddelen</i>				
Bungalows	41 (= 0,4 %)	1.224 (= 26,0 %)	58 (= 0,4 %)	1.323 (= 4,3 %)
Huisjes	635 (= 5,6 %)	45 (= 1,0 %)	5.267 (= 35,2 %)	5.947 (= 19,2 %)
Stacaravans	5.033 (= 44,5 %)	2.906 (= 61,8 %)	5.896 (= 39,4 %)	13.835 (= 44,7 %)
Tentcaravans	3.990 (= 35,3 %)	286 (= 6,1 %)	2.594 (= 17,3 %)	6.870 (= 22,2 %)
Tenten en tentjes	1.613 (= 14,2 %)	242 (= 5,1 %)	1.148 (= 7,7 %)	3.003 (= 9,6 %)
Alle kampeermiddelen	11.312 (= 100,0 %)	4.703 (= 100,0 %)	14.963 (= 100,0 %)	30.978 (= 100,0 %)
<i>Gemiddeld aantal kampeermiddelen per terrein</i>				
	251	214	194	215
<i>Gemiddelde oppervlakte per standplaats</i>				
- gemiddelde bruto-oppervlakte per standplaats	154 m ²	216 m ²	127 m ²	153 m ²
- <100 m ²	1 (2 %)	0 (0 %)	27 (35 %)	28 (19 %)
100-<150 m ²	29 (64 %)	2 (9 %)	41 (53 %)	72 (50 %)
150-<200 m ²	12 (27 %)	3 (14 %)	4 (5 %)	19 (13 %)
200 m ² en meer	3 (7 %)	17 (77 %)	5 (7 %)	25 (18 %)
<i>Vergelijking reëel en vergund aantal standplaatsen</i>				
- reëel ≤ vergund aantal standplaatsen	26 terreinen (= 58 %)	Geen probleem van overbezetting	Algemeen probleem van overbezetting	
- reëel > vergund aantal standplaatsen	19 terreinen (= 42 %)			
<i>Huisjesterreinen</i>				
- wettelijke normen	max. 20 % bungalows en/of huisjes	Geen voorschriften		
- aantal-huisjesterreinen (= min. 25 % huisjes)	3 terreinen (= 7 %)	1 terrein (= 5 %)	54 terreinen (= 70 %)	58 terreinen (69 %)
<i>'Vaste' versus 'toeristische' standplaatsen</i>				
- wettelijke normen	min.10 % toeristische standplaatsen	Geen voorschriften	—	—
- vaste standplaatsen	7.694 (= 70,2 %)	4.253 (= 91,8 %)	12.465 (85,3 %)	24.412 (= 80,8 %)
- toeristische standplaatsen	3.272 (= 29,8 %)	378 (= 8,2 %)	2.140 (14,7 %)	5.790 (= 19,2 %)
<i>Voorzieningsniveau</i>				
Algemene voorzieningen (winkel, enz...)	relatief goed	relatief zwak	relatief gematigd	matig
Recreatieve voorzieningen	relatief goed	relatief goed	relatief zwak	Eerder zwak
<i>Oprichtingsperiode</i>				
Vóór 1950	2 (4 %)	0 (0 %)	14 (18 %)	16 (11 %)
1950-1969	22 (49 %)	2 (9 %)	59 (77 %)	83 (58 %)
1970 en later	21 (47 %)	20 (91 %)	4 (5 %)	45 (31 %)

Tabel 2 (vervolg)

Omschrijving	Kampeertreinen	Weekendverblijfparken	Niet-vergunde terreinen	Alle terreinen
<i>Prijs toeristische gezinsstandplaats (a)</i>				
Gemiddelde gewogen prijs	276 BF	269 BF	259 BF	269 BF
Min.-Max. prijs	150-400 BF		150-325 BF	150-400 BF
Koncentratie	v. 250 tot 300 BF (39 %) en v. 350 tot 375 BF (27 %)		van 250 tot 325 BF (75 %)	van 250 tot 300 BF (48 %)
<i>Prijs jaarstandplaats (b)</i>				
Gemiddelde gewogen prijs	19.857 BF	28.736 BF	14.940 BF	16.696 BF
Min.-Max. prijs	6.000-32.000 BF	14.000-32.000 BF	6.000-24.000 BF	6.000-32.000 BF
Koncentratie	14.000-24.000 BF (80 %)	24.000-32.000 BF (80 %)	10.000-20.000 BF (83 %)	14.000-24.000 BF (63 %)

(a) Omvat de dagprijs voor het verblijf gedurende het hoogseizoen (juli-augustus) van een gezin bestaande uit twee volwassenen en twee kinderen (respektievelijk 7 en 9 jaar), met de auto en toercaravan, inclusief het water- en elektriciteitsverbruik, de gemeentelijke toeristenbelasting en de BTW.

(b) Bevat enkel de basishuurprijs, de BTW en de kost voor het waterverbruik.

De problematiek van de niet-vergunde terreinen

Boven werd reeds opgemerkt dat niet minder dan 55 %, hetzij 77 van de 144 aan de Belgische Kust genoteerde terreinen niet-vergund zijn. Dit probleem werd in de hand gewerkt door het ontbreken van enige ernstige wetgeving terzake (wet in 1970)⁴, het aanhouden van de rechtsonzekerheid door het laattijdig verschijnen der gewestplannen⁵ en door de politieke invloeden die spelen

⁴ De wet op het kamperen van 23 maart 1954 kan bezwaarlijk als een duidelijke reglementering worden aangezien.

⁵ Dit gebeurde voor de kustgebieden in 1976 en 1977.

ten aanzien van het beleid van ruimtelijke ordening.

De problematiek van de niet-vergunde terreinen vertoont meerdere facetten, die het globaal bijzonder kompleks maken.

Naast een zoneringsprobleem stelt zich het feit dat heel wat terreinen niet voldoen aan de technische voorschriften van de wetgeving.

De niet-vergunning brengt verhoudingen mee binnen de sektor die als oneerlijke concurrentie kunnen bestempeld worden. Tenslotte kan niet ontkend worden dat aan niet-vergunde terreinen ook een sociaal (ten aanzien van de huurders van percelen) en een economisch probleem (de

Zoekt u nieuwe export- of importmogelijkheden ? ...

De gepaste financieringsvorm ? ...

**Indekking tegen wisselkoers-
risico's ? ...**

**Zorg dat u de bank kiest
waar u méér aan hebt.**

Onze KB-specialisten geven u graag advies inzake alle aspecten van de buitenlandse handel.

Bel voor een afspraak. Wij komen graag bij u.



KREDIETBANK

De bank waar u meer aan hebt.

niet-vergunde terreinen brengen een economische activiteit op de been die niet alleen de kampeerters, maar ook de lokale middenstand en de gemeentefinanciën raakt) verweven zit.

Zoneringsprobleem

In het WES-onderzoek werd heel wat aandacht gegeven aan de zoneringsproblemen van de kampeerters. In de gewestplannen werden zones voor verblijfsrecreatie voorzien, waarin de kampeerters en weekendverblijfparken dienen gevestigd te zijn. De 77 niet-vergunde terreinen kunnen vanuit zoneringsoogpunt, als volgt gesitueerd worden.

Uit voorgaande staat blijkt dat 27 terreinen, met een gezamenlijke oppervlakte van 79 ha gesitueerd zijn in een zone voor verblijfsrecreatie. Het is dus duidelijk dat deze terreinen niet-vergund zijn omdat hun uitbouw niet voldoet aan de vereisten die gesteld worden aan een kampeerters-terrein of weekendverblijfpark (bijvoorbeeld een te groot aantal 'vaste' konstrukties, de kampeermiddelen staan te dicht op elkaar, enz...). Circa de helft van de niet-vergunde terreinen, die een totale oppervlakte vertegenwoordigen van 48,5 ha, zijn gesitueerd in een woongebied. Voor deze terreinen bestaat, onder bepaalde voorwaarden, wel mogelijkheid tot regularisatie, althans uit het oogpunt van de zoneringsproblemen.

	terreinen	oppervlakte (in ha)
groengebied	8	37
agrarisches gebied	1	2
woongebied	39	49
TRP-gebied	3	12
zone voor verblijfsrecreatie	27	79
totaal	77	179

Terwijl zich slechts één terrein (2,20 ha) in een agrarisches gebied bevindt, dient onderstreept dat 8 terreinen, overeenstemmend met een oppervlakte van 37 ha, zich in een groengebied situeren.

Tenslotte vallen drie domeinen, met een oppervlakte van circa 12 ha, in het TRP-gebied.

Uit het oogpunt van de zoneringsproblemen blijven bij een strikte toepassing van de gewestplannen nog 52 terreinen in gebreke met een totale oppervlakte van circa 95 ha.

Hiervan situeert zich de grote meerderheid te De Haan en te Bredene. Al deze terreinen bevinden zich in een woongebied. De terreinen welke zich bevinden in een groen- of agrarisches gebied treft men aan in de zone van Oostende tot en met Koksijde.

Gezien in de gewestplannen zones voor verblijfsrecreatie werden voorzien, deels ter opvang van de toekomstige vraag, maar ook deels als vervangingsterreinen voor de foutief gezoneerde terreinen, leek het ons interessant om in te gaan op de huidige bezetting en de resterende vrije ruimten in deze zones voor verblijfsrecreatie.

Oppervlakte van de nog niet bezette zones voor verblijfsrecreatie op de gewestplannen	: 267 ha
waarvan : niet bezet, zonder optie	: 185 ha
niet bezet, met optie	: 57 ha
recreatie	: 25 ha

Over de gehele Kust telt men momenteel 267 ha oppervlakte voor verblijfsrecreatie die nog niet bezet is. Hiervan zijn 25 ha momenteel voorbestemd als recreatieve zone. Dit betekent dat in principe nog 242 ha kan aangewend worden voor de uitbouw van nieuwe recreatieve domeinen, dit is méér dan de helft van de oppervlakte van de momenteel bestaande terreinen (467 ha).

Zelfs in de meest rigide, maar onrealistische beleids-optie, namelijk dat alle foutief gezoneerde terreinen (100 ha) moeten overgeplaatst worden naar de zones voor verblijfsrecreatie, resteert nog steeds 142 ha braakliggend gebied voor verblijfsrecreatie.

Vermindert men deze oppervlakte nog met de braakliggende terreinen waarop een optie ligt (37 ha), dan rest nog steeds 85 ha.

Het komt ons voor dat, vertrekkend van een realistische verwachting ten aanzien van de beleids-opties van de overheid, de zones voor verblijfsrecreatie behoorlijk ruim werden toegemeten op de gewestplannen voor de Kust. Dit wordt uiteraard in de hand gewerkt door de vaststelling dat weinig terreinen, die niet in zones voor verblijfsrecreatie zijn gelegen, van de kaart zijn verdwenen en overgeplaatst werden naar een zone voor verblijfsrecreatie.

De niet-vergunde terreinen in de kontekst van de technische voorschriften van de wetten op de kampeerters-terreinen en de weekendverblijfparken

Naast en terzelfdertijd met het zoneringsplan stelt men vast dat het merendeel der terreinen tekort schieten op het vlak van de oppervlakte-, sanitaire, utilitaire en andere normen. Vooral de overbezetting der terreinen is hierbij een prangend probleem. Dit is in het bijzonder het geval bij de huisjesterreinen, waar de veel te dicht opeengehoopte chalets moeilijk of niet aan de wettelijke normen kunnen voldoen zonder ingrijpende wijzigingen met hoge financiële konsekventies.

Afgezien van het feit dat heel wat terreinen niet-vergund zijn omwille van het tekort schieten op het vlak van de oppervlakte-, sanitaire- of utilitaire normen, stelt men vast dat in de konkrete situatie van de Kust, heel wat terreinen tussen twee stoelen vallen. De Kust telt ruim 50 niet-vergunde terreinen, waarbij de huisjes minstens één vierde van het totaal aantal standplaatsen uitmaken. In realiteit vertonen deze huisjes-terreinen een oppervlakte-norm die veel dichter aanleunt bij deze van een kampeerters-terrein dan deze van een weekendverblijfpark.

Bovendien gebeurt de verhuring op deze terreinen meestal per jaar en is er geen sprake van verkoop, verhuring voor minstens 9 jaar, erfpacht- of opstalrecht. Dit houdt in dat deze terreinen, qua oppervlakte-norm en qua verhuringwijze, zelfs met veel goede wil niet in aanmerking kunnen komen voor een vergunning als weekendverblijfpark.

Door het in de wetgeving op de kampeerters-terreinen ingebouwde maximumpercentage vaste konstrukties kunnen

deze terreinen evenmin in aanmerking komen voor een vergunning als kampeertrein.

Oneerlijke concurrentie binnen de sektor

Bij contacten binnen de sektor is duidelijk een spanning voelbaar die voortvloeit uit de verhoudingen tussen vergunde en niet-vergunde terreinen.

In de meeste gevallen hebben de vergunde terreinen zich heel wat investeringen en financiële inspanningen moeten getroosten om zich in orde te stellen met de wettelijke schikkingen, terwijl de niet-vergunde terreinen, door de voor de uitbaters gunstige vraagoverschot in de zeventiger jaren, moeiteloos operationeel bleven. Bovendien dient aangestipt dat de vergunde terreinen bloot staan aan de controles van heel wat overheidsinstanties, waar de niet-vergunde terreinen meestal ongemoeid worden gelaten.

Wel dient gewezen op een zekere kentering terzake.

Onder druk van zowel de economische crisis als door de kreative van heel wat nieuwe gerealiseerde en te verwachten nieuwe standplaatsen door sociaal-politieke organisaties wordt het duidelijk dat we in de tachtiger jaren evolueren naar een situatie met een aanbodoverschot.

Men kan verwachten dat de niet-vergunde terreinen hiervan een terugslag zullen ondervinden in die zin, dat het heel wat moeilijker zal worden om de uittrekkende oudere huurders te vervangen.

Een sociaal probleem

Ongetwijfeld vertonen de niet-vergunde terreinen ook een sociaal probleem. Deze terreinen, welke uiteraard relatief lage tarieven aanrekenen in vergelijking met de vergunde terreinen, zijn hoofdzakelijk bezet door de lagere sociale klassen en in vrij belangrijke mate door ouderen. Deze huurders hebben een laag behoeft patroon en zijn erg gebonden door de onderlinge sociale contacten met de andere terreinbewoners. Een eventuele verwijdering kan in zekere gevallen een sociale problematiek doen ontstaan, terwijl een overplaatsing naar een nieuwe, goed geoutilleerde uitbating mogelijks voor een aantal 'kampeerders' financieel niet haalbaar is. Het voorstel van de Provinciale Commissie P. Monballyu van het begin van de jaren zeventig, houdt terzake een duidelijk kompromis in.

Een economisch probleem

Er dient aangestipt dat de plaatselijke middenstand in zekere mate is afgestemd op de kampeerbedrijven en dat het kampeertoerisme een bron van inkomsten is voor de gemeentelijke financiën. Dit mag echter geen reden zijn om de zonering ter zijde te schuiven.

Deze negatieve economische implicaties worden verder gerelativeerd wanneer men uitgaat van de politiek dat de overheid bij eventuele sluiting de mogelijkheid voorziet (bv. via het te koop aanbieden van nieuwe terreinen) om een nieuw bedrijf op te zetten.

Besluit

Het kampeertoerisme (in de brede zin van het woord) heeft in de loop van de laatste drie decennia een zeer snelle evolutie meegemaakt. De wetgeving terzake heeft steeds nagehinkt op deze evolutie en mede door de langdurige rechtsonzekerheid, ontstaan door het uitblijven van de bekrachtiging van de gewestplannen voor de Kust-

gebieden, is de problematiek van de sanering van het kampeerwezen in hoge mate verrot.

Hierbij is gebleken dat heel wat omstandigheden een pasklare oplossing verhinderen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat heel wat elementen van de ontworpen wetten in de praktijk dode letter zijn gebleven en dat het werk van diverse commissies ter oplossing van het kampeervraagstuk uiteindelijk is vastgelopen. In dit verband dient aangestipt dat de provinciale commissie onder leiding van de heer P. Monballyu realistische voorstellen had geformuleerd die het kampeerprobleem in West-Vlaanderen in verregaande mate had kunnen oplossen.

Insiders zullen het er over eens zijn dat het kampeervraagstuk niet alleen kan opgelost worden door het ontwerpen van nieuwe wetten. Het ware ongetwijfeld wenselijk om bepaalde regelingen in een wettelijke vorm te gieten en bepaalde lacunes in de bestaande wetgeving aan te passen.

Het komt ons evenwel voor dat een oplossing alleen kan bereikt worden wanneer de bevoegde overheid de probleemgevallen zou individualiseren en dat per terrein concrete, pragmatische voorstellen die de geest van de wet zouden eerbiedigen, zouden uitgewerkt worden.

Deze soepele houding van de bevoegde overheid zou zelfdertijd ondersteund moeten worden door een krachtadig en éénduidig beleid ten aanzien van de uitbaters die zich niet wensen aan te passen aan de geïndividualiseerde voorstellen.

Hierbij moet men wel bedenken dat bepaalde terreinen, welke bijvoorbeeld gezoned zijn in een groen- of agrarisch gebied, geen enkele kans maken op regularisatie.

**Kwaliteit
Veiligheid
Fiabiliteit**

LVD









Afkantpersen.
Dieptrekpersen.
Scharen.
Plaatbuigwalsen.
Automatische lijnen.
Speciale persen.
Gereedschappen.



LVD filialen en licenties over de hele wereld.

LVD

synoniem voor plaatbewerking!

Company nv
Nijverheidslaan 2
B-8630 Wevelgem-Gullegem (België)
Tel. (056) 41 55 11
Telex: 85.317