

Vergadering van

8 oktober 2024

Aanwezig

Leden:

Dirk Mattheeuws
Erik Tjampens
Maarten Stuer
Julien Vangeertsom
Paul Cerpentier
Jo Naessens
Koen Fauconnier
Stijn Vandeplass
Sven Taeldeman
Trees De Muynck
Patrick Maes
Jonathan Jacops
Iñaki Colpaert

Verontschuldigd:

Alain Van Ghyseghem
Bert Willaert
Bram De Winne
Ellen Geerts
Ellen Witdouck
Fredrick Snoeck
Jan Geers
Jenny De Laet
Katrien Moens
Marie-Paule De Poorter
Marten Dugernier
Michel De Vos
Nele De Cocker
Nele Wauman
Pascal de Meyer
Tanja Durinck
Tineke Buysse

Sylvie Van Damme

Plaatsvervangend

voorzitter:
Patrick Maes

Secretaris:

Mark Cromheecke

Verslaggever:

Stijn Mus

Advies van de PROCORO voor de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Recreatiepool Donk'.

Aangezien voorzitter Sylvie Van Damme haar ontslag heeft aangeboden neemt Patrick Maes tijdens deze vergadering het plaatsvervangend voorzitterschap op zich. De leden stemmen hiermee in.

De voorzitter opent de vergadering om 14.00 uur

Er zijn geen politieke vertegenwoordigers of belanghebbenden aanwezig op de vergadering.

Inleiding

Het openbaar onderzoek liep van maandag 22 april 2024 tot en met donderdag 20 juni 2024.

Er werd een publiek infomoment in de vorm van een infomarkt gehouden in Berlare (CC Stroming) op woensdag 6 mei 2024 waarop een 70-tal personen aanwezig waren.

De bezwaren en adviezen zijn als volgt in te delen:

- Adviezen ontvankelijk: 9
- Bezwaren en opmerkingen ontvankelijk: 56

Deze adviezen zijn afkomstig van:

1. Departement Omgeving
2. Agentschap Natuur en Bos
3. Agentschap voor Wegen en Verkeer
4. Sport Vlaanderen
5. Gemeente Berlare
6. Gemeente Zele
7. Watergroep
8. Elia
9. Wind & Watersport Vlaanderen

In dit advies van de PROCORO worden eerst de binnengekomen adviezen besproken en behandeld. Vervolgens volgt de behandeling van de binnengekomen bezwaren. Daarbij worden eerst de algemene elementen van het RUP thematisch behandeld en vervolgens volgt de verwerking van de bezwaren per deelRUP. De nummers van de bezwaren waarin het element staat dat behandeld wordt, staan steeds aangegeven.

Inhoud

Inleiding	1
Inhoud	2
1. Behandeling adviezen	7
1.1. Departement Omgeving	7
1.1.1. Aanpak problematiek weekendverblijven.....	7
1.1.2. Overeenstemming RSV en gewestelijke RUP's.....	7
1.1.3. Ligging plangebied in HAG	8
1.1.4. Ligging in NATURA 2000 en VEN	8
1.1.5. Ligging in waterwinningsgebied.....	9
1.1.6. Delegatie van planningsbevoegdheid	9
1.1.7. Opheffen bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen (deelRUP Sparrendreef).....	10
1.1.8. Aanpassingen aan voorontwerp	10
1.2. Agentschap Natuur en Bos	11
1.3. Agentschap Wegen en Verkeer.....	12
1.3.1. Vraag tot schrappen artikel 1.10.....	12
1.3.2. Vraag voor opname circulatie in voorschriften in Art. 2.11	12
1.4. Sport Vlaanderen.....	14
1.4.1. Bevestiging Nieuwdonk in functie van waterrecreatie	14
1.4.2. Positieve elementen voor de exploitatie van de zeilclub.....	14
1.4.3. Steiger en slipway mogelijk in Art. 7.5.?	15
1.4.4. Vraag voor uitbreiden activiteiten in de winter	15
1.5. Gemeente Berlare	17
1.5.1. Bepalingen rond verharding zijn te restrictief.....	17
1.5.2. DeelRUP Kouter: Bezorgdheid rond de Landschappelijke overgangszone.....	18
1.5.3. DeelRUP Kouter: Opmerkingen rond afstemming grondruil Brielstraat en Art. 1.6.	18
1.5.4. DeelRUP Kouter: Vraag voor uitbreiding mogelijkheden 't Weiken.....	19
1.5.5. DeelRUP Kouter: Bezorgdheden rond de buffer aan de Meerstraat.....	19
1.5.6. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Ontsluitingsweg aan Kloosterputten	20
1.5.7. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond PPS met De Waterkant.....	21
1.5.8. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond de voorschriften in Art. 2.11	22
1.5.9. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond Art. 2.12 en de steilrand.....	23
1.5.10. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond Art. 2.9. Zone voor landschappelijke en trage verbinding	24
1.5.11. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: Onduidelijkheid over motivatie grens bestemmingszone met natuurgebied.....	25

1.5.12.	DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: Bezorgdheid rond transport naar het plangebied via de Zandstraat26	
1.5.13.	DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: vraag naar overgangsbepalingen.....	26
1.5.14.	DeelRUP Bareldonkse Bossen: onderscheid tussen categorieën wegenis.....	26
1.5.15.	DeelRUP Sparrendreef: vraag rond nevenbestemmingen	27
1.5.16.	DeelRUP Scheve Villa: bezorgdheid rond fysieke scheiding zonegrens.....	27
1.5.17.	DeelRUP Nieuwdonk: vraag tot bestendigen recreatieve dynamiek	28
1.5.18.	DeelRUP Nieuwdonk: vraag bouwhoogte horecazaak.....	29
1.5.19.	DeelRUP Nieuwdonk: Bezorgdheid rond de parking en fietsenstalling	30
1.5.20.	DeelRUP Nieuwdonk: Bezorgdheid rond herlocalisatie loodsen zeilclub.....	32
1.6.	Gemeente Zele	33
1.6.1.	Onduidelijkheid rond de voetweg nr. 234.....	33
1.6.2.	Bezorgdheid rond onduidelijke formuleringen bij Art. 2.1.2. §1.....	33
1.6.3.	Bewegwijzering naar Nieuwdonk.....	34
1.7.	Watergroep.....	35
1.7.1.	Twee bestemming voor perceel 758d.....	35
1.8.	Elia	36
1.8.1.	Aandachtspunten bij ondergrondse hoogspanningsleidingen.....	36
1.9.	Wind- & Watersport Vlaanderen	37
1.9.1.	Vraag tot aanpassing van de beperkingen in tijd	37
1.9.2.	Gebrek aan consultatie van de betrokken partijen	38
1.9.3.	Bezwaar tegen de centralisatie van de voorzieningen en de herlocatie clubhuis zeil- en duiksport	39
2.	Behandeling Bezwaren - Algemeen	41
2.1.	Juridische en procedurele bezwaren, opmerkingen rond proces.....	41
2.1.1.	Plan-MER voor toekomstvisie is niet opgemaakt.....	41
2.1.2.	Nulalternatief is niet onderzocht in het plan-MER	43
2.1.3.	Dit RUP staat haaks op de Europese SBZ-wetgeving en Natuurdecreet	43
2.1.4.	Dit RUP verhindert de uitvoering van de speciale soortenbeschermingsprogramma's door vernietiging van leefgebieden	47
2.1.5.	Dit RUP staat haaks op het beleid Natuurpark Scheldevallei waar de provincie ook heeft op ingetekend.....	48
2.1.6.	Te weinig rekening gehouden met de bestaande juridische toestand.....	50
2.1.7.	Dit RUP wil illegale toestanden recht trekken.....	51
2.1.8.	Onvoldoende betrokken en/of geïnformeerd tijdens het proces	52
2.1.9.	Niet alle reacties op de startnota werden goed verwerkt	53
2.1.10.	Foutieve/verwarrende info op de infomarkt	54
2.2.	Algemene inhoudelijke opmerkingen over het plangebied.....	55
2.2.1.	Bezorgdheden rond het recreatieaanbod in het plangebied	55

2.2.2.	Bezorgdheid rond de impact van recreatie op de natuur en de rust.....	57
2.3.	Algemene opmerkingen over het RUP, scope en inhoud	58
2.3.1.	De doelstellingen van het RUP worden erkend	58
2.3.2.	Onvolledig en gefragmenteerd plangebied.....	58
2.3.3.	Niet akkoord met onteigening	60
2.3.4.	Economische restricties, opgelegd businessmodel en daling marktwaarde ten gevolge van visie en RUP	61
2.3.5.	Toename mobiliteit (verkeer en parkeren) door RUP	64
2.3.6.	Het RUP vertrekt vanuit een verkeerde premisse rond de meerwaarde van kortverblijf.....	65
2.3.7.	Vragen rond controle en handhaving.....	66
2.3.8.	Bezwaar tegen het opnemen van een voorkooprecht.....	67
2.3.9.	Aanpassen van spellingsfouten.....	67
2.4.	Algemene opmerkingen over de voorschriften van het RUP.....	68
2.4.1.	De gevraagde info bij een omgevingsvergunning werkt verzwarend	68
2.4.2.	Bezwaren tegen de opgenomen verhardings- en bezettingsvoorwaarden.....	70
2.4.3.	Bezwaren en opmerkingen rond Art 0.6. (verharding op openluchtrecreatieve terreinen)	72
2.4.4.	Geen voorschriften voor de bestaande vergunde toestand	73
2.4.5.	Bezorgdheid rond verplichting geclusterd parkeren	74
2.4.6.	Rechtsonzekere bepalingen rond materiaalgebruik en aandacht voor beeldkwaliteit.....	75
3.	Behandeling bezwaren: DeelRUP Kouter.....	76
3.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	76
3.1.1.	Bezorgdheden rond meer verblijfsrecreatie en ontwikkeling vakantiepark (Art.1.2., art. 1.3.)..	76
3.1.2.	Bezorgdheden dat bij een totaalontwikkeling vooral economische belangen spelen (Art. 1.2.)	79
3.1.3.	Bezwaar tegen niet opnemen van de zone voor recreatief wonen	80
3.1.4.	Bezorgdheden rond de landschappelijke overgangszone met Donkmeer	82
3.1.5.	Bezwaar tegen de groenassen (Art. 1.4.)	83
3.1.6.	Bezorgdheden rond de overdruk uitbreiding wandel- en fietspad (Art. 1.14).....	84
3.1.7.	Bezorgdheid rond herbestemming naar parkzone (Art. 1.6)	85
3.1.8.	Bezwaar tegen de groene ontsluitingsweg (Art. 1.10.).....	86
3.1.9.	Bezorgdheden rond voorkooprecht Art. 1.12 in het deelRUP	87
3.1.10.	Praktische bezorgdheden rond de Brielstraat.....	88
3.1.11.	Negatieve impact op woonkwaliteit – landschappelijke integratie	89
3.1.12.	Negatieve impact op woonkwaliteit – toename mobiliteit.....	92
3.1.13.	Negatieve impact op woonkwaliteit – overlast en verstoring.....	94
3.1.14.	Toelaten zomerbar op oevers Donkmeer (Art. 1.8.)	95
3.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	96
3.2.1.	Bezorgdheden rond Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in een groene omgeving (Art. 1.3.)	96
3.2.2.	Bezorgdheden rond het koppelen van voorschriften aan de bedrijfsoppervlakte.....	99

3.2.3.	Vraag tot aanpassen voorschriften in projectzone wonen (Art. 1.11.)	100
3.2.4.	Vraag voor tekstuele verduidelijking Art.1.1.1. §1.....	106
3.2.5.	Vraag tot aanpassen kroonlijsthoogte verblijfseenheden bij Art.1.2.2.§3.....	106
3.3.	Andere vragen en bezorgdheden.....	107
3.3.1.	Vraag tot aankoop deel picknickweide om gebouw te plaatsen.....	107
4.	Behandeling bezwaren: DeelRUP Kloosterputten (deelplan 1).....	108
4.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	108
4.1.1.	Planopties deelRUP leiden tot beperkingen en zijn aanslag op de rendabiliteit en eigendomsrecht.....	108
4.1.2.	Bezwaar tegen herbestemming van recreatiegebied naar gemengd open ruimtegebied.....	112
4.1.3.	Bezwaren rond de herbestemmingen in Kloosterputten B.....	114
4.1.4.	Vraag tot herstel van de voetweg S234.....	116
4.1.5.	Bezwaren tegen de aangeduide groenas	117
4.1.6.	Bezwaren tegen de aangeduide steilrand	118
4.1.7.	Het ontwerp-RUP komt niet overeen met de ruilvereenkomst tussen de gemeente, bezwaarindiener en DDS	119
4.1.8.	Bezwaar tegen de ingetekende zones voor landschappelijke en trage verbinding (Art. 2.9) ...	122
4.1.9.	Vraag tot opname parallelle ontsluitingsweg achter de Donklaan	124
4.1.10.	Bezorgdheden rond de herbestemming Kloosterputten A	125
4.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	126
4.2.1.	Vraag om fasering verblijfparken toe te laten in Art.2.1.....	126
4.2.2.	Vraag voor bijkomende mogelijkheden voor domicilie	127
4.2.3.	Vraag voor mogelijkheid tot wellness faciliteiten bij de verblijfsrecreatie	128
5.	Verwerking bezwaren: deelRUP Kloosterputten (deelplan 2).....	129
5.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	129
5.1.1.	Bezorgdheid rond mobiliteit t.g.v. jeugdverblijf.....	129
5.1.2.	Bezorgdheid rond verstoren natuurlijk karakter gebied	131
5.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	132
5.2.1.	Vraag voor afscheiding tussen percelen en rijweg.....	132
5.2.2.	Aanpassen van de overgangsbepalingen in Art. 3.1.1. §3.....	132
5.2.3.	Opmerking rond Art. 3.1.2.§2	133
6.	Behandeling bezwaren: DeelRUP Barendonkse bossen	134
6.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	134
6.1.1.	Bezwaren en bezorgdheden rond de opgenomen groenbuffers	134
6.1.2.	Vraag voor planschade bij de herbestemming van de bufferzones naar natuurgebied	135
6.1.3.	Bezorgdheid rond aangeduide trage ontsluitingsas.....	137
6.1.4.	Bezwaar rond herbestemming niet ingevuld recreatiegebied naar open ruimte	138
6.1.5.	Bezorgdheid rond de beperkingen en waardeverlies voor gemengd bedrijf.....	144
6.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	145

6.2.1.	Bezorgdheid rond de invulling van de hoofdbestemming (Art. 5.1.)	145
6.2.2.	Vraag voor het schrappen van de minimale oppervlakte van 5000m ² voor plaatsen groepsvakantiewoning (Art. 5.1.)	146
6.2.3.	Bezorgdheden rond de onduidelijke formulering van de bepalingen voor gemengd openruimtegebied	148
7.	Behandeling bezwaren: DeelRUP Sparrendreef	151
7.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	151
7.1.1.	Niet akkoord met opname binnen overdruk bijkomend voorschrift	151
7.1.2.	Bezwaar tegen plancontour die door eigendom snijdt.....	153
7.1.3.	Opmerkingen rond de herbestemming recreatiegebied naar open ruimte en natuurgebied..	154
7.1.4.	Bezwaren rond de ‘zone voor toeristische verblijfsrecreatie’	155
7.1.5.	Bezorgdheden over verkeer langs de Sparrendreef.....	156
7.1.6.	Bezorgdheid rond de beperkingen en waardeverlies voor gemengd bedrijf.....	157
7.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	158
7.2.1.	Vraag voor verduidelijking van mogelijkheden voor wellness-faciliteiten	158
7.2.2.	Vraag voor verduidelijking van voorschriften rond materiaalgebruik.....	158
7.2.3.	Vraag voor mogelijkheden bestaand volume langs de Donklaan	159
8.	Behandeling bezwaren: deelRUP Scheve Villa	160
8.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	160
8.1.1.	Bezwaar tegen het zone-eigen maken van het jeugdverblijf	160
8.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	162
8.2.1.	Bezwaar tegen het opnemen van de bufferzone met de omgeving	162
9.	Behandeling bezwaren: DeelRUP Nieuwdonk	164
9.1.	Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen	164
9.1.1.	Bezorgdheden rond impact op het recreatie-aanbod van Nieuwdonk.....	164
9.1.2.	Bezorgdheden rond het vroegere BPA Nieuwdonk.....	166
9.1.3.	Bezwaar tegen de centralisatie van de voorzieningen en de herlocatie clubhuis zeil- en duiksport	167
9.1.4.	Bezwaar tegen het niet regulariseren van de illegale parking	170
9.1.5.	Vraag voor een fietsverbinding over domein Nieuwdonk naar Berlare.....	172
9.2.	Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften.....	173
9.2.1.	Vraag tot aanpassing van de beperkingen in tijd	173
9.2.2.	Vraag tot aanvulling inrichtingsvoorschriften Art. 7.7.	174
9.2.3.	Opmerking over de overdrukken in natuurgebied.....	175

1. Behandeling adviezen

1.1. Departement Omgeving

Het advies van departement Omgeving is **voorwaardelijk gunstig**. Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Wel wordt gevraagd om het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan (deelRUP Sparrendreef) niet op te heffen.

1.1.1. Aanpak problematiek weekendverblijven

Inhoud advies

De aanpak van de problematiek van de weekendverblijven (parlementair stuk 1266, 2001-2002) voorzorg in een stappenplan van vier stappen: inventarisatie, afweging vanuit elementen op Vlaams niveau, uitwerken van een visie/ruimtelijke afweging van een ontwikkelingsperspectief en finaal de (eventuele) opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. In de toelichtingsnota staan de conclusies uit de Vlaamse afweging vermeld. Vanuit Vlaams perspectief is duidelijk dat in de zones C1, C2 en C3 randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor weekendverblijven omwille van de ligging in de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau of omwille van een bijzondere bestemming.

De toelichtingsnota gaat voldoende in op de aanpassingen die men voorstelt ten aanzien van de provinciale visie uit 2008. Er is verantwoord waarom nu andere keuzes worden gemaakt en dit gekoppeld aan concrete maatschappelijke behoeftes. Het provinciebestuur heeft als gevolg van het advies van Toerisme Vlaanderen op het voorontwerp aanpassingen doorgevoerd aan het plan.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.2. Overeenstemming RSV en gewestelijke RUP's

Inhoud advies

Berlare en Zele maken volgens de selecties van het RSV deel uit van het buitengebied. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Schelde-Dender. Op 28 november 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 21.800 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Het pRUP ligt in een zone waar volgens het operationeel uitvoeringsprogramma een gewestelijk RUP wordt overwogen voor de oude Scheldemeander van Overmere-Donk en Berlare- Broek en de Gratiebossen na specifiek onderzoek. Op dit moment ligt geen gewestelijk planningsproces voor. De aandachtspunten uit het bovenvermelde operationeel uitvoeringsprogramma zijn voldoende meegenomen tijdens het provinciaal planproces.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.3. Ligging plangebied in HAG

Inhoud advies

Een beperkt deel van het plangebied 'Kouter Donk' ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Hierop zijn de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01 van toepassing. Naar aanleiding van de plenaire vergadering verleende het departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies.

Motivatie procoro

De procoro verwijst naar het verslag van de plenaire vergadering dd.1 december 2023 waarin inderdaad is vermeld dat Departement Omgeving en Departement Landbouw & Visserij akkoord gaan met het feit dat compensatie voor de inname van HAG niet noodzakelijk is en neemt akte hiervan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.4. Ligging in NATURA 2000 en VEN

Inhoud advies

Delen van het plangebied zijn gelegen in habitatrictlijngebied (Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent), vogelrichtlijngebied (Durme en de middenloop van de Schelde) en VEN (Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder) en vertegenwoordigen belangrijke natuurwaarden. Het pRUP dient rekening te houden met de sectorale randvoorwaarden uit het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het agentschap voor Natuur en Bos gaf op de plenaire vergadering een ongunstig advies op de toen voorliggende passende beoordeling. Naar aanleiding van hun advies werd de passende beoordeling bijgesteld. **Het agentschap voor Natuur en Bos oordeelde op 8 mei 2024 dat ze over voldoende informatie beschikken om betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone uit te sluiten. Indien de Deputatie beslist om op basis van het openbaar onderzoek het plan toch nog te veranderen, en deze veranderingen effecten zouden kunnen genereren op een speciale beschermingszone en de daarbij horende instandhoudingsdoelstellingen, dan moeten deze veranderingen terug passend beoordeeld worden**

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.5. Ligging in waterwinningsgebied

Inhoud advies

Delen van het voorliggende pRUP hebben betrekking op een waterwinningsgebied. Volgens het richtinggevend gedeelte van het RSV moet de waterkwaliteit van de voor drinkwaterproductie bestemde oppervlaktewateren in Vlaanderen gevrijwaard en verbeterd worden. Voorwaarden moeten kunnen gelden ten aanzien van functies en activiteiten die zich in het hydrografisch bekken van deze oppervlaktewateren situeren (wonen, bedrijvigheid, land- en tuinbouw, ...). Nieuwe waterwinningstechnieken, zoals de winning van geïnfiltreerd of geïnjecteerd oppervlaktewater, kunnen geïntroduceerd worden en ze kunnen gekoppeld worden aan natuurontwikkeling. De bestaande infrastructuur voor waterwinning (waterspaarbekkens, pompstations, ...) moet worden geoptimaliseerd, rekening houdend met aanwezige natuur- en landschapswaarden en landbouwpotentialiteiten. **Het pRUP laat de bestaande mogelijkheden op vlak van waterwinning in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ongemoeid** en legt bijkomende landschappelijke randvoorwaarden op. Hiertegen bestaan inhoudelijk geen bezwaren.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.6. Delegatie van planningsbevoegdheid

Inhoud advies

Op de plenaire vergadering kwam o.m. aan bod of het provinciebestuur delegatie van planningsbevoegdheden moest aanvragen bij de Vlaamse overheid, o.m. omwille van het aanduiden van open ruimtebestemmingen. Uit minstens twee arresten van de Raad van State (nrs. 232.410,232.872) blijkt dat provinciebesturen openruimtebestemmingen kunnen aanduiden in pRUP's zonder dat een delegatie nodig is. Dergelijke redenering lijkt ook hier aannemelijk gezien de finaliteit van het plan een maatschappelijke afweging van mogelijke invullingen van bestaande recreatiezones betreft en niet zozeer de operationele uitwerking van een globale visie op de open ruimte in het buitengebied. Gezien het bestaande waterwinningsgebied cfr. het gewestplan behouden blijft dient voor deze materie geen delegatie worden gevraagd. Uit de bespreking van de adviezen door het provinciebestuur blijkt dat geen ondergrondse hoogspanningsleidingen vanaf 70 kV voorkomen in het plangebied. Ook om die reden is dus geen delegatie van planningsbevoegdheden door de Vlaamse overheid vereist.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.1.7. Opheffen bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen (deelRUP Sparrendreef)

We stellen vast dat in het deelRUP Sparrendreef het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan wordt opgeheven. Dit lijkt problematisch gezien het pRUP daar enkel een overdruk 'Bijkomend voorschrift versterken open ruimte- en groenstructuur' tegenover stelt. Dit zou betekenen dat er hoogte van dit waterwinningsgebied geen grondbestemming geldt. Dit strijdt met het basisprincipe dat elk perceel over een bestemmingsvoorschrift horende bij een categorie van gebiedsaanduiding moet beschikken. Om die reden stellen we voor om het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan niet op te heffen. Dit lijkt niet problematisch gezien het voorschrift bij de nieuwe overdruk cfr. het pRUP voorkomt dat ongepaste invullingen van dit gebied gebeuren.

Motivatie procoro

De procoro volgt het advies van Departement Omgeving en geeft aan dat het opheffen van de bestemming waterwingebied niet tot de doelstellingen van het pRUP behoort.

Advies procoro

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij in de toelichtende nota bij hoofdstuk 12: 'op te heffen voorschriften' voor deelRUP Sparrendreef het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt geschrapt.

1.1.8. Aanpassingen aan voorontwerp

Naar aanleiding van het plenair overleg werden de voorschriften aangepast aan de gestelde opmerkingen. Er is ook ingegaan op de vertaling van de flankerende en begeleidende maatregelen uit het ontwerp-plan-MER. Ingeval de flankerende en begeleidende maatregelen in het plan-MER nog worden bijgesteld t.g.v. bemerkingen tijdens het openbaar onderzoek dient ook de doorwerking van deze aangepaste maatregelen geborgd worden. Het team omgevingseffecten – MER moet voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan nog de kwaliteit van het planmilieueffectrapport beoordelen.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen

1.2. Agentschap Natuur en Bos

Het agentschap Natuur en Bos heeft **gunstig advies**.

Inhoud advies

De belangrijkste opmerking op het voorontwerp RUP betrof de uitwerking van de passende beoordeling die daardoor niet gunstig kon geadviseerd worden. De opmerkingen zijn gepast verwerkt waardoor het Agentschap voor Natuur en Bos akkoord gaat met de geformuleerde conclusies. Het Agentschap voor Natuur en Bos beschikt op basis van de voorliggende passende beoordeling over voldoende informatie **om betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone uit te sluiten**. Indien de Deputatie beslist om op basis van het openbaar onderzoek het plan toch nog te veranderen, en deze veranderingen zouden effecten kunnen genereren op een speciale beschermingszone en de daarbij horende instandhoudingsdoelstellingen, dan moeten deze veranderingen terug passend beoordeeld worden.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen

1.3. Agentschap Wegen en Verkeer

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft **ongunstig advies**. Het plan werd volgens ons niet gewijzigd en we stellen vast dat er klaarblijkelijk opnieuw ontsluitingen voorzien zijn langs de gewestweg, wat niet strookt met de beperking op het aantal conflictpunten i.k.v. verkeersveiligheid! Ondanks het bilateraal overleg (waar de districtschef en regiomanager op aanwezig waren) en zoals de beschikbare info en plannen nu voorliggen, moeten wij negatief advies geven aangezien er geen rekening werd gehouden met onze eerdere opmerkingen en voorwaarden.

1.3.1. Vraag tot schrappen artikel 1.10

Inhoud advies

Artikel 1.10 is nog steeds behouden. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer via de gemeenteweg is niet opgenomen. Artikel 1.10 moet geschrapt worden. Een extra ontsluiting op de gewestweg wordt niet toegelaten.

Motivatie procoro

De procoro is van mening dat het voorgestelde door Agentschap Wegen en Verkeer niet haalbaar is. Een ontsluiting van de projectzone en aanpalend verblijfpark is niet zomaar mogelijk via de Meerstraat. De huidige eigendomsstructuur laat dit niet toe (verschillende privé-eigenaars). Bovendien vraagt dit een aanzienlijke ruimtelijke herstructurering en onteigening van het gebied wat een onredelijke last met zich meebrengt. De procoro wijst er ook op dat de opname van Art. 1.10 in dit deelRUP reeds voor een belangrijke verbetering zorgt ten opzichte van de huidige situatie doordat meerdere ontsluitingen gebundeld worden via één ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg volledig schrappen is een onredelijke vraag en wordt door de procoro niet gevolgd.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen

1.3.2. Vraag voor opname circulatie in voorschriften in Art. 2.11

Inhoud advies

Artikel 2.11 werd aangepast, echter is er onvoldoende duidelijkheid rond de inrichting en de toegang tot de gewestweg. Voor de zone ter hoogte van referentiepunt 6.3 (Verblijfpark Rodeo) werd opgenomen dat het over een gebundelde toegang gaat. Echter voor de zone ter hoogte van referentiepunt 6.05 is het onvoldoende duidelijk hoe deze ontsluiting zal gebeuren. Het éénrichtingsverkeer zoals opgenomen in de toelichtingsnota, is nergens verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften of in de plannen. Artikel 2.11 moet verder uitgewerkt worden zodat de ontsluiting naar de gewestweg duidelijk is en niet voor discussie vatbaar.

Motivatie procoro

De procoro begrijpt de bezorgdheid van het agentschap rond de circulatie van de ontsluitingsweg in Art. 2.11. en het beperken van ontsluitingen op de Donklaan. Het is evenwel niet aan de stedenbouwkundige voorschriften in een RUP om circulatie en éénrichtingsverkeer op te leggen. Een RUP en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel betrekking hebben op ruimtelijke elementen. Aangezien een RUP bovendien een verordenend document is dat niet zomaar

kan gewijzigd worden, is het niet raadzaam om dergelijke elementen op te nemen. Dit komt de flexibiliteit immers niet ten goede. De procoro is van mening dat deze elementen toebehoren op project- en vergunningsniveau en ze juridisch gezien niet thuishoren in een RUP.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen

1.4. Sport Vlaanderen

1.4.1. Bevestiging Nieuwdonk in functie van waterrecreatie

Inhoud advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende sport- en recreatiemogelijkheden zijn voor zowel de georganiseerde als de niet-georganiseerde sporter en recreant. Er zijn echter ook sporttakken die omwille van hun eigenschappen geen plaats hebben in de nabijheid van woonkernen en zich meestal situeren in het open ruimte gebied. We noemen ze daarom "ruimtebehoevende sporten", zoals bv. watersporten (waterski, zeilen, surfen, duiken,...). Er is in Vlaanderen een groot tekort aan waterplassen in functie van recreatie. Het deelRUP Nieuwdonk voorziet ruimte voor watersport via art. 7.4 "zone voor dagrecreatie" en art. 7.3. "overdruk semi-actieve waterzone" . Dat is dus een positieve zaak.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen

1.4.2. Positieve elementen voor de exploitatie van de zeilclub

Inhoud advies

De zeilclub, "Nieuwdonckse Watersport Vereniging" is al vele decennia actief op de plas "Nieuwdonk" en is de hoofdgebruiker van het watervlak. We stellen vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften een aantal elementen zitten die positief zijn voor de exploitatie van de zeilclub: ✓ De mogelijkheid tot oprichting van een botenloods (art. 7.5. 'Overdruk voor 'bebouwing en verharding') - ✓ De overgangsregeling in functie van de switch van de oude naar de nieuwe gebouwen (Art. 7.5. Overdruk voor 'bebouwing en verharding') - ✓ De mogelijkheid tot laden en lossen van boten (art. 7.8 'Zone voor parking'). Dat is een positieve zaak.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.4.3. Steiger en slipway mogelijk in Art. 7.5.?

Inhoud advies

Een zeer belangrijk aandachtspunt voor de zeilclub is dat er een steiger en slipway zal moeten voorzien worden in de buurt van het Poortgebouw. Het is belangrijk dat die gerealiseerd wordt in de directe buurt van de bootbergingen. Het is ons niet duidelijk of dit ook binnen Art. 7.5. 'Overdruk voor 'bebouwing en verharding' voorzien wordt?

Motivatie procoro

De procoro verwijst naar de voorschriften waar er uitdrukkelijk vermeld wordt dat aanlegsteigers of gelijkaardige constructies een uitzondering vormen op de overdruk bebouwing en verharding in Art. 7.5. Het geniet de voorkeur om 'gelijkaardige constructies' in de toelichtende kolom te verduidelijken met een slipway als voorbeeld. Ook kan de tekst in de verordenende kolom aangevuld worden met 'gelijkaardige constructies in functie van de watersport' zodat hierrond geen onduidelijkheid kan ontstaan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij in 'Art. 7.4.2', '§2. Bebouwing ondersteunende infrastructuur en aanhorigheden' voor de uitzonderingen van aanlegsteigers of gelijkaardige constructies volgende tekst wordt toegevoegd:

- in de toelichtende kolom: '*gelijkaardige constructies zoals een slipway*'
- in de verordende kolom: '*aanlegsteigers of gelijkaardige constructies in functie van de watersport*'

1.4.4. Vraag voor uitbreiden activiteiten in de winter

Inhoud advies

- Vraag om de jongste zeilertjes (max. 10 kinderen) in de winterperiode te laten trainen vanaf 1 maart op woensdagnamiddag en zaterdag te laten trainen van 13u tot 16u in maart en vanaf 1 april van 13u tot 17u. Dit zal de natuurdoelstellingen niet in het gedrang brengen.
- Voor jonge zeilers is het noodzakelijk om ook in de winter te kunnen zeilen. Een lange winterstop zorgt voor een grote leerachterstand. De verplaatsing naar andere waterplassen is voor deze zeilers te ver.

Motivatie procoro

De procoro wijst in dit kader op de specifieke ligging van Nieuwdonk binnen het Europees beschermd natuurgebied NATURA 2000. Daardoor is het cruciaal dat de activiteiten van het domein zo worden aangepast dat de recreatieve functies bewaard kunnen blijven maar met respect voor de natuurwaarden- en doelstellingen. Omgevingsvergunningsaanvragen en ruimtelijke uitvoeringsplannen die immers geen rekening houden met deze juridische verplichtingen, lopen immers het zeer grote risico om niet goedgekeurd, geschorst of vernietigd te worden.

Doorheen de tijd hebben zich vele recreatieve activiteiten op het domein ontplooid waarbij de impact op de natuurwaarden nooit getoetst is geweest in een passende beoordeling, ondanks de juridische verplichting hiertoe. In de opgemaakte toekomstvisie (2021) werd tegemoet gekomen aan

deze juridische verplichting en werd gezocht naar een evenwicht tussen recreatie en natuur. De impact van de huidige recreatieve activiteiten op de aanwezige natuurwaarden werd onderzocht in een passende beoordeling. Daarbij werd afgewogen welke milderende maatregelen nodig waren om bepaalde recreatievormen nog te kunnen laten plaatsvinden. Op basis van deze passende beoordeling, die in het kader van dit PRUP is hernomen, werd het maximale recreatieaanbod bepaald dat nog op het domein kan plaatsvinden en werden de randvoorwaarden hiervan vastgelegd (onder andere beperkingen in zonering/plaats en tijd). Dit gebeurde ook voor de activiteit van zeilen.

Zoals ook opgelegd vanuit Art. 2.2.5. VCRO werden de randvoorwaarden uit de passende beoordeling rechtstreeks doorvertaald naar de voorschriften van het PRUP. De opgelegde tijdsbeperkingen zijn opgesomd in de toelichtende kolom van art. 7.3. Deze beperkingen in tijd zijn nodig om de recreatieve functies af te stemmen op de natuurwaarden- en instandhoudingsdoelstellingen. Door het instellen van schoontijden kan deze dan ook grotendeels behouden blijven ten opzichte van de huidige situatie.

Het instellen van schoontijden, waarbij er niet gezeild wordt tussen het slotweekend van de herfstvakantie en het startweekend van de paasvakantie, geldt als een cruciale voorwaarde in de passende beoordeling om het zeilen op de plas te kunnen behouden. De gevraagde uitbreiding in de winter is ook onderzocht in de passende beoordeling maar werd niet weerhouden wegens te verstorend. De procoro wijst er aldus op dat de redenering dat het beperkt uitbreiden van de winteractiviteiten de natuurdoelstellingen niet verstoort, niet gevolgd wordt in de passende beoordeling.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5. Gemeente Berlare

1.5.1. Bepalingen rond verharding zijn te restrictief

Inhoud advies

In het plan worden veel bepalingen opgelegd met betrekking tot verharding, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen een geheel gesloten verharding of halfverharding. De bepalingen met betrekking tot de verhardingsgraad zijn te restrictief. We vragen dat er gewerkt wordt met doelstellingsvoorschriften in het PRUP.

Motivatie procoro

De procoro is van mening dat een goede ruimtelijke ordening ook een duidelijk beeld op de verhardingsgraad van het terrein vereist. Het kan niet zomaar de bedoeling zijn ongebreideld bij te verharderen op elk terrein. Het is net het doel van het RUP om meer doordacht en onderbouwd te werk te gaan bij het aanleggen van verhardingen en gebouwen op een terrein. Dit vraagt een andere mindset van de uitbaters maar is niet onhaalbaar? Het kan bovendien net de nodige vernieuwing op het terrein stimuleren en de ambitie rond ontharden en vergroenen vergroten. De procoro verwijst hiervoor ook naar haar advies in punt [2.4.2.](#)

Het opleggen van beperkingen in bezettings- en verhardingsnormen is met andere woorden volgens de procoro een overduidelijk ruimtelijk element waar een RUP gebiedspecifiek uitspraak over kan doen. Er werd hierbij gekozen voor voorschriften die een algemene norm beschrijven waarbij elke aanvrager kan zoeken naar de meest haalbare wijze om deze norm te halen op zijn terrein. Dit laat de nodige flexibiliteit toe in de toekomst en staat ook open voor andere inrichtingsvormen- en concepten van openluchtrecreatieve terreinen. In de voorschriften is ook meegenomen dat bepaalde waterdoorlatende verhardingen voor wegen en parkeren slechts voor de helft worden meegerekend waardoor er weldegelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen volledige verharding en halfverharding. Het is evenwel wenselijk om in de voorschriften de begrippen halfverharding te vervangen door waterdoorlatende verharding zodat de term overeenkomt met deze die gebruikt wordt in de definities.

Het lijkt de procoro daarnaast ook wenselijk om bij de gevraagde visie en gegevens in de toelichtende nota bij een omgevingsvergunningaanvraag (Bv. Art. 1.1.2.§1, 1.2.2.§1, 1.3.2.§1, 1.11.2.§2, 2.1.2.§1, 4.1.2.§1, 5.1.2.§1) de voorschriften aan te vullen met gegevens rond de bestaande en toekomstige verhardingsgraad. Het aanleveren van dergelijke gegevens kan zo de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen voor de betreffende overheid faciliteren.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen op volgende punten:

- A. De term 'halfverharding' te vervangen door waterdoorlatende verharding zodat de term overeenkomt met deze die gebruikt wordt in de definities.
- B. De voorschriften bij de artikels 1.1.2.§1, 1.2.2.§1, 1.3.2.§1, 1.11.2.§2, 2.1.2.§1, 4.1.2.§1, 5.1.2.§1 aan te vullen met gegevens rond de bestaande en toekomstige verhardingsgraad:
 - *De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen*
 - *De totale oppervlakte van bestaande verharding (opdelen waterdoorlatend en niet)*
 - *De totale oppervlakte van de toekomstige gebouwen*

- *De totale oppervlakte van de toekomstige verharding met een opdeling tussen waterdoorlatend en niet waterdoorlatende verharding*
- *De oppervlaktes van de delen die onthard worden*
- *De bestaande en toekomstige verhardings- en bezettingsgraad.*

1.5.2. DeelRUP Kouter: Bezorgdheid rond de Landschappelijke overgangszone

Inhoud advies

DEELRUP KOUTER DONK Art. 1.1 – Zone voor verblijfsrecreatie Art. 1.1.2 - §4 Landschappelijke overgangszone: De breedte van deze zone wordt aangegeven vanaf de perceelsgrens, het is echter aangewezen om deze maat te nemen vanaf de zonegrens. Dit is ruimtelijk logischer en bovendien wordt hierdoor de beoogde ontubbeling wandel- en fietspad niet gehypothecerd.

Motivatie procoro

De procoro volgt de vraag van de gemeente Berlare. Het is immers de bedoeling dat de landschappelijke overgangszone onmiddellijk aansluit op de aanpalende zone van het wandel- en fietspad in Art. 1.14. De zonegrens is aldus een logischere keuze dan de perceelsgrens van het openluchtrecreatief terrein aangezien de perceelsgrens kan wijzigen in de tijd en derhalve geen goed referentiepunt is.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen en in Art. 1.1.2.§4 'perceelsgrens' te vervangen door 'zonegrens met Art.1.14.'

1.5.3. DeelRUP Kouter: Opmerkingen rond afstemming grondruil Brielstraat en Art. 1.6.

Inhoud advies

Art. 1.1. – Zone voor verblijfsrecreatie In kader van de vooropgestelde ontubbeling van de fiets- en wandelas Brielstraat, wordt een grondruil voorzien met de aanpalende eigenaar van het aanpalende verblijfpark. Er wordt gevraagd om de bestemmingszones op deze ontwikkeling af te stemmen, conform het ontwerpplan in bijlage.

Art. 1.6. – Zone voor park De vooropgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor de site Donkere Wolk zijn bijzonder restrictief en hypothekeren mogelijks een kwalitatieve invulling.

Dit terrein werd opgenomen in het eerder vastgestelde gemeentelijk RUP Donk, waarbij het werd bestemd binnen een zone voor gemeenschapsvoorziening en recreatie. Deze zonering is niet achterhaald, een herbestemming is dan ook niet opportuun. De gemeente vraagt om ofwel de site uit te sluiten uit het provinciale RUP of om de voorschriften te enten op de eerder vastgelegde voorschriften. Wanneer voor dit laatste wordt geopteerd is een bestemming binnen gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen meer passend dan gebiedscategorie groen. Ondergeschikt aan bovenstaande wordt vastgesteld dat de voorgestelde voorschriften onvoldoende zijn afgestemd op de aanwezigheid van de Brielstraat binnen de zone.

Motivatie procoro

Beide bezwaren hebben betrekking op Art.1.6. Zone voor park in DeelRUP Kouter. De grondruil waarvan sprake, is immers ook gelegen binnen deze zone. De procoro stelt voor de suggestie van de gemeente te volgen om deze site uit het plangebied van het provinciale RUP te sluiten zodat de voorschriften van het gemeentelijk RUP Donk blijven gelden. Aangezien de bestemming niet achterhaald is en volgens de voorschriften van RUP Donk zowel gemeenschapsvoorzieningen als recreatie mogelijk is, bieden ze voldoende perspectieven om aan bovenvermelde bezorgdheden tegemoet te komen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen en de zone Art. 1.6. uit te sluiten uit het plangebied van het RUP.

1.5.4. DeelRUP Kouter: Vraag voor uitbreiding mogelijkheden 't Weiken

Inhoud advies

Art. 1.8. – Zone voor oevers en bermen: Binnen deze zone is horeca-zaak 't Weiken gesitueerd. De gemeente wil de aanwezigheid van deze zaak mee verankeren in het plan m.b.t. bouw-, verbouw-, en uitbreidingsmogelijkheden.

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de huidige horeca-zaak gelegen is in NATURA 2000-gebied waardoor omzichtig dient omgesprongen te worden met de toegelaten ontwikkelingsperspectieven. In het RUP is het huidig volume van 200m² bestendigd. Een verdere uitbreiding toestaan op dit volume in NATURA 2000-gebied is niet wenselijk. De procoro wijst hierbij naar haar advies in 2.1.3. waar in de huidige passende beoordeling de bestendiging van de vergunde functie nog onvoldoende is onderzocht. Ook vanuit dit perspectief is een uitbreiding van de ontwikkelingsperspectieven weinig opportuun. De procoro raadt wel aan om in de voorschriften in Art. 1.8.2. duidelijker te vermelden dat een recazaak ook mogelijk is in het bouwvolume. Dit is in het ontwerp RUP onduidelijk geformuleerd.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij in Art.1.8.2. de voorschriften rond het bouwvolume worden aangepast naar '*Eén bouwvolume in functie van reca, recreatief en openbaar nut is toegelaten.*'

1.5.5. DeelRUP Kouter: Bezorgdheden rond de buffer aan de Meerstraat

Inhoud advies

Omvorming bufferzone Meerstraat tot recreatiegebied. De gemeente vraagt om de buffering ten opzichte van de omliggende percelen voldoende ruim te maken. Eventueel kan de groenas deze buffer extra verstrekken door er één geheel mee te vormen.

Motivatie procoro

De procoro verwijst voor dit element naar haar uitgebreide motivatie in [3.1.11.](#)

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.6. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Ontsluitingsweg aan Kloosterputten

Inhoud advies

DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 1 Art. 2.1. – Zone voor verblijfsrecreatie: Het provinciaal RUP mag de gemeentelijke doelstelling tot het aanleggen van een ontsluitingsweg achter de aanwezige panden Donklaan 164 tot kruispunt Zandstraat niet hypothekeren, dit conform het gemeentelijk RUP Donk en het masterplan Donkfront. Het is noodzakelijk de voorschriften hier op af te stemmen.

Motivatie procoro

Wanneer het masterplan Donkfront en grafisch plan op elkaar gelegd worden, komt men tot volgende vaststellingen:

- A. De ontsluitingsweg waarvan sprake in het masterplan Donkfront (nr. 10 'achterontsluiting voor bestemmingsverkeer') staat voor de percelen Donklaan 162-156, 170-172, 152-150 aangeduid op de private percelen waarvoor het gemeentelijk RUP Donk van toepassing is. Het huidige RUP heeft daarbij geen impact op de mogelijkheden voor een ontsluitingsweg en doet enkel uitspraak over de percelen rond de waterplas zelf.
- B. Ter hoogte van de perceelsgrens 162 en 168 en 156-152 is een zone voor landschappelijke en trage verbinding (Art. 2.9.) voorzien in het PRUP. Het is van belang om aan te vullen in de voorschriften dat waar nodig deze zone kan gekruist worden door wegenis voor gemotoriseerd verkeer. Zo kan een eventuele ontsluitingsweg hier dwarsen door deze zone.
- C. Het PRUP voorziet ter hoogte van perceel nr. 364^e2 een zone met Art. 2.11 Zone voor groene ontsluitingsweg. Hierdoor is via deze zone een aantakking van een eventuele achterontsluiting mogelijk op de Donklaan.
- D. Vanaf perceel 1254d en huisnummer 148 is een ontsluitingsweg mogelijk binnen de zone voor Art. 2.11. en takt deze aan op de Zandstraat. Wat de vraag betreft om deze zone aan te passen aan de grondenruil binnen de PPS-constructie met de Waterkant, wordt verwezen naar de motivatie van de procoro bij [1.5.7.](#)



Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij in de zone voor landschappelijke en trage verbinding (Art. 2.9.) wordt aangevuld 'dat waar nodig deze zone kan gekruist worden door wegenis voor gemotoriseerd verkeer.'

1.5.7. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond PPS met De Waterkant

Inhoud advies

Art. 2.11. – Zone voor groene ontsluitingsweg en parking. De gemeente wil dat de contouren van de bestemmingszone afgestemd worden op de vooropgestelde ontwikkeling, conform het opgemaakte plan horend bij de publiek-private samenwerking, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing 4 juli 2023, zodanig dat enkel de gemeentelijke eigendom wordt opgenomen binnen de zone Art. 2.11. In bijlage het plan zoals goedgekeurd en getekend.

Motivatie procoro

De procoro volgt dat de zuidwestelijke grens van zone Art. 2.11. z dient afgestemd te worden op de plannen met de grondruil. Het betreft een technische fout waarbij de grens verkeerdelijk is geïnterpreteerd aangezien het planteam ervan uit ging dat de ontsluitingsweg op eigendom van de ontwikkelaar kwam te liggen. Het is immers nooit de intentie van het RUP geweest om deze plannen te hypothekeren. Gezien de noordoostelijke ontsluitingsweg op het grondgebied van de gemeente zal liggen, dient de zuidelijke contour van Art. 2.11. ooknoordoostelijker te worden opgeschoven. Daarbij wordt de grens aan die zijde aangepast aan de nieuwe perceelsgrens ten gevolge van de grondruil.

Wat de zonegrens van Art.2.11. betreft richting de Donklaan, pleit de procoro voor een behoud van de huidig voorziene breedte in het ontwerpRUP. Dit is nu voorzien op 12,00m en omvat de huidige toegangsweg naar de gemeentelijke parking. De gemeentelijke eigendom omvat hier echter slechts een breedte van 4,00m. Aangezien het hier ook van belang is een kwalitatieve toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer te creëren die meerdere functie zal ontsluiten, is een minimale breedte van belang. Met 4,00m kan dit onmogelijk gerealiseerd worden en worden vooral een onaantrekkelijke en onveilige doorgang of 'garagestraatje' gecreëerd. De procoro pleit dan ook voor een behoud van de breedte zoals voorzien in het ontwerp RUP. Het verdient daarbij de voorkeur om een fasering toe te voegen in de voorschriften waarbij wordt gesteld dat bij een omgevingsaanvraag voor een bouwproject op het betreffend perceel langsheen de Donklaan, deze zone mee gerealiseerd dient te worden. Voor nieuwbouwprojecten op deze locatie is het immers van belang om ook in te zetten op een kwalitatieve buitenruime, brede ontsluitingsweg en op het creëren van voldoende maatschappelijke meerwaarden. Het is belangrijk dat deze op niveau van een eventuele toekomstige vergunningsaanvraag voldoende worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorwaarden.

De procoro verwijst in kader hiervan ook naar haar motivatie in punt [4.1.7](#).

Het verdient tot slot de voorkeur om voor alle grafische plannen de meest recente versie van het kadasterplan te gebruiken als ondergrond.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de plancontour van deelRUP Kloosterputten, deelplan 1, wordt aangepast aan de nieuwe eigendomssituatie. Meer bepaald wordt de zonegrens van Art. 2.11. noordoostelijker opgeschoven zodat ze overeenkomt met de noordoostelijke perceelsgrens van onder meer percelen 1254a en 1254f.

Daarnaast adviseert de procoro om voor alle grafische plannen de meest recente versie van het kadasterplan te gebruiken als ondergrond.

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij Art. 2.11.1. wordt aangevuld met een fasering die stelt dat '*bij een omgevingsaanvraag voor een bouwproject op het betreffend perceel langsheen de Donklaan, deze zone mee gerealiseerd dient te worden*'

1.5.8. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond de voorschriften in Art. 2.11

Inhoud advies

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is voor de aanleg van parkings enkel waterdoorlatend materiaal toegestaan, doch kan een duurzaam verantwoorde inrichting ook gepaard gaan met het gedeeltelijk toepassen van niet-waterdoorlatende materialen, bijvoorbeeld voor manoeuvreerzones. Anderzijds ligt hier een opportuniteit om deze aanleg te combineren met een piste voor natuurijs, waarvoor vraag is vanuit de lokale bevolking. Ook om die reden is het wenselijk dat de parking minstens gedeeltelijk kan worden aangelegd in niet-waterdoorlatende materiaal. In de stedenbouwkundige voorschriften is de verplichting opgenomen om per drie parkeerplaatsen een hoogstammige boom te voorzien. Hoewel het de intentie is van het bestuur om de parking groen aan te leggen, zo werd er ingetekend op de Blue Deal-oproep aanleg van natuurinclusieve parkeerterreinen, willen wij dat deze restrictieve bepalingen geschrapt worden.

Motivatie procoro

De procoro volgt de filosofie van de voorschriften dat de parking landschappelijk geïntegreerd dient aangelegd te worden met groenzones, streekeigen beplanting en bomen, evenals dat de parking niet mag worden aangelegd als één doorlopend verharde oppervlakte. De procoro volgt de bezwaarindiener dat de voorschriften die bepalen dat er één hoogstammige boom per drie parkeerplaatsen dient voorzien te worden en dat er uitsluitend waterdoorlatende verhardingen worden toegestaan, echter vrij gedetailleerd en restrictief zijn. De procoro raadt aan de voorschriften aan te passen waarbij de bepalingen worden afgestemd op deze voor de parking van Nieuwdonk (cf. Art. 1.1.). Dit maakt de voorschriften meer haalbaar en flexibel zonder evenwel de garantie op een kwalitatieve groene parking te verliezen. Wat het schrappen van het volledig waterdoorlatend karakter betreft, wordt bovendien ook verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater waarbij kan worden aangenomen dat door de opgelegde normen waaraan moet voldaan worden, maximaal gestreefd zal worden naar waterdoorlatende verharding waar mogelijk.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de voorschriften in voor Art. 2.11. wordt aangepast als volgt: *'§1. De parking en parkeerinfrastructuur wordt landschappelijk geïntegreerd met groenzones, streekeigen beplanting en bomen die worden ingezet als organisatie van de ruimte. De parking heeft een groen karakter.'*

1.5.9. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond Art. 2.12 en de steilrand

Inhoud advies

Art. 2.12. – Overdruk voor groenas met trage verbinding §2. Het is niet opportuun om te eisen dat over het gehele tracé langs weerszijden van deze as bomen worden ingeplant langsheen deze as (bv. langsheen de steilrand achteraan de Kloosterputten).

Art. 2.13. – Overdruk: Steilrand Op het grafisch plan staat de steilrand niet geheel aangeduid, deze loopt immers verder richting noorden.

Motivatie procoro

In het RUP is er inderdaad een indicatieve groenas ingetekend rond de Kloosterputten. De voorschriften bepalen dat deze dient ingericht te worden met een dreefstructuur. Deze groenas en bijhorende dreefstructuur is vooral van belang langs de oostelijke zijde van de plas waar deze dreefstructuur ruimtelijk structurerend kan werken om de verbinding tussen de Donklaan en Berlare Broek in het noorden te ondersteunen. De procoro volgt dat deze dreefstructuur aan de zijde van de steilrand minder van belang is en dat hier vooral dient ingezet te worden op een landschappelijke inpassing en structurerend groen langsheen de plas. Ook is gezien de beperkte ruimte aan deze zijde van deze plas, de minimaal opgelegde breedte van 15 meter in het RUP mogelijk niet haalbaar en te ruim genomen. Het is wenselijk de voorschriften aan te passen waarbij er voor de zone tussen de plas en de steilrand andere (afwijkende) bepalingen worden opgenomen.

Wat de juiste aanduiding van de steilrand betreft, verwijst de procoro ernaar dat deze in het voorontwerp RUP vrij goed was aangeduid maar iets te westelijk was ingetekend. In de aanpassing bij

het ontwerp is deze dan weer te oostelijk ingetekend en niet ver genoeg doorgetrokken. Daarnaast merkt de procoro ook op dat de contour van de plas en de wateroppervlakten best wordt aangeduid op het grafische plannen. Dit bevordert de oriëntatie op het grafisch plan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij bij Art. 2.12. volgende bepalingen worden toegevoegd: *‘Voor de westelijke zone tussen de plas en de steilrand kan de dreefstructuur vervangen worden door landschappelijk geïntegreerd en structurerend groen. De breedte van de as dient voor deze zone minimaal 8m te bedragen’*. Toelichtend kan de zone waar dit betrekking op heeft verder worden verduidelijkt.

De procoro adviseert ook om de contouren van de plassen en de wateroppervlakten aan te duiden op het grafisch plan en dit voor alle deelRUPs waar dit relevant is.

1.5.10. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 1: Opmerkingen rond Art. 2.9. Zone voor landschappelijke en trage verbinding

Inhoud advies

Art. 2.9. – Zone voor landschappelijke en trage verbinding Het is niet duidelijk wanneer deze verbinding effectief tot stand dient te komen en hoe deze wordt gerealiseerd. De trage verbindingen zijn veel te breed ingetekend. Bovendien bezwaren zij uitsluitend private terreinen. De breedte van deze stroken dient beperkt te worden tot 8 meter i.p.v. 15 meter. Daarnaast is het onduidelijk hoe met deze zone wordt omgegaan ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden op aanpalende percelen (ook terrassen, afsluitingen e.d.).

Motivatie procoro

Wat de landschappelijke assen betreft, verwijst de procoro naar deze opgemaakte toekomstvisie Recreatiepool Donk (2021) en naar het opgemaakte masterplan Donkfront (2015) door de gemeente Berlare. In beide documenten zijn landschappelijke assen tussen de Kloosterputten en het Donkmeer expliciet opgenomen. Het masterplan Donkfront stelt immers het volgende: *“De relatie tussen de meerszijde en de Broekzijde kan worden versterkt door in te zetten op doorsteken en doorzichten. Er worden twee belangrijke doorsteken voorzien ter hoogte van de oversteekplaatsen aan Elvira en Lake View ... Ter hoogte van Elvira wordt in het verlengde van de Brielstraat een verbinding gemaakt met de Kloosterputten, gebruik makend van een historische voetweg.”* Deze laatste is gelegen op perceel waarvan sprake in bezwaar, nl. nr. 364c.

De twee zones voor landschappelijke en trage verbinding zijn cruciaal om ruimtelijk en landschappelijk de verbinding te maken tussen het Donkmeer en de Kloosterputten. De voorziene minimale breedte van 15m is nodig en een minimum om een kwalitatieve ruimtelijk structurerende as te vormen met voldoende breed doorzicht naar het achterliggend gebied. Bovendien biedt deze breedte ook de mogelijkheid om hier kwalitatieve verblijfsruimtes te creëren wat zowel voor de aanpalende horeca-zaken als voor de Donklaan een belangrijke kwaliteit en meerwaarde kan betekenen. De procoro volgt de vraag dus niet om de breedte te beperken tot 8m.

Een RUP is toekomstgericht en kan stedenbouwkundige voorschriften opleggen die afwijken van de bestaande toestand. Dit is het geval voor zone Art. 2.9. De procoro volgt de bezorgdheid van de gemeente dat het momenteel onduidelijk is in de voorschriften wanneer deze verbinding dient

gerealiseerd te worden. Het verdient daarom de voorkeur om een fasering toe te voegen in de voorschriften waarbij wordt gesteld dat bij een omgevingsaanvraag voor een bouwproject op het betreffend perceel, deze zone mee gerealiseerd dient te worden. Voor nieuwbouwprojecten op deze locatie is het immers van belang om ook in te zetten op een kwalitatieve buitenruimte en op het creëren van voldoende maatschappelijke meerwaarden. Het is belangrijk dat deze op niveau van een eventuele toekomstige vergunningsaanvraag voldoende worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorwaarden.

In het advies van de gemeente wordt ook aangegeven dat onvoldoende duidelijk is wat de mogelijkheden zijn op de aanpalende percelen. De procoro merkt op dat het in die zin wenselijk is om verblijfsruimte toe te voegen in de voorschriften. Toelichtend kan hierbij vermeld worden dat dit kan gaan over terrassen die kunnen worden ingericht in deze zone. Dit kan een belangrijke meerwaarde vormen voor de aanpalende horecazaken die zo een terras kunnen inrichten in deze zone, dat iets verder weg ligt van de drukke Donkiaan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij Art. 2.9. wordt aangevuld met

- een fasering die stelt dat *'bij een omgevingsaanvraag voor een bouwproject op het betreffend perceel, deze zone mee gerealiseerd dient te worden'*
- verblijfsruimte wordt toegevoegd in de voorschriften, namelijk *'Deze zone is bestemd voor een groene landschappelijke doorsteek en bouwvrije strook met een verbinding voor wandelaars en fietsers en verblijfsruimte'*. Toelichtend kan hierbij vermeld worden dat dit kan gaan over terrassen die kunnen worden ingericht in deze zone.

1.5.11. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: Onduidelijkheid over motivatie grens bestemmingszone met natuurgebied

Inhoud advies

DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 2 Art. 3.1. – Zone voor verblijfsrecreatie voor groepen. Het is niet duidelijk op welke basis de grens werd vastgelegd tussen de bestemmingszones verblijfsrecreatie voor groepen en de zone voor natuurgebied. Om discussie bij latere aanvragen te vermijden is het aangewezen dit te verduidelijken.

Motivatie procoro

In het RUP wordt een schaalcorrectie van het gewestplan doorgevoerd waarbij de grens tussen natuurgebied en verblijfsrecreatie concreet en rechtszeker dient bepaald te worden. De procoro raadt aan om deze schaalcorrectie aan te grijpen om de grens tussen natuurgebied en verblijfsrecreatiegebied meer parallel te laten lopen met de perceelsgrens zodat er tot logischere zonegrenzen wordt gekomen dan momenteel in het ontwerp het geval is. Tot slot kan er ook een maatvoering worden toegevoegd zodat de zonegrens duidelijk vastligt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de grens tussen natuur- en verblijfsrecreatiegebied rechtszeker wordt vastgelegd door enerzijds maten toe te voegen en anderzijds de zonegrens meer parallel te laten lopen met de perceelsgrens.

1.5.12. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: Bezorgdheid rond transport naar het plangebied via de Zandstraat

DEELRUP KLOOSTERPUTTEN – DEELPLAN 2. Wat betreft de toegankelijkheid naar het terrein is er vanuit de gemeente bezorgdheid over hoe de transporten voor het verblijf (autocars, aanvoer kampmateriaal) zullen worden georganiseerd, dit omwille van de nauwe aantakking van de Strijdamstraat op de Zandstraat. De gemeente vraagt dat binnen het plan hier aandacht wordt aan besteed.

Motivatie procoro

De procoro verwijst in deze naar de analyse die in het plan-MER gemaakt is. Daarbij werd door de m.e.r.-deskundige mobiliteit ook opgemerkt dat de Strijdamstraat een vrij smal profiel heeft waardoor het aangewezen is om de bussen te laten halteren op de Zandstraat (p. 97). Voor dit deelRUP is in de voorschriften van Art. 3.6 ook een zachte verbinding opgenomen waardoor de groepsaccommodatie vlot te voet bereikbaar is vanaf de Zandstraat.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.13. DeelRUP Kloosterputten, deelplan 2: vraag naar overgangsbepalingen

Inhoud advies

Het is aangewezen om bepalingen op te nemen in het plan waarin wordt vastgelegd hoe met de aanwezige situatie wordt omgegaan, zolang de functie groepsaccommodatie niet is ingevuld.

Motivatie procoro

Het RUP heeft als doel om hier een groepsaccommodatie te realiseren ter vervanging van het huidige verblijfpark. In principe is het niet wenselijk dat het huidige verblijfpark nog verder uitbreidt of ontwikkelingen doorvoert die niet volgens de nieuwe voorschriften zijn. Overgangsbepalingen zijn in die zin niet wenselijk. Van zodra dit RUP van kracht is, dienen aanvragen in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.14. DeelRUP Bareldonkse Bossen: onderscheid tussen categorieën wegenis

Inhoud advies

DEELRUP BARELDONKSE BOSSEN Art. 4.8 – Zone voor ontsluitingsweg Art. 4.9 – Zone voor wegenis
Het onderscheid tussen de zone voor wegenis en de zone voor ontsluitingsweg is niet altijd consequent toegepast. Zo werd de openbare weg ten oosten van het terrein Bareldonk bestemd als ontsluitingsweg.

Motivatie procoro

Het RUP maakt inderdaad een onderscheid tussen enerzijds (erf)ontsluitingswegen en anderzijds wegenis. Tussen beiden wordt er een verschil in verhardingsgraad gehanteerd in de voorschriften (al dan niet verplichten van een waterdoorlatend karakter). Het Barendonkstraatje is nu ingekleurd als 'Art. 4.8. Zone voor ontsluitingsweg' maar betreft inderdaad een weg met een ander gebruik dan enkel erfontsluiting. De zonering van het Barendonkstraatje wordt omgezet naar 'Art. 4.9. zone voor wegenis'.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij het Barendonkstraatje wordt herbestemd naar 'Art. 4.9. Zone voor wegenis'.

1.5.15. DeelRUP Sparrendreef: vraag rond nevenbestemmingen

Inhoud advies

DEELRUP SPARRENDREEF Art. 5.1. – Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in beboste omgeving
 Voorstel om binnen deze zone, over een beperkte oppervlakte, de nevenbestemmingen te kunnen uitvoeren, ook indien de hoofdbestemming (nog) niet is gerealiseerd.

Motivatie procoro

De procoro merkt op dat de voorschriften in het RUP geen uitspraak doen over fasering en dat de realisatie van de nevenbestemming niet expliciet gekoppeld wordt aan de realisatie van de hoofdbestemming. Normaal volgt de realisatie van de nevenbestemming op deze van de hoofdbestemming. Het RUP vermeldt dit echter niet expliciet. De procoro kan dit volgen en ziet de realisatie van de dagrecreatie in de bestemmingszone als mogelijke attractor in het gebied om ook de verblijfsrecreatie in de zone effectief te realiseren.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.16. DeelRUP Scheve Villa: bezorgdheid rond fysieke scheiding zonegrens

Inhoud advies

DEELRUP SCHEVE VILLA De gemeente vraagt af te zien van de voorwaarde tot het voorzien van een fysieke scheiding langs de zonegrens.

Motivatie procoro

Het deel-RUP Scheve Villa heeft als doel de functie jeugdverblijf zone-eigen te maken en te onderzoeken onder welke voorwaarden deze vergund geachte functie zone-eigen kan gemaakt worden. Dit wordt gekoppeld aan kansen voor uitbreiding van de volumes wat vandaag niet mogelijk is binnen de basisrechten voor zonevreemde constructies (gezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied, cf. VCRO Art. 4.4.16. - 4.4.19.). In die zin betekent het RUP een absolute meerwaarde ten opzichte van de huidige planologische context.

Tegenover deze uitbreiding staan er echter ook enkele randvoorwaarden. Het zone-eigen maken van deze functie is immers onderzocht in het plan-MER en eveneens onderworpen aan een passende beoordeling. Gezien het plangebied grenst aan habitatrichtlijngebied en gelegen is binnen vogelrichtlijngebied is het nodig te onderzoeken of de planopties een negatieve impact kunnen hebben op de betreffende habitats en (leefgebieden) van soorten. Dit is wettelijk en decretaal verplicht op basis van Art.36ter §3 van het Natuurdecreet. Voor de Scheve Villa en de functie van jeugdheem is dit eerder nooit gebeurd en vormde dit planinitiatief aanleiding om deze passende beoordeling door te voeren. Vanuit informeel overleg met Departement Omgeving (06/09/2023) kwam het belang naar boven om het achterste deel van de zone Scheve Villa uit te sluiten voor het gebruik als jeugdterrein gezien het in VEN en habitatrichtlijngebied ligt. Dit werd in het PRUP doorvertaald en meegenomen in de passende beoordeling. De ‘speelweide’ in kwestie is bovendien ook gelegen in habitatrichtlijngebied. De passende beoordeling oordeelt hier dat er *“verstoring zal plaats vinden door het gebruik van het jeugdverblijf. Binnen de contour van de beschermde natuur worden recreatieve activiteiten geweerd onmiddellijk ten westen van dit deelRUP door het voorzien van een afscheiding.”* De procoro merkt op dat het voorzien van de afscheiding nog explicieter als milderende maatregel in de conclusie mag opgenomen worden in het plan-MER aangezien deze maatregel belangrijk is om significante verstoring te vermijden.

Bovendien is het nodig om de aanleg van deze fysieke afscheiding expliciet te koppelen aan een omgevingsvergunningaanvraag voor uitbreiding van het bouwvolume. Wel worden er vragen gesteld rond de breedte van 5,00m. Dit is heel breed voor een struweelhaag en neemt nog eens extra speelruimte in. De procoro stelt voor dit te wijzigen naar een breedte van 2.5m en adviseert om de haag ook deels in VEN-gebied te leggen, ook al kan dit niet verordenend worden opgelegd gezien dit buiten het plangebied valt. Er kan hier toelichtend wel op gewezen worden bij de betreffende voorschriften.

Tot slot merkt de procoro ook op dat er beter gesproken wordt van een fysieke afscheiding in de voorschriften dan een ‘bufferzone’.

De procoro verwijst hierbij eveneens naar haar advies in punt [8.2.1](#).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij onderzocht wordt of in het plan-MER de noodzakelijke afscheiding explicieter als milderende maatregelen kan geformuleerd worden voor dit deelRUP.

De procoro adviseert eveneens om in §6 en bijhorende bepalingen de term ‘bufferzone’ te vervangen door ‘fysieke afscheiding’ en volgende bepaling toe te voegen: *‘Deze fysieke afscheiding wordt eerst gerealiseerd alvorens tot de uitbreiding van het bouwvolume op betreffend perceel kan worden overgegaan.’* In de bepalingen wordt *‘een minimale breedte van 5,00m breed’* vervangen door *‘een minimale breedte van 2.5m breed’* waarbij toelichtend volgende zin wordt opgenomen: *‘Een deel van de haag kan eventueel voorzien worden in het VEN-gebied.’*

1.5.17. DeelRUP Nieuwdonk: vraag tot bestendigen recreatieve dynamiek

Inhoud advies

DEELRUP NIEUWDONK Binnen het plangebied Nieuwdonk worden de bestaande zoneringen herzien en worden veel bijkomende voorschriften vooropgesteld. Hieruit kan worden afgeleid dat er een lagere dynamiek wordt beoogd. Het recreatiedomein heeft een belangrijke rol in het toeristisch en recreatief weefsel binnen het Donkgebied en de ruimere regio. Het is van belang dat dit aanbod ook in de toekomst kan worden aangeboden, zeker wanneer men binnen het gebied meer kansen wil geven aan toeristisch kortverblijf. De gemeente vraagt dan ook dat er meer aandacht wordt besteed aan het bestendigen van de dynamiek.

Motivatie procoro

Doorheen de tijd hebben er zich vele recreatieve activiteiten op het domein hebben ontplooid waarbij de impact op de natuurwaarden nooit getoetst is geweest in een passende beoordeling, ondanks de juridische verplichting hiertoe. In de opgemaakte toekomstvisie (2021) werd tegemoet gekomen aan deze juridische verplichting en werd gezocht naar een evenwicht tussen recreatie en natuur. De impact van de huidige recreatieve activiteiten op de aanwezige natuurwaarden werd onderzocht in een passende beoordeling. Daarbij werd afgewogen welke milderende maatregelen nodig waren om bepaalde recreatievormen nog te kunnen laten plaatsvinden.

Op basis van deze passende beoordeling, die in het kader van dit PRUP is hernomen, werd het maximale recreatieaanbod bepaald dat nog op het domein kan plaatsvinden en werden de randvoorwaarden hiervan vastgelegd (onder andere beperkingen in zonering/plaats en tijd).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.18. DeelRUP Nieuwdonk: vraag bouwhoogte horecazaak

Inhoud advies

Art. 7.4. – Zone voor dagrecreatie Art. 7.5. – Overdruk: bebouwing en verharding 7.4.2 §2: De maximale bouwhoogte voor bebouwing met één bouwlaag tot maximaal 3,5m is te beperkend in functie van de beoogde horecavoorziening.

Motivatie procoro

De procoro volgt de bemerking van de gemeente dat een hoogte van 3.5m mogelijk nipt is in functie van een horecavoorziening (het voorzien van ventilatie, een voldoende hoogte voor een aangenaam ruimtegevoel, groendak,...) en stelt voor deze aan te passen naar 4,00m en eveneens toe te voegen dat afwijkingen in functie van noodzakelijke technieken hierop mogelijk zijn.

De procoro merkt daarbij op dat het voorschrift "oppervlakte mag bestaan uit twee bouwlagen boven de grond met een maximale hoogte van 6,3m" vreemd geformuleerd is en weinig zinvol is en stelt voor 'boven de grond' te schrappen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de maximale hoogte voor volumes bestaande uit één bouwlaag in Art. 7.4.2 §2 wordt aangepast naar 4m en eveneens wordt

aangevuld dat hierop afwijkingen in functie van noodzakelijke technische en bouwfysische aspecten mogelijk zijn tot maximaal 5m .

De procoro stelt ook voor in hetzelfde artikel, 1^e punt, 'boven de grond' te schrappen.

1.5.19. DeelRUP Nieuwdonk: Bezorgdheid rond de parking en fietsenstalling

Inhoud advies

Art. 7.8. – Overdruk: Zone voor parking: Wat de parking bij het domein Nieuwdonk betreft wordt vastgesteld dat er geen rekening werd gehouden met het eerder advies vanuit de voltallige gemeenteraad van Berlare voor wat betreft de organisatie van het parkeergebeuren bij Provinciaal domein Nieuwdonk. Het gemeentebestuur vraagt het behoud van een betekenisvolle bezoekersparking in de nabijheid van de toegangspoort. Voor een aanzienlijk deel van de verschillende gebruikersgroepen is een parkeermogelijkheid het ganse jaar door en dicht bij het domein essentieel om ook in de toekomst een betekenis te kunnen hebben. De huidige overloopparking ligt immers op een afstand van meer dan 700m van de toegangspoort. Voor het veelal ouder publiek, gezinnen met een kroost kleinere kinderen, groepsbezoeken van peuter- of kleuterklasjes, enz. is dit geen geringe afstand; voor een aantal van hen is deze zelfs onoverbrugbaar. Het opheffen van de parking zou dan ook afbraak doen aan de sociale betekenis van domein Nieuwdonk. Daarnaast wordt de vooropgestelde meerwaarde naar de natuur, die hierdoor teweeg zou worden gebracht, ook in vraag gesteld.

Door gebruik te maken van de hedendaags beschikbare technologie valt het te organiseren dat het gebruik van beide parkings slim wordt beheerd, zodanig dat ongewenst gebruik kan worden vermeden. Zo kan je een parkeersysteem voorzien waarbij bijvoorbeeld geen voertuigen worden doorgelaten naar een volle parking, of dat op de topdagen van het hoogseizoen de parking buiten gebruik wordt gesteld om optimaal ruimte te kunnen geven aan de vele bezoekers. De implementatie van dergelijk systeem kan ook betekenis hebben inzake toegangsbeheer van leveranciers, diensten voor afvalophaling, toegang voor zeilers en duikers, logistieke bewegingen bij op- en afbouw van evenementen, enz.

Het gemeentebestuur vraagt ook bijzondere aandacht voor het conflictvrij organiseren van de voetgangers- en fietsersstromen. Nu ingezet wordt op de verdere uitbouw van de fietsas Schelde-Donkmeer, langs over het domein Nieuwdonk, is het aangewezen om ook de fietsenstalling rechtstreeks aan dit tracé te koppelen. Het kan een opportuniteit zijn om de achterhaalde fietsenstalling, ingeplant langs een belangrijke waterloop, beter te laten integreren in de omgeving, zowel op ruimtelijk als op functioneel vlak.

Motivatie procoro

De procoro volgt de vraag van de gemeente niet en wenst er in dit kader op te wijzen dat de parking aan de ingang van Nieuwdonk in principe niet de officiële parking is en indertijd zonder vergunning is aangelegd in natuurgebied. Dit valt dus niet zomaar te regulariseren. Er rust dus een bouw misdrijf op deze parking waardoor een aanpak noodzakelijk is. De illegale parking in natuurgebied is lang gedoogd geweest maar door de overname van het domein door de provincie is deze situatie onhoudbaar geworden en wordt er momenteel door de Vlaamse administraties sterk toegekeken op een naleving van de juridische verplichtingen. Dit geldt trouwens niet alleen voor de illegale parking maar ook voor de algemene verplichtingen in kader van NATURA 2000 voor het domein. Gezien de ligging van Nieuwdonk binnen het Europees beschermd natuurgebied NATURA 2000 zal het vooral zaak zijn om de activiteiten van het domein zo aan te passen dat de recreatieve functies bewaard

kunnen blijven maar met respect voor de natuurwaarden. Deze afweging en het onderzoek naar de impact op de natuurwaarden van de recreatieve activiteiten is voorheen nooit gebeurd.

Binnen de visie op Nieuwdonk (2021) is op basis van bovenstaande de grote parking richting Dendermondse Steenweg aangeduid als hoofdparking. Tijdens de opmaak van de visie is grondig onderzocht welke parkeermogelijkheden er zijn dicht bij de huidige ingang van het domein. Doordat het domein echter gelegen en omringd is door waardevol en Europees beschermd natuurgebied (NATURA 2000), bleek het niet mogelijk om een parking dicht aan te leggen dan de huidige reserveparking die wel buiten de contour van dit Europees beschermd natuurgebied is gelegen. Dit betekent inderdaad dat de af te leggen afstand van parking tot het domein een pak groter wordt, doch wordt ervan uitgegaan dat deze afstand over het algemeen niet onhaalbaar is. Er zal ook ingezet worden om de route van parking naar domein zo aangenaam en belevingsvol mogelijk te maken. Voor sommige bezoekers zal deze afstand echter wel te ver of moeilijk haalbaar zijn zoals een reactie aanhaalt. Daarom pleit de provincie voor nog een beperkt aantal parkeerplaatsen te behouden op de huidige 'illegale' parking in natuurgebied (bijvoorbeeld voor minder mobiele bezoekers, duikers). Dit is tijdens dit proces van betreffend PRUP en de bijhorende passende beoordeling uitgeklaard met de Vlaamse administratie Agentschap Natuur en Bos. Daarbij kon maximaal akkoord gegaan worden met 20 parkeerplaatsen. Het PRUP vertaalt dit standpunt door in grafisch plan en voorschriften. De procoro wenst in dit kader ook te wijzen op het lopende traject binnen de provincie dat de concrete herinrichting van beide parkings en toegangsweg voor het domein Nieuwdonk uitwerkt.

Tot slot wenst de procoro er ook op te wijzen dat de huidige situatie van twee parkings geen veilige situatie is. Op topdagen met veel bezoekers mengen bezoekers te voet (vanaf de reserveparking) zich met bezoekers per auto op zoek naar nog een parkeerplek op de parking dichtst bij de toegang. De hiermee vaak gepaarde hogere snelheden, de afwezigheid van een duidelijk voetpad langs de weg maar ook de chaos op de illegale parking leidt tot onveilige situaties en is volgens de procoro niet houdbaar of te verantwoorden. Ook met de inzet technologische systemen, kan je deze menging van voetgangers en circulerend autoverkeer niet helemaal uitsluiten.

De procoro sluit zich dan ook volledig aan bij de aanpak van het RUP. Deze zorgt voor duidelijkheid (er is maar 1 parking), een structurele oplossing en een autoluwe toegangsweg met ruimte voor voetgangers. De procoro ziet dit als de enige mogelijke piste richting een duurzaam recreatiedomein.

De procoro volgt dat het principe van het scheiden van verschillende mobiliteitsstromen een belangrijk is en wijst erop dat dit binnen de toekomstvisie alvast zo is meegenomen. Op het domein van Nieuwdonk zelf, wordt geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. Op de toegangsweg naar en door het domein zal bekeken worden hoe mobiliteitsstromen gescheiden kunnen worden en zal een apart fiets- en wandelpad voorzien worden. Hiervoor is momenteel binnen de provinciale administratie een apart traject lopende. De procoro wenst te wijzen naar dit lopend traject en is van mening dat deze bezorgdheid nader dient onderzocht te worden op projectniveau.

Wat het koppelen van de fietsenstalling betreft aan de beperkte parking met 20 parkeerplaatsen betreft, is dit voorgelegd aan Agentschap Natuur en Bos tijdens een informeel overleg over de passende beoordeling op 06/02/2024 maar werd dit niet gevolgd. Dit zorgt immers voor een groter ruimtebeslag in natuurgebied terwijl de fietsenstalling binnen de bestemming recreatiegebied kan opgelost worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.5.20.DeelRUP Nieuwdonk: Bezorgdheid rond herlocalisatie loodsen zeilclub

Inhoud advies

Het plan en bijhorende voorschriften geven aan dat de zone waarbinnen zich momenteel de loodsen bevinden, en waar ook de Nieuwdonckse Watersport Vereniging is gevestigd, worden omgevormd naar een groengebied. Het gemeentebestuur is van mening dat vooraleer tot dergelijke beslissing zou worden overgegaan eerst wordt aangetoond hoe de beoogde herlocalisatie van activiteiten en diensten in het nieuw te voorzien poortgebouw kan worden ingepast. Gezien er nog steeds ernstige twijfel bestaat over de haalbaarheid hiervan is het aangewezen de bestaande harde bestemming niet op te heffen, en de bestaande constructies niet te slopen, vooraleer er zicht is op een degelijk functionerende oplossing. Zolang deze er niet is, is het raadzaam om in het plan voldoende flexibiliteit te voorzien. Deze flexibiliteit is nu niet vervat in het plan.

De gemeente vraagt dus de vergunde gebouwen van de zeilvereniging zonevreemd te laten staan tot wanneer de herlocalisatie van de functies die hierin vervat zitten, definitief is.

Motivatie procoro

De procoro volgt de vraag van de gemeente niet en wijst erop dat het RUP voldoende flexibiliteit voorziet. Een eerste screening en ontwerp onderzoek ter voorbereiding van de opmaak van de voorschriften van dit deelrup hebben aangetoond dat de ruimtevragen, activiteiten en verschillende mobiliteitsstromen ruimtelijk en functioneel kunnen ingepast worden binnen de voorziene zone. De procoro verwijst hiervoor ook naar haar motivatie in punt [9.1.3](#).

In het ontwerp RUP is ook een fasering voorzien als volgt: *“Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de gebouwen binnen deze overdruk en bestemmingszone in functie van watersport, kan enkel op voorwaarde dat de loodsen en bijhorende verhardingen in het zuiden, gesloopt en verwijderd worden na de ingebruikneming van de nieuwe gebouwen.”* In het ontwerp RUP is nu reeds voorzien dat de oude gebouwen kunnen blijven staan tot de herlocalisatie van de functies definitief is. Dit komt tegemoet aan de vraag van de gemeente.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.6. Gemeente Zele

De gemeente Zele formuleert **een gunstig advies met opmerkingen**.

1.6.1. Onduidelijkheid rond de voetweg nr. 234

Inhoud advies

Het tracé van voetweg nr. 234 wordt niet aangeduid op het plan bestaande en juridische toestand, hoewel deze juridisch nog bestaat.

Motivatie procoro

De voetweg bestaat juridisch gezien niet meer op het terrein van Groenpark. Doordat de voetweg langer dan 30 jaar in onbruik was, is deze vervallen. Het statuut van de voetweg valt evenwel buiten de scope van het RUP en is iets waar de vrederechter zich over dient uit te spreken.

Het is evenwel de wens vanuit verschillende partijen om de (afgeschafte) voetweg te verleggen en te herstellen. Aangezien het juridisch verleggen van een voetweg een complexe aangelegenheid is, dit tot de bevoegdheid van lokale besturen behoort en niet van de provincie en een RUP hiervoor bovendien niet noodzakelijk is als realisatie-instrument, heeft het planteam op 15 januari 2024 besloten om dit niet op te nemen in betreffend RUP. Dit zou de RUP-procedure die al behoorlijk complex is, aanzienlijk kunnen verzwaren. De procoro volgt de beslissing van het planteam en wijst erop dat de betreffende gemeenten hiervoor best zelf initiatief nemen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.6.2. Bezorgdheid rond onduidelijke formuleringen bij Art. 2.1.2. §1

Inhoud advies

Artikel 2.1.2 §1 bevat formuleringen die moeilijk meetbaar of afdwingbaar zijn ('aandacht voor het streven naar een minimale verhardingsgraad').

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de aangehaalde elementen en criteria behoren tot de ruimere opportuniteitstoets van een omgevingsvergunningsaanvraag. Bij de opportuniteitstoets dient het vergunningverlenend bestuursorgaan na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Door deze criteria expliciet zo op te nemen in de voorschriften van het PRUP, is de vergunningverlenende overheid verplicht deze afweging en beoordeling expliciet op te nemen in het motiverende en afwegende gedeelte van de vergunning. De procoro ondersteunt dit principe en is van mening dat elementen als architecturale kwaliteit, materiaalgebruik, beeldkwaliteit, verhardingsgraad,... belangrijke afwegingscriteria zijn in het streven naar toekomstige kwalitatieve ontwikkelingen in het gebied.

De procoro volgt de bezorgdheid van de gemeente niet dat deze formuleringen moeilijk meetbaar of afdwingbaar zijn. Enkele criteria zijn daarbij immers niet zomaar meetbaar te maken, zoals

architecturale kwaliteit, materiaalgebruik, beeldkwaliteit,... Dit zijn elementen die inherent zijn aan de kwalitatieve beoordeling en de afweging 'goede ruimtelijke ordening' van een omgevingsvergunningsaanvraag. In de voorschriften zijn daarbij ook voldoende handvaten opgenomen om de verhardingsgraad zowel kwalitatief als kwantitatief te beoordelen. Bovendien verwijst de procoro graag naar het kwalitatief voorbereidend ontwerpend onderzoekstraject rond beeldkwaliteit van verblijfparken, opgemaakt door de provincie in 2022. Dit kan een leidraad vormen voor de vergunningverlenende overheid om deze elementen mee aan af te toetsen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.6.3. Bewegwijzering naar Nieuwdonk

Inhoud advies

Er wordt aangedrongen op een correcte bewegwijzering naar het Provinciaal Domein, zodat er geen onnodig doorgaand verkeer door het centrum van Zele gaat.

Motivatie procoro

De procoro begrijpt de bezorgdheid van de gemeente Zele maar wijst er op dat bewegwijzering een element is dat buiten de scope van het PRUP valt en op operationeel vlak dient behandeld te worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.7. Watergroep

1.7.1. Twee bestemming voor perceel 758d

Inhoud advies

Het perceel met CaPaKey '42003A0758/00D000' krijgt volgens het ontwerp PRUP gedeeltelijk een nieuwe gewestplanbestemming, wat zou resulteren in twee verschillende bestemmingen voor één en hetzelfde perceel. De huidige bestemming van dit perceel is 'Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. In het ontwerp PRUP wordt voor een klein gedeelte van het perceel een bestemmingswijziging voorgesteld naar 'zone voor natuurgebied'. Het hanteren van twee verschillende bestemmingen binnen de grenzen van één perceel kan, volgens ons, belangrijke nadelen hebben voor het huidige en toekomstige gebruik en beheer van het perceel. De verschillende gewestplanbestemmingen kennen verschillende regels, en verwarring hieromtrent kan leiden tot moeilijkheden bij onder andere vergunningverlening, het beheer en het gebruik van het perceel. Verzoek om het ontwerp PRUP te herzien en af te zien van de opsplitsing van gewestplanbestemmingen binnen ons perceel met CaPaKey '42003A0758/00D000'. We verzoeken u om de oorspronkelijke bestemming van het perceel als 'Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' te behouden over de volledige oppervlakte van het perceel. Wij hebben geen bezwaar tegen het voorgestelde bijkomende voorschrift 'versterken open ruimte- en groenstructuur' op dit perceel.

Motivatie procoro

De procoro volgt het advies van de Watergroep en wijst erop dat er in principe voor de opname in een PRUP van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van waterwinning een delegatie zou vereist zijn. Dat is ook de reden waarom er in toepassing van artikel 7.4.5. VCRO voor is gopteerd om via een overdruk landschappelijke randvoorwaarden te leggen op de gewestplanbestemming. Voor een dergelijke overdruk is er geen delegatie nodig. Het is daarom nodig de contour van Art. 5.2. aan te passen zodat het volledige perceel 758d binnen gemeenschapsvoorzieningen blijft en er hier geen herbestemming plaatsvindt. Ook de contour van Art. 5.4. dient zo te worden aangepast dat deze het volledige perceel 758d omvat.

Advies procoro

De procoro adviseert om de contour van Art. 5.2. op het grafisch plan zo aan te passen dat delen van het perceel 758d niet herbestemd worden naar natuurgebied. De contour van Art.5.4. wordt dan zo aangepast dat ze van toepassing is voor het volledige perceel 758d.

1.8. Elia

1.8.1. Aandachtspunten bij ondergrondse hoogspanningsleidingen

Inhoud advies

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Dendermondse Steenweg. Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt. Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van de vraag van Elia. Het vooropgestelde RUP stelt evenwel geen directe ingrepen voor met mogelijke implicaties op het hoogspanningsnet en indien dit wel het geval zou zijn, dienen deze aandachtspunten op het niveau van een omgevingsvergunning behandeld te worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.9. Wind- & Watersport Vlaanderen

1.9.1. Vraag tot aanpassing van de beperkingen in tijd

Inhoud advies

- De zeilclub op Nieuwdonk is van bovenlokaal belang en vervult belangrijke rol als de grootste rekruteringsbasis voor het jeugdwedstrijdzeilen in Vlaanderen. Voor een competitieclub als NWV Berlare is de gewijzigde situatie niet houdbaar waardoor de club veel wedstrijdzeilers de oversteek ziet maken naar clubs in andere provincies. Nieuwdonk is dus heel belangrijk voor de jeugdige zeilers.
- Er is in Vlaanderen een tekort aan waterplassen in functie van recreatie en competitie. Watersporters hebben heel veel respect voor de natuur en berokkenen geen schade aan de natuur of de rust van de vogels, maar de voorgestelde regelingen zijn te beperkend en zullen op termijn leiden tot het langzaam uitdoven van deze bovenlokale club. Er zijn nooit klachten geuit over de werking of over het respect van de clubleden van NWV Berlare voor de omgeving en het domein. Er zijn in de omgeving verschillende niet-bevaarbare wateroppervlaktes, beschikbaar die kunnen dienen als rustplaats voor beschermde vogelsoorten.
- Met de huidige klimaatopwarming is het zeer moeilijk om vaste periodes van gebruik te definiëren. Mogelijks zullen er in de toekomst meer mooie zeildagen of verschuiving van periodes komen door klimatologische omstandigheden. Hierdoor zullen de periodes dat de vogels komen overnachten ook korter worden of wijzigen. Bijkomend wijzigt de periode van de Paasvakantie elk jaar en wordt er ook in Vlaanderen gesproken om wijzigingen door te voeren aan de schoolvakanties.
- Vraag om de jongste zeilertjes (max. 10 kinderen) in de winterperiode te laten trainen vanaf 1 maart op woensdagnamiddag en zaterdag te laten trainen van 13u tot 16u in maart en vanaf 1 april van 13u tot 17u. Dit zal de natuurdoelstellingen niet in het gedrang brengen.

Motivatie procoro

De procoro begrijpt dat de zeilclub een heel belangrijke bovenlokale rol speelt als competitieclub maar wijst in dit kader op de specifieke ligging van Nieuwdonk binnen het Europees beschermd natuurgebied NATURA 2000 wat enkele belangrijke implicaties heeft:

- De Europees beschermde gebieden zijn gebonden aan instandhoudingsdoelstellingen en wetgeving die bovengeschied is aan andere nationale, provinciale en lokale regelgeving. Ook qua ruimtelijke functies is natuur en de bijhorende doelstellingen in deze beschermde NATURA 2000-gebieden bovengeschied aan andere functie. Andere functies zoals recreatie dienen zich zo te ontwikkelen dat de instandhoudingsdoelstellingen met betrekking tot natuur niet geschaad worden. Hiervoor is het cruciaal dat de activiteiten van het domein zo worden aangepast dat de recreatieve functies bewaard kunnen blijven maar met respect voor de natuurwaarden- en doelstellingen.
- Verwijzen naar waterplassen in de buurt waar overwinterende vogels terecht zouden moeten kunnen, druist in tegen deze Europese instandhoudingsdoelstellingen. Net zoals voor watersport zijn de plassen voor overwinterende vogels evenzeer zeer zeldzaam in Vlaanderen en speelt Nieuwdonk hierbinnen een belangrijke rol.
- Omgevingsvergunningaanvragen en ruimtelijke uitvoeringsplannen die immers geen rekening houden met deze juridische verplichtingen, lopen immers het zeer grote risico om niet

goedgekeurd, geschorst of vernietigd te worden. In navolging van art. 36ter van het Natuurdecreet moet een passende beoordeling worden opgemaakt als een vergunningsplichtige activiteit, plan of project een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke elementen van een Speciale Beschermingszone (SBZ). De natuurlijke elementen betreffen de elementen die nodig zijn voor de instandhouding van de habitats waarvoor het gebied is aangewezen en de beschermde soorten die in het gebied voorkomen.

- De afweging en het onderzoek naar de impact op de natuurwaarden van de recreatieve activiteiten is voorheen nooit gebeurd voor het domein Nieuwdonk maar is juridisch verplicht op basis van Europese en Vlaamse regelgeving. Dit betekent dat er zich vele recreatieve activiteiten op het domein hebben ontplooid waarbij de impact op de natuurwaarden nooit getoetst is geweest in een passende beoordeling, ondanks de juridische verplichting hiertoe. In de opgemaakte toekomstvisie (2021) werd tegemoet gekomen aan deze juridische verplichting en werd gezocht naar een evenwicht tussen recreatie en natuur. De impact van de huidige recreatieve activiteiten op de aanwezige natuurwaarden werd onderzocht in een passende beoordeling. Daarbij werd afgewogen welke milderende maatregelen nodig waren om bepaalde recreatievormen nog te kunnen laten plaatsvinden. Op basis van deze passende beoordeling, die in het kader van dit PRUP is hernomen, werd het maximale recreatieaanbod bepaald dat nog op het domein kan plaatsvinden en werden de randvoorwaarden hiervan vastgelegd (onder andere beperkingen in zonering/plaats en tijd). Dit gebeurde ook voor de activiteit van zeilen. De beperkingen die zijn opgelegd in de tijd en de winter, zijn daarbij noodzakelijk om de activiteiten zeilen nog te kunnen laten plaatsvinden op Nieuwdonk. De gevraagde uitbreiding in de winter is ook onderzocht in de passende beoordeling maar werd niet weerhouden wegens te verstorend. De procoro wijst er aldus op dat de redenering van Wind- en Watersport Vlaanderen dat het beperkt uitbreiden van de winteractiviteiten de natuurdoelstellingen niet verstoort, niet gevolgd wordt in de passende beoordeling. Het feit dat er nooit klachten werden geuit over de werking of het respect van de clubleden staat hier los van de verstorende impact op de natuurdoelstellingen.

- Indien door de klimatologisch wijzigende omstandigheden wijzigingen merkbaar zouden zijn in overwinter-patronen van vogels, kan een wijziging van de beperking in tijd en ruimte enkel indien een passende beoordeling uitwijst dat er hierdoor geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.9.2. Gebrek aan consultatie van de betrokken partijen

Inhoud advies

We moeten ook vaststellen dat tot op heden de voorgestelde regelingen éézijdig genomen werden zonder enige consultatie van de betrokken partijen, ondanks onze schrijven aan de gedeputeerde.

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de uitbaters en verenigingen actief op Nieuwdonk, indertijd meermaals werden betrokken bij de opmaak van de toekomstvisie voor Nieuwdonk (2020). Deze visie werd echter wegens het sterke voorbehoud van Agentschap Natuur en Bos over het (on)evenwicht tussen natuur en recreatie, onderworpen aan een passende beoordeling in 2022. In deze passende beoordeling werd onderzocht of de huidige en geplande recreatieve activiteiten significante effecten

veroorzaken op de Europese beschermde natuur. Vanuit dit onderzoek werden beperkingen opgelegd aan de huidige en geplande recreatieve activiteiten. Bij deze passende beoordeling waren de participatiemogelijkheden echter beperkt wat eigen is aan dit instrument en het objectieve onderzoek, en werd vanuit de Provincie vooral ingezet op het naderhand informeren van de betrokkenen op het domein. Bij de procedure van dit PRUP, zijn binnen het plan-MER de effecten van de planopties op natuur en milieu ook onderzocht. De resultaten van dit onderzoek lagen tijdens het openbaar onderzoek ook ter inspraak voor aan het brede publiek.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

1.9.3. Bezwaar tegen de centralisatie van de voorzieningen en de herlocatie clubhuis zeil- en duiksport

Inhoud advies

- Niet akkoord dat de Nieuwdonckse Watersportvereniging haar huidig clubhuis zal moeten verlaten om te verhuizen naar het Poortgebouw aan de toegang. De gebouwen zijn nu vergund en staat er al ruime tijd. Door de afgelegen ligging, zijn ze minder vatbaar voor vandalisme en criminaliteit. De toegang wordt nu vlakbij voorzien via straat 'Nieuwdonk' en vermindert zo de verkeersdrukke langs de hoofdingang. Ook laden en lossen van materiaal is veiliger want gebeurt op ruime afstand van andere recreanten. Ook is er vanaf deze locatie een goed overzicht en begeleiding mogelijk op en langs het water op de zeilertjes wat belangrijk is voor veiligheid en welzijn.
- Bij een herlokalisatie dient er in de nabijheid een laad- en losplaats voorzien te worden en dient er minimum 3000m² oppervlakte voorzien te worden wat enorme kosten en inspanningen zal betekenen. Het is nog onduidelijk waar de steiger zal komen. De toekomstige steiger moet zich in de buurt van de bootbergingen bevinden. De nieuwe locatie zal zorgen voor heel wat verkeersoverlast en de veiligheid bezoeker niet bevorderen.

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de keuze om de loodsen te verplaatsen naar het onthaalgebouw gemaakt is tijdens de opmaak van de visie voor Nieuwdonk. Het verplaatsen van de watersport en de bijhorende infrastructuur is enerzijds ingegeven door de kansen voor natuurherstel op de huidige locatie van de loodsen en anderzijds de logica om de watersportinfrastructuur in nabijheid van het water te lokaliseren.

In de concretere uitwerking en inrichting van deze infrastructuur zullen de vermelde bezorgdheden worden meegenomen. Door een juiste inrichting en de toepassing van (veiligheids)maatregelen, goede ruimtelijke schikking van functies en (mobiliteits)stromen, kunnen immers conflicten tussen watersporters, spelende kinderen, fietsers en dagjestoeristen vermeden worden. Wat de kans op vandalisme betreft, kan een meer centrale ligging van de gebouwen net zorgen voor voldoende sociale controle wat op zijn beurt risico op vandalisme kan verminderen.

Tijdens de opmaak van de visie in 2020, is de zeilclub betrokken in workshops en kon deze verplaatsing initieel wel positief onthaald worden ondanks enkele bezorgdheden naar functioneren.

De circulatie langs Nieuwdonk is destijds ingevoerd als tijdelijke maatregel maar is ook niet optimaal aangezien dit heel smalle straatje een belangrijke rol krijgt toebedeeld in de fietsverbinding van het Donkmeer naar de Schelde. Aan- en afvoer van de leden van de duikers- en zeilclub, zorgt in dit kader voor teveel conflicten in deze. Bovendien wordt de parking en toegangsweg van het domein Nieuwdonk in zijn geheel herbekeken waardoor de nu soms onveilige situatie van 2 parkings en van gemengde stromen (voetgangers en auto's zoekend naar parkeerplek op de dichtste parking) structureel wordt aangepakt.

De procoro wijst er ook op dat er binnen de dienst ruimtelijke planning reeds ontwerpend onderzoek is gebeurd ter voorbereiding van de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor bebouwing en verharding. Binnen dit ontwerpend onderzoek werden de verschillende ruimtevragen en functionele aspecten meegenomen (steiger, laad- en losplaats, scheiden van stromen, logistiek,...). Het diende in eerste instantie om de voorschriften en overdruk op het grafisch plan te toetsen en de haalbaarheid ervan te testen. Hieruit bleek wel dat het mogelijk moet zijn de verschillende ruimtevragen, complexe stromen, e.d. op deze locatie in te passen zoals het in het PRUP is voorzien. In het PRUP is nu een maximale bebouwbare oppervlakte voorzien van 3000m² wat inderdaad een enorme oppervlakte is, doch het staat vrij om dit in één of meerdere volumes vorm te geven. De kwaliteit van het ontwerpteam zal van cruciaal belang zijn om het poortgebouw op een kwaliteitsvolle architecturale manier vorm te geven. De procoro merkt op dat er hier veel aandacht naar uit gaat in de voorschriften.

De procoro dringt er evenwel bij de provinciale administratie op aan dat bij de concrete uitwerking van de plannen de betreffende watersportverenigingen actief betrokken worden bij het vormgeven van de plannen. Zo kunnen hun bezorgdheden maximaal meegenomen worden. Ook het belang van de keuze van een goed ontwerpteam wenst de procoro te benadrukken. Bij het ontwerpen van dergelijke volume is de architecturale kwaliteit van doorslaggevend belang en valt of staat dit vaak met de keuze van het ontwerpteam en de samenstelling ervan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2. Behandeling Bezwaren - Algemeen

2.1. Juridische en procedurele bezwaren, opmerkingen rond proces

2.1.1. Plan-MER voor toekomstvisie is niet opgemaakt

Inhoud bezwaren (11)

- Het is een strafbaar feit dat men de toekomstvisie wil realiseren zonder plan-MER op te maken. Het DABM verplicht bepaalde plannen van administratieve overheden te onderwerpen aan een milieueffectenonderzoek, vooraleer zij definitief kunnen goedgekeurd worden.
- Aangezien het plan "Recreatiepool Donk, Territoriale en recreatieve toekomstvisie" de natuurwaarden kan bedreigen, had een plan-MER moeten opgemaakt dienen te worden. De visie vermeldt dit uitdrukkelijk: "De hoge natuurwaarden in het gebied vormen enerzijds een belangrijke troef voor het gebied, maar worden ook makkelijk bedreigd door toeristisch-recreatieve ontwikkelingen."
- Het PRUP is een uitvoering en doorvertaling van deze visie waarvoor een volledige plan-MER had moeten opgemaakt worden.
 - o Een MER is een preventieve maatregel die men moet nemen vooraleer men begint met de uitvoering van een plan, in casu dit PRUP.
 - o De inhoud van het plan-MER en passende beoordeling van het PRUP Donk bevatten alleen maar de effecten van de bestemmingswijzigingen, het bevat niet de totale impact van de volledige toekomstvisie.
 - o Het plangebied van deze visie beslaat immers een veel groter gebied (en veel meer Natura2000-gebied) en veel meer natuur-verstorende activiteiten dan het plangebied en de scope behandeld in dit PRUP. Het Donkmeer en meer dan de helft van de activiteiten en attracties uit het gebied worden niet meegenomen. De wetgeving eist dan ook dat dat men ALLE effecten onderzoekt om het cumulatieve effect juist te kunnen inschatten.
- De toekomstvisie is tot slot ook gebruikt als basis om de aanvraag van vergunning voor vlotkamperen te vergunnen. Dergelijke activiteit is al jaren project-MER-plichtig ook maar een passende beoordeling noch een MER werden bij het aanvraagdossier gevoegd.

Motivatie procoro

Volgens het DABM dient van een plan of een programma een plan-MER opgemaakt te worden indien
 1) het plan of programma het kader vormt voor de toekenning van de vergunning voor een project of
 2) indien voor het plan of programma een passende beoordeling vereist is op basis van het Natuurdecreet.

Aangezien de toekomstvisie geen kader vormt voor de toekenning van vergunningen op basis van de legaliteitstoets, is het eerste element alvast niet aan de orde. De toekomstvisie vormt een niet-bindende beleidsdocument en bevat geen juridisch verordenende kracht. Ze werden echter wel formeel goedgekeurd door de Provinciebestuur, het College van Burgemeester en schepenen van Berlare en de gemeenteraad. Het kan in de vergunningsverlening gebruikt worden door de overheid als ondersteunende documenten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (oportuniteitstoets) maar niet als legaliteitstoets. Er kunnen met andere woorden geen vergunningen worden verleend louter en alleen op basis van de visie. De juridische bestemming blijft

daar immers de bepalende factor binnen de legaliteitstoets. Het voorbeeld waarnaar verwezen, nl. de vergunning voor het vlotkamperen, betreft in dit geval louter een opportuniteitstoets. De visie vormde in dit geval niet het juridisch kader om deze activiteit toe te laten en valt alvast niet onder het eerste element van toepassingsgebied van het DABM.

Wat het tweede element betreft, nl. een passende beoordeling die vereist is, stelt art. 36ter §3 het volgende: *“Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, zonder dat die vergunningsplichtige activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone”.*

Ook hier verwijst de procoro ernaar dat de visie op zich geen basis is die betekenisvolle aantasting kan 'veroorzaken' aan de natuurlijke kenmerken van een SBZ. De visie is zoals hoger gesteld geen juridisch document op basis waarvan vergunningen worden verleend in kader van de legaliteitstoets. Het feit dat de visie vermeldt dat toerisme en recreatie de natuurwaarden kan bedreigen, is louter een algemene vaststelling die los staat van de impact van de toekomstvisie zelf. De procoro vindt het dan ook vrij vergaand om te stellen dat op basis van deze vaststelling in het visiedocument een plan-MER zou vereist zijn voor het volledige plangebied van de overkoepelende toekomstvisie en van alle bestaande activiteiten in het gebied. Dit zou een uitzonderlijke grote administratieve planlast met zich meebrengen en de algemene doelstelling van een gebiedsvisie om een globaal kader voor een gebied op te stellen (die stap voor stap wordt uitgevoerd) in het gedrang brengen en totaal onwerkbaar maken.

De visie werd bovendien regelmatig afgetoetst met het Agentschap Natuur en Bos die het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen bewaken. De visie doet zo ook slechts beperkt nieuwe uitspraken over de activiteiten op het Donkmeer zelf. Er is hiervoor verwezen naar het afsprakenkader tussen de gemeente, Agentschap Natuur en Bos en Onroerend Erfgoed dat geïntegreerd is in de visie maar niet werd gewijzigd. In overleg met Agentschap Natuur en Bos werden de visie-elementen ook steeds afgetoetst (en aangepast) aan het goedgekeurde Natuurinrichtingsproject Berlare Broek-Donkmeer waarin is opgenomen hoe de instandhoudingsdoelstellingen voor de SBZ zullen gerealiseerd worden. Eventuele tegenstrijdigheden zijn zo bij de opmaak van de visie er uit gefilterd.

Bovendien wijst de procoro op het feit dat er wel proactief en informeel een passende beoordeling is opgemaakt voor de deelvisie voor Nieuwdonk. Dit was op zich juridisch (nog) niet verplicht maar werd gedaan in het kader van een proactief en preventief beleid door de provincie als eigenaar en uitbater van het domein. Omgevingsvergunningsaanvragen en ruimtelijke uitvoeringsplannen die geen rekening houden met deze juridische verplichtingen, lopen immers het zeer grote risico om niet goedgekeurd, geschorst of vernietigd te worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.2. Nulalternatief is niet onderzocht in het plan-MER

Inhoud bezwaren

Nulalternatief niet onderzocht want strookt niet met de plandoelstellingen. (31)

Motivatie procoro

In het plan-MER gelden de huidige (vergunde) situaties als nulalternatief, met name het alternatief waarbij het plan niet wordt gerealiseerd. Het wordt niet als een apart te beoordelen alternatief beschouwd maar is wel het referentiekader om de milieueffecten te beoordelen. Het nulalternatief wel als apart te beoordelen alternatief beschouwen zou immers weinig meerwaarde hebben (geen wijziging geeft telkens score 0).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.3. Dit RUP staat haaks op de Europese SBZ-wetgeving en Natuurdecreet

Inhoud bezwaren (11)

Betreffend PRUP schendt de EU-wetgeving die de bescherming vereist van het grootste Natura2000-gebied van Oost-Vlaanderen en art 18 Natuurdecreet.

- Men wil van grote delen van NATURA 2000-gebieden één groot recreatiegebied maken.
- Het wijzigen van NATURA 2000-gebieden naar recreatieve bestemmingen staan in contrast met de aanwijzing als 'Speciale Beschermingszone' en zijn onaanvaardbaar.
- De huidige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in en rond het Donkmeer en in Nieuwdonk hebben nooit rekening gehouden met de door de EU opgelegde wettelijke vereisten die de EU-instandhoudings-doeleinden moesten garanderen en de "visie Recreatiepool Donk" doet dat ook met opzet niet.
- Er is geen enkel bewijs in het MER dat men de instandhoudingsdoelstellingen kan realiseren na het implementeren van de deelRUPs terwijl de NATURA 2000 leefgebieden zullen verkleind worden als gevolg hiervan en betreding en intensieve versterking wordt toegelaten:
 - o In deelRUP Nieuwdonk wordt NATURA 2000 gebied herbestemd naar dagrecreatie terwijl Nieuwdonk beschermd is als leefgebied voor o.a. de bruine kiekendief die natte oever- en rietgebieden vereist als broedgebied. Het alternatief van de noordelijke oude zandwinningsput is niet meegenomen. Het BPA Nieuwdonk is destijds goedgekeurd zonder de EU-bescherming in acht te nemen. Die illegaal aangelegde infrastructuur en activiteiten wil men behouden en dus de vernietiging bestendigen. De passende beoordeling stelt zelf dat er niet gesproken kan worden van geschikt leefgebied voor de SBP's van Otter, weidevogels,... De leefgebieden zijn om zeep geholpen door de illegale constructies en activiteiten. In Nieuwdonk liggen er rond de plas speelterreinen ipv natte oever- en moerasgebieden. Het ganse gebied van Nieuwdonk zou natte natuur moeten zijn (het is daar een van nature overstroombaar gebied) en dat zal het niet worden na realisatie van het deel-RUP Nieuwdonk.

- In deel-RUP Scheve Villa vernietigt men de bestemming natuurgebied nog meer door er een zone voor een jeugdverblijf aan te leggen en zelfs nog meer verharding te laten aanleggen dan er nu al is. De opstellers van het MER onderzochten het gebied en kwamen er tot de conclusie dat daar geen beschermd habitat meer aanwezig is.
- Bij Kloosterputten deelplan 1 wordt Natura2000-gebied naar een gebied voor verblijfsrecreatiegebied/kampeerterein herbestemd maar dat is ook gebied dat men inschreef in het Natuurpark. Dit impacteert het leefgebied van natte natuur die de zeldzame icoonsoorten vereisen.
- Bij deelRUP Kouter Donk laat men in de zone voor oevers en bermen stedenbouwkundige bebouwing toe, de huidige zomerbar die tot 200 personen kan ontvangen. Hierdoor is er van kleinschaligheid, minimale toegankelijkheid en minimale hinder geen sprake. De Raad van State is duidelijk dat zomerbars niet toegelaten zijn in groengebied (2024) en dat doet het PRUP nu net wel wat rechtsonzekerheid creëert voor de uitbater. De herbestemming naar oevers en bermen wijzigt statuut van NATURA 2000-gebied en Natuurpark Scheldevallei niet. Het leefgebied van de bruine Kiekendief wordt ook hier verstoord.
- De EU eist daarenboven dat men Natura2000-gebieden die men “aansnijdt” voor andere doeleinden (bvb de zwemzone in Nieuwdonk en de horeca-instelling) elders compenseert. Dat gebeurt hier niet.

Motivatie procoro

Een centrale doelstelling in de visie was het streven naar een evenwicht tussen natuurwaarden en recreatieve ontwikkeling. Deze doelstelling werd meegenomen in de uitwerking van dit RUP. De stelling dat het RUP van het NATURA 2000-gebied één recreatiegebied wil maken, wordt niet gevolgd door de procoro. Het RUP wijzigt immers geen NATURA 2000-bestemming naar recreatieve bestemmingen en verkleint deze ook niet. Het PRUP verfijnt grotendeels reeds bestaande bestemmingen binnen de gebiedscategorie recreatie en creëert er geen bij in NATURA 2000-gebied. De procoro wenst erop te wijzen dat het RUP zelfs net delen met recreatie of andere harde bestemming herbestemt naar natuurgebied (+8.6ha). Voor het deelRUP Nieuwdonk is zo uitgegaan van een beperkte aanpassing van BPA Nieuwdonk waar de bestemming recreatie reeds was vastgelegd. De bestemming recreatie wordt hierbij deels verkleind (ca. 6.5ha) en de totale bestemming natuur en reservaat neemt toe met verschillende hectares (cf. ruimtebalans). Zo wordt een zone voor loodsen in het BPA omgezet naar natuurgebied wegens kansen op natuurherstel. In deelplan 1 van Kloosterputten wordt een beperkte overdruk ‘kamperen in de natuur’ toegevoegd maar blijft de gebiedscategorie natuurgebied bestaan. De passende beoordeling oordeelde hierbij dat er geen significante verstoring zal optreden met deze planoptie mits het nemen van bepaalde maatregelen (Bv. beperkte dichtheid, landschappelijke afscherming, opgenomen in de voorschriften);

Wat het standpunt van bezwaarindiener betreft dat de huidige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en de visie geen rekening houden met de door de EU opgelegde wettelijke vereisten en instandhoudingsdoelstellingen in en rond het Donkmeer en Nieuwdonk, wenst de procoro te wijzen op het feit dat er wel proactief en informeel een passende beoordeling is opgemaakt voor de deelvisie voor Nieuwdonk. Dit was op zich juridisch (nog) niet verplicht maar werd gedaan in het kader van een proactief en preventief beleid door de provincie als eigenaar en uitbater van het domein, net omdat dit in het verleden nog niet was gebeurd. De milderende maatregelen en aanbevelingen die hieruit voortvloeiden, zijn maximaal doorvertaald in het RUP. Verder doet de visie

slechts beperkt nieuwe uitspraken over de activiteiten op het Donkmeer zelf. Er wordt hiervoor verwezen naar het afsprakenkader tussen de gemeente, Agentschap Natuur en Bos en Onroerend Erfgoed dat geïntegreerd is in de visie maar niet werd gewijzigd.

De procoro volgt het standpunt aldus niet dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen onmogelijk wordt na het implementeren van de visie en/of de deelRUPs. De deelRUPs met impact op de SBZ werden bovendien onderworpen aan een passende beoordeling in het plan-MER. De passende beoordeling kreeg ook gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos die toekijkt op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen.

Aangezien het RUP de bestemming van NATURA 2000 gebied niet wijzigt naar bijkomend recreatiegebied, zal het RUP zelf ook geen aanleiding geven tot bijkomende betreding en verstoring van de leefgebieden binnen de SBZ zoals de bezwaarindiener stelt. De compensatie die volgens de bezwaarindiener nodig is, is dan juridisch ook niet verplicht.

Voor de aangehaalde voorbeelden wenst procoro volgende motivatie toe te voegen:

- In deelRUP Nieuwdonk wordt in het RUP uitgegaan van de bestaande bestemming dagrecreatie binnen BPA Nieuwdonk en de reeds bestaande activiteiten. Bij de opmaak van het BPA Nieuwdonk in 1985 was de betreffende Europese regelgeving die de opmaak van een passende beoordeling verplicht, nog niet in voege. Vóór 2002 gold de verplichting tot de opmaak van een passende beoordeling niet. Hoewel de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zelf ouder zijn, geldt in Vlaanderen pas sinds 2002 - met het vaststellen van de habitats en de invoering van art. 36ter in het natuurdecreet die de verplichting tot het maken van een passende beoordeling omvat. Het feit dat – volgens bezwaarindiener - daardoor de aangelegde infrastructuur en activiteiten illegaal zijn en leefgebieden vernietigd zijn, kan niet gevolgd worden. Niet alleen ontwikkelde zich de recreatieve activiteiten op de waterplas vóór de inwerkingtreding van de Vogel- en Habitatrichtlijn in Vlaanderen, de procoro wil er ook op wijzen dat Nieuwdonk ontstaan is uit een zandwinningsput waar leefgebieden reeds eerder werden vernietigd door de ontginningswerken. Met de informele opmaak van een passende beoordeling voor Nieuwdonk heeft de provincie de toets aan de EU-wetgeving echter wel doorgevoerd en de werking en activiteiten van het domein aangepast aan de realisatie van deze instandhoudingsdoelstellingen. De milderende maatregelen en aanbevelingen zijn hierbij maximaal doorgevoerd in het RUP maar zijn ook actief doorgevoerd bij de uitbating van de bestaande activiteiten op het domein. Mits enkele inperkingen en randvoorwaarden kunnen de recreatieve activiteiten op Nieuwdonk worden voortgezet. Hierdoor is het ook niet opportuun om naar alternatieve locaties te zoeken. De stelling dat Nieuwdonk volledig natte natuur zou moeten zijn, wordt alvast niet gevolgd in het Natuurinrichtingsproject dat uitspraak doet over de concrete uitwerking van de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. De procoro wenst hieraan toe te voegen dat een aanduiding als speciale beschermingszone niet hetzelfde is als een ruimtelijke bestemming. Binnen de aanduiding als SBZ gelden bepaalde instandhoudingsdoelstellingen naar soorten, habitats, e.d. waarmee de ruimtelijke bestemming rekening dient te houden en geen significante impact mag op hebben. Dit wil echter niet zeggen dat de onderliggende ruimtelijke bestemming helemaal niet meer kan plaatsvinden en evenmin dat elke vierkante meter dient omgezet te worden naar concrete natuurinrichting of een bepaald leefgebied.
- In deel-RUP Scheve Villa heeft het RUP niet als doel om nog meer natuur te vernietigen maar om de functie jeugdverblijf zone-eigen te maken en dit net te koppelen aan kansen om bepaalde delen van het natuurgebied te herstellen. Zo legt het RUP hier immers op om het laatste deel

van het terrein af te sluiten zodat de verstoring hier beperkt wordt en de kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden vergroot worden. De procoro wijst er ook op dat de Scheve Villa reeds meer dan 100 jaar oud is en de functie jeugdwerking dateert van 1996 en deze activiteit reeds aanwezig was op het terrein vóór de verplichting tot opmaak passende beoordeling (2002, zie eerder). Het PRUP probeert net deze ontwikkeling in lijn te brengen met het aanpalende habitatrichtlijngebied en verstoring te beperken.

- Bij Kloosterputten deelplan 1 wordt binnen Natura 2000-gebied inderdaad een beperkte overdruk toegevoegd voor kamperen in de natuur. De passende beoordeling oordeelde hierbij dat er geen significante verstoring zal optreden met deze planoptie mits het nemen van bepaalde maatregelen (Bv. beperkte dichtheid van 5 (tijdelijke) tenten, landschappelijke afscherming, opgenomen in de voorschriften). De redenering dat deze planoptie het leefgebied van natte natuur impacteert, wordt aldus niet gevolgd. Het betreft een beperkt gebied binnen de ruimere SBZ waarbij ook niet elke vierkante meter dient omgezet te worden naar natte natuur of een bepaald leefgebied (ut supra).
- Bij deelRUP Kouter Donk bestendigt het RUP inderdaad de bestaande vergunde zomerbar in Art.1.8. De rechtspraak van de Raad van State waar bezwaarindiener naar verwijst, gaat over het toelaten van tijdelijke zomerbars in groengebied met een tijdelijke vergunning wat een andere situatie betreft. Wat de impact op het leefgebied van de bruine kiekendief betreft, merkt de procoro op dat deze planoptie in de passende beoordeling evenwel nog onvoldoende is onderzocht wat gezien de bestendiging van de vergunde functie in het RUP binnen habitatrichtlijngebied wel nodig lijkt. Het lijkt aangewezen om dit in het plan-MER alsnog verder te onderzoeken en eventuele milderende maatregelen en aanbevelingen door te vertalen in het RUP.

Advies procoro

De procoro adviseert om de planopties van Art. 1.8. in de passende beoordeling nog verder te onderzoeken en eventuele milderende maatregelen en aanbevelingen door te vertalen in het RUP.

2.1.4. Dit RUP verhindert de uitvoering van de speciale soortenbeschermingsprogramma's door vernietiging van leefgebieden

Inhoud bezwaren (11)

Het PRUP verhindert de uitvoering van de speciale soortenbeschermingsprogramma's en dus ook de correcte realisatie van de prioritaire doelstelling van het Nationaal Park die verdere ontwikkeling als bron van biodiversiteit beoogt. Het leefgebied van de iconsoorten die de overheden net wensen te versterken in het nationaal park wordt ingekrimpt door maaien, vertuining en toelaten van gebouwen in het PRUP. Het PRUP vernietigt de beschermde specifieke leefgebieden door de realisatie van nieuwe bestemmingen. De provincie doet het tegenovergestelde van wat de EU en de Vlaamse wetgeving rond Natuurparken eisen. Men ondergaft de lopende soortenbeschermingsprogramma's. Moet een lagere overheid zich niet houden aan de internationale verbintenissen?

Motivatie procoro

Het RUP herbestemt geen bijkomend NATURA 2000-bestemming naar de gebiedscategorie recreatie. Het PRUP verfijnt grotendeels reeds bestaande bestemmingen binnen de gebiedscategorie recreatie maar creëert er geen bij in NATURA 2000-gebied. De procoro wenst erop te wijzen dat het RUP zelfs net delen met bestemming recreatie of andere harde bestemmingen herbestemt naar natuurgebied (+8.6ha) of een andere openruimtebestemming (ca. 6ha.).

In deelplan 1 van Kloosterputten wordt een beperkte overdruk 'kamperen in de natuur' toegevoegd maar blijft de gebiedscategorie natuurgebied bestaan. De passende beoordeling oordeelde hierbij dat er geen significante verstoring zal optreden met deze planoptie mits het nemen van bepaalde maatregelen (Bv. beperkte dichtheid van tijdelijke tenten, landschappelijke afscherming, zo opgenomen in de voorschriften);

Aangezien het RUP de bestemming van NATURA 2000 gebied niet wijzigt, noch verkleint, zal het RUP zelf ook geen aanleiding geven tot bijkomende betreding en verstoring, noch vernietiging van de leefgebieden van de lopende soortenbeschermingsprogramma's.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.5. Dit RUP staat haaks op het beleid Natuurpark Scheldevallei waar de provincie ook heeft op ingetekend

Inhoud bezwaren (11)

Het provincieraadsbesluit van 24 maart 2024 maakt nergens melding van het feit dat de gebieden Nieuwdonk, Donkmeer en Berlare-Broekbos deel uitmaken van het Rivierpark Scheldevallei en het bijhorende beleid. Dit is moeilijk te geloven gezien de provincie ook meedoet met het erkende Nationaal Park. Het is een algemeen rechtsprincipe dat een lagere overheid nooit op legale wijze het beleid van een hogere overheid kan negeren. Dit wordt hier genegeerd. Er wordt verwezen naar voorbeeld waar de burgemeester van Berlare de strikte naleving van de regels vooropstelde voor privébezit die blijkbaar niet gelden voor publiek bezit.

De eerste zin van de principeverklaring van het Nationaal Park Scheldevallei stelt als eerste doelstelling 'de bescherming en ontwikkeling van de natuur met zijn ecosystemen, habitats en soorten'. Het is overduidelijk dat de Vlaamse Regering de verdere ondersteuning van de biodiversiteit vereist en de ondersteuning van de iconsoorten. Deze Natuurparken zijn in feite een soort Vlaamse grote Natura2000-gebieden. Het PRUP verhindert de uitvoering van de speciale soortenbeschermingsprogramma's en dus ook de correcte realisatie van de prioritaire doelstelling van het Nationaal Park die verdere ontwikkeling als bron van biodiversiteit beoogt.

Motivatie procoro

Het gegeven dat het gebied van het Donkmeer kadert binnen het bredere Rivierpark Scheldevallei is van in het begin mee opgenomen in de toekomstvisie. In de toelichtingsnota bij het RUP wordt hier meermaals naar verwezen. Zo wordt bijvoorbeeld bij de beknopte situering van het RUP in hoofdstuk 2.2. het RUP al meteen gekaderd in Rivierpark Scheldevallei en wordt in hoofdstuk 3.1. op pagina 13 het gebied van het Donkmeer gekaderd als natuurlijke onthaalpoort binnen dit park. Ook bij het hoofdstuk met de beleidscontext wordt het Rivierpark vermeld. Hoofdstuk 4 verwijst eveneens meerdere keren naar het nationaal park. Stellen dat het RUP en de provincie dit gegeven negeren, wordt niet gevolgd. De procoro wijst er echter in deze op dat een actualisering met de goedkeuring van het nationaal park en de bijhorende doelstellingen in de toelichtende nota wenselijk is.

Dat de goedkeuring van het nationaal park niet is opgenomen in het provincieraadsbesluit van 27 maart 2024 heeft te maken met de administratieve geplogenheden bij het opstellen van dergelijke besluiten waarbij enkel de rechtstreekse juridische en feitelijke gronden worden opgesomd (in casu de rechtstreeks van toepassing zijnde ruimtelijke beleidskaders- en plannen, de VCRO en de beslissingen van deputatie over het PRUP zelf en de bijhorende overheidsopdracht). Dit om de administratieve transparantie, beknoptheid en leesbaarheid van de besluiten te bewaken. Het PRUP valt daarbij te situeren binnen het ruimere Nationaal park Scheldevallei, wat meermaals vermeld is in visie en toelichtende nota, doch dit heeft geen rechtstreekse juridische gevolgen voor de procedure van het RUP zelf waardoor de interne regels voorschrijven dat dit niet in het besluit wordt opgenomen.

De stelling dat het RUP de uitvoering van de doelstellingen rond biodiversiteit binnen het Nationaal Park verhindert, wordt niet gevolgd. Het PRUP verfijnt grotendeels reeds bestaande bestemmingen binnen de gebiedscategorie recreatie maar creëert er geen bij in NATURA 2000-gebied. De procoro wenst erop te wijzen dat het RUP zelfs net delen met bestemming recreatie of andere harde bestemmingen omzet naar natuurgebied (+8.6ha) of een andere openruimtebestemming (ca. 6ha.). Dit vermijdt dat in deze gebieden toekomstige ontwikkelingen die de biodiversiteit kunnen bedreigen,

alsnog plaatsvinden. Het RUP zet dus integendeel in op het beschermen en behouden van de biodiversiteit. In het masterplan van het nationaal park Scheldevallei wordt zelfs expliciet verwezen naar dit RUP als één van de bouwstenen om structureel de verbinding tussen de grote natuurclusters te versterken rond Kalkense Meersen Donkmeer (p 44). De herbestemming van 8ha. recreatiegebied naar natuur- en gemengd openruimtegebied in deelRUP Sparrendreef wil de huidige groenstructuur tussen de Donkbossen, zuidelijk van Nieuwdonk, en Berlare Broek behouden en versterken. De procoro stelt vast dat betreffend RUP bijdraagt aan de doelstellingen van het Nationaal Park Scheldevallei.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij een actualisering met de goedkeuring van het nationaal park en de bijhorende doelstellingen in de toelichtende nota wordt opgenomen in hoofdstuk 2.2., 3.1., 8.2.1.

2.1.6. Te weinig rekening gehouden met de bestaande juridische toestand

Inhoud bezwaren

- In de toelichtende nota wordt te weinig ingegaan of rekening gehouden met de bestaande, juridische toestand. De ruimtelijke visie leidt tot rechtsonzekerheid in hoofde van de betrokken exploitanten en het volledig uithollen van de potentie dat de plaatselijke verblijfsrecreatieve bedrijven in zich dragen. (31)

Motivatie procoro

In de toelichtende nota is het juridisch kader weergegeven van de bestemmingsplannen, verordeningen, e.d. De individuele vergunningen zijn echter niet regelgevend en horen daarom niet tot de relevante bestaande juridische toestand die wettelijk dient opgelijst te worden als onderdeel van een RUP. Een RUP raakt immers niet aan de historisch verleende individuele vergunning.

Het RUP vertaalt de toekomstvisie in een verordenend grafisch plan en voorschriften die van toepassing zullen zijn op de toekomstige ontwikkelingen. In dat opzicht draagt deze doorvertaling van de visie in het RUP net bij aan de rechtszekerheid van de exploitanten. Een RUP is daarbij toekomstgericht en kan stedenbouwkundige voorschriften opleggen die afwijken van de bestaande toestand. Bij het vaststellen van de bestemmingen in een RUP is de overheid er niet toe gehouden de op dat ogenblik bestaande toestand in het plan te bevestigen of te bekrachtigen. Een RUP werkt echter niet retroactief wat wil zeggen dat wat vandaag vergund is (of vergund geacht is), ook vergund blijft in de toekomst. Een RUP doet dus geen afbreuk aan een vergunde toestand.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.7. Dit RUP wil illegale toestanden recht trekken

Inhoud bezwaren (11)

Deze deel-PRUPs zijn een poging tot regularisatie van illegale gebouwen en activiteiten die al jarenlang werden gedoogd ondanks het feit dat het flagrante milieumisdrijven waren en dat blijven het ook nadat de deel-PRUPs zouden goedgekeurd zijn en alle gebouwen en activiteiten vergund zouden zijn.

Motivatie procoro

Bezwaarindiener beweert dat er op verschillende locaties in Recreatiepool Donk sprake is van een illegale bestaande toestand, zij het omdat de nodige vergunningen ontbreken, zij het omdat vergunningen de geldende natuurregelgeving negerden. De procoro wijst er echter op dat een RUP geen illegale zaken kan regulariseren (dat is pas bij een omgevingsvergunningsaanvraag mogelijk). Een RUP laat daarbij ook niet toe dat onvergunde werken kunnen behouden blijven. Een RUP is toekomstgericht en vormt enkel een kader waaraan toekomstige vergunningen aan getoetst zullen worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.8. Onvoldoende betrokken en/of geïnformeerd tijdens het proces

Inhoud bezwaren

- Niet persoonlijk gecontacteerd en geïnformeerd na de startnota. Hierdoor zijn fouten in het RUP Sparrendreef en Barendonkse Bossen geslopen die hadden vermeden kunnen worden. (23, 37)
- De voorgestelde regelingen zijn eenzijdig genomen zonder enige consultatie van de betrokken partijen. Geen enkel voorstel of inzicht is serieus overwogen. Noch hebben we een schriftelijke repliek of tegenvoorstel ontvangen. Dit voelt als een ernstige miskennen van onze expertise en inzet en schaadt het vertrouwen in een eerlijke en evenwichtige besluitvorming. (40)
- Tijdens het voortraject ging de aandacht vooral naar de directe omgeving van de Donk en veel minder naar de plannen voor de Kouter Donk. De meeste omwonenden zijn dus niet op de hoogte van deze plannen en vernemen dit pas laat. (42) Daarom vraag ik voor een herziening van de plannen, voor inspraak van de omwonenden en voor het hernemen van het openbaar onderzoek. (14)

Motivatie procoro

Tijdens de voorafgaande opmaak van de toekomstvisie is reeds ingezet op het betrekken van een uitgebreide groep actoren en stakeholders. De participatie van het PRUP-proces volgt een formeel traject waarbij de minimale inspraakmogelijkheden wettelijk zijn vastgelegd. De provincie heeft deze procedure gevolgd en aangevuld met talrijk overleg met bepaalde sectoren, organisaties en particulieren waar dit opportuun en wenselijk werd geacht of waar er onduidelijkheden waren. Gezien de grote omvang van de percelen en eigenaars (ca. 170 eigenaars) binnen het plangebied was het niet haalbaar om deze allemaal apart te contacteren. Daarvoor dient het openbaar onderzoek waarbij burgers kunnen reageren op de voorliggende plannen. Voor de concrete fouten wordt verwezen naar de behandeling van de bezwaren bij de betreffende deelRUPs Barendonkse Bossen en Sparrendreef.

Er werd eveneens meermaals ingegaan op de vraag van VVV Donkmeer om samen te zitten waarin hun verschillende voorstellen en bezorgdheden uitgebreid werden besproken (cf. overleg op 5 juli 2021, 16 september 2021, 17 augustus 2022, 8 november 2022, 26 januari 2024). Ook werden hun suggesties op de startnota en de haalbaarheid ervan besproken en behandeld in de scopingnota wat ook zo is gecommuniceerd. Waar mogelijk zijn suggesties en bezorgdheden meegenomen in dit RUP. Heel wat bezorgdheden en suggesties vallen echter ofwel buiten de scope van het RUP (Bv. vraag voor gratis zwemmen voor verblijfsrecreanten op Nieuwdonk) of zijn beleidsmatig of juridisch niet mogelijk en haalbaar (cf. Parking Nieuwdonk bestendigen in natuurgebied).

De procoro volgt de vraag van de bezwaarindiener niet om openbaar onderzoek te hernemen omdat er te weinig gefocust is op Kouter Donk. Zowel bij de opmaak van de toekomstvisie en de georganiseerde participatie (infomarkt op 17 okt. 2020) en communicatie daarover (openlucht tentoonstelling), als bij de publieke raadpleging van de startnota van dit RUP maakte Kouter een heel duidelijk onderdeel uit van de visie en het planvoornemen. Wat is opgenomen in het ontwerp RUP, wijkt niet af van deze visie.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.9. Niet alle reacties op de startnota werden goed verwerkt

Inhoud bezwaren

- Het is een gemis dat niet alle opmerkingen concreet werden beantwoord. (23, 37)

Motivatie procoro

De procoro merkt op dat de reacties geuit tijdens de publieke raadpleging omstandig werden onderzocht en behandeld. Zo ook werden de reacties van de bezwaarindiener grondig onderzocht en afgewogen. Aan sommige reacties kon na ruimtelijke afweging derhalve een positief antwoord verbonden worden (zoals het niet herbestemmen van de percelen agrarisch gebied naar natuurgebied in deelRUP Sparrendreef). In andere gevallen was het niet mogelijk om het gevraagde zomaar in te willigen. Een RUP dient het algemeen belang en is een instrument dat bestemmingen en voorschriften kan opleggen voor privé-eigendom, dit evenwel met het oog op een duurzame ontwikkeling en vanuit een grondige ruimtelijke afweging van belangen. Daarbij zijn soms andere ruimtelijke keuzes gemaakt dan deze die bezwaarindiener had gevraagd.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.1.10. Foutieve/verwarrende info op de infomarkt

Inhoud bezwaren

- Tijdens de infomarkt in CC Stroming werden andere ruimtelijke visies naar voren gebracht dan diegene die cliënte tijdens eerdere overlegmomenten te zien kreeg. Toen cliënte dit aankaartte, werd dit ten stelligste ontkend. Naderhand werd dit telefonisch bevestigd, doch werd verduidelijkt dat de info markt er enkel was om een aantal "sfeerbeelden" te tonen, en niet de eigenlijke ruimtelijke visie. Dit doet vragen rijzen over wat de uiteindelijke bedoeling is van de visie, de beoogde bespeling van de publieke opinie, en de openlijkheid van deze visie. (31)

Motivatie procoro

De inspiratie- en referentiebeelden die – naast de grafische plannen en voorschriften - werden opgenomen op de posters van de infomarkt waren louter illustratief en hadden vooral tot doel om de ruimtelijke visie te verbeelden. Er werd daarvoor gekozen om niet de ruimtelijke (deel)visies uit de toekomstvisie zelf te tonen omdat de nadruk op deze infomarkt lag op het voorstellen van de inhoud van het RUP en de wijze waarop het RUP de visie heeft doorvertaald in grafische plannen en voorschriften. Bij de respectievelijke beelden werd telkens als bijschrift toegevoegd dat het een referentie- of inspiratiebeeld betrof om zo duidelijkheid te geven aan de bezoekers. De ruimtelijke visie en principes aan de basis van het RUP zijn echter daardoor niet gewijzigd.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.2. Algemene inhoudelijke opmerkingen over het plangebied

2.2.1. Bezorgdheden rond het recreatieaanbod in het plangebied

Inhoud bezwaren

- Horeca-aanbod in gebied is nu afkalvend, zorg voor beter en mooi horeca-aanbod; (3)
- Zorg naast het natuurgebied ook voor een uitgebalanceerd toeristisch en recreatief aanbod, zonder dat laatste wijken toeristen uit naar regio's waar ze dit wel kunnen vinden. Zorg ervoor dat toeristen zich thuis voelen met voldoende uitdaging, ontspanningsmogelijkheden en rustpunten; (3)
- Beter iets minder maar beter en puik uitgebouwd recreatieaanbod. (3)
- Promoten van toerisme is meer te zoeken in het verder uitbouwen van activiteiten en evenementen zoals waterfeesten en Donkse donderdagen, een triathlon,... en het aantrekken van alternatieven. Verblijfsrecreatie dient hierbij eerder gepromoot te worden maar overtredingen en wantoestanden dienen gecorrigeerd te worden. (31)
- De horeca langs de Donklaan heeft het moeilijk maar bestaat ook dankzij de huidige verblijfparken. We missen een onderbouwing om het aanbod aan stacaravans af te bouwen en horeca-aanbod uit te breiden. (41)
- Hard ingezet op kortverblijftoerisme maar naar horeca een stuk minder. (10)

Motivatie procoro

De procoro verwijst naar de opgemaakte toekomstvisie voor het gebied waar met deze bezorgdheden rekening werd gehouden en gestreefd is naar een evenwicht tussen een kwalitatief recreatie-aanbod, natuurlijke troeven, ontmoetingsruimtes, kansen voor kwalitatieve horeca,... De visie streeft ernaar

Om het Donkgebied terug op de kaart te zetten met een hernieuwde identiteit en zo meer doelgroepen aan te trekken. Het organiseren van activiteiten en evenementen past hierbinnen (cf. toetsingskader) maar is niet het enige element binnen een vernieuwing van het Donkgebied.

Het PRUP heeft deze doelstellingen maximaal getracht door te vertalen in het RUP. Zo worden er kansen aan horeca geboden (Bv. Kloosterputten, deelplan 1 ruimte voor horecazaak aan plas; bestendiging 'tWeiken in deelplan Kouter,...). De verdwijnende horeca is echter een uitdaging die meerdere oplossingspistes vraagt en niet door een PRUP – dat slechts een passief ordeningsinstrument is - kan verholpen worden.

In het RUP is er ook heel wat ruimte voor een divers toeristisch-recreatief aanbod aan dag- en verblijfsrecreatie waarbij in de voorschriften kwaliteitsgaranties vervat zitten. De procoro is van mening dat bovenstaande bezorgdheden voldoende zijn meegenomen in het ontwerp-RUP.

Wat de onderbouwing van het planvoornemen verblijfsrecreatie betreft, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 in de toelichtende nota. Uit overleg met experts kwam naar boven dat de huidige toeristische (kort)verblijfmogelijkheden rond Donk zeer beperkt zijn maar dat het gebied wel een voldoende aantrekkingskracht heeft om een dergelijk aanbod uit te bouwen. Vooral door zijn ligging als uitvalsbasis binnen het Scheldeland en het Nationaal Park Scheldevallei, is er echter wel heel wat potentie aanwezig om een meerdaags verblijf aantrekkelijk te maken. Indien dit verblijven of kamperen meer gelinkt kan worden aan het landschap en de natuurlijke troeven van het gebied, kan er een competitief aanbod uitgebouwd worden. Randbemerking hierbij is dat investeringen in een meer kwalitatieve verblijfsrecreatie ook hand in hand dienen te gaan met het werken aan een aantrekkelijke omgeving en het verhogen van de omgevingskwaliteit.

Tot slot wijst de procoro erop dat handhaving helaas buiten de scope van dit RUP valt en de bevoegdheid is van het lokaal beleid om wantoestanden te corrigeren.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.2.2. Bezorgdheid rond de impact van recreatie op de natuur en de rust

Inhoud bezwaren

- Al de extra recreanten gaan in de natuur vertoeven. Gaat iedereen op de voorziene paden blijven? Vrees voor afval en vandalisme (cf. Gratiebossen, Nieuwdonk,...). Zal vandalisme en hangjongeren niet toenemen door het voorzien van bijkomende hangmogelijkheden? (35)
- De rust van de gemeente gaat verdwijnen voor grote projecten. Restaurants verdwijnen nu al voor woonblokken te bouwen...(35)
- Extra mensen brengt extra geluid met zich mee en extra drukte.
- Out of Limits moest verhuizen wegens lawaai voor broedvogels (naar een locatie die na regen niet meer toegankelijk is) maar nu komen er 350 vakantiewoningen op 300 meter van het reservaat? Commerciële belangen worden voorop gezet, niet de belangen van de natuur of de inwoners van Berlare. (35)

Motivatie procoro

Deze reacties uit een algemene bezorgdheid rond de mogelijke verstoring van het natuurlijk karakter en de rust van het gebied door recreatie. Het behoud van rust en groen in het gebied vormen echter belangrijke uitgangspunten van de toekomstvisie en zijn zoveel mogelijk doorvertaald in het RUP:

- Zo voorziet het RUP een omzetting van 14 ha. harde bestemmingen (recreatie,...) naar een openruimtebestemming. Dit verhindert dat er binnen deze harde bestemmingen nog (recreatieve) ontwikkelingen worden gerealiseerd met de bijhorende drukte en verkeer. De procoro volgt dan ook niet de bewering van bezwaarindiener dat commerciële belangen voorop worden gezet.
- Daarnaast hebben het RUP en de visie ook niet als doelstelling om de verblijfsrecreatie aanzienlijk te laten toenemen in het gebied, wel wordt een transformatie beoogd naar een meer kwalitatieve en toeristische verblijfsrecreatie waarbij het aantal 'bedden' in het gebied ongeveer gelijk blijft.
- Voor de opmerking rond de '350 bijkomende vakantiewoningen' wordt verwezen naar de behandeling van bezwaren in deelRUP Kouter in punt [3.1.1](#).

De opmerking rond de woonblokken en verdwijnende restaurants vallen buiten de scope van het RUP. Dit RUP regelt immers niet de woonfunctie- en bestemmingen rond het Donkmeer. Deze zitten grotendeels vervat in het gemeentelijk RUP Donk en worden door dit PRUP niet gewijzigd.

Zaken zoals vandalisme, afval, hangjongeren,... vallen eveneens buiten de scope van dit RUP. Dit geldt ook voor de handhaving van het feit of wandelaars al dan niet op de paden blijven.

De verhuis van Out of Limits van Nieuwdonk naar een andere locatie valt op zich ook buiten de scope van het RUP. De activiteiten hadden zich zonder vergunning ontplooid in natuurgebied en konden niet bestendig worden op Nieuwdonk.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3. Algemene opmerkingen over het RUP, scope en inhoud

2.3.1. De doelstellingen van het RUP worden erkend

Inhoud bezwaren

De plandoelstellingen van het RUP worden onderschreven. (22)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.2. Onvolledig en gefragmenteerd plangebied

Inhoud bezwaren (22)

- Het Donkmeer is niet meegenomen in het RUP zoals de GECORO ook al suggereerde bij de startnota. De bestaande problematiek die hier huist, zou toch kunnen mee opgelost worden met het PRUP. Het is ons niet duidelijk of deze suggesties werden onderzocht en/of werden meegenomen bij de opmaak van het PRUP. (22)
- Samen met Nieuwdonk vormt het Donkmeer de kern van de 'recreatiepool Donk'. Vanuit natuuroogpunt sluiten de twee deelgebieden ook volledig bij elkaar aan en zijn ze met elkaar verweven. Ondanks de natuurbestemming op het gewestplan, kwam ook in dit gebied de natuur de afgelopen decennia onder druk ingevolge ongebreidelde en ondoordachte recreatieve ontwikkelingen. Waarom zijn verscherpte voorschriften niet van toepassing op volledig gebied? Wordt het natuurbeheer van Nieuwdonk op een andere leest geschoeid dan het Donkmeer zonder objectieve basis? Bijvoorbeeld bezorgdheid rond verlichting en lichthinder. Delen van de oevers van het Donkmeer en de Scheve Villa zijn wel meegenomen zij het om de voorwaarden inzake natuurbehoud af te zwakken.(22)
- We vragen dan ook dat dit alsnog op één of andere wijze wordt rechtgezet en om de voormelde doelstellingen die werden toegepast op het Nieuwdonkgebied ook voor het Donkmeergebied te vertalen en te verankeren in stedenbouwkundige voorschriften en een bestemmingsplan. (22)
- In functie van het realiseren van een landschappelijke visie, is een aaneengesloten plangebied essentieel. De verschillende deelRUPS zijn als het ware postzegelRUPS waarbij er geen duidelijke plancontour is, ook niet bij deelRUP Kloosterputten. Er is één aaneengesloten plancontour nodig. (41)

Motivatie procoro

Het PRUP Recreatiepool Donk is opgesteld vanuit de insteek om de bovenlokale recreatie verder te ordenen en te verfijnen wat vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) als bevoegdheid aan de provincie werd toebedeeld.

Het opdelen in verschillende deelRUP's kan de indruk wekken dat er fragmentarisch te werk wordt gegaan. De samenhang tussen deze deelRUP's wordt echter gevormd door de toekomstvisie die werd opgemaakt voor het gehele gebied (2021). Bij de afbakening van het plangebied van het PRUP is gekozen voor dié zones waar een herbestemming het meest noodzakelijk of strategisch is om het gewenst toekomstbeeld te bereiken. Niet voor alle locaties binnen het toepassingsgebied van de visie waren planologische wijzigingen/verfijningen noodzakelijk en is het bijgevolg weinig zinvol om hiervoor de lange en complexe procedure van een RUP te doorlopen. Vanuit dit uitgangspunt werden enkel deze gebieden in het RUP meegenomen waarvoor een herbestemming in het kader van deze bovenlokale recreatie noodzakelijk werd geacht. Aangezien een RUP een planinstrument betreft met een complexe en lange procedure, zijn hier enkel de meest prioritaire gebieden weerhouden waar een herbestemming voor nodig werd geacht.

Het ordenen van deelRUP Nieuwdonk dient ook binnen dit perspectief gezien te worden waarbij enkele noodzakelijke herbestemmingen werden doorgevoerd op het domein om recreatie en natuur met elkaar in evenwicht te brengen. In dit kader zijn er milderende maatregelen doorvertaald in de voorschriften om de verstoring van de recreatieve activiteiten op het domein te beperken.

Ook werd vanuit ditzelfde uitgangspunt het Donkmeer als deelRUP niet meegenomen. Een herbestemming van het Donkmeer met vandaag reeds de bestemming natuur en natuurwetenschappelijke waarde werd immers niet wenselijk geacht. Een RUP dient in eerste instantie om de ruimtelijke bestemmingen van een gebied vast te leggen. Hieraan kunnen voorschriften van beheer worden toegevoegd, doch het instrument van een RUP leent zich niet om het loutere beheer van een natuurgebied te regelen. Hiervoor zijn andere instrumenten meer geschikt (natuurbeheerplan en natuurinrichtingsplan bijvoorbeeld). Voor het betreffende gebied is er reeds het natuurinrichtingsproject Donkmeer Berlare Broek lopende waar het Donkmeer toe behoort. Ook wijst de procoro er op dat er een afsprakenkader geldt voor de recreatieve activiteiten op het Donkmeer met de gemeente, Onroerend Erfgoed en Agentschap Natuur en Bos. Omwille van deze redenen volgt de procoro dat het Donkmeer niet mee is opgenomen binnen het plangebied van dit RUP.

Daarnaast geeft de procoro ook nog mee dat de suggestie van de GECORO op de startnota, als intern advies voor het lokaal bestuur van Berlare, overigens niet mee opgenomen is in het advies van de gemeente Berlare aan de provincie tijdens de publieke raadpleging en bijhorende adviesronde.

Wat tot slot de afbakening van de plancontour van de deelgebieden betreft, is steeds gezocht naar logische gehelen, bijvoorbeeld door onderliggende bestemmingsplannen volledig mee te nemen zodat geen kleine reststroken overblijven (cf. BPA Nieuwdonk) of door net niet te interfereren met andere bestemmingsplannen wanneer dit niet zinvol is (Bv. RUP Donk). Zo is voor elke deelplancontour op basis van de afweging van de juridische context en feitelijke elementen op zoek gegaan naar de meest logische plancontour waarbij geopteerd werd om bepaalde percelen wel of niet mee te nemen. Het lijkt de procoro evenwel zinvol om de motivatie van deze plancontouren meer expliciet op te nemen in de toelichtende nota voor elk deelRUP. Dit is nu vrij summier weergegeven maar een weergave van de achterliggende logica en afweging hiervan, kan het hoe en waarom van de specifieke afbakeningen verduidelijken.

Advies procoro

De procoro adviseert om in de toelichtende nota van het RUP de specifieke afbakening van de plancontour in hoofdstuk 5.1. in de opsomming verder toe te lichten en te verduidelijken voor alle deelRUPs.

2.3.3. Niet akkoord met onteigening

Inhoud bezwaren

Niet akkoord met onteigening van landbouwgrond naar natuurgebied in Zandstraat door RUP. Vrees voor waardevermindering en opbrengstverlies. Vraag voor compensatie in evenwaardig stuk landbouwgrond of financiële compensatie (54, 55, 56).

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat betreffende RUP geen onteigeningsplan bevat en dus ook geen onteigeningen voorziet.

Daarnaast is het niet duidelijk over welk perceel langs de Zandstraat dit gaat aangezien het PRUP geen enkel perceel van landbouwgebied naar natuurgebied omzet ter hoogte van deze straat. In deelplan Kloosterputten 2 wordt dit niet voorzien en betreft het langsheen de Zandstraat een bevestiging van bestaand natuurgebied op het gewestplan. Ter hoogte van deelplan Kloosterputten 1 is er wel een omzetting van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar natuurgebied voor een perceel in feitelijk gebruik als grasland. Mogelijk gaat het over dit perceel.

De procoro verwijst in dit geval naar het feit dat een RUP een instrument van algemeen belang is en bestemmingen en voorschriften kan opleggen voor privé-eigendom, dit evenwel met het oog op een duurzame ontwikkeling en vanuit een grondige ruimtelijke afweging van belangen. De herbestemming van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar natuurgebied dient in dit kader gezien te worden en sluit aan bij het grote geheel natuurgebied rond Berlare Broek. Gezien het niet opportuun is om deze open ruimte nog verder aan te snijden voor nieuwe infrastructuur, wenst dit RUP potentieel ruimtebeslag in de toekomst te vermijden en dit te herbestemmen naar natuurgebied.

Of de herbestemming aanleiding zal geven tot financiële compensatie, wordt bepaald door de regelgeving rond planschade. In hoofdstuk 14.1. is het betreffend perceel 1478A opgegeven in de tabel van percelen waarbij voorliggend RUP aanleiding geeft tot planschade.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.4. Economische restricties, opgelegd businessmodel en daling marktwaarde ten gevolge van visie en RUP

Inhoud bezwaren

- Door de visie opgenomen in de toelichtende nota wordt het uitbaten van een camping en/of verblijfpark economisch onhoudbaar. (31)
- Bezwaar tegen elke restrictie inzake businessmodel die rendabiliteit in gevaar kan brengen. (15, 29). Wij richten ons recent op ontvangen van campers en voelen ons niet aangesproken wanneer het RUP een aanbod aan toeristische overnachtingen wil opleggen. (15)
- De huidige uitgebate recreatieve gronden zijn reeds spectaculair gedaald in marktwaarde door de beperking van mogelijkheden van aantal plaatsen en de mogelijkheden tot keuze van de bestemming van deze plaatsen. (31)
- Door de uitbatings-en bezettingsvoorwaarden te wijzigen, en bijgevolg te doen afwijken van de huidige Vlaamse voorwaarden (zoals die onder meer blijken uit het Decreet Toeristische Logies), daalt de toekomstige economische waarde van de betrokken gronden spectaculair. Dit van de huidige uitgebate terreinen, maar ook van de omliggende nog niet aangesneden recreatiegronden. Ook de aanpassingen van inplanting van parkings, doorgangen en dergelijke meer, dragen hier aan bij. (31)
- Er wordt een negatieve economische impact op de lokale (recreatie) economie verwacht door het RUP. Jaargasten spenderen hun vakantiebudget aan het Donkmeer, kortverblijvers zullen dat niet doen en Berlare gebruiken als goedkope uitvalsbasis voor uitstappen naar de grotere steden. (31)
- Het ondoordacht opschalen van aanbod kortverblijf is economisch onverantwoord. Er is nu al een overaanbod volgens statistieken van de Vlaamse Overheid. (31)
- Wat met de lokale handelaars? (35)
- Huis gaat in waarde dalen door de drukte, onveilige omgeving en reizigers. (35)
- Ten gronde is RECREAD vooral tegen elke bemoeienis van de ruimtelijke ordening met het businessmodel van de recreatieondernemers. Het verplicht opleggen van een zeer specifiek verblijfsaanbod is voor RECREAD een aanslag op de vrijheid van ondernemen en een aanfluiting van het eigendomsrecht. Het is enerzijds redelijkerwijze goed aan te nemen dat de bestemming verblijfsrecreatie geregeld is, maar anderzijds moet de ondernemer o.i. qua businessmodel daar zo maximaal mogelijk zelf invulling kunnen aan geven. Wat in het ontwerp PRUP ter zake voorligt is wat RECREAD betreft een oneigenlijk gebruik van de verordenende voorschriften, die daar niet voor bestemd zijn. (26)
- Verder merken wij op dat de provinciale overheid aan de ondernemers in de betrokken ontwerpzones (deelRUP's) geen enkele financiële garantie biedt dat een opgelegd businessmodel inzake bijvoorbeeld een verplicht zuiver toeristische aanbod in een bepaalde zone ,in de praktijk ook financieel succesvol zal blijken. Er is voor de ondernemer in het geval het dit niet is ook geen mogelijkheid meer om het aanbod alsnog bij te sturen naar een ander en meer rendabeler aanbod van bijvoorbeeld zogenaamde 'jaarplaatsen' (vast kamperen). Het risico is hier dus geheel voor de ondernemers. Dit is o.i. niet redelijk en niet aanvaardbaar.
- Stedenbouwkundige regelgeving moet voor RECREAD enkel de goede ruimtelijke ordening verzekeren en mag zich in de regel niet bezighouden met aspecten die behoren tot de feitelijke exploitatie en de vrijheid van ondernemen. Zo bijvoorbeeld is er naar ruimtelijke

verschijning voor RECREAD geen enkel onderscheid tussen een stacaravan van een zogeheten 'vaste jaargast' dan wel een stacaravan of mobiel chalet die als verhuuraccommodatie aangeboden wordt aan de toeristische markt. De voorschriften van het PRUP mogen niet dermate verstikkend zijn dat het ondernemen zelf gehypothekeerd wordt door ruimtelijk dwingende keuzes. Het komt ons voor dat het voorontwerp van stedenbouwkundige voorschriften in dit verband onvoldoende werd bijgestuurd in het huidige ontwerp PRUP dat nu voorligt in het kader van het openbaar onderzoek. (26)

- De simpele wet van vraag en aanbod zal plaatsnemen voor kortverblijf of alternatief verblijf compenseren. Het promoten van toerisme en recreatie mag niet ten koste gaan van vergunde recreatiemogelijkheden, de vrije markt, vrijheid van business model, verlaging in waarde eigendom,... (31)

Motivatie procoro

Een RUP dient het algemeen belang en is een instrument dat bestemmingen en voorschriften kan opleggen voor privé-eigendom, dit evenwel met het oog op een duurzame ontwikkeling en vanuit een grondige ruimtelijke afweging van belangen. Bij de opmaak van het RUP is er gestreefd naar evenwichtige stedenbouwkundige voorschriften die naast het verhogen van de omgevingskwaliteit (inzetten op vergroening, doorwaadbaarheid, beperken verharding, versterken landschap,...) ook rekening houden met de rechtszekerheid, economische waardering en exploitatiemogelijkheden voor de uitbaters en eigenaars. Zo zijn bepaalde strengere inrichtingsvoorschriften pas van toepassing op nieuwe ontwikkelingen van grotere schaal (bv. Art.1.2. bij deel deelRUP Kouter) zodat aan de huidige uitbaters binnen hun betreffend businessmodel geen onredelijke eisen worden opgelegd.

Het RUP legt bovendien ook nergens een bepaald businessmodel op zodat de huidige verblijfparken hun model kunnen verderzetten of de marktwerking met vraag en aanbod zijn werk kan doen. De voorschriften omvatten daarbij hoofdzakelijk bepalingen met ruimtelijke elementen die de goede ruimtelijke ordening dienen te verzekeren van toekomstige ontwikkelingen. Uitzondering hierop vormt de projectzone voor Art.1.2. met een overdruk voor toeristisch kortverblijf. Enkel in dit overdrukartikel wordt een bepaald businessmodel opgelegd, namelijk toeristisch kortverblijf, en wordt dit gekoppeld aan enkele strengere voorwaarden maar ook opportuniteiten. Het artikel vormt echter een overdruk van 'Art.1.1 Zone voor verblijfsrecreatie'. Dit laatste artikel legt geen enkele verplichting op naar businessmodel en laat alle ruimte aan de eigenaar. Een eigenaar is bovendien niet verplicht om voor het businessmodel van dit overdrukartikel Art. 1.2. te kiezen. Wel kan bij bepaalde grootte van het terrein (6ha.) de inrichtingsbepalingen van Art.1.2. van toepassing worden maar het businessmodel, toeristisch kortverblijf, wordt nergens verplicht.

Nergens anders legt het PRUP een verplichting op voor campers, tentkampeerders, e.d. binnen de gebiedscategorie verblijfsrecreatie. (De overdruk Art.2.7. kamperen in de natuur' is een extra toelating binnen natuurgebied waar dit in de huidige situatie niet is toegelaten). De procoro volgt dan ook niet zinswijze van Recread dat de voorschriften te verstikkend of te dwingend zijn op dit vlak en stelt dat het PRUP hieromtrent niet dient te worden bijgestuurd. Het lijkt de procoro ook een burg te ver van Recread om financiële garanties te eisen van de provinciale overheid indien een vrijwillige keuze van een uitbater voor een bepaald businessmodel niet rendabel zou blijken.

Indien het PRUP toch planschade zou veroorzaken, is wettelijk vastgelegd hoe dit zal vergoed worden aan de betrokken eigenaars.

Wat de negatieve impact op de lokale economie betreft, is de procoro van oordeel dat deze aanname zeer voorbarig is en evenmin onderbouwd. Over het algemeen wordt immers aangenomen dat toerisme, ook van toeristische 'kortverblijvers', bijdragen aan de lokale economie en handel (horeca, voeding,...) en een positief multipliereffect kan hebben voor het gehele gebied.

Ook de bezorgdheid van de dalende waarde van de woning van de bezwaarindiener, acht de procoro vrij voorbarig. De marktwaarde van een woning wordt immers door heel veel factoren bepaald. De Donk is vandaag al een toeristische trekpleister op mooie dagen en trekt daarbij heel wat drukte en verkeer aan. Het PRUP heeft net tot doel om de omgevingskwaliteit van het gebied te verhogen (meer groen, vermijden van bijkomend ruimtebeslag in bepaalde gebieden door herbestemming naar openruimtefunctie, landschappelijke integratie,...) wat eveneens een positief effect kan hebben op de marktwaarde. Volgens het plan-MER is er geen significante impact te verwachten ten gevolge van de planopties van het PRUP op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming. De verkeersdrukke zou dus met het PRUP niet toenemen (zie ook 2.1.3.5.).

Wat het ondoordacht en economisch onverantwoord opschalen betreft van kortverblijf, verwijst de procoro ook naar haar advies in [punt 3.1.1.](#) en [3.1.2.](#) en de paragraaf '4.2. Onderbouwing van het planvoornemen verblijfsrecreatie' in de toelichtende nota.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.5. Toename mobiliteit (verkeer en parkeren) door RUP

Inhoud bezwaren

- Met extra vakantiewoningen gaat het verkeer nog drukker worden terwijl het nu al druk is. Het verkeer van vakantiegangers zal de bestaande pieken rond de schooluren nog extra belasten en zorgen voor extra verkeersoverlast. (35)
- Wat met de extra parkeervraag? Er is nu soms al tekort aan parkeerplaatsen. (35)
- Te weinig aandacht in alle deelRUPs voor parking voor dagtoerisme. (10)

Motivatie procoro

De **verkeersdrukke** ten gevolge van de ontwikkelingen, voortvloeiend volgens de verschillende deelplannen van het RUP en de cumulatieve effecten ervan zijn onderzocht in het plan-MER. Het plan-MER concludeert dat er “ook cumulatief gezien geen significante impact te verwachten is op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming. De eerder beperkte bijkomende verkeersgeneratie op de verschillende ontsluitende wegen en kruispunten zorgt niet voor een significante impact op de afwikkeling. De cumulatieve impact op de verkeersafwikkeling wordt als neutraal (0) beoordeeld.” Ook voor de verkeersveiligheid concludeert men “dat de verwachte bijkomende verkeersdrukke op de ontsluitende wegen en kruispunten niet van dien aard is dat deze gepaard zal gaan met een significante impact op de verkeersveiligheid.” De procoro verwijst hierbij ook naar haar motivatie in [3.1.12](#).

Wat de **extra parkeervraag** betreft, verwijst de procoro ernaar dat het RUP de parkeervraag voor toeristische ontwikkelingen rond verblijfsrecreatie regelt in de inrichtingsvoorschriften. Over het algemeen worden deze op eigen terrein opgevangen. Uitzonderingen hierop zijn Art. 1.5., 2.3. en 2.7. maar dat betreffen vooral kleinschalige initiatieven.

Het overkoepelende parkeerverhaal voor De Donk als recreatiepool overstijgt de scope van het RUP. In de toekomstvisie (2021) is er een globale mobiliteitsstrategie opgenomen waar wordt ingezet op een strategie voor toekomen in het gebied van buitenaf met verschillende types onthaalpoorten en op duurzame verplaatsingen in het gebied zelf. De bestaande parkings in het gebied worden hierin opgenomen en krijgen een rol in deze strategie. Waar relevant, regelt het RUP de inrichting en bestemming van deze parkings (Bv. parking Brielstraat, parkings Donklaan, parking Nieuwdonk). Over het algemeen wordt gesteld dat er heel wat parkeercapaciteit aanwezig is in het gebied maar dat dit op piekdagen soms onvoldoende kan zijn. In deze gevallen is het nodig om nog meer in te zetten op de mobipunten in de dorpskernen aan de rand waar bezoekers kunnen overstappen op een duurzame vervoersmodus (Bv. fiets,...) zoals de mobiliteitsstrategie in de visie voorop stelt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.6. Het RUP vertrekt vanuit een verkeerde premisse rond de meerwaarde van kortverblijf

Inhoud bezwaren

- De vraag naar kortverblijf is niks gestegen op verblijfpark van bezwaarindiener – ook met wegvallen van aanbod op Groenpark - wat duidelijk maakt dat er geen vraag is en het aanbod de vraag overstijgt op de Donk. (31)
- Er wordt vertrokken vanuit het dogmatisch denken dat kortverblijf een meerwaarde zijn qua beeldkwaliteit, comfort en ecologie. Mobilehomes en trekcaravans zijn de grootste vervuilers (energieverslindend verbruik) en/of duur in aankoop voor minder comfort en bewegingsruimte. Dat de tendens voor jaarplaatsen dalende is, klopt niet. Deze is net langzaam aan het stijgen waarbij eigenaars van trekcaravans en campers overschakelen naar sta-caravans. (31)

Motivatie procoro

De procoro volgt het bezwaar niet dat er geen vraag is voor kortverblijf op Donk. Uit de expertenbevraging blijkt dat er hiervoor wel kansen liggen als dit gekoppeld kan worden aan kwalitatieve verblijfsrecreatie in een aantrekkelijke omgeving met landschappelijke en natuurlijke troeven. Ook de ligging binnen het recent aangeduide Nationaal Park Scheldevallei is een gunstige factor in dat opzicht.

De procoro verwijst in dit kader naar het hoofdstuk '4.2. Onderbouwing van het planvoornemen verblijfsrecreatie' in de toelichtende nota en meer bepaald naar volgende passage: *“Tijdens de opmaak van de visie in 2020 en 2021 is de toeristische sector (Idea consult, Toerisme Vlaanderen, Toerisme Scheldeland, Dienst citymarketing Berlare,...) nauw betrokken. Tijdens de visie vond ook een verkennende sessie plaats rond toerisme en recreatie (24 juni 2020) en werd de expertise hierrond nog aangevuld met een expertenbrainstorm op 19 oktober 2022. Uit dit overleg en participatieproces kwam naar boven dat de huidige toeristische (kort)verblijfmogelijkheden rond Donk zeer beperkt zijn maar **dat het gebied wel een voldoende aantrekkingskracht heeft om een dergelijk aanbod uit te bouwen. Vooral door zijn ligging als uitvalsbasis binnen het Scheldeland en het Rivierpark Scheldevallei (en recent ook het Nationaal Park Scheldevallei), is er echter wel heel wat potentie aanwezig om een meerdaags verblijf aantrekkelijk te maken.** (zie paragraaf 2). Vanuit de toeristische experten werd er ook heel wat kansen gezien in de trends van tiny houses, boomhutten, vlotkamperen,... om deze trend vooruit te stuwen. Indien dit verblijven of kamperen meer gelinkt kan **worden aan het landschap en de natuurlijke troeven van het gebied, kan er een competitief aanbod uitgebouwd worden. Randbemerking hierbij is dat investeringen in een meer kwalitatieve verblijfsrecreatie ook hand in hand dienen te gaan met het werken aan een aantrekkelijke omgeving en het verhogen van de omgevingskwaliteit.**”*

Uit een recente studie van Idea Consult rond de trends in verblijfsrecreatie (i.k.v. Masterplan De Gavers, toekomstprofiel, juni 2024) blijkt onder meer dat er een toenemende vraag is naar natuur en een natuurlijke recreatieomgeving (natuurkuur) en het belang van ruimtelijke en beeldkwaliteit om een totaalervaring aan te bieden bij verblijfsrecreatie. Bovendien spreken enkele recente initiatieven rond toeristisch kortverblijf op De Donk (vlotkamperen, camperpark) tegen dat er geen vraag zou zijn hiervoor. Deze initiatieven tonen immers net aan dat er weldegelijk een vraag is. Ze blijken immers

een goede aantrekkingskracht te kennen binnen het toerisme en tonen net aan dat een kwalitatief aanbod een vraag kan genereren.

De procoro wenst bij het bezwaar dat stelt dat het een dogmatisch denken betreft dat kortverblijf een meerwaarde zou zijn qua beeldkwaliteit, comfort en ecologie op te merken dat het omgekeerde evengoed van toepassing is. Door de omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit te verhogen en in te zetten op de landschappelijke en natuurlijke troeven van het gebied, kan het ook net een meerwaarde betekenen voor kortverblijf.

Het oordeel van bezwaarindiener dat campers en trekcaravans daarbij meer vervuilend en minder comfortabel zouden zijn, is volgens de procoro minder relevant en weinig onderbouwd. Ook het feit dat de tendens voor jaarplaatsen net stijgend zou zijn, is niet onderbouwd, wordt tegengesproken binnen de sector en is weinig relevant gezien het RUP zich minimaal uitsprekt over het te hanteren businessmodel (zie punt 2.3.4.).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.7. Vragen rond controle en handhaving

Inhoud bezwaren

Hoe verloopt de controle op 'kort verblijf' en 'mobiele eenheden'? Wie is verantwoordelijk hier op toe te zien en een correcte opvolging van de voorschriften te garanderen? (1)

Motivatie procoro

Als de regelgeving inzake ruimtelijke ordening niet wordt naleeft, kan dat opgemerkt worden door een daartoe bevoegde gemeentelijke of gewestelijke verbalisant of de politie. Ook een burger kan dit signaleren, zodat de bevoegde instantie ter plaatse kan komen om vaststellingen te doen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.8. Bezwaar tegen het opnemen van een voorkooprecht

Inhoud bezwaar

- Nog een heikel punt is dat het voorontwerp PRUP een voorkooprecht voor 15 jaar installeert op bepaalde gronden die nu een kampeerterrein vormen. Weliswaar mag de eigenaar verkopen, maar heeft de provincie het voorrecht om het terrein aan dezelfde onderhandelde prijs te kopen. Dat maakt de betrokken terreinen minder interessant voor private investeerders. (24, 26)

Motivatie procoro

- De procoro volgt het standpunt van de bezwaarindiener niet. Het voorkooprecht is inderdaad voor enkele gronden met verblijfsrecreatie ingeschreven in het RUP gedurende 15 jaar voor de gemeente of provincie. Aangezien de verkoper het betreffende perceel moet aanbieden aan deze overheden tegen de prijs en de voorwaarden die bepaald zijn in de verkoopovereenkomst tussen de koper en de verkoper, heeft dit alvast geen rechtstreekse invloed op de prijs.
- Het gegeven dat een terrein waarop een voorkooprecht dat op een terrein rust, sowieso minder interessant wordt voor private investeerders, is voorbarig en niet onderbouwd.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.3.9. Aanpassen van spellingsfouten

De procoro merkt op dat er in de documenten van het RUP nog verschillende spellingsfouten staan, evenals enkele technische fouten en raadt aan de documenten grondig hierop te screenen en indien nodig, hieraan aan te passen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen en spellings- en technische fouten in de verschillende documenten te corrigeren.

2.4. Algemene opmerkingen over de voorschriften van het RUP

2.4.1. De gevraagde info bij een omgevingsvergunning werkt verzwarend

Inhoud bezwaren

- Kleine vergunningsplichtige werken worden dermate verzwarend met de opmaak van een verantwoordings- en visienota zodat verdere uitbating van verblijfparken verhinderd wordt. Het ontbreekt in een stapsgewijze uitwerking of concrete toepassing van een uitdoofscenario. Concreet betekent dit voor sommige eigenaars van verblijfsparken dat hun huidig voortbestaan zal beperkt worden in tijd, maar is het disproportioneel om de tijd af te dwingen door maken van bijzondere kosten ten behoeve van een kleine ingreep die het voortbestaan van het park, omwille van bijvoorbeeld veiligheid in het gedrang zou brengen. (41)
- De gevraagde visie in de toelichtende nota moet gekoppeld worden aan de schaal en de aard van de vergunningsaanvraag. Het is disproportioneel een verantwoordingsnota op te maken die slaat op het geheel. Daardoor moet telkens een extern bureau ingeschakeld worden. (41)
- Specifieke verwijzing naar Art.0.4. Voorstel om deze algemene bepaling te koppelen aan een omgevingsvergunningsaanvraag voor een substantieel deel en niet voor een vergunningsaanvraag in functie van een beperkte vergunningsaanvraag. (41)

Motivatie procoro

Het klopt dat de voorschriften vragen om de toelichtende nota bij een omgevingsvergunningsaanvraag op te laden met de visie op de inrichting van het gebied en dit voor verschillende elementen. De procoro is van mening dat dit als administratieve last proportioneel is omwille van volgende redenen:

- Door het planteam is vastgesteld dat er voor de verblijfparken de laatste 10 jaar weinig vergunningsaanvragen gebeurd zijn. De normale uitbating van een verblijfpark vereist dus niet veel vergunningsaanvragen zodat de plannende overheid ervan uit gaat dat wanneer er wel een vergunning nodig is, dit een ruimtelijke impact heeft en het van belang is deze doordacht te doen en in te planten op het terrein. Een omgevingsvergunningsaanvraag vormt aldus een ideale aanleiding om na te denken over de huidige en toekomstige inrichting van het gebied en om verschillende elementen van het verblijfpark onder de loep te nemen. Zo wordt een (vaak verdere) ad hoc organische gefragmenteerde ontwikkeling van de verblijfparken vermeden en kan ook gezocht worden naar meekoppelkansen of het beste alternatief voor de voorziene werken. Gezien het belang om de algemene omgevingskwaliteit van het gebied te versterken en de belangrijke hefboom die de verblijfparken hierin kunnen spelen, acht de procoro dit een aanvaardbaar voorschrift;
- De opmaak van het RUP is gekoppeld aan een cocreatief ontwerptraject (2022) met de uitbaters van de verblijfparken waar een ontwerpteam zich reeds heeft gebogen over de inrichting van het gebied. Tijdens twee werkateliers is met uitbaters nagedacht over de inrichting van het verblijfpark. Als output van dit traject heeft de provincie aan de uitbater van de deelnemende verblijfparken een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan aangereikt. De provincie heeft hier reeds getracht deze planlast zoveel mogelijk over te nemen en te begeleiden. De informatie uit dit traject, ter beschikking gesteld van de uitbaters, kan zo gebruikt worden bij het opladen van de toelichtende nota bij een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag. De procoro volgt aldus

bezwaarindiener niet dat het ontbreekt aan stapsgewijze uitwerking gezien het cocreatief ontwerptraject dat de provincie hier voerde met de uitbaters.

- Het algemene artikel 0.4. waar bezwaarindiener naar verwijst, is volgens de verordenende voorschriften enkel vereist bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg en inrichting van publieke ruimte. Het lijkt de procoro eerder weinig waarschijnlijk dat de eigenaars of uitbaters van verblijfparken werken gaan doen aan de publieke ruimte.
- Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State wordt het opleggen van bijkomende informatie rond de inrichting aanvaardbaar geacht zodat de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag kan beoordelen. De verplichting om een inrichtingsplan voor het groter geheel in te dienen bij een vergunningsaanvraag doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van een individuele grondeigenaar. Het verplicht enkel de aanvrager om aan te tonen dat zijn aanvraag de goeie ontwikkeling van de rest van het geheel niet hypothekeert.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.4.2. Bezwaren tegen de opgenomen verhardings- en bezettingsvoorwaarden

Inhoud bezwaren

- In het ontwerp zijn er onwerkbaar voorwaarden gesteld worden inzake de maximale verharding van een terrein (35% in deelRUP Bareldonkse Bossen maar ook de 40% in andere deelRUP's). Deze voorziene normen zijn in de praktijk moeilijk werkbaar en controleerbaar en zal bovendien een complexe ruimtelijke boekhouding vereisen. Deze normen zijn bovendien ook moeilijk te communiceren aan de gasten op niveau van de kampeerpercelen. Is onhaalbaar en onwerkbaar voor de sector. (26, 31, 15)
- Het voorstel van 35 % maximale verhardingsgraad strookt niet met de bepalingen van het logiesdecreet. (18, 41). Vraag voor overname norm logiesdecreet (normen per staanplaats) zodat er gelijk speelveld is (het RUP moet niet strenger zijn dan de rest van Vlaanderen, dat creëert een ongelijke behandeling). Deze normen gelden op perceelsniveau en omvatten: bezetting van maximaal 50% en het perceel mag voor 25% niet verhard worden. Dat zijn eenvoudig controleerbare normen. Indien het RUP strengere normen wil opleggen, dan enkel een verhardingsnorm op kampeerperceelniveau of verblijfplaats en daarbij moet overlegd worden met de lokale sector op basis van modellen waarbij de normen effectief getoetst worden aan de ruimtelijke en commerciële haalbaarheid op de verblijfparken. (26, 31, 15)
- De maximale verhardingsgraad van 40 % is praktisch onhaalbaar voor een eigentijdse uitbating waarin wij moeten tegemoetkomen aan eigentijdse comforteisen van de klanten (voldoende groot verhard terras, een berging, een gasberging, een voortent,...). (15)
- Deze maximale verhardingsgraad van 35% in deelRUP Bareldonkse Bossen is onrealistisch. Bij een klein tot middelgroot verblijfpark bedraagt de verhardingsgraad reeds 25 à 30% van de totale oppervlakte van het terrein. Dit betekent dat de percelen nog beschikken over maximale verhardingsgraad van 5 tot 10%. Hierdoor kan er geen caravan meer geplaatst worden noch tuinhuis, voortent, pergola, stapstenen voor terras, trap ... (18, 41)
- Op geen enkele wijze in het planproces is onderzoek op terrein gebeurd naar de haalbaarheid van een streefcijfer van 35%. (41)

Motivatie procoro

De procoro is van mening dat een goede ruimtelijke ordening ook een duidelijk beeld op de verhardingsgraad van het terrein vereist. Het kan niet zomaar de bedoeling zijn ongebreideld bij te verharden op elk terrein. De huidige comforteisen van jaargasten waar bezwaarindiener naar verwijst hebben dan ook een grote ruimtelijke impact en zorgen voor veel verharding. Naar aanleiding van het voorontwerp merkte Departement Omgeving reeds op in haar advies op het voorontwerp dat de gehanteerde verhardingsgraad van 45% vrij hoog was. Het beperken van de verharding is aldus een belangrijke doelstelling binnen dit RUP om de algemene kwaliteit van verblijfsrecreatie te verhogen.

Het is net het doel van het RUP om meer doordacht en onderbouwd te werk te gaan bij het aanleggen van verhardingen en wegenis op een terrein. Dit vraagt een andere mindset van de uitbaters maar is niet onhaalbaar en kan net de nodige vernieuwing op het terrein stimuleren. De procoro is van mening dat een duidelijke ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het terrein hier voor een groot deel aan tegemoet kan komen. Een visie op het volledige terrein die wordt vertaald naar een duidelijk huishoudelijk regelement waarin per perceel de maximum te verharden oppervlakte wordt bepaald maar ook waar gezocht wordt naar onthardingsmogelijkheden, efficiënter inzetten van wegenis of transformatie naar waterdoorlatende verharding, is hiervoor een geschikt instrument.

De mogelijkheden voorzien binnen het logiesdecreet waarbij elk perceel tot wel 75% kan verhard worden, zijn volgens de procoro zeer ruim. Dit strookt absoluut niet met de beoogde kwaliteitsslag die het RUP voor ogen heeft voor dit gebied. Bovendien wijst de procoro erop dat deze mogelijkheden ook vaak leiden tot verrommeling van openlucht recreatieve terreinen en weinig ruimtelijke kwaliteit inhouden.

Het opleggen van beperkingen in bezettings- en verhardingsnormen is met andere woorden volgens de procoro een overduidelijk ruimtelijk element waar een RUP gebiedspecifiek uitspraak kan over doen. Het gebiedsspecifieke karakter is net eigen aan het instrument van een RUP. Een RUP kan dus strengere bepalingen opleggen zonder een ongelijke behandeling te creëren voor openlucht recreatieve terreinen elders in Vlaanderen. Er werd hierbij gekozen voor regelgeving die een algemene norm beschrijft waarbij elke aanvrager kan zoeken naar de meest haalbare wijze om deze norm te halen op zijn terrein. Dit laat de nodige flexibiliteit toe in de toekomst en staat ook open voor andere inrichtingsvormen- en concepten van openlucht recreatieve terreinen. Bepalingen opleggen op perceels- of verblijfplaatsniveau zoals gevraagd wordt, is immers sterk ingegeven vanuit het klassieke dambordpatroon met individuele percelen op een openlucht recreatief terrein. In het PRUP is ervoor geopteerd om hierrond de nodige flexibiliteit te laten. Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst openlucht recreatieve terreinen zijn die wensen af te stappen van de individuele percelen en opteren voor een doorlopende groene ruimte.

In het RUP is er gekozen om de maximale verhardingsgraad te differentiëren volgens de verschillende deelRUPs. Afhankelijk van de ruimtelijke context is gewerkt met verhardingsgraden voor openlucht recreatieve terreinen van respectievelijk maximaal 35% of 40%. Zo is er voor de projectzone (Art.1.2.) en verblijfsrecreatie in het groen (Kloosterputten en Bareltonkse Bossen) een maximale verhardingsgraad van 35% van toepassing. Voor de overige openlucht recreatieve terreinen (Art.1.1., Art.2.1.) is dit maximaal 40%.

Wat het bezwaarschrift rond Primavera betreft, heeft dit verblijfspark momenteel een verhardingsgraad van ruwweg 40%. Door het aanpassen van de huidige wegnis naar een karrespoor (zoals opgenomen in de voorschriften) kan de verhardingsgraad volgens de voorschriften teruggebracht worden tot ca. 35%. Een RUP is echter een passief instrument en doet geen afbreuk aan de bestaande vergunde toestand (in casu de verharding). Het is enkel als er hieraan ingrijpende wijzigingen gebeuren dat de voorschriften van toepassing worden. De procoro merkt hier wel op dat in het deelRUP Bareltonkse Bossen de paragraaf die bepaalt dat verharding i.k.v. interne wegnis en parkeerzones die volgens de algemene bepalingen gebeurt, maar voor de helft meegerekend worden, niet is opgenomen terwijl dat bij de andere vergelijkbare artikelen in andere deelRUPs wel telkens het geval is. Vermoedelijk betreft dit een technische fout die bij het definitief RUP best wordt rechtgezet.

Wat het onderzoek naar haalbaarheid betreft en modellen binnen de sector verwijst de procoro naar het voorbeeld Camping Veld en Duin (Bredene) waar het concept van een karrespoor, gebundeld parkeren en beperkte wegnis reeds deels is toegepast (cf. perceel 320g2). Indien we de totale verhardingsgraad berekenen van dit deel van de camping (volgens de voorschriften van dit PRUP), komen we op een verhardingsgraad van ongeveer 39% (ca. 5.586m² bezetting, verharding en wegnis ten opzichte van een totale oppervlakte van ca. 1.4 ha. – oppervlakte bij benadering berekend). Dit is vergelijkbaar met de opgelegde verhardingsgraad in deelRUP Kouter die eveneens een vergelijkbare gemiddelde dichtheid heeft (40 eenheden/ha.) De beperkte wegnis, gebundeld pocketparkeren en het karrespoor zorgen hierbij dat de totale verhardingsgraad beperkt blijft.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij onder Art.4.1.2. §3a de volgende paragraaf wordt toegevoegd: *'Bij het bepalen van de verhardingsgraad van het terrein wordt volgende verharding voor de helft meegerekend:*

- *Verharding in functie van interne wegenis die is aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §3, 3^e lid;*
- *Verharding in functie van gebundelde parkeerzones voor minimaal 5 parkeerplaatsen, aangelegd volgens de bepalingen in 0.6 §2.'*

2.4.3. Bezwaren en opmerkingen rond Art 0.6. (verharding op openluchtrecreatieve terreinen)

Inhoud bezwaren

- Bij de openluchtrecreatieve verblijven moet het voor de sector mogelijk blijven dat de vaste kampeergasten een functioneel verhard terras kunnen aanleggen in niet-waterdoorlatend materiaal dit voor het eigentijds comfort dat deze gasten ook verwachten. Dat lijkt ons echter niet verzekerd te zijn door de Algemene Bepalingen 06 Verhardingen en waterhuishoudingen, §3. Op dit punt is een aanpassing/verduidelijking nodig. (26)
- Vragen blijven over de maximaal 25% **oppervlakte fundering** van de mobiele eenheden, en de technische haalbaarheid hiervan. Het ene zou het andere omwille van technische redenen niet mogen conflicteren zeker gelet vanuit de maximale verhardingspercentages voor het ganse gebied. Voorstel om die max. 25% te veranderen in geen kwantitatieve grens, maar kwalitatieve grens. (41)
- De bepaling in het ontwerp PRUP over **de interne wegenis** (zie Algemene Bepalingen 06.Verhardingen en waterhuishouding, §3.) staat haaks op de sectorale wetgeving daar nieuwe hoofdwegen 4 m breedte moeten hebben + draagvermogen 15 ton. Het lijkt ons in de realiteit onmogelijk om een deel van de sectoraal voorziene verharding slechts ondergronds aan te leggen zoals het voorschrift bepaalt.(26)

Motivatie procoro

Een volledig verhard terras wordt niet uitgesloten in Art 0.8. §3. Het voorschrift stelt dat de verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatend materiaal of dient af te wateren naar de aanliggende groenzones op eigen terrein. Dat laatste maakt volledige verharding mogelijk, mits voldaan is aan de voorwaarde. Sowieso is bij de aanleg van verharding de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing los van wat dit PRUP van bepalingen oplegt.

Wat de bepalingen betreft voor de fundering wordt opgemerkt dat het funderen van een mobiele verblijfseenheid mogelijk is via bv. een strookfundering. Hierbij wordt het chassis op 6 punten ondersteund (voor, midden, achter) met betonplaten van 3 à 4 m².

De procoro merkt hierbij op dat de fundering an sich niet meetelt bij de verhardingsgraad aangezien deze wordt 'overruled' door de bezetting van de verblijfseenheid die hier bovenop is geplaatst. Er

wordt aangeraden dit nog eens te verduidelijken bij de definities van bezettingsgraad en verhardingsgraad in Art. 0.11.

Wat de bepalingen rond de interne wegenis betreft en de bemerking dat dit haaks staat op sectorale wetgeving, verwijst de procoro naar volgende bepaling: *“Ondergronds mag de verhardingsgraad hiervan afwijken indien sectorale regelgeving andere voorwaarden oplegt of indien dit nodig in functie van het vlot bereiken van een toegang of oprit.”* Dit moet het mogelijk maken de interne wegenis aan te leggen zowel volgens de bepalingen van het RUP als volgens de sectorale wetgeving. Het is onduidelijk waarom dit niet haalbaar zou zijn gezien de vele voorbeelden van dergelijke realisaties in Vlaanderen, zowel voor publieke als private wegenis. De procoro volgt dit bewaar niet en acht een aanpassing van de voorschriften niet nodig.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen en bij de definities van bezettingsgraad en verhardingsgraad in ‘Art. 0.11 Definities’ te verduidelijken dat bij het berekenen van de bezettingsgraad de onderliggende fundering niet wordt meegeteld aangezien deze (onrechtstreeks) al wordt meegeteld bij de bezettingsgraad van de bovenstaande verblijfseenheid.

2.4.4. Geen voorschriften voor de bestaande vergunde toestand

Inhoud bezwaren

Er is geen enkel voorschrift opgenomen over de bestaande gebouwen, functies en inrichtingen die vandaag aanwezig zijn, maar afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Er worden garanties gevraagd dat deze constructies verder in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd kunnen worden en dat uitbaters niet gedwongen worden om ter zake hun uitbating aan te passen aan het nieuwe RUP. (26)

Motivatie procoro

De procoro verwijst in dit kader naar de algemeen geldende regelgeving en basisrechten voor zonevreemde constructies in de VCRO. Omwille van juridische duidelijkheid, toekomstbestendigheid en transparantie is de keuze gemaakt om deze sectorale wetgeving niet te herhalen in het RUP.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.4.5. Bezorgdheid rond verplichting geclusterd parkeren

Inhoud bezwaren

- Parkeerplaats per perceel is handiger, zeker voor mensen slecht te been. Huurders gaan naar andere verblijfparken trekken waar dit niet het geval is. (26, 29)
- Bezwaar tegen de visie rond centraal parkeren die meermaals voorkomt in het ontwerp (bv Deel-I RUP Kouter Donk, art 1.1, 1.1.2 Inrichting en Beheer, §1.). Op de verblijfparken verblijven veel oudere mensen die vaak minder mobiel zijn en vaak ook gebruik maken van hulpmiddelen (rollator, scooter etc). De nabijheid van comfortabel parkeren bij het verblijf is net een meerwaarde voor een groot deel van de gasten. Er wordt gevraagd dat de uitbater de keuze kan behouden om het dichtbij parkeren bij de verblijven te voorzien. (26)

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat het gebundeld parkeren als aanbeveling onder meer is voortgekomen uit het onderzoek van het plan-MER. Dit is verankerd in de voorschriften van het PRUP op twee manieren:

- Bij (her)ontwikkelingen (bv. art. 1.2. en 1.3.) is dit als verordenend voorschrift opgenomen en is expliciet opgenomen dat het niet is toegestaan om parkeerplaatsen te voorzien bij verblijfeenheden.
- Voor de artikelen die doorgaans betrekking hebben op de bestaande uitbatingen, is enkel opgenomen dat in de nota horende bij de vergunningsaanvraag dient te worden aangegeven hoe gestreefd wordt naar een clustering van parkeervoorzieningen nabij de toegang tot het terrein (zie bv. §1 bij art. 1.1.2). Aangezien de locatie dicht bij de ontsluitingsweg voor elk openlucht recreatief terrein specifiek zal zijn en afhankelijk van de ruimtelijke situatie, is het minder wenselijk om dit verordenend op te nemen. Het is echter opgenomen als afwegende factor waarmee moet rekening gehouden worden bij een vergunningsaanvraag en dat door de vergunningverlenende overheid moet getoetst worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Bovendien wordt parkeren bij de verblijfeenheden niet expliciet uitgesloten in de voorschriften.

De procoro volgt deze werkwijze van het planteam en is van mening dat er enige flexibiliteit is voorzien in de voorschriften om aan de bovenvermelde bezorgdheid tegemoet te komen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

2.4.6. Rechtsonzekere bepalingen rond materiaalgebruik en aandacht voor beeldkwaliteit

Inhoud bezwaren

Opmerkingen over de passage “Materiaalgebruik en aandacht voor beeldkwaliteit”: bij Algemene Bepalingen 08. §1 en §3. Vooreerst zijn deze bepalingen nogal vaag, onduidelijk en dus rechtsonzeker voor elke aanvrager omschreven. Hoe moeten deze eerder subjectieve begrippen geïnterpreteerd worden? Er wordt op gewezen dat mobiele constructies die vrijgesteld zijn van omgevingsvergunning op terreinen erkend door het Logiesdecreet sowieso niet zullen moeten voldoen aan deze voorschriften.

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat het niet wenselijk is om de voorschriften rond materiaalgebruik eng te definiëren en limitatief op te sommen. Vandaar dat de optie voor een meer algemene formulering van de voorschriften kan gevolgd worden. Het is dan aan de vergunningverlenende overheid om dit geval per geval te beoordelen. De procoro volgt niet dat deze begrippen daardoor onduidelijk en rechtsonzeker zijn.

De procoro neemt akte van de vrijstelling van omgevingsvergunning voor mobiele constructies op door het Logiesdecreet erkende terreinen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3. Behandeling bezwaren: DeelRUP Kouter

3.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

3.1.1. Bezorgdheden rond meer verblijfsrecreatie en ontwikkeling vakantiepark (Art.1.2., art. 1.3.)

Inhoud bezwaren

- Bedenkingen bij inplanting vakantiepark tussen woonkernen die zware belasting zullen krijgen, dit hoort eerder thuis in afgelegen gebied. (12, 36)
- Tegen de komst van een recreatiepark in Overmere (38, 39, 42, 43). Dit is niet in het belang van de bewoners maar tegen de huidige campings die geen overlast veroorzaken. (43).
- Is er een studie die aanwijst dat toerisme wordt afgeremd door gebrek aan verblijfplaatsen?
- Wat zijn initiatieven om toerisme verder te promoten en beoogde doelgroep aan te trekken? (1)
- De zone voor verblijfsrecreatie op gewestplan is nog niet volledig gerealiseerd dus waarom nog uitbreiden? (5, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Wat is de motivatie hiervoor terwijl er voldoende capaciteit is en hoe wordt de afwijking op deze initiële visie en scope verantwoordt? (1)
- Hoe kadert dit binnen de betonstop van Vlaanderen en het enkel inzetten op bebouwde ruimte? (1)
- Is de impact op de omgeving bestudeerd in het plan-MER? (1)
- In deelRUP Kouter gebeurt het omgekeerde dan in het volledige RUP. Daar wordt open ruimte omgezet naar recreatiegebied die de recreatie op andere plaatsen compenseert, zoals Sparrendreef. Zwaartepunt komt in Kouter terecht en zal voor overlast zorgen in Overmere. (5, 12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)

Motivatie procoro

De procoro merkt dat er een grote bezorgdheid is van omwonenden over de komst van een vakantie- of recreatiepark en bijkomende verblijfsrecreatie ten gevolge van het RUP.

- In eerste instantie wenst de procoro te reageren op de eerder **ongelukkig gebruikte term in het plan-MER bij de discipline mobiliteit**. Bij de discipline mobiliteit is binnen elk scenario de ontwikkeling van toeristisch kortverblijf genoemd als 'vakantiepark' als 'tegenhanger' van 'verblijfpark' wat op jaargasten doelt. Binnen drie scenario's schuift de vork van een maximaal aandeel jaargasten naar een maximaal aandeel toeristisch kortverblijf. Bij het instrument van de milieueffectrapportage is het immers de bedoeling om alle mogelijke significante effecten van het plan door te rekenen, ook al lijkt een scenario 3 (maximale ontwikkeling in functie van toeristisch kortverblijf voor Art. 1.1, 1.2. en 1.3. en 1.5.) weinig realistisch door de versnipperde eigendomsstructuur (een 10-tal eigenaren).

De gebruikte naamgeving 'vakantiepark' wekt echter nodeloos verwarring op. Het wekt immers de indruk dat het RUP vooral de ontwikkeling van een vakantiepark in de sfeer van Roompot of Landal nastreeft of dat een vakantiepark de enige mogelijke uitwerking van het RUP kan zijn. De plandoelstelling van het RUP is echter om breed in te zetten op toeristisch kortverblijf in een groene aangename omgeving. Omwille van haalbaarheid en rendabiliteit worden bepaalde

inrichtingsvoorwaarden van toepassing vanaf een bepaalde schaalvergroting. De ontwikkeling als vakantiepark van een grotere schaal is hierbij echter maar één mogelijkheid, het kan evengoed uitwerking krijgen als een camping met een divers aanbod aan verblijfsrecreatie (een mix van bijvoorbeeld kampeerplaatsen, verhuurtenten, tiny houses, chalets, enz...). Het lijkt aldus wenselijk om de namen van de scenario's in het plan-MER juist te benoemen om zo de verwarring te vermijden en de termen jaargasten en toeristisch kortverblijf te gebruiken in plaats van respectievelijk 'verblijfpark' en 'vakantiepark'.

- Daarnaast wijst de procoro op het feit dat **het streven naar een hernieuwde identiteit van verblijfsrecreatie steeds een belangrijke recreatieve ambitie was binnen de toekomstvisie voor de Recreatiepool Donk**. Er is hier geen sprake van afwijking van de initiële scope. Gekaderd binnen het **Nationaal park Scheldevallei** kan dit gebied als verborgen natuurplek terug meer op de kaart gezet worden. Daarbij is het niet de doelstelling om meer verblijfsrecreatie te creëren in het gebied maar wel om een meer evenwichtige samenstelling te krijgen in het huidige aanbod van bijna uitsluitend jaargasten. Het huidige aanbod op de Donk, namelijk ca. 1000 verblijfsplekken, is daarbij het maximum qua capaciteit. We willen hierbij niet streven naar méér aanbod maar wel naar een beter, gevarieerder en kwalitatiever aanbod binnen een omgeving met hoge beeldkwaliteit dat zich niet enkel richt op jaargasten (zie hoofdstuk 4.2. in toelichtingsnota).

Deze conclusies zijn gebaseerd op de gehouden inspraak en overleg tijdens de opmaak van de visie. Bij de opmaak van de visie in 2020 en 2021 is de toeristische sector (Idea consult, Toerisme Vlaanderen, Toerisme Scheldeland, Dienst citymarketing Berlare,...) nauw betrokken en vonden er ook verschillende experten-brainstorms plaats (24/06/2020 en 19/10/2022). De vraag voor een studie specifiek voor het Donkgebied, is toen wel onderzocht maar bleek een moeilijke opgave te zijn (hoe kan je de aantrekkingskracht bestuderen van een aanbod dat er vandaag amper is op deze plek?). De ingezette expertise rond toerisme en recreatie wees daarbij wel op voldoende potentie voor een aanbod aan toeristisch verblijf in het Donkgebied. Hieruit kwam naar boven dat de huidige toeristische (kort)verblijfmogelijkheden rond Donk zeer beperkt zijn maar dat het gebied wel een voldoende aantrekkingskracht heeft om een dergelijk aanbod uit te bouwen. Vooral door zijn ligging als uitvalsbasis binnen het Scheldeland en het Nationaal Park Scheldevallei, is er echter wel heel wat potentie aanwezig om een meerdaags verblijf aantrekkelijk te maken. Dit RUP faciliteert en 'ordent' daarbij dergelijke initiatieven ruimtelijk maar blijft wel een passief instrument. Concrete initiatieven om dergelijk aanbod en doelgroep aan te trekken, zijn niet gekoppeld aan het RUP. Door de opmaak van een toeristisch-recreatieve visie en dit RUP, en de communicatie hierrond in de media, is wel een trend merkbaar waarbij geïnteresseerden grotere en kleinere initiatieven overwegen in het Donkgebied.

- Binnen de (gedeeltelijke) transformatie van verblijfsrecreatie op de Donk, vormt **de Kouter aan het Donkmeer één van de hefboomlocaties**.:
 - o De procoro volgt bezwaarindieners met bedenkingen rond de locatie van dit deelplan niet. Vandaag de dag vormt dit gebied, gelegen naast het Donkmeer, reeds het zwaartepunt in de verblijfsrecreatie van de Donk (ca. 470 bedden en ca. 47% van het totaal). Ook de ligging van het gebied binnen het bovenlokaal recreatief knooppunt volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) **past volledig binnen het Vlaams en provinciaal beleid** waar ontwikkelingen in afgelegen gebieden of de open ruimte niet langer gewenst noch mogelijk zijn en wordt ingezet op kerngebonden ontwikkelingen.
 - o De betonstop die stelt dat er vanaf 2040 niet meer op nieuwe stukken mag gebouwd worden maar alleen op de nog ingenomen ruimte, beoogt vooral een andere manier van ruimtelijk ordenen; namelijk 'verkerning'. De beoogde planopties van het RUP voldoen hieraan en kan

gezien worden als een inbreiding of afwerking van de ruimere bebouwde kern van Donk, ruimtelijk afgebakend door de toegangsweg Nieuwdonk.

- Vandaag de dag wordt het deelgebied Kouter gekenmerkt door enkele ruimtelijke problemen zoals een hoge verhardings- en bezettingsgraad, weinig groenzones of opgaand groen en beperkte toegankelijkheid. Ook is het gebied weinig landschappelijk afgestemd op de ligging aan het Donkmeer. Een vernieuwing of transformatie van de verblijfsrecreatie waarbij het **aantal verblijfsplaatsen of de densiteit min of meer gelijk blijft, zal dus meer ruimte vragen dan vandaag is ingenomen**. Het RUP legt immers bij grootschalige ontwikkelingen de aanleg van groenzones, groenassen, bufferzones en landschappelijke overgangszones op om de omgevingskwaliteit van dit gebied significant te verhogen. **Deze vragen de nodige ruimte en zijn enkel economisch haalbaar als dit ook kan gekoppeld worden aan een voldoende grote schaal en aantal verblijven**. Hierdoor breidt dit RUP de ruimte voor verblijfsrecreatie uit maar kan dit enkel aangesneden worden indien aan de strenge inrichtingsvoorschriften van vergroening e.d. wordt voldaan.
- Het is daarbij niet de bedoeling om ‘bedden’ of bestaande ‘verblijfseenheden’ op andere plekken op De Donk te schrappen en deze op Kouter planologisch te compenseren zoals enkele bezwaren beweren. In geen enkel deelRUP worden bestaande verblijfseenheden door dit RUP geschrapt of onmogelijk gemaakt. Ook in deelRUP Sparrendreef blijft de reeds aangesneden recreatiebestemming behouden en wordt deze bestemming verfijnd. Het RUP zet hier enkel nog niet aangesneden recreatiebestemmingen om naar open ruimte.
- Deze uitbreiding op Kouter wordt westelijk van het deelplangebied voorzien waar de huidige **bestemming op het gewestplan reeds deels een recreatiebestemming** heeft. Dat de huidige bestemming recreatie nog niet helemaal gerealiseerd is, is volgens de procoro slechts een beperkte indicatie van een eventuele behoefte:
 - Een deel van deze zone is immers in het BPA Nieuwdonk indertijd als zone voor parking bestemd waardoor deze planologisch niet kon gerealiseerd worden in functie van verblijfsrecreatie. Het RUP herbestemt dit opnieuw naar (verblijfs)recreatie en wil hierbij vooral de kwaliteit bewaken en garanderen van toekomstige recreatieve ontwikkelingen. De uitgebreide bestemming voor zone voor parking is daarbij niet gerealiseerd maar ook deels achterhaald. Het is immers niet opportuun om deze volledig te realiseren (totaal 5ha) gezien binnen de zone voor parking en toegangsweg van ca. 2.5ha voldoende mogelijkheden zijn om de parkeerbehoefte voor Nieuwdonk en omgeving op te vangen op een ruimtelijk efficiënte wijze. De provincie is momenteel bezig met een nieuw ontwerp voor de heraanleg van deze parking met een basisparking en eventueel overloopweide om ook de piekmomenten in de zomer op te vangen.
 - Daarnaast rest nog één perceel met de bestemming verblijfsrecreatie van 1 ha. Het niet realiseren van de voorziene bestemming kan hier meerdere redenen hebben zoals eigendomsstructuur, in feitelijk gebruik als landbouw, enz...
- Wat de bezorgdheid rond overlast en impact op de omgeving betreft, verwijst de procoro naar haar motivatie en advies in de paragrafen rond negatieve impact op woonkwaliteit.

Advies procoro

De procoro adviseert om in het plan-MER, discipline mobiliteit, de gebruikte namen van de verschillende scenario's in tekst en tabel op elkaar af te stemmen en de termen jaargasten en toeristisch kortverblijf te gebruiken in plaats van respectievelijk 'verblijfpark' en 'vakantiepark'.

3.1.2. Bezorgdheden dat bij een totaalontwikkeling vooral economische belangen spelen (Art. 1.2.)

Inhoud bezwaren

- Vooringenomenheid bij RUP-opstellers en door teveel financiële belangen bij totaalontwikkeling zullen externe belangen onder druk staan. Economisch belang is ondergeschikt aan levenskwaliteit en noden bewoners. Het is niet de taak van de provincie om zich in te zetten voor het economisch belang van privé-personen of bedrijven. (5, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)

Motivatie procoro

Het PRUP en de voorschriften streven naar evenwichtige stedenbouwkundige voorschriften waarbinnen verschillende belangen worden afgewogen tegenover elkaar en maximaal met elkaar verzoend worden. Het RUP is daarbij op zoek gegaan naar het meest optimale snijvlak om de verschillende belangen die spelen met elkaar te verzoenen, zoals het bewaken van de woonkwaliteit, het verhogen van de omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit, rechtszekerheid en rendabiliteit voor de huidige eigenaars en uitbaters, het bewaken van de rendabiliteit voor de toekomstige uitbaters en initiatiefnemers,... Omwille van haalbaarheid en rendabiliteit worden zo bijvoorbeeld bepaalde inrichtingsvoorwaarden (groenas, groenzones,...) pas van toepassing vanaf een bepaalde schaalvergroting. Anderzijds is getracht om elke betekenisvolle aansnijding of belangrijke wijziging in het gebied te koppelen aan een meerwaarde op vlak van omgevingskwaliteit.

De procoro is van mening dat de voorschriften in deze een evenwichtig verhaal weergeven en volgt het bezwaar van een teveel aan financiële en economische belangen in het PRUP niet. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling houdt immers rekening met zowel people, planet als profit. Art. 1.1.4. VCRO bepaalt dat ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegenover elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Zoals ook Art. 1.1.4. stelt, maakt rekening houden met de rendabiliteit van een toeristisch-recreatieve ontwikkeling onderdeel uit van het zoeken naar een duurzame oplossing. Zo niet zijn de voorschriften onrealistisch en blijven ze dode letter. De procoro wijst er bovendien op dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de planologische taakstelling van bovenlokale recreatie aan de provincie heeft toebedeeld. Het is dus net de taak van de provincie om de bovenlokale recreatie in het gebied te ordenen en dit te doen volgens de principes van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO, Art. 1.1.4.)

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.3. Bezwaar tegen niet opnemen van de zone voor recreatief wonen

Inhoud bezwaren

- De ruimtelijke verrommeling van de aanpalende recreatieve woonzone wordt gedoogd gezien het RUP dit uit het plangebied laat. (15) Het is een kwalijk gegeven voor de aanpalende verblijfsparken en is niet bevorderlijk voor de goede ruimtelijke en economische ontwikkeling in het gebied. (26) In deze zone is bezettingsgraad en beeldkwaliteit net problematisch. (31)
- Er is in deze zone niet voldaan aan de diverse veiligheidsvoorschriften voor brandveiligheid. (29). Er stellen zich vragen over de naleving van veiligheidsvoorwaarden (keuringen brand, gasopslag). Dit betekent ongelijke behandeling voor de uitbaters die wel periodieke keuringen moeten ondergaan. Wij willen een gelijke behandeling ook in de ruimtelijke planning. (15, 26) Bovendien kregen deze percelen met vorig RUP een serieuze opwaardering. (31)
- Onbegrijpelijk dat dit niet wordt meegenomen, ondanks het feit dat de startnota expliciet het huidige gefragmenteerde karakter van het plangebied net als een probleem ziet en het beoogde PRUP als doelstelling heeft om deze fragmentatie in te perken. Het weglaten van deze zone staat haaks op de doelstellingen van het RUP om fragmentatie tegen te gaan en om te komen tot kwalitatieve verblijfsrecreatie in het gebied. (26)
- Het feit dat wonen er wel toegelaten is, vormt ten andere ook een voortdurende commerciële uitdaging voor de erkende verblijfsparken die enkel recreatieverblijf aanbieden terwijl in de woonzone zowel recreatie als wonen is toegelaten. (26)
- hypothekeert ook in aanzienlijke mate de kansen voor de professionele recreatiebedrijven om in de toekomst in die richting nog aan enige schaalvergroting te doen. Dergelijke kans op schaalvergroting lijkt voor de branche nochtans juist een voorwaarde om de rendabiliteit van recreatiebedrijven te verhogen en dus ook meer financieel draagvlak te creëren voor kwalitatieve investeringen (26)
- Dit RUP is uitgelezen kans om ruimtelijke eenheid terug te brengen in de zone. Het ontwerp PRUP laat de 'rommelige' recreatieve woonzone ongemoeid en richt zich uitsluitend op de reguliere kampeerbranche. Er is hier sprake van een volkomen ongelijke behandeling. (26)

Motivatie procoro

De procoro verwijst hierbij naar het feit dat in 2015 de Provincie reeds een ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze zone goedkeurde, namelijk het PRUP Reconversie verblijfsrecreatie Berlare fase 2. Algemeen geldt dat recent opgemaakte RUP's niet opnieuw in vraag worden gesteld vanuit het principe van rechtszekerheid. Voor de zone voor recreatief wonen wordt dit uitgangspunt aangehouden aangezien hier weinig opportuniteiten liggen als strategische plek binnen de recreatiepool Donk. Deze zone in 2015 herbestemd tot recreatief woongebied, is vandaag immers volledig gerealiseerd. Gelet op een andere ruimtelijke invulling en de geprivatiseerde eigendomsstructuur, biedt deze zone weinig haalbare kansen voor een andere ruimtelijke invulling. De procoro volgt dan ook niet het standpunt van bezwaarindieners dat er sprake is van een ongelijke behandeling met de naburige openluchtrecreatieve terreinen. De andere ruimtelijke invulling, versnipperde eigendomsstructuur (ca. 100 eigenaars) en beperkte potenties voor transformatie van deze zone, motiveren immers deze andere benadering in het PRUP. Omwille van deze reden volgt de procoro ook niet de redenering dat een uitsluiting van deze zone in het PRUP een schaalvergroting op termijn hypothekeert. Het lijkt de procoro sowieso weinig haalbaar of realistisch – los van de bestemming - om al deze individuele private percelen op te kopen. Dit maakt dat omwille van de versnipperde eigendomsstructuur een schaalvergroting in de richting van de recreatieve woonzone sowieso weinig haalbaar is. Ook net daarom is er in de visie niet in de richting van de recreatieve woonzone gekeken maar wel naar plekken waar er potenties zijn voor realistische ontwikkelingen en/of transformaties. De naastgelegen zone met bestemming verblijfsrecreatie daarentegen speelt

binnen de visie Recreatiepool Donk wel een strategische rol in de transformatie naar toeristisch kortverblijf. Vanuit deze visie zijn er veranderende inzichten gekomen voor deze zone. Om deze transformatie planologisch mogelijk te maken en er de nodige randvoorwaarden aan te verbinden voor een kwalitatieve ontwikkeling (groenas, vergroening, landschappelijke integratie,...), wordt deze zone opnieuw meegenomen in dit RUP.

De aangehaalde problemen door bezwaarindieners (verrommeling, veiligheid,...) worden erkend door de procoro doch is deze van mening dat een RUP hiervoor niet het geschikte instrument is. Bij een opname in dit RUP zouden verhoogde kwaliteitseisen kunnen opgenomen worden zoals het verplichten van levende groene randen, beperken van verharding, etc. In de afweging door het planteam is dit echter niet weerhouden gezien het vrijstellingsbesluit al deze handelingen vrijstelt van omgevingsvergunningsaanvraag. Het opleggen van dergelijke bepalingen heeft aldus weinig zin. Aldus werd de afweging gemaakt dat een opname van de zone recreatief woongebied uit het PRUP van 2015 weinig zinvol is. De aangehaalde problemen rond veiligheid situeren zich tot slot op het niveau van handhaving waarvoor andere organen bevoegd zijn dan de provincie.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.4. Bezorgdheden rond de landschappelijke overgangszone met Donkmeer

Inhoud bezwaren

- Er is geen garantie op effectief doorzicht naar het Donkmeer want de oevers zijn dichtbegroeid. Er is nu een dichte bomenrij waarop niemand effectief zicht heeft op het Donkmeer. (26, 29)
- Het is een aanslag op de rentabiliteit en bruikbare oppervlakte voor uitbating en dus aanslag op eigendomsrecht. (26, 29)
- Vraag om de landschappelijke overgangszone te laten starten vanaf de grens van bestemming 1.14 en niet van aan de perceelsgrens zodat deze niet mee opschuift bij eventuele verkoop. De Gemeente wil immers een strook verwerven om het fietspad te verbreden en de landschappelijke overgangszone te realiseren. (15)

Motivatie procoro

De procoro wenst de uitspraak dat deze planoptie een aanslag op het eigendomsrecht is te nuanceren en wijst erop dat een RUP een instrument is van algemeen belang waarbij de overheid onderbouwd uitspraak kan doen over de bestemming en ruimtelijke inrichting van private eigendommen. Het PRUP vertaalt daarbij een gewenst toekomstbeeld door op hoofdlijnen voor het betreffende plangebied. De landschappelijke overgangszone is in dit kader onderzocht binnen de opmaak van de visie op de recreatiepool Donk. Hieruit is de noodzaak en de meerwaarde van dergelijke graduele overgangszone gebleken tussen het Donkmeer en de verblijfsrecreatie. In de huidige toestand wordt de grens tussen de verblijfparken en de oever van het meer als 'vrij hard' gepercipieerd wat de algemene omgevingskwaliteit niet ten goede komt. In plaats van te kiezen voor een klassieke bufferzone waar verblijfeenheden sowieso zijn uitgesloten (bijvoorbeeld bufferzone van 20m met de Meerstraat), is er hier geopteerd voor de landschappelijke overgangszone met een landschappelijk gevarieerde afwisseling van groen, zichten en ook – zij het in lagere densiteit- verblijfeenheden. De procoro volgt de keuze voor dergelijke planoptie en is van mening dat dit een evenwichtige oplossing betreft en geen aanslag vormt op de rentabiliteit van de betreffende openluchtrecreatieve terreinen.

Wat het effectieve doorzicht betreft naar het Donkmeer, volgt de procoro de bezorgdheid van de bezwaarindieners. Indien aan de betreffende uitbaters van de verblijfsrecreatie dergelijke inspanningen worden gevraagd, is het ook logisch dat deze zichtlijnen worden doorgetrokken. Betreffende oeverzone maakt echter geen deel uit van het plangebied van het PRUP waardoor het hierover geen uitspraken kan doen. De procoro wenst er echter op te wijzen dat het aanpakken van de oevers van het Donkmeer wel de intentie is van de gemeente.

Daarnaast volgt de procoro de suggestie van de bezwaarindiener om de grens van de landschappelijke overgangszone te laten starten aan de grens van de bestemmingszone met 'Art. 1.14. Zone voor wandel- en fietspad' in plaats van de perceelsgrens te hanteren. Dit laatste kan immers variëren bij eventuele eigendomsoverdrachten. Indien uitbaters deze zone overdragen aan een publieke overheid die zowel de uitbreiding van het gescheiden fiets- en wandelpad (Art.1.15) als de landschappelijke overgangszone zou realiseren, dienen zij anders opnieuw deze landschappelijke overgangszone van 30/50 meter te realiseren op hun terrein. Dit is dubbelop en daarom niet opportuun. Een duidelijke 'ruimtelijk vastgelegde' en juridisch zekere grens vanaf waar de zone van respectievelijk 30 of 50 meter start, is hier wenselijk.

Tot slot merkt de procoro ook op dat de overdruk voor het uitbreiding van wandel- en fietspad niet doorloopt bij artikel 1.5 terwijl het wenselijk is dat deze zone over de volledige breedte van de Brielstraat doorloopt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij in Art. 1.1. §4 en Art.1.2. §7 “*vanaf de perceelsgrens van het betreffend openluchtrecreatief terrein*” wordt vervangen door “*vanaf de grens met bestemmingszone Art. 1.14*”.

Voor Art. 1.3. §7 adviseert de procoro volgende aanvulling (onderstreept) in dit kader door te voeren bij de zin “*Op de openluchtrecreatieve terreinen die grenzen aan de oever van het Donkmeer en het aanliggend fiets- en wandelpad, is er aan deze zijde een landschappelijke overgangszone van 50 meter breed vanaf de grens met bestemmingszone Art. 1.14 waarin waardevolle zichtlijnen naar de omgeving van het Donkmeer worden afgewisseld...*”

De procoro adviseert ook om de overdruk voor de uitbreiding van wandel- en fietspad te laten doorlopen over de zone Art. 1.5.

3.1.5. Bezwaar tegen de groenassen (Art. 1.4.)

Inhoud bezwaren

- Het realiseren van bepaalde groene assen over bestaande verblijfparken is problematisch. (26)
- Ingetekende groenassen betekenen verlies van ca. 50 percelen en dus aanslag op rentabiliteit en eigendomsrecht van verblijfpark (29, 26)
- Publiek toegankelijkheid zorgt voor problemen zoals veiligheid en netheid en verlies van privacy. Dit zorgt voor minder aantrekkelijke kampeerplaatsen (met structurele leegstand van deze plekken als gevolg). (26, 29).

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat het PRUP een gewenst toekomstbeeld vastlegt voor het betreffende plangebied. Vanuit de visie op de recreatiepool is een landschappelijke integratie en vergroening voor het plangebied Kouter naar voren geschoven. De groene dwarsdoorsteken maken van deze strategie een cruciaal onderdeel uit en zijn in het RUP opgenomen als indicatieve groenassen. Het inbrengen van gestructureerd opgaand groen noodzakelijk is om de algemene omgevingskwaliteit van dit gebied en de omgeving van het Donkmeer te verhogen. Vandaag de dag wordt het deelgebied Kouter gekenmerkt door een lage beeldkwaliteit, onder meer door een hoge verhardings- en bezettingsgraad, weinig groenzones of structureel opgaand groen en beperkte toegankelijkheid. Een RUP is een instrument van algemeen belang en de overheid kan in een RUP ook onderbouwd uitspraak doen over de bestemming van private eigendommen. De groenas is in dit kader dus onderzocht binnen de opmaak van de visie op de recreatiepool Donk. Hieruit is de noodzaak en de meerwaarde van dergelijke groenassen gebleken gezien het sterk bebouwde en verhard karakter van het plangebied Kouter. Om het gebied aantrekkelijker te maken voor toerisme en recreatie, is het inzetten op omgevingskwaliteit en vergroening een belangrijke factor. De procoro ziet de groenassen met wandel- en fietsverbinding dan ook als een cruciaal element in het RUP om bij toekomstige ontwikkelingen een aantrekkelijk aanbod aan toeristisch verblijf te vormen.

In het RUP wordt de realisatie van de groenassen uitdrukkelijk gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen waarbij dit verbonden wordt aan een bepaalde schaal van het terrein (6 ha in Art 1.1. en 8 ha in Art 1.2.) en/of aan de bouw van niet verplaatsbare eenheden. Het is immers niet de bedoeling dat het plaatsen van niet-verplaatsbare verblijfseenheden de aanleg van de overdruk groenas hypothekeert

voor de toekomst. Zowel het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden als het overgaan tot schaalvergroting zijn in het RUP aangegrepen als hefboomen om de vergroening via onder meer groenassen te realiseren. De achterliggende logica is hierbij dat beiden een ander businessmodel inhouden dan de huidige kleinschalige verblijfparken (oppervlakte <5.5ha) met jaargasten in mobiele sta-caravans en dat zo de huidige uitbatingen minimaal belast worden. Van zodra echter ingrijpende wijzigingen gebeuren, terreinen significant worden samengevoegd en heraangelegd,... is het de bedoeling dat de 'vergroenende' maatregelen verplicht worden.

Door de investeringen voor vergroening te koppelen aan een grotere ontwikkeling, vormt dit een haalbare kaart voor de betreffende ontwikkelaars en worden de opgelegde investeringen voor de uitbaters van de verblijfparken beperkt.

De problemen verbonden aan de realisatie van dergelijke groenas zoals onveiligheid, afval, verlies aan privacy, het onveiligheidsgevoel en verminderde aantrekkelijkheid wenst de procoro te nuanceren. Een groene as kan net bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van de verblijfsrecreatie en ook voor sociale controle zorgen. De voorschriften laten afsluitingen met groenelementen toe zodat de privacy en geborgenheid van de aanpalende verblijfplekken gewaarborgd blijft.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.6. Bezorgdheden rond de overdruk uitbreiding wandel- en fietspad (Art. 1.14)

Inhoud bezwaren

- Dit is nu eigendom van verblijfparken die deze zone niet willen afstaan. (29)
- Beter zuidzijde onderzoeken voor uitbreiding (29)

Motivatie procoro

In het PRUP zal het wandel- en fietspad bestemmingsmatig vastgelegd worden en zullen hier inrichtingsvoorschriften aan gekoppeld worden. Dit betekent dat op deze oever van het Donkmeer een gescheiden wandel- en fietsverbinding planologisch mogelijk wordt.

Hoe echter het wandel- en fietspad concreet wordt ingericht en geregeld maakt geen voorwerp uit van dit PRUP maar wordt door het gemeentebestuur van Berlare opgenomen in een apart parallel lopend project. Een onteigeningsplan is momenteel niet voorzien in het planproces van het PRUP. Compensatie, vergoedingen, afspraken rond omheining en doorzichten, motivering en onderzoek naar de concrete ligging,... maken deel uit van het project dat de gemeente Berlare leidt.

Een fietspad langs de zuidzijde van de Brielstraat is onderzocht maar wordt niet haalbaar en realistisch geacht omwille van de juridische bestemming en context van deze oever. Deze is gelegen binnen natuurgebied en is aangeduid als Europees beschermd natuurgebied (habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied). Hierrond bestaat strenge regelgeving die verbiedt dat habitats die een rol spelen binnen de Europese instandhoudingsdoelstellingen vernietigd worden. Ingrijpen hierop voor de ontubbeling van een fiets- en wandelpad is hierdoor juridisch onmogelijk.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.7. Bezorgdheid rond herbestemming naar parkzone (Art. 1.6)

Inhoud bezwaren

- Het RUP wil de bestemming verblijfsrecreatie herbestemmen naar zone voor park. Hierdoor kan het verblijfpark deze zone niet meer inrichten als verblijfpark en verliest het zijn waarde. Er wordt gevraagd de huidige bestemming van dit perceel te behouden. (15)

Motivatie procoro

De procoro verwijst in dit kader naar het advies van de gemeente Berlare (punt [1.5.3.](#)) waarin gesteld wordt dat de bestaande bestemming in het gemeentelijk RUP Donk niet achterhaald is. In RUP Donk werd deze zone bestemd binnen een zone voor gemeenschapsvoorziening en recreatie. Een herbestemming lijkt niet opportuun. Door deze zone uit het plangebied te laten, wordt ook tegemoet gekomen aan hoger bezwaar.

Advies procoro

De procoro adviseert om de site van de Donkere Wolk, zijnde perceel nr. 246l en 246k, uit het plangebied te laten.

3.1.8. Bezwaar tegen de groene ontsluitingsweg (Art. 1.10.)

Inhoud bezwaren

- Bezwaarindieners moeten op eigen perceel toegangsweg creëren die niet ten dienste staat van de percelen van bezwaarindieners zelf. Beheervorschriften kunnen volgens Art. 2.2.2. §1, 2° van de VCRO niet zover gaan. Het goed toegankelijk maken heeft een andere draagwijdte dan bedoeld in RUP. Het PRUP legt op dat de ontsluiting via deze weg dient te gebeuren enkel omdat er een zone van 5 meter op dit perceel als groenzone moet aangelegd worden. Deze werkwijze is eigenlijk een onteigening (zone van 5m + 3m bouwvrije zone) en schending van eigendomsrecht dat niet in een RUP kan opgenomen worden. (34)

Motivatie procoro

De procoro verwijst in dit kader naar Art.2.2.6. §1,1° lid VCRO dat bepaalt dat in het algemeen stedenbouwkundige voorschriften van een RUP eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. Het principe dat een RUP eigendomsbeperkingen kan bevatten, staat niet ter discussie. Bij een eigendomsbeperking behoudt de grondeigenaar zijn eigendomsrecht, alleen de uitoefening van het recht wordt in het algemeen belang beperkt. Uiteraard is deze mogelijkheid niet onbegrensd en dient dit te passen binnen een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de bescherming van de grondrechten van het individu en voor zover er een redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De procoro is van mening dat de eigendomsbeperking die het RUP voorziet, namelijk de groene invulling van de 5m zone aan de westzijde van het perceel van bezwaarindiener geenszins een onredelijke eigendomsbeperking is. In het geheel van de bouwmogelijkheden die het RUP voorziet op het perceel van bezwaarindiener, betreft dit een minimale beperking en één die daarenboven in de feiten ook bij een louter vergunningsmatig traject denkbaar opgelegd zou worden (ook bij een vergunningsaanvraag zonder voorliggend RUP, zal een zekere bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen gevraagd worden). Een onteigening is hier niet aan de orde gezien het voorschrift van het RUP enkel voorziet in de aanleg van een groene zone op privaat domein.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.9. Bezorgdheden rond voorkeurecht Art. 1.12 in het deelRUP

Inhoud bezwaren

- Vraag voorkeurecht voor de tuinzone in groenbuffer uit het RUP te halen want een andere bestemming dan bos is toch niet mogelijk en het blokkeert de mogelijkheid om dit bos onderling te verkopen. (5, 12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Overdrukken staan onduidelijk op plan waardoor niet duidelijk is of percelen van Car Vintage Shop erbinnen liggen. Legende van art. 1.12. in voorschriften en plan zijn niet op elkaar afgestemd. Indien dit zo is, vraag deze percelen eruit te halen. (34)

Motivatie procoro

Het RUP bevestigt voor de beboste tuin de huidige bestemming op het gewestplan, namelijk bufferzone. Deze zone vormt een buffer tussen de woonstraat en de verblijfsrecreatie en is in de feiten gerealiseerd. Vanuit dit perspectief is het inderdaad niet opportuun om dit deel mee te nemen in de contour van het voorkeurecht en is de procoro van mening dat dit uit de contour van Art. 1.12. kan gelaten worden.

Daarnaast volgt de procoro de bezwaarindiener dat de legendes in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan voor Art. 1.12. niet op elkaar zijn afgestemd. Het is nodig beiden op elkaar af te stemmen en het symbool van Art. 1.12. in de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen zoals weergegeven op het grafisch plan.

Advies procoro

De procoro adviseert om de contour van het voorkeurecht in Art. 1.12. aan te passen en het perceel 2321 eruit te halen.

De procoro adviseert om het symbool bij Art. 1.12. in de stedenbouwkundige voorschriften te wijzigen en aan te passen aan dit weergegeven op het grafisch plan.

3.1.10. Praktische bezorgdheden rond de Brielstraat

Inhoud bezwaren

- Is er rekening gehouden met leveringen van vrachtwagens en ophaling restafval door afvalverwerkingsbedrijven. Kunnen deze zich voldoende verplaatsen zonder hindering van het verkeer en manoeuvreren om de Brielstraat te in en uit te rijden? Kan er opgereden worden met aanhangwagen langs zijkant picknickweide? Kunnen er werken uitgevoerd worden? (10)
- Is er voldoende parking voor uitbaters horecazaak en personeel, voor mindervaliden, dagtoeristen, hengelaars,... (10)

Motivatie procoro

De procoro erkent dat de aangehaalde elementen belangrijke aandachtspunten zijn. Ze vallen evenwel buiten de scope van het RUP. Zowel qua scope spreekt een RUP zich niet uit over een concrete weginrichting, draaicirkels en manoeuvreerruimte. Ook qua plangebied valt het deel van de Brielstraat tussen 'tWeiken en de Donklaan uit het plangebied van dit deelRUP.

Daarnaast was in het ontwerp RUP voor de site van de Donkere Wolk mogelijkheden voor parking opgenomen maar adviseert de procoro deze zone uit het plangebied te halen (zie 1.5.3.) waardoor het gemeentelijk RUP Donk van kracht blijft. In dit RUP zijn mogelijkheden voor 25 parkeerplaatsen voorzien.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.11. Negatieve impact op woonkwaliteit – landschappelijke integratie

Inhoud bezwaren

- De doelstelling van het PRUP voor landschappelijke integratie met de omgeving wordt onvoldoende gerealiseerd. Er is geen rekening gehouden met buurtbewoners en de overlast voor hen door de ontwikkeling van kortverblijfrecreatie. (5, 12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- De bufferzone tussen Meerstraat en recreatiezone wordt afgebouwd i.p.v. versterkt. Bufferzone moet behouden blijven, zeker voor woningen nr. 8-14 die uitkijken op recreatie. (5,12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Er is ook nood aan auditieve afscherming naast visuele afscherming. Een buffer van 20 meter is hiervoor te weinig. Dit moet 50 meter zijn over de volledige omtrek rond de bestaande woonkern Meerstraat en N445 om landschappelijke zachte overgang te voorzien: (5, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
 - o Zo kan hoge begroeiing geleidelijk opbouwen en zal deze niet voor schaduw zorgen. (5, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
 - o De groenas kan hierop aansluitend voorzien worden. (5, 12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
 - o De groenbuffer komt zo ook beter overeen met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden en waterinfiltratie van gebied bewaren. (5, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
 - o Dit kan bijvoorbeeld door het bundelen van een buffer van bv. 35m (achter het bos 10m) met de groenas van 15m waardoor deze samen 50m is. Langs de straatzijde uitbreiden naar 25m zodat dit samen met straat ook 50 m vormt. Achter laatste huis ook buffer van 50m voorzien. (12)
 - o Alternatief voorstel van buffer van 40 meter achter bos en 50m achter tuinen. (12)
- Bufferzone werd bedrieglijk vergroot door toevoeging van bos met beperkte recreatie. Dit wekt illusie van buffer maar zal eerder leiden tot overlastplek. (5, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Het bos (perceel 232I) maakt deel uit van de aanpalende woningen en kan dus niet als groenbuffer bestemd worden. De groenbuffer begint noordoostelijk van dit bos (op nr. 231). Dit privébos heeft ook recht op buffer. Bos moet uit contour deelRUP en voorkooprecht gehaald worden. (5, 12, 17, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)

Motivatie procoro

Het PRUP heeft voor dit deelplangebied het doel om de landschappelijke inkadering, vergroening, de beeldkwaliteit en groene dooradering aanzienlijk te verbeteren. Vandaag is er een heel ruime bufferzone ingetekend op het gewestplan (ca. 55m breed en ca. 110 m in oostelijke richting) die in de feiten maar beperkt gerealiseerd is (0.2 ha of nog geen 10%).

Het RUP zet in op een algemene vergroening en spreidt de bufferzones ook beter uit rondom de woningen langs de Meerstraat en de N445. De buffer heeft daarbij telkens een minimale breedte van 20m en een hoogte van min. 8 meter, wat volgens de procoro voldoende wordt geacht om de aanpalende verblijfsrecreatie visueel en auditief te bufferen. Zo komt er ook een ruimere groenbuffer aan de zuidoostelijke kant die nu planologisch niet voorzien is, noch op het gewestplan, noch in BPA

Nieuwdonk, noch in het PRUP dd. 2015. Ter hoogte van perceel 232I en de woningen in de Meerstraat nr. 8-14 heeft de buffer zelfs een breedte van 35 meter.

Bestemmingsmatig wordt de oppervlakte van de bufferzone op het gewestplan verkleind van 2.12 ha naar 1.6 ha. Het verlies van de halve hectare wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de oppervlakte die de groenassen (> 1 ha.), verplichte groenzones e.d. zullen innemen in het volledige plangebied. Het PRUP wil zo bijdragen aan meer vergroening en landschappelijke kwaliteit van dit gebied wat ook zal bijdragen aan de woonkwaliteit van de aanpalende woningen.

De procoro volgt de vraag van bezwaarindieners niet om het bestaande privébos uit de bufferzone te laten. Het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (28/12/1972) vermeldt immers voor bufferzones: *“De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden **of als groene ruimte ingericht** te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.”* Het RUP bevestigt hier de bestemming op het gewestplan van de zone die ook in de feiten een reeds gerealiseerde bufferzone of groene ruimte betreft en ziet geen redenen om hieraan een afwijkende bestemming te geven, noch om aanvullend op deze gerealiseerde bufferzone opnieuw een buffer te voorzien.

Ook de suggesties om de bufferzone uit te breiden tot respectievelijk 50m of 40m breed, acht de procoro disproportioneel ten opzichte van de verwachte hinder van eventuele toekomstige verblijfsrecreatie. De huidige intekening van de groenbuffer in het ontwerp RUP die 20m-35m bedraagt, is voldoende om een volwaardige buffer te voorzien waarin het groen geleidelijk kan opgebouwd worden. De procoro is van mening dat er in het ontwerp RUP een evenwicht is tussen landschappelijke integratie, bewaren van de woonkwaliteit en de herbestemming van de bufferzone naar recreatiegebied.

De groenas betreft een indicatieve overdruk op het grafisch plan die 35 meter kan verschuiven vanaf zijn as. Op sommige plekken kan deze dus aansluitend op de groenbuffer voorzien worden zodat deze in de feiten nog breder wordt maar het wordt niet verordening opgelegd in de voorschriften. De procoro pleit hierbij voor het bewaren van het indicatieve karakter van deze as zodat de ontwikkelaar van de terreinen deze flexibel kan inpassen binnen het grondplan.

Voor het merendeel van de woningen wordt (bijkomende) schaduw t.g.v. de groenbuffer beperkt geacht. Een deel van de woningen (Meerstraat 8-12) palen aan het reeds bestaande bos als gerealiseerde bufferzone wat ook reeds een bepaalde schaduwwerking zal hebben. Ook ligt het merendeel van de woningen ten westen van de ingetekende groenbuffer in het RUP waardoor schaduw eerder beperkt is doorheen de dag (Meerstraat 9-21). Ook ligt hier een straat tussen van 9m breed.

Wanneer er enkel gekeken wordt naar woningen waarvoor dit wel direct relevant is, betreft het enerzijds de 3 woningen langsheen de N445 (33- 33b) en anderzijds de woningen in de Meerstraat nr. 14 en 23. Hier ligt de groenbuffer telkens ten zuiden van de betreffende percelen. Gezien de woningen langsheen de N445 diepe tuinen hebben van 50 à 70m tot de achtergevel van de betreffende woningen, zal eventuele schaduwwerking weinig impact hebben.

Enkel voor de woningen in de Meerstraat 14 en 23 kan er dus sprake zijn van bijkomende schaduw bijkomen indien de groenbuffer gerealiseerd wordt met opgaand groen. Hierbij zal dus vooral de samenstelling van het groen en de wijze van aanleg van de groenbuffer van belang zijn. De procoro

vindt het daarom aan te raden om in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet te vermelden dat de schaduwwerking voor de betreffende woningen beperkt dient te blijven.

Het argument dat de groenbuffer bij uitbreiding beter overeen zou komen met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden en zo de waterinfiltratie van het gebied kan bewaren, is slechts beperkt een relevant argument. Het betreffen pluviale overstromingsgevoelige gebieden met een kleine kans op overstromingen bij klimaatverandering die zich rond het Kouterbeekje situeren. Rondom deze beek dient sowieso volgens de sectorale wetgeving onderhoudsstroken van 5m aan elke kant voorzien te worden waardoor een groenbuffer realiseren hier de facto en juridisch niet mogelijk is. Bovendien dienen eventuele ontwikkelingen sowieso te voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voor opvang van hemelwater en het bewaren van de infiltratiecapaciteit van het gebied.

De procoro volgt de stelling niet dat de bufferzone bedrieglijk wordt vergroot door toevoeging van de bestemmingszone bos met beperkte recreatie (cf. Art. 1.5.). Ook hier wordt immers een bufferzone voorzien tussen de bestemming wonen langsheen de Frans Broeckaertlaan en de bestemmingszone Art. 1.5.

Tot slot merkt de procoro nog op dat het RUP de ontwikkeling van verblijfseenheden actief koppelt aan de realisatie van de groenbuffers, groenzones en groenassen. Het grootste deel van de bufferzone op het gewestplan is vandaag immers nog niet gerealiseerd. In het RUP liggen hefbomen om dit wel te doen. De procoro is van mening dat het RUP voldoende aandacht schenkt aan landschappelijke integratie en het beperken van de eventuele hinder die verblijfsrecreatie met zich kan meebrengen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij in Art. 1.7. expliciet vermeld wordt in het verordenend gedeelte dat schaduwwerking voor de aanpalende woningen in de Meerstraat beperkt dient te worden. In het toelichtend gedeelte kan vermeld worden dat hier de keuze van beplanting en samenstelling van laag en opgaand groen van belang is en dat ook rekening dient gehouden te worden met de inpassing van de vrije onderhoudsstrook van 5m langsheen het Kouterbeekje

3.1.12. Negatieve impact op woonkwaliteit – toename mobiliteit

Inhoud bezwaren

- Kortverblijf zal zorgen voor meer verkeer dan jaargasten: intocht op vrijdag en uittocht op zondag/maandag. (12, 14, 19, 36, 38)
- Toename van 44% op de N445 volgens plan-MER. Dit zal de druk op Overmere (files aan kerk) en op Meerstraat en Broekstraat doen toenemen, vooral tijdens spits. (14, 19). Overmere is nu al verzadigd, ook in de zomermaanden kan het zeer druk zijn op Nieuwdonk. (32, 33, 36, 42). Te smalle baan in dorp voor al dit verkeer, kan het nu al niet slikken. (38, 39). Nu reeds onveilig voor kwetsbare groepen. (39) Dit kan niet zonder gepaste maatregelen of openbaar vervoer. (42)
- De introductie van kortverblijfrecreatie naast woonzone zal zorgen voor een aanzienlijke verhoging van verkeer. De verhoging van verkeerstromen zouden bovendien beter worden onderzocht in een op te maken MOBER. Momenteel zijn er al mobiliteitsgevolgen die nooit in kaart gebracht zijn. Er wordt enkel lokaal gekeken en de pijnpunten (flierijden in ochtend- en avondspits, druk op Nieuwdonk in zomer) genegeerd zowel voor Meerstraat als voor de omliggende gemeenten (Overmere, Zele, Berlare, Donk). (5, 12, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Voorstel voor knip achteraan Meerstraat voor gemotoriseerd verkeer zoals in Brielstraat. (5, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58). Dit staat niet in de voorschriften. (36)
- Opleggen van snelheidsbeperkende maatregelen en betere scheiding van zwakke weggebruikers en gemotoriseerd verkeer. (5, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Inplannen van alternatieve toegangsroute voor gemotoriseerd verkeer naar recreatiegebied. (5, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58). Het is onduidelijk waar ontsluitingsweg via toegangsweg Nieuwdonk komt en is ook niet gekoppeld aan knip Meerstraat. (12, 36)

Motivatie procoro

De bezwaarindieners vrezen een aanzienlijke verhoging van het verkeer t.g.v. het planvoornemen waarbij gesteld wordt dat volgens het plan-MER er een toename zal zijn van 44% op de N445. Ze vrezen daarbij dat bestaande knelpunten in de omgeving, zoals het dorp van Overmere, nog problematischer zullen worden.

In het plan-MER, discipline mobiliteit, is het effect van de bijkomende verkeersgeneratie t.g.v. het planvoornemen berekend en dit voor de belangrijkste ontsluitingswegen, waar in overeenstemming met de logica van de wegencategorisering, effecten op verkeer te verwachten zijn. De N445 is daarbij als secundaire weg, type II of interlokale weg meegenomen in het onderzoek. De effecten zijn daarbij voor de deelgebieden apart in beeld gebracht en ook voor de cumulatieve effecten van alle potentiële locaties samen. De procoro volgt het bezwaar aldus niet dat te lokaal werd gekeken bij de beoordeling van de verkeerseffecten van het RUP.

Bij dit onderzoek is telkens rekening gehouden met het worst-case scenario en dit voor een maatgevend referentiemoment, in casu de weekdagavondspits. Dit referentiemoment is gebaseerd op tellingen, uitgevoerd in kader van deze plan-MER in augustus 2022 waarbij de avondspits het drukste moment bleek in combinatie met het woon-werkverkeer. Uit deze tellingen bleek dat er sprake was van een vlotte verkeersafwikkeling, ook tijdens de avondspits. De verzadiging op de N445 richting Overmere bedroeg op dat moment respectievelijk 53% en 46% wat wijst op een vlotte

verkeersafwikkeling. (Pas vanaf een verzadiging van meer dan 80%, wordt gesproken van filevorming).

In het plan-MER zijn de cumulatieve effecten berekend van alle deelgebieden van dit RUP samen en dit voor de avondspits (cf. tabel 37). Uit deze tabel blijkt nergens een toename van 44% van het verkeer op de N445. Vermoedelijk betreft dit een misinterpretatie van de cijfers waar toename van het verkeer is verward met de totale verzadigingscijfers op de steenweg waar deze t.g.v. het planvoornemen zijn aan toegevoegd. Voor de N445 (west) is er een toename van respectievelijk 6% (noordoostelijke richting) en 1% (zuidwestelijke richting). Zelfs met deze toenames liggen de totale verzadigingsgraden van deze steenweg (resp. 59% en 47%) in beide richtingen nog ruimschoots binnen de richtcijfers die wijzen op een vlotte verkeersafwikkeling. Zoals blijkt uit deze tabel wordt er ook cumulatief gezien geen significante impact verwacht op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming. De eerder beperkte bijkomende verkeersgeneratie op de verschillende ontsluitende wegen en kruispunten t.g.v. dit RUP, zorgt dus niet voor een significante impact op de afwikkeling.

Uit deze berekeningen kan afgeleid worden dat het huidig knelpunt in Overmere waarnaar verwezen wordt door bezwaarindieners, niet te wijten is aan de drukte op de steenweg zelf maar eerder moet gezocht worden in de gebrekkige configuratie van het kruispunt N445 en N442 zelf en lokaal voor sterke verkeersstremming zorgt. Dit knelpunt is gekend bij het lokaal bestuur die reeds lange tijd pleit bij de wegbeheerder het Agentschap Wegen en Verkeer, om dit kruispunt structureel aan te pakken.

Gezien de conclusies van het plan-MER, is het weinig zinvol om een mober op te maken. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 legde ondergrenzen vast vanaf wanneer juridisch een mober verplicht op te maken is. Het planvoornemen van het RUP valt hier niet onder. Bovendien stelt het besluit ook dat een aparte mober sowieso niet noodzakelijk is als de mobiliteitseffecten al onderzocht worden in een milieueffectenrapport (m.e.r.) wat bij dit RUP het geval is.

De bewaarindieners merken op dat maatregelen zoals een knip van de Meerstraat of om de snelheid te beperken niet zijn opgenomen in het RUP. Dergelijke maatregelen op detail-inrichtingsniveau vallen echter buiten de scope van een RUP die enkel planologisch bestemmingen en bijhorende inrichting vastlegt. Verkeersmaatregelen horen hier niet in thuis. Gezien het noodzakelijke flexibel karakter van deze maatregelen en de detailgraad, is een RUP hier sowieso niet het juiste instrument.

Het plan-MER stelt als milderende maatregel in kader van het verhogen van de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de Meerstraat een bijkomende ontsluitingsweg naar Nieuwdonk voor. Deze maatregel legt het plan-MER op louter vanuit verkeersveiligheid en leefbaarheid. Er wordt door de deskundige mobiliteit evenwel expliciet vermeld dat deze maatregel niet noodzakelijk wordt geacht in functie van de verkeersafwikkeling. Deze weg staat niet expliciet op het plan maar is verordenend opgenomen in de voorschriften (cf. Art. 1.2.§10; Art.1.3. §10). Zo bestaat er voor de initiatiefnemers enige flexibiliteit om deze weg in te planten binnen de ruimere inrichting van het terrein en kan deze maximaal afgestemd worden met de plannen van de provincie om de parking en toegangsweg van Nieuwdonk heraan te leggen. De procoro raadt in dat opzicht ook aan om in de algemene bepalingen een artikel op te nemen dat de aanleg van infrastructuur en wegenis mogelijk maakt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit aan te passen waarbij in de algemene bepalingen volgend artikel wordt opgenomen: *“In alle bestemmingszones voorzien in dit plan, is de realisatie van wegenis zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer toegestaan, voor zover het zich laat integreren binnen de omgevingscontext. De verantwoordingsnota bij een*

omgevingsvergunningaanvraag dient te motiveren hoe de aanvraag zich inpast ten opzichte van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Alle werken en handelingen nodig voor de realisatie van wegenis zijn toegelaten.”

3.1.13. Negatieve impact op woonkwaliteit – overlast en verstoring

Inhoud bezwaren

- De introductie van kortverblijfrecreatie naast woonzone zal zorgen voor een aanzienlijke verhoging van overlast, lawaai en rondzwerfend afval. (5, 14, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Ook het bos met beperkte recreatie wordt overlastplek voor rondhangen en afval. (5, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Problemen voorkomen door een goed ontwerp van overgangszone i.p.v. lapmiddelen die tijd en geld kosten bij o.a. handhaving. (5, 17, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58)
- Kouter wordt zwaartepunt in verblijfsrecreatie, zal voor overlast zorgen voor Overmere en bewoners. (12)
- Extra recreatie zal natuur en rustig karakter verstoren door geluid en verkeersoverlast. Puur economisch belang en niet in belang van bewoners. (32, 33)
- Reeds druk bevolkt gebied, geen ruimte om toestroom van extra mensen op te vangen, niet qua winkels, natuur of horeca. Willen niet zelfde ‘onveilige’ situatie met overbevolking uit Brussel zoals Nieuwdonk (32, 33)

Motivatie procoro

Er bestaat een grote vrees bij omwonenden voor lawaai, drukte, onveiligheid en (hang)overlast t.g.v. de planvoornemens van het RUP en specifiek voor Kouter gezien het zwaartepunt van de verblijfsrecreatie o.a. hier komt te liggen.

De procoro merkt op dat De Donk vandaag de dag reeds een belangrijke toeristische attractiepool is met heel wat dagtoeristen en verblijfsrecreanten op de verblijfparken. Dit is ook het geval voor het deelgebied Kouter. Er worden weinig redenen gezien om aan te nemen dat de planvoornemens zouden leiden tot aanzienlijk meer lawaai, drukte en overlast. Er wordt geen aanzienlijke toename verwacht in het aantal bezoekers maar eerder gestreefd naar een kwalitatieve transformatie van de verblijfsrecreatie.

Vandaag de dag zijn er bijvoorbeeld ook al groenzones langs de Brielstraat en de oevers van het Donkmeer waar overlast, hangjongeren en afval niet als significant probleem gekend zijn volgens de gemeente. Het regelen van overlast an sich en de handhaving hierop valt buiten de scope van het RUP. In de voorschriften van het RUP is er wel naar gestreefd om ruimte te laten voor ontwerpen die met deze bezorgdheden rekening houden (Bv. afsluitingen percelen langs groenas mogelijk houden, zij het met groenelementen).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.1.14. Toelaten zomerbar op oevers Donkmeer (Art. 1.8.)

Inhoud bezwaren

Bij deelRUP Kouter Donk laat men in de zone voor oevers en bermen stedenbouwkundige bebouwing toe, de huidige zomerbar die tot 200 personen kan ontvangen. Hierdoor is er van kleinschaligheid, minimale toegankelijkheid en minimale hinder geen sprake. De Raad van State is duidelijk dat zomerbars niet toegelaten zijn in groengebied (2024) en dat doet het PRUP nu net wel wat rechtsonzekerheid creëert voor de uitbater. De herbestemming naar oevers en bermen wijzigt statuut van NATURA 2000-gebied en Natuurpark Scheldevallei niet. Het leefgebied van de bruine Kiekendief wordt ook hier verstoord. (11)

Motivatie procoro

De procoro verwijst hiervoor naar haar motivatie in [2.3.1.](#)

Advies procoro

De procoro adviseert om de planopties van Art. 1.8. in de passende beoordeling nog verder te onderzoeken en eventuele milderende maatregelen en aanbevelingen door te vertalen in het RUP.

3.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

3.2.1. Bezorgdheden rond Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in een groene omgeving (Art. 1.3.)

Inhoud bezwaren

- De beschrijving van het type verblijf is niet limiterend en open voor ruime interpretatie. Er wordt van de eigenaar gevraagd een kadering van de aanvraag binnen het groter geheel te geven. Wat zijn de concrete regels waar de aanvraag moet aan voldoen met betrekking tot het type, uitzicht en integratie in de omgeving van het verblijf?
- Wat moet ik verstaan onder 'Aandacht hebben voor' efficiënt ruimtegebruik? Wie is de bevoegde partij met kennis van zaken om deze kadering te beoordelen en het voorstel al dan niet goed te keuren? (1)
- Is er een bepaalde verhouding mobiele/niet-mobiele die moet aangehouden worden? Hoe kan men garanderen dat mobiele eenheden passen in het groter geheel en omgeving? Is het mogelijk enige invloed te hebben op materiaalkeuze, diversiteit en uitzicht? (1)
- Is de verhardingsgraad van toepassing per eigenaar, perceel of gehele zone? Wat is de maximale verhardingsgraad inclusief alle verblijven en ondersteunende infrastructuur voor de zone? (1)
- Graag meer duiding over wat wordt beschouwd als 'beboste omgeving'. De kans dat er op korte termijn geïntegreerde vaste verblijfplaatsen komen zoals boomhutten lijkt mij alvast uitgesloten bij gebrek aan bomen. (1)
- Het is zorgwekkend dat de focus ligt op een 'visueel resultaat' en niet op een duurzame ontwikkeling van het gebied. Zijn er plannen en doelstelling naar duurzaamheid toe? (1)
- Wat is de maximumcapaciteit in personen en gezinnen die tegelijk kunnen verblijven in zones 1.3 en 1.5. (1)
- Vragen rond nevenbestemming: heeft dit voorschrift betrekking op de gehele zone, perceel of verblijfpark? Hoeveel verblijfparken zijn potentieel te realiseren? (1)
- Is er momenteel reeds kennis van een concreet of potentieel project dat betrekking heeft op deze zones? Zo ja, is dit een privaat of publiek initiatief en welke informatie is hierover beschikbaar? (1)
- Ontwikkeling van Art.1.3. en 1.5. worden idealiter gekoppeld aan een totaalontwikkeling van het gebied. Vragen rond mogelijke gevolgen gezien het onduidelijk juridisch kader op de toepasbaarheid en instandhouding van de voorschriften pagina 28? (1)
- (1)

Motivatie procoro

Het bezwaar omvat enkele vragen en bezorgdheden rond de zone voor toeristische verblijfsrecreatie in een groene omgeving (Art. 1.3.). De procoro beantwoordt deze als volgt:

- De beschrijving van het type verblijf is in de voorschriften opgenomen in '§3 Inplanting, oppervlakte en bouwvolume' en '§4 Architecturale elementen verblijfseenheden'. Daarbij is uitdrukkelijk beschreven waaraan de verblijfseenheden dienen te voldoen: geen afgebakende private buitenruimte, duurzaam en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik, bouwvolumes uit hout, enz.... Ook naar integratie met de omgeving is er de beperkte verhardingsgraad, dichtheid, de landschappelijke overgangszone met het Donkmeer, de groene en bosrijke inrichting,... beschreven in de voorschriften. De voorschriften zijn hier op bepaalde punten meer gespecificeerd en zelfs strenger dan in bijvoorbeeld Art. 1.1. De procoro acht deze voorschriften duidelijk genoeg en reeds sterk richtinggevend en volgt bezwaarindiener niet dat deze te ruim voor interpretatie zijn.

- De aanvrager dient inderdaad aan te tonen dat zijn aanvraag getuigt van een efficiënt ruimtegebruik. Met efficiënt ruimtegebruik wordt bedoeld op een ruimtelijk ontwerp of inrichting waarin de ingenomen ruimte, hetzij in verharding, hetzij in gebouwen goed en spaarzaam benut wordt. Volgens dit principe wordt er bijvoorbeeld niet nodeloos verhard, wordt er compact gebouwd en verharding en gebouwen gebundeld, enz... De beoordeling hiervan zal in handen liggen van de vergunningverlenende overheid
- De verhouding mobiel of niet-verplaatsbaar is niet bepaald in het RUP, dat is vrij in te vullen door de initiatiefnemer. Ook mobiele eenheden moeten in principe voldoen aan de voorschriften van het RUP inzake materiaalgebruik (hout), afwisselend stedenbouwkundig concept, enz... Momenteel is het gamma aan mobiele verblijfseenheden op de markt zo uitgebreid dat de factor 'al dan niet mobiel' niet zozeer bepalend is voor het uitzicht. Het is daarbij aan de vergunningverlenende overheid om te beoordelen in welke mate eventuele omgevingsvergunningaanvragen voor deze zone al dan niet voldoen aan de voorschriften en zich voldoende integreren met de omgeving (opportuniststoets bij de beoordeling).
- Voor de vragen rond de verhardingsgraad verwijst de procoro naar '§2 maximale verhardingsgraad' waarbij bepaald wordt dat deze per openlucht recreatief terrein maximaal 15% bedraagt. De verhardingsgraad is zoals bepaald in de definities in Art. 0.11.: *"De verhouding van alle verharde oppervlakten van het terrein t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein. Tot de verharde oppervlakte worden alle bebouwde oppervlakten (cf. definitie bezettingsgraad) en alle verharde oppervlakten (terrassen, interne wegenis, etc.) of als verharding beschouwde oppervlakten (bv. zwembad, fundering, kleinschalige recreatieve infrastructuur,...) gerekend. Verhardingen in functie van inrichtingen van openbaar nut worden niet meegeteld."*
- Met een beboste omgeving wordt een groene bosrijke omgeving bedoeld. Momenteel is er inderdaad op de percelen nog geen beboste omgeving aanwezig. Door enkele snelgroeiende soorten als wilg of populier te planten, kan je snel visueel resultaat hebben binnen enkele jaren. Een boomhut is één van de mogelijke types van verblijfseenheden en kan ook perfect los geplaatst worden van begroeiing en bomen.
- Qua plannen en doelstelling naar duurzaamheid, verwijst de procoro ernaar dat de voorschriften in het RUP rekening houden met verschillende facetten en factoren en deze tegenover elkaar afwegen. Zo streeft het RUP naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Het RUP komt daarbij tegemoet aan de doelstelling van Art. 1.1.4. VCRO dat bepaalt dat *"...ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegenover elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."*
- De maximumcapaciteit van gezinnen of verblijfseenheden die kunnen verblijven in Art. 1.3. en 1.5. bedraagt volgens de perceelsoppervlakte en de densiteit opgenomen in de voorschriften, respectievelijk, 39 eenheden en 5, dus in totaal 44 eenheden.

- De nevenbestemming is van toepassing per uitgebaat openluchtrecreatief terrein. Elk openluchtrecreatief terrein kan dus een één onthaal- en dienstgebouw en sanitaire units toestaan. Het aantal verblijfparken binnen deze zone is niet bepaald in het RUP. In tegenstelling tot andere bestemmingszone is hier geen minimale oppervlakte bepaald. De reden dat dit hier niet is gebeurd, is de versnipperde eigendomsstructuur met enkele kleinere percelen. Dit maakt het weinig zinvol om een minimale oppervlakte te bepalen. Juridisch gezien moet een RUP op zichzelf uitvoerbaar en ontwikkelbaar zijn. Art. 1.3.2. §2, 1^e zal hierin een belangrijke rol spelen om een ontwikkeling te kaderen binnen de volledige zone en het grotere geheel. Door het aanleveren van deze informatie wordt een aanvrager verplicht aan te tonen dat zijn aanvraag een goede ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeert. De beoordeling hiervan zal in handen liggen van de vergunningverlenende overheid.

- Momenteel is er nog geen kennis van een concreet project voor bestemmingszone Art.1.3. of 1.5.

- Wat de vragen rond de totaalontwikkeling betreft en het onduidelijk juridisch kader, zijn er volgens de voorschriften twee mogelijkheden, namelijk een ontwikkeling volgens Art. 1.3. of een totaalontwikkeling volgens Art. 1.2. Dit betreft geen onduidelijk juridisch kader maar komt net tegemoet aan de rechtszekerheid van de betreffende eigenaren. Juridisch gezien moet een RUP op zichzelf uitvoerbaar en individueel ontwikkelbaar zijn waarbij elk individueel perceel ontwikkelbaar is. Zonder totaalontwikkeling gelden dus de voorschriften van Art. 1.3. voor individuele ontwikkelingen. Indien later toch naar een totaalontwikkeling wordt overgegaan, zijn de voorschriften van Art.1.2. van toepassing en kunnen de mogelijkheden verruimd worden volgens deze voorschriften.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.2.2. Bezorgdheden rond het koppelen van voorschriften aan de bedrijfsoppervlakte

Inhoud bezwaren

- De voorziene bepalende opdeling in terreinen van min 4 ha, van 4 ha tot 6 ha en meer dan 6 ha om te bepalen of er al dan niet ofwel min of meer niet-verplaatsbare verblijven kunnen komen volkomen arbitrair. Een uitbater/ondernemer zelf kunnen kiezen voor verplaatsbare of niet-verplaatsbare verblijven. Het is niet aan de overheid om hier een voorafname op te doen op basis van de bedrijfsoppervlakte. Ondernemers die kiezen voor niet-verplaatsbare verblijven moeten dan uiteraard wel voldoen aan de ruimtelijke regels die daarvoor gelden. (26)

Motivatie procoro

De keuze in verplaatsbare of niet-verplaatsbare eenheden is volgens de procoro een belangrijk ruimtelijk element. Het mobiele karakter van constructies ('verplaatsbaar' en dus tijdelijk) speelt in de ruimtelijke ordeningswetgeving een belangrijke bepalende rol en is zonder twijfel een element waar een RUP uitspraak kan over doen. De al dan niet verplaatsbaarheid en tijdelijkheid van een constructie is immers heel erg bepalend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Zo kunnen niet-verplaatsbare constructies die niet optimaal worden geplaatst, een betere ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst hypothekeren. Dit is zeker van belang in betreffend RUP waar er ruimtelijke kwaliteitseisen worden gekoppeld aan schaalvergroting van de openluchtrecreatieve zoals structurerende groenassen, landschappelijke overgangszone met het Donkmeer, minder verharding, meer groen, meer beeldkwaliteit, etc.

De huidige kleinschaligheid van de openluchtrecreatieve terreinen maakt het opleggen van deze kwaliteitselementen moeilijk en niet steeds haalbaar binnen de bedrijfsvoering van de betrokken eigenaar. Het PRUP heeft met dit gegeven maximaal rekening gehouden en koppelt daarom de realisatie van deze kwaliteitselementen aan het toelaten van niet-verplaatsbare eenheden op terreinen van een bepaalde minimale schaal (schaalvergroting als hefboom). De schaal van een openluchtrecreatief terrein is net zoals de tijdelijkheid van een constructie een ruimtelijk element. In dit RUP is ervoor geopteerd om onder de schaal van 4ha geen permanente eenheden toe te laten. 4ha is daarbij als schaal gekozen en is gebaseerd op de verhouding tot de volledige zone van art.1.1 (ca. 1/3, 4ha. tegenover 12 ha.), en op de schaal van de ruimtelijke krachtlijnen die de toekomstvisie naar voren schuift (nood aan dwarse groenassen doorheen het plangebied). De procoro volgt de inhoudelijke keuzes die in het PRUP zijn opgenomen en is niet akkoord met de stelling van bezwaarindiener.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

3.2.3. Vraag tot aanpassen voorschriften in projectzone wonen (Art. 1.11.)

Inhoud bezwaren

- Voorschriften beperken de footprint teveel. (34)
- Vraag tot schrappen 45°-regel: De gebruikelijke en ruimtelijk aanvaardbare zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimum 3m, zowel voor gebouwen met 1 of 2 bouwlagen zoals de gemeente ook hanteert. Enkel bij gebouwen met 3 bouwlagen kan een ruimere zijdelingse bouwvrije strook verantwoord zijn. De 45°regel betekent bij 2 bouwlagen een afstand van 7m terwijl de bouwvrije zone bij aanpalende woningen 3 m is. Bij 3 bouwlagen betekent dit al 10,5m. Voorstel tot aanpassing van 45°-regel in de voorschriften bij §3 tot *“Aan de overige zijdelingse perceelgrenzen: minimaal 3,00m voor gebouwen met 2 bouwlagen en min 6,00m ten opzichte van de eventuele derde bouwlaag.”* (34)
- Vraag tot schrappen maximale gevelbreedte van 12m: Dit is geen werkbare gevelbreedte (Bv. 2 HO-woningen van 6m) en leidt niet tot kwalitatieve woningen. Dit RUP gaat strikter dat wat de gemeente hanteert als informeel gevelbreedtes, namelijk 6.5 à 7m. (34)
- Vraag tot schrappen verplichte ontsluiting van Art.1.10:
 - o De voorschriften hypothekeren de reeds bestaande aansluiting op de steenweg aangezien deze enkel kan genomen worden via Art. 1.10. volgens het RUP. Perceel 37A kan zo enkel ontsloten worden via nr. 37. Dit veroorzaakt een erfdienstbaarheid waardoor legaliteitsbelemmeringen ontstaan. Het vastleggen van erfdienstbaarheden kan niet via de voorschriften van een RUP geregeld worden. Voorstel tot aanpassing tot: *De ontsluiting van de projectzone gebeurt bij voorkeur via de ontsluitingsweg in Art. 1.10. Voor de percelen welke niet aan de ontsluitingsweg voorzien in Art. 1.10. palen, kunnen de bestaande opritten behouden blijven of verlegd worden aan de Dendermondse Steenweg.* (34)
 - o Dit verhoogt de verharde oppervlakte van art. 1.11. (34)
 - o Zelfde voorschriften worden gehanteerd voor de percelen links en rechts van de ontsluitingsweg terwijl het rechtser perceel veel dieper is en meer tuinzone over heeft voor een toegangsweg aan te leggen. Voor linkerperceel is dit niet het geval en zal een toegangsweg moeten aangelegd worden over de zuidgerichte tuin die niet meer kwalitatief zal kunnen aangelegd worden. Gezien de oriëntatie, ligging en diepte van het perceel is een aanpassing van de voorschriften wenselijk. (34)
- Twee aangepaste voorstellen voor zonering door bezwaarindiener. (34)
- Bij eengezinswoningen zijn bijgebouwen wel wenselijk. Er wordt gevraagd dat vrijstellingsbesluit zijn gelding blijft behouden met volgende aanpassing: *“Per perceel zijn de handelingen toegestaan, welke voldoen aan het Vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is). Voor meergezinswoningen zijn carports en luifels voor autoparkeren toegelaten onder volgende voorwaarden:...”* (34)

Motivatie procoro

In het RUP wordt de invulling van de projectzone wonen in Art. 1.11. gezien vanuit het perspectief van een kwaliteitsvolle groepswoonbouw waarbij een accentvolume met 3 bouwlagen geïntegreerd wordt binnen kleinschalige bouwvolumes van maximaal 2 bouwlagen. Hierbij wil men vooral afstappen van de traditionele ruimte-verslindende verkavelingspatronen van individueel wonen en ruimte bieden voor een meer collectieve (ruimtelijke) vorm van wonen.

Belangrijk bij deze invulling van Art.1.11. zijn de accentvolumes aan beide zijden van de ontsluitingsdreef wat een poorteffect genereert naar het achterliggende Donkmeer. Daarbij is het de bedoeling dat de typische morfologie van de steenweg op deze plek doorbroken wordt met een

kwaliteitsvolle architecturale ontwikkeling die de bijzonderheid en uitzondering van deze doorbreking en poort naar het achterliggende Donkmeer onderstreept.

Het toestaan van deze uitzondering binnen de specifieke ruimtelijke context van de steenweg kan enkel maar indien dit gebeurt via een kwalitatief groepswoningbouwproject met collectieve tuin en gebundeld parkeren. Ook een kwaliteitsvolle 'wandwerking' langsheen de steenweg is van belang waarbij een massieve lange straatwand absoluut wordt vermeden.

Deze redenering in gedachten, motiveert de procoro de bezwaarschriften met betrekking tot 'Art.1.11.' als volgt:

- De voorschriften beperken de footprint teveel en vraag tot schrappen 45°-regel

De procoro merkt op dat de verschillende bezwaarschriften met betrekking tot 'Art.1.11.' lijken te redeneren vanuit een eerder klassieke verkavelingstypologie en traditioneel verkavelingspatroon.

De opmerking dat de voorschriften de footprint teveel beperken wordt niet gevolgd. De voorschriften laten immers een verhoging van de densiteit toe binnen de bebouwbare 'enveloppe' ten opzichte van wat vandaag binnen deze ruimtelijke context toegelaten wordt in het lokaal ruimtelijk vergunningenbeleid. Deze verhoogde densiteit vraagt echter de nodige zijdelingse vrije ruimte die met onder meer een 45°-regel wordt verzekerd in de voorschriften. Densiteit en woonkwaliteit dienen hier hand en hand te gaan en de 45°-regel is één van de randvoorwaarden om de woonkwaliteit te garanderen. Door de minimale vrije ruimte met de aanpalende percelen te beperken tot 3 meter worden niet alleen binnen Art.1.11. weinig kwalitatieve zijdes ontwikkeld. Ook voor de aanpalende percelen komt door de oost-west oriëntatie de bezonning van huis en tuin in het gedrang. Bovendien merkt de procoro op dat de 45°-regel wel toegepast lijkt te zijn op de aanpalende delen van de steenweg. Dit spreekt de bewering uit het bezwaar tegen dat de gemeente steeds minimaal 3,00m hanteert bij 1 of 2 bouwlagen. Op de percelen met huisnummer 33b en 25 die meer dan één bouwlaag hebben, zie je dat de zijdelingse ruimte in verhouding toeneemt. De procoro volgt de vraag van bezwaarindiener dan ook niet en pleit voor het behoud van de 45°-regel in de voorschriften.

De procoro merkt ook op dat de projectzone in Art. 1.11. op het grafisch plan ook betrekking heeft op perceel 214d3 en 241e3 en stelt de meerwaarde van het opnemen van dit perceel in vraag. Vermoedelijk betreft het een technische fout bij de intekening van de bestemmingszone. Het lijkt immers niet mogelijk om dit perceel ook te ontsluiten via Art. 1.11.

- Vraag tot schrappen maximale breedte van 12m

Het uitgangspunt in het RUP is een slank accentvolume binnen een geheel van bebouwing die zowel afzonderlijk als in combinatie met de andere volumes als kleinschalig aanvoelen. Daarbij dienen langgerekte massieve wanden of volumes absoluut vermeden te worden. Het doel is te komen tot een doordacht ontwerp of compositie waarin de kleinschaligheid van de afzonderlijke volumes of 'korrel' nog leesbaar is. Dit uitgangspunt is doorvertaald in de voorschriften door een maximale breedte van 12.00m aan te houden voor de zijde van de bouwvolumes georiënteerd naar de steenweg.

Ook het accentvolume met 3 bouwlagen dient een slank volume te zijn waardoor een breedte van 12,00m is vooropgesteld. Door deze maximale breedte op te trekken dreigt men het slank volume te

verliezen en te evolueren naar een plomp en massiever gebouw wat niet strookt met het uitgangspunt van dit RUP.

Vanuit de nagestreefde kleinschaligheid is het ook niet wenselijk of opportuun om de maximale breedte van 12,00m van de bouwvolumes te schrappen. De voorschriften laten nu heel wat ruimte toe binnen de bebouwbare enveloppe om ontwerpmatig te spelen met verschillende al dan niet geschakelde bouwvolumes. De vraag in het bezwaarschrift tot schrappen van deze breedte wegens geen werkbare gevelbreedte wijst ook hier vooral op een denken vanuit een traditioneel verkavelingspatroon van rijwoningen. De procoro volgt deze vraag dan ook niet.

De procoro merkt hierbij wel op dat de voorschriften nu enkele bepalingen opleggen die een bebouwbare 'enveloppe' aflijnen maar dat het onduidelijk is dat de bouwvolumes onderling ook mogen geschakeld worden. Algemeen zouden de algemene filosofie en uitgangspunten van kleinschaligheid en geschakelde volumes duidelijker vermeld mogen worden, zowel in de voorschriften als bij de plandoelstellingen in de toelichtende nota. Ook verdient het de voorkeur om het accentvolume 'vast in te planten' in die zin dat dit volume aan beide zijden dient ingeplant te worden op de gehanteerde voorbouwlijn. Aangezien de andere bouwvolumes kunnen verspringen is het vanuit het gegeven van het poorteffect belangrijk dat de accentvolumes het meest vooraan worden ingeplant. Door het verspringen van de andere bouwvolumes wordt de dieptewerking en levendigheid van deze wand versterkt wat op zijn beurt ook het poorteffect van de accentvolumes kan accentueren.

- Vraag tot schrappen van verplichte ontsluiting via Art.1.10.

Vanuit het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) wordt een gebundelde toegang van meerdere percelen op de gewestweg nagestreefd, waarbij individuele aantakkingen van percelen op planniveau niet wordt toegestaan of maximaal vermeden. In het RUP voorziet de ontsluitingsweg in Art. 1.10 een bundeling van verschillende erfontsluitingen wat volgens deze principes is. Bundeling en rechtstreekse ontsluiting op de N445 vermijden, staat dus sowieso voorop binnen deze filosofie, principes en het RUP.

De procoro verwijst inzake het veroorzaken van erfdienstbaarheden naar haar motivatie in punt [3.1.8](#) waarbij gemotiveerd wordt dat een RUP dergelijke bepalingen kan opleggen aan de ontwikkeling van een projectzone. De afwikkeling van mobiliteit en ontsluiting zijn ruimtelijke element en betreffen aldus elementen waar een RUP uitspraken kan over doen en bepalingen kan voor opleggen.

Bovendien wijst de procoro er ook op dat de zone waarvan sprake in het bezwaar momenteel één globaal kadastraal perceel betreft (241f3) waarbinnen één deel als een apart kadastraal perceel is aangeduid. Niettemin betreft perceel 241f3 één perceel dat idealiter ook als één project ontwikkeld wordt. Niet alleen kan er zo meer kwaliteit uitgehaald worden, ook kan er een groter ruimtelijk rendement gehaald worden door het voorzien van collectieve elementen zoals een ontsluitingsweg. Het bezwaar gaat ook hier opnieuw uit van een klassiek verkavelingsdenken wat niet de filosofie en uitgangspunt van het RUP is.

De procoro volgt de redenering dat dit voor extra verharding zorgt dan ook niet. Een gebundelde collectieve toegang en clusteren van parkings kan immers net zorgen voor een efficiënte inzet van verharding. Er wordt evenwel opgemerkt dat er in de voorschriften nog te weinig aandacht uitgaat naar het beperken van de verharding van deze ontsluitingsweg. Het is aan te raden hierrond ook bepalingen op te nemen zoals ook voor de openluchtrecreatieve terreinen wordt opgelegd (cf. Art.

0.6.§3). Niet alleen zal dit de verharding beperken, het heeft ook een grote impact op de beeldkwaliteit van het project.

Wat het verschil betreft tussen het oostelijk en het westelijk perceel erkent de procoro deze bezorgdheid. Het klopt inderdaad dat de toegangsweg hier interfereert met de aanleg van een zuidgerichte tuin idem de geclusterde parking die zal geënt zijn op deze toegangsweg. De procoro vraagt daarom om toch te onderzoeken of de gebundelde ontsluitingsweg niet in de bouwvrije strook vooraan kan voorzien worden. Het RUP lijkt dit momenteel niet uit te sluiten. Hoewel dit ruimtelijk niet ideaal is in het streven naar een kwalitatieve wand langsheen de Dendermondse Steenweg, kan een aanleg met een karrespoor en de juiste groenaanleg zorgen voor een maximale landschappelijke integratie. De procoro wijst erop dat de voorschriften best de zones waar geparkeerd kan worden, beter beschrijft. Nu lijkt de parking overal te kunnen ingepland worden terwijl dit niet wenselijk is in de voorbouwzone of de zijdelingse groene strook langsheen de dreef van Art.1.10. De voorschriften van het RUP worden best in die zin aangevuld.

- Aangepaste voorstellen voor zonerings

De procoro merkt bij deze voorstellen voor aangepaste zonerings het volgende op:

- Zoals hoger reeds vastgesteld gaan deze twee voorstellen deels uit van een klassieke verkavelingstypologie en traditioneel verkavelingspatroon terwijl het RUP wil inzetten op kwalitatieve groepswoningbouw met ruimte voor collectief wonen en kleinschalige geschakelde bouwvolumes. De nagestreefde kleinschaligheid en mogelijkheid tot schakeling van de bouwvolumes gaat in de voorstellen in grote mate verloren.
- In het zoneringsplan ontbreken de collectieve delen zoals een collectieve ontsluitingsweg of gemeenschappelijke tuin. De procoro merkt in dit kader op dat §5 nu individuele tuindelen lijkt uit te sluiten terwijl beiden nagestreefd kunnen worden. Het is wenselijk de voorschriften hierop aan te passen.
- Het RUP wil daarbij vooral een flexibiliteit vooropstellen waarbij binnen de bebouwbare 'enveloppe' van de voorschriften kan gespeeld worden met bouwvolumes en collectieve ruimte en voorzieningen. De voorgestelde zoneringsplannen hebben daarbij veel weg van de vroegere indeling van BPA's en stroken niet met de nagestreefde flexibiliteit van het RUP en de voorschriften.
- Wat het schrappen van de 45°-regel betreft, wordt verwezen naar de hier hogervermelde motivatie binnen dit punt. De voorstellen van aangepaste zonerings houden immers tot de zijdelingse perceelsgrens telkens 3 meter aan en gaan ook uit van een verkavelde situatie;
- Ook voor de breedte van de bouwvolumes wordt verwezen naar de hier hogervermelde motivatie binnen dit punt. De voorstellen van aangepaste zonerings stellen breedtes voor van respectievelijk 22 en 24 meter voor de bebouwing van maximaal twee bouwlagen voor het oostelijk en westelijk perceel. Voor de bebouwing van maximaal drie bouwlagen, worden breedte voorgesteld tot 15,00m.
- Wat de individuele ontsluitingen betreft voor de halfopen bebouwing wordt verwezen naar de hogervermelde motivatie binnen dit punt rond de verplichte ontsluiting via Art.1.10.

- Vraag tot wijziging voorschrift rond '§6. Bergingen en carports'

Voor deze zone heeft de provincie delegatie van planologische bevoegdheid verkregen van de gemeente Berlare. De gemeente heeft enkele voorwaarden gekoppeld aan deze delegatieverlening. Zo is één van de voorwaarden dat er voor het parkeren geen extra aparte volumes mogen gebouwd worden en dat indien voor garages wordt geopteerd, dit inpandig dient gebeuren. Maximale integratie in het hoofdgebouw staat hierbij dus voorop en dit is ook zo doorvertaald in de voorschriften van het RUP. In het RUP zijn ook (gebundelde) carports en luifels voor parkeren toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De procoro ziet geen reden om een onderscheid te maken tussen de voorwaarden hierrond voor één- of meergezinswoningen. Aparte bergingen en bijgebouwen zullen de ruimtelijke kwaliteit immers niet ten goede komen, dus het is wenselijk dit voor de gehele projectzone in te schrijven. De procoro volgt aldus suggestie tot aanpassing niet.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij percelen 241d3 en 241^e3 uit de plancontour worden gehaald.

Er wordt ook geadviseerd om bij de plandoelstellingen in de toelichtende nota de filosofie van collectief wonen en het geheel van kleinschalige geschakelde volumes duidelijker te vermelden en te omschrijven.

Voor de voorschriften in Art.1.11. worden volgende wijzigingen geadviseerd:

- Art. 1.11.2.§1:

- Toevoegen van volgende zin bij punt 'Aandacht voor de **architecturale kwaliteit, beeldkwaliteit** en materiaalgebruik met in het bijzonder': 'Aangeven hoe gestreefd wordt naar een totaalproject en compositie waarin kleinschaligheid van het geheel en afzonderlijke volumes centraal staan.';
- Toevoegen van: 'Aangeven hoe gestreefd wordt naar collectieve woonvoorzieningen, ruimtelijk rendement en gedeeld ruimtegebruik';

- Art. 1.11.2.§2:

- De zin 'De projectzone kan ingevuld worden met één of meerdere bouwvolumes die één ruimtelijk en architecturaal geheel vormen' aanpassen als volgt:
'De projectzone kan ingevuld worden met kwaliteitsvolle groepswooningbouw waarbij:
 - een accentvolume met 3 bouwlagen gecombineerd wordt met één of meerdere bouwvolumes van maximaal 2 bouwlagen binnen de bebouwbare zone bepaald in §3 en §4;
 - de verzameling gebouwen een ruimtelijk en architecturaal geheel vormen die zowel afzonderlijk als in combinatie met de andere bouwvolumes als kleinschalig aanvoelen;
 - de bouwvolumes geschakeld kunnen worden waarbij de verspringing in gevelvlak met minimaal 5,00m dient te gebeuren;
 - een langgerekte doorlopende wand langsheen de Dendermondesteenweg wordt vermeden.
- Art. 1.11.2.§6 2^e paragraaf en opsomming wordt aangevuld als volgt: 'ze zich niet bevinden in de voorbouwzone of in de zijdelingse groenzone aansluitend op Art.1.10.'

- Art. 1.11.2.§7 wordt aangevuld als volgt:
 - o *'De verharding die wordt aangelegd in functie van ontsluiting mag voor maximaal 2,00m van de totale breedte worden verhard. Ondergronds mag de verhardingsgraad hiervan afwijken in functie van stabiliteit en fundering of sectorale wetgeving.'*
 - o Toelichtend wordt de volgende passage vermeld: *"Door verharding niet als een monoliet geheel aan te leggen maar te voorzien van uitsparingen of brede voegen, is er niet alleen waterinfiltratie mogelijk maar kan ook gras groeien (of zeer lage bodembedekkers), die de verharding een groen uitzicht geeft. Voorbeelden zijn grasdallen, klinkers of tegels gelegd in een open bestratingspatroon of met een zeer brede voeg, een "karrenspoor" bestaande uit 2 verharde stroken waartussen een onverharde strook waar begroeiing mogelijk is."*

De procoro adviseert om deze toelichting ook op te nemen bij Art. 0.6.§3.

- In Art. 1.11.2.§4 wordt de zin *'het accentvolume wordt ingepland ter hoogte van de hoek, gevormd door de Dendermondse Steenweg en de ontsluitingsweg in Art.1.10.'* aangevuld als volgt: *'het accentvolume wordt daarbij ingeplant op de gehanteerde voorbouwlijn.'*

- In Art. 1.11.2.§5 wordt de zin *'De onverharde en onbebouwde delen worden vergroend en ingericht als een gemeenschappelijke en collectieve tuin.'* aangepast als volgt: *'De onverharde en onbebouwde delen worden vergroend en minstens deels ingericht als een gemeenschappelijke en collectieve tuin.'* Toelichtend wordt vermeld dat private individuele tuinen mogelijk zijn maar dat een deel ervan dient ingericht te worden als collectieve gemeenschappelijke tuin.

3.2.4. Vraag tot toevoeging dat ondergrondse constructies verboden zijn bij niet-verplaatsbare verblijven in Art.1.1.1.

Motivatie procoro

De procoro stelt vast dat er in Art.1.1. geen verbod op ondergrondse bouwlagen is opgenomen bij de voorwaarden van niet-verplaatsbare verblijfseenheden en adviseert dat wel te doen. Er wordt hierbij verwezen naar de provinciale verordening weekendverblijven waar dit evenmin is toegestaan en gemotiveerd wordt dat kleine kelders bij dergelijke verblijven geen gebruikelijke constructies zijn en dus verboden. Voorbeelden van bestaande 'weekendverblijven' tonen aan dat zelfs kleine kelders of zolders als woonruimte worden gebruikt bij permanente bewoning. Dit is niet aanvaardbaar.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen en op te nemen in de voorschriften van Art.1.1.1 §1 waar de voorwaarden voor niet-verplaatsbare verblijven worden opgesomd dat ondergrondse bouwlagen verboden zijn.

3.2.5. Vraag voor tekstuele verduidelijking Art.1.1.1. §1

Inhoud bezwaren

- Nood aan tekstuele verduidelijking bij deel RUP Kouter Donk art 1.1 , 1.1.1 Bestemming §1 Hoofdbestemming waar staat: *“Het toelaten van niet-verplaatsbare verblijfseenheden gaat hier samen met enkele kwalitatieve randvoorwaarden binnen deze voorschriften: Voor openluchtrecreatieve terreinen onder de 4 ha zijn enkele mobiele openluchtrecreatieve verblijfseenheden toegelaten en gelden de bepalingen van Art. 1.1.”* Gaat dit (zie rood) over een schrijffout en moet het ‘enkel’ zijn ? Of wat wordt hier bedoeld? (26)

Motivatie procoro

De procoro stelt vast dat het inderdaad gaat over ‘enkel’ mobiele openluchtrecreatieve verblijfseenheden in plaats van ‘enkele’ en een schrijffout betreft. De procoro stelt voor om de tekst aan te passen van ‘enkele’ naar ‘enkel’.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen en stelt voor om de toelichtende tekst in Art.1.1.1 §1 aan te passen van ‘enkele’ naar ‘enkel’.

3.2.6. Vraag tot aanpassen kroonlijsthoogte verblijfseenheden bij Art.1.2.2.§3

Motivatie procoro

De procoro stelt vast dat de kroonlijsthoogte in Art.1.2.2. §3 voor de verblijfseenheden een kroonlijsthoogte van max. 3,50m en nokhoogte van max. 5,00m oplegt. Dit zijn vrij standaard voorschriften die uitgaan van verblijfseenheden met het klassieke zadeldak. De procoro merkt op dat het wenselijk is om er ook voor te zorgen dat andere dakvormen of types mogelijk moeten zijn. Met de huidige voorschriften is een lessenaardak bijvoorbeeld uitgesloten terwijl dit niet wenselijk is. Er wordt geadviseerd om de voorschriften hieraan te passen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen en de voorschriften in Art. 1.2.2.§3. aan te vullen met *‘Bij een lessenaarsdak mag aan één zijde de kroonlijsthoogte max. 5,00 m bedragen.’*

3.3. Andere vragen en bezorgdheden

3.3.1. Vraag tot aankoop deel picknickweide om gebouw te plaatsen

Inhoud bezwaren

Aankoop van perceel voor gebouw te plaatsen van 50m² voor stockage en opslagplaats. Minder leveringen nodig dan en beter aanbod aan klanten. (10)

Motivatie procoro

De aankoop van percelen valt buiten de scope van het RUP. Volgens het RUP is het niet toegelaten om een bijkomend gebouw te plaatsen van 50m² op de picknickweide. Deze ligt immers in Art. 1.8. Zone voor oevers en bermen. Enkel het huidig bouwvolume van 200m² is hierin opgenomen. Gezien de ligging op de oevers van het Donkmeer (en deels in habitatrichtlijngebied) is de plaatsing van bijkomende gebouwen en volumes niet wenselijk.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4. Behandeling bezwaren: DeelRUP Kloosterputten (deelplan 1)

4.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

4.1.1. Planopties deelRUP leiden tot beperkingen en zijn aanslag op de rendabiliteit en eigendomsrecht

Inhoud bezwaren

- Beperkingen via RUP is aanslag op de rendabiliteit en eigendomsrecht door beperkingen naar bruikbare oppervlakte voor uitbating (cf. de groenassen). (24)
- Planoptie in RUP is er één van het inkrimpen van het aantal bestaande staanplaatsen op VB Rodeo, dit terwijl het aantal bestaande staanplaatsen steeds behoorlijk en wettig vergund is geweest. Uitbatingsvoorwaarden worden ingekrimpt (31)
- De huidige 190 staanplaatsen worden ingekrimpt tot 1/3 minder wat niet te verantwoorden is. De compensatie in de uitbreiding van aanpalende gronden is geen oplossing, zij zijn niet in eigendom en ook in de nabije toekomst niet te koop. Bovendien ook te klein en de toelichtende nota maakt geen melding van een financiële tussenkomst voor de aankoop van deze grond, aanleg, vergunningen, verhuis,... (31)
- Herbestemming van de aanpalende gronden naar open ruimte is inbreuk op eigendomsrecht. Innames door bv. groenas en haag steilrand worden niet vergoed. (31).
- Planopties (zie ook TN, p 38-39: buffering en landschappelijke integratie, landschappelijke groenassen, planologische bevestiging steilrand, omzetten naar zachte bestemming van niet gerealiseerde harde bestemming m.u.v. zone aan verblijfspark Rodeo, herbestemming naar zone voor park) zijn een schending van wetkrachtige bepalingen en beginselen (31):
 - o gelijkheidsbeginsel (Art.10 en 11Grondwet): de overheid dient alle burgers op grond van gelijkheid te behandelen. Het gedoogbeleid voor illegaal overnachten op de gemeentelijke parking wordt gedoogd en staat tegenover de strikt gereguleerde terreinen, onderhevig aan tal van controles en geboycot onder mom van goede ruimtelijke ordening. Ook dit is een aantasting van het gelijkheidsbeginsel.
 - o Art 16 Grondwet rond eigendomsrecht en enkel ontzetting tegen billijke voorafgaande schadevergoeding. In casu uitholling eigendomsrecht zonder vergoeding;
 - o Art. 1. EVRM rond genot van eigendom;
 - o Art. 4.3.1. §2 VCRO: beoordeling goede ruimtelijke ordening houdt rekening met de in de omgeving bestaande toestand bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag waarbij ook aspecten van beleidsmatige gewenste ontwikkelingen en de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement;
 - o De materiële motiveringsplicht waarin een overheid een beslissing neemt waarin de motieven van de bestuursbeslissing duidelijk zijn zodat een rechtsonderhorige kan reageren op de beslissing;
 - o Redelijkheidsbeginsel wordt miskend indien de verhouding tussen de beslissing zelf en de onderliggende feiten totaal ontbreekt of wanneer deze beslissing ingaat tegen alle redelijkheid of gezond verstand.
 - o Het rechtszekerheidsbeginsel waarbij de gevolgen van de genomen beslissing duidelijk is voor de bestuurde. Bezwaarindieners heeft steeds de vereiste vergunningen;

- Het zorgvuldigheidsbeginsel dat de overheid bij een te nemen beslissing een accurate voorbereiding en correcte feitenvinding opdraagt, evenals afdoende informeren en laten bijstaan door deskundigen;

Motivatie procoro

Een RUP dient het algemeen belang en is een instrument dat bestemmingen en voorschriften kan opleggen voor privé-eigendom. Art.2.2.6. §1,1^e lid VCRO bepaalt dat in het algemeen stedenbouwkundige voorschriften van een RUP eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. Het principe dat een RUP eigendomsbeperkingen kan bevatten vanuit algemeen belang is dus wettelijk bepaald. Dit betekent dat de aangehaalde inbreuken op en schendingen van rechtsprincipes en beginselen (het gelijkheidsbeginsel, eigendomsrecht, Art. 1. EVRM,...) niet zomaar opgaan en niet zomaar als een aanslag op het eigendomsrecht kunnen beschouwd worden. Bij een eigendomsbeperking behoudt de grondeigenaar zijn eigendomsrecht, alleen de uitoefening van het recht wordt in het algemeen belang beperkt. Uiteraard is deze mogelijkheid niet onbegrensd en dient dit te passen binnen een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de bescherming van de grondrechten van het individu, én voor zover er een redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. Het komt daarbij aan de plannende overheid toe om de nodige beleidskeuzes te maken volgens een zorgvuldigheidsbeginsel waarbij erover gewaakt wordt om het particuliere belang niet nodeloos te schaden.

Het streefdoel om van de zone rond de waterplas een doorwaadbaar aantrekkelijk gebied te maken, wordt daarbij niet als onredelijk geacht maar is te staven op basis van goede ruimtelijke elementen. Gezien de algemene nood aan opwaardering van de omgevingskwaliteit van het gebied en dit deelplangebied met de waterplas een significante bijdrage kan betekenen, acht de procoro dit streven redelijk en zorgvuldig uitgewerkt mits nog enkele details in de uitwerking van het RUP worden aangepast (ut infra).

Een RUP is daarnaast ook plaatsgebonden en legt gebiedsgericht voorschriften op. Er is een ruimtelijke reden waarom op een bepaalde plek wordt ingegrepen. Er is dus geen sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel aangezien er geen enkele ruimtelijk vergelijkbare situatie is. In casu is de ruimtelijke context met de Kloosterputten als centraal gegeven een belangrijk ruimtelijk motivatie-element om bepalingen rond het opwaarderen van deze waterplas op te nemen. De ligging tussen Donkmeer en Berlare Broek onderschrijft de strategische ligging van de waterplas kloosterputten en motiveert de plandoelstelling van het PRUP om de doorwaadbaarheid en omgevingskwaliteit van de waterplas en omgeving te ordenen.

Wat de vergoeding betreft van de eigendomsbeperkingen die door dit RUP worden opgelegd, wijst de procoro naar de regelgeving rond planschade, gebruikersschade, kapitaalschade, enz. Het is wettelijk bepaald welke eigendomsbeperkingen in een RUP vergoed worden. Deze zijn opgenomen in de toelichtende nota (in hoofdstuk 14 van het ontwerpRUP). De regelgeving hiervoor voorzien, wordt aldus toegepast in dit RUP waardoor geen sprake kan zijn van een schending van Art. 16 van de Grondwet.

De herbestemming van de percelen met bestemming verblijfsrecreatie naar gemengd openruimtegebied achter de N445, past volledig binnen deze wettelijke bepalingen waarbij de eigenaar in aanmerking komt voor planschade om de waardevermindering t.g.v. de herbestemming te compenseren. Het past ook binnen de bredere Vlaamse doelstellingen waarbij we het ruimtebeslag in Vlaanderen tegen 2040 willen herleiden tot 0%. Ook vanuit de behoefteverkenning

van De Donk, bleek een uitbreiding van de beddencapaciteit niet wenselijk. Er is volgens de procoro een evenredig en redelijk verband tussen middel en doel. Dat deze herbestemming ook een inbreuk is op het eigendomsrecht van de eigenaar van het aanpalende verblijfpark, volgt de procoro aldus niet.

Daarnaast is het beperken van de bruikbare oppervlakte voor uitbating volgens de procoro op een redelijke en evenredige wijze gebeurd. De oppervlakte wordt niet zomaar beperkt maar is gekoppeld aan de doelstelling van het verhogen van de omgevings- en beeldkwaliteit van dit deelplangebied. In het RUP wordt gestreefd naar evenwichtige stedenbouwkundige voorschriften waarbinnen verschillende belangen worden afgewogen tegenover elkaar en maximaal met elkaar verzoend worden, zijnde het verhogen van de omgevingskwaliteit en beeldkwaliteit, het bewaken van de rechtszekerheid en rendabiliteit voor de huidige eigenaars en uitbaters, het bewaken van de rendabiliteit voor de toekomstige uitbaters en initiatiefnemers,... Er is daarbij getracht om deze maatregelen - bijvoorbeeld de realisatie van de groenassen en het vrijmaken van de oevers - te koppelen aan ingrijpende wijzigingen en werken, zoals het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden. Het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden wijst immers op een ander businessmodel dan wat momenteel in de 2 verblijfparken rond de Kloosterputten wordt gehanteerd (jaargasten in mobiele stacaravans). Zo worden de huidige uitbatingen in de huidige vorm minimaal belast. Pas van zodra hier sprake is van een transformatie, is het de bedoeling dat de 'vergroenende' maatregelen in de voorschriften hieraan gekoppeld worden.

Een RUP is bovendien toekomstgericht en kan dus stedenbouwkundige voorschriften opleggen die afwijken van de bestaande toestand. Bij het vaststellen van de bestemmingen in een RUP is de overheid er niet toe gehouden de op dat ogenblik bestaande toestand in het plan te bevestigen of te bekrachtigen. Het loutere feit dat in het verleden vergunningen werden verleend die niet verenigbaar zouden zijn met het nieuwe RUP maakt het RUP niet onwettig. Daarnaast is een RUP sowieso een passief instrument wat wil zeggen dat de voorschriften enkel van toepassing zijn bij een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag en de voorschriften, in afwachting daarvan, geen rechtstreekse impact hebben op de uitbating van de verblijfparken. Een RUP werkt ook niet retroactief wat wil zeggen dat wat vandaag vergund is (of vergund geacht is), ook vergund blijft in de toekomst. Een RUP doet geen afbreuk aan een vergunde toestand en maakt een vergunde toestand dus niet illegaal. De planologische rechtsgevolgen voor de 'bestuurde' zijn volgens de procoro dan ook duidelijk.

De stelling van bezwaarindiener dat de staanplaatsen met 1/3 worden ingekrimpt, valt enerzijds te nuanceren omwille van bovenstaande redenen (RUP als passief, toekomstgericht en niet-retroactief instrument). Anderzijds merkt de procoro op dat een deel van de huidige bestemming verblijfsrecreatiegebied, ter hoogte van de percelen 366a, 367a en 368 te ver is ingetekend als natuurgebied terwijl dit in het voorontwerp RUP nog niet het geval is. Het lijkt weinig zinvol om de bestemming zo ver te laten doorlopen. De procoro vraagt dit te herbekijken en de bestemming verblijfsrecreatie (Art. 2.1.) te laten doorlopen tot op de perceelsgrenzen van bovengenoemde percelen. Ook voor het aanpalend perceel (370) dat herbestemd wordt naar gemengd openruimtegebied is het wenselijk de zonegrens te corrigeren tot op de perceelsgrens.

De uitbreidingszone ten noorden van het verblijfpark Rodeo is ingetekend in het RUP ter compensatie van de verblijfplaatsen die op termijn zouden verdwijnen door de inname van het gebied rond de Kloosterputten met de zone voor verblijfsrecreatie op en rond het water. Deze uitbreidingszone is opgenomen binnen de contour van het voorkooprecht wat wijst op een mogelijkheid tot overheidsinitiatief indien de gronden te koop zouden komen. Het RUP legt hier de juiste planologische context voor vast en zet hiervoor het instrument voorkooprecht in dat 15 jaar

geldig is. Verdere financiële afspraken naar vergoeding voor aanleg, verhuis, e.d. vallen echter buiten de scope van het RUP en zijn verder te bespreken met het (lokale) bestuur.

De procoro wijst er ook op dat Art. 4.3.1. §2 VCRO gaat over de beoordelingsgronden van een omgevingsvergunningsaanvraag. Het betreft de opportuniteitstoets waar een omgevingsambtenaar en bestuur rekening moeten mee houden bij het afleveren van een omgevingsvergunningsaanvraag. Dit bezwaar valt aldus buiten de scope van het RUP, aangezien het RUP een instrument is dat in de codex wordt geregeld in een ander hoofdstuk (titel II. planning).

Tot slot verwijst de procoro er nog naar dat de handhaving van de gemeentelijke parking buiten de scope van dit RUP valt en de bevoegdheid is van andere organen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij de zonegrens tussen art. 2.1. en art. 2.6. wordt afgestemd op de perceelsgrenzen.

4.1.2. Bezwaar tegen herbestemming van recreatiegebied naar gemengd open ruimtegebied

Inhoud bezwaren

- De compensatie in de uitbreiding van aanpalende gronden is geen oplossing, zij zijn niet in eigendom en ook in de nabije toekomst niet te koop. Bovendien ook te klein en de toelichtende nota maakt geen melding van een financiële tussenkomst voor de aankoop van deze grond, aanleg, vergunningen, verhuis,... (31)
- Verdere uitbreiding van aanpalend verblijfpark wordt onmogelijk. (31)
- Laat de huidige bestaande verblijfparken behouden, en focus vooral op het vermijden van verdere inname van het nog niet-ingeulde verblijfsrecreatief gebied. Zo verhogen we het ruimtelijk rendement met oog op landschappelijke inpassing. (41)

Motivatie procoro

De herbestemming van de percelen met bestemming verblijfsrecreatie naar gemengd openruimtegebied achter de N445 past binnen het streven van de toekomstvisie om de beddenscapaciteit op De Donk niet verder uit te breiden. Vanuit de behoefteverkenning van de Recreatiepool Donk (toelichtende nota, hoofdstuk 4.1.), bleek een uitbreiding van de beddenscapaciteit niet wenselijk. Bovendien past deze herbestemming binnen de bredere Vlaamse doelstellingen waarbij we het ruimtebeslag in Vlaanderen tegen 2040 willen herleiden tot 0%. De procoro volgt hierbij het bezwaar dat stelt dat verdere inname van het nog niet-ingeulde verblijfsrecreatief gebied dient vermeden te worden.

Een deel van de niet-aangesneden bestemming verblijfsrecreatie blijft evenwel behouden als verblijfsrecreatie en dit in functie van het aanpalende verblijfpark Rodeo. Deze zone kan als compensatie fungeren voor de staanplaatsen die op termijn zouden kunnen verdwijnen door de omvorming van de zone voor verblijfsrecreatie op en rond het water (Art. 2.3.). Het RUP legt hiervoor de juiste planologische context vast en zet hiervoor het instrument voorkooprecht in dat 15 jaar geldig is. Verdere (of andere) financiële afspraken naar vergoeding voor aanleg, verhuis, e.d. vallen echter buiten de scope van het RUP en zijn verder te bespreken met het (lokale) bestuur. De opname binnen de contour van het voorkooprecht geeft de kans voor een overheidsinitiatief indien de gronden toch te koop zouden komen.

Wat het bezwaar betreft dat het verblijfpark nu niet meer kan uitbreiden, wordt verwezen naar hoger punt waarin gesteld wordt dat deze beperkingen mogelijk en eigen zijn aan het planinstrument RUP. Gezien ook gesteld wordt door bezwaarindieners dat deze gronden in de nabije toekomst niet te koop zullen komen te staan, is het bezwaar dat langs deze kant niet meer kan uitgebreid worden eerder theoretisch en speculatief. De procoro merkt hierbij op dat er binnen het deelplangebied van Kloosterputten voldoende kansen zijn om het verblijfpark op termijn uit te breiden (bijv. door overname van bestaande verblijfparken, zo stond de camping Groenpark een tijdje te koop wat potenties bood). Uitbreiden hoeft daarbij niet per se te gaan over het aansnijden van greenfields maar kan ook betrekking hebben op de integratie van reeds bestaande verblijfsrecreatieve infrastructuur. De procoro merkt daarbij op dat het PRUP de bestaande verblijfparken laat bestaan en verwijst hiervoor ook naar haar motivatie in punt [2.3.4.](#)

Tot slot merkt de procoro op dat perceel 388b ook een niet aangesneden perceel betreft dat in het ontwerp RUP nog steeds de bestemming verblijfsrecreatie heeft. Dit perceel is recent gesplitst en

maakt deel uit van de westelijke weilanden binnen dezelfde landbouwzeten. Het lijkt dan ook wenselijk om dit perceel ook te herbestemmen als gemengd openruimtegebied.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij perceel 388b ook wordt herbestemd van verblijfsrecreatie naar gemengd openruimtegebied.

4.1.3. Bezwaren rond de herbestemmingen in Kloosterputten B

Inhoud bezwaren

- Gemiste kans dat natuurgebied (Kloosterputten B) niet wordt omgezet naar verblijfsrecreatie. Zo kan terug ruimtelijke eenheid gebracht worden in de zone. (24)
- De 'Overdruk Kamperen in de natuur' op pagina 63. is het aantal van de voorgestelde toegelaten 5 kleinschalige kampeereenheden eerder weinig is als meerwaarde. Vraag voor 8 eenheden wat rendabeler is en de kans geeft naar sectorale brandwetgeving de mogelijkheid ontstaan om twee groepen van 4 te creëren met een reglementaire tussenafstand tussen de beide groepen van 4 meter gemeten over de grond. Naar commerciële uitbating vraag om in deze zone één sanitaire unit toe te laten met minstens 2 toiletten en 1 watertappunt. Idealiter worden er twee kleine sanitaire units toegestaan met elk 1 douche, 1 toilet, 1 wastafel aangevuld met een gemeenschappelijk watertappunt. (26)
- Het ontwerp PRUP staat haaks op de doelstelling te komen tot kwalitatieve verblijfsrecreatie. Het wil het gebied omvormen tot parkomgeving voor wandelaars en fietsers wat niet redelijk is en daardoor de minst aantrekkelijke plek wordt om te kamperen. De zone wordt compleet waardeloos. (24)
- De drukke Donklaan en 'stille verblijven in tenten in het groen' in aanpalend gebied is geen realistisch wensbeeld. Behoud de bestaande verblijfparken daar. Beter is om vanaf de weg een geleidelijke overgang te realiseren naar het groengebied achteraan voor trekkersplaatsen. (41)

Motivatie procoro

De Kloosterputten bestaat vandaag planologisch uit twee zones. Het zuidelijke deel (Kloosterputten A) heeft reeds de bestemming verblijfsrecreatie, het noordelijke deel (Kloosterputten B) is natuurgebied. Bovendien is Kloosterputten B deels gelegen binnen Natura 2000-gebied. Natura 2000 is streng beschermde natuur op Europees niveau, activiteiten in deze gebieden moeten aan zeer strenge voorwaarden voldoen en mogen geen significant effect hebben op de huidige natuurwaarden. Het volledig herbestemmen van Kloosterputten B naar verblijfsrecreatie is omwille van deze (Europese) regelgeving niet mogelijk. Bovendien kon vanuit de toekomstvisie geen nood aan de uitbreiding van de beddenscapaciteit op De Donk aangetoond worden. De procoro ziet dus weinig redenen om dergelijke planoptie door te voeren.

Wel werd op vraag van onder meer de bezwaarindieners de optie onderzocht in het plan-MER om beperkt kamperen in deze zone toe te staan. Op basis van het gevoerde onderzoek en de afweging ten opzichte van de natuurdoelstellingen in de passende beoordeling en plan-MER, is een overdruk voor beperkt kamperen toegestaan in Kloosterputten B.

Wat de vraag voor uitbreiding betreft, wijst de procoro op de ligging in Natura 2000-gebied. Activiteiten in deze gebieden moeten aan zeer strenge voorwaarden voldoen en mogen geen significant effect hebben op de huidige natuurwaarden. De procoro verwijst naar het plan-MER en passende beoordeling die het volgende hierover vermelden: "*Bij het alternatief kamperen in het groen in Kloosterputten 1 zal er bijkomende verstoring plaats vinden naar het aanliggende natuurgebied toe, tevens VEN-gebied en SBZ-H. Kamperen met een beperkte dichtheid kan mogelijk zijn, indien er een landschappelijke inkleding voorzien wordt van de kampeerzone, dit om rechtstreekse verstoring in het gebied te vermijden.*" Tijdelijk kamperen in lage dichtheid is aldus mogelijk. De procoro acht 5 eenheden in dit kader voldoende en vindt het niet opportuun om dit aantal op te drijven zodat de lage dichtheid uit de passende beoordeling gegarandeerd blijft en

significante impact op SBZ en VEN uitgesloten wordt. De vraag voor een sanitair blok past volgens de procoro bovendien niet binnen het concept 'kamperen in de natuur'. Het vergroot de kans op significante effecten op de natuurwaarden (bv. mogelijke impact waterkwaliteit van de plas Kloosterputten die vandaag reeds kampt met een problematiek van waterverontreiniging). De procoro is dan ook van mening dat de huidige mogelijkheden binnen Art.2.7. niet dienen uitgebreid te worden. Het toelaten van kamperen in natuurgebied en Speciale beschermingszone met 5 eenheden is reeds een mooie kans waar iets waardevol kan mee gedaan worden op toeristische vlak.

Daarnaast is de procoro van mening dat kwalitatieve verblijfsrecreatie hand in hand gaan met een hoge omgevingskwaliteit. Het omvormen van de omgeving van de Kloosterputten tot een doorwaadbaar en aantrekkelijk gebied voor wandelaars en fietsers is daarbinnen een belangrijk element. Ook de vergroening en landschappelijke groenassen zullen bijdragen aan een aangename omgeving om te kamperen. Het gebied waar bezwaarindiener naar verwijst, is sowieso de dag van vandaag al natuurgebied, hetgeen het RUP bevestigt. Ten opzichte van de huidige bestemming, voegt het RUP een overdruk voor beperkt kamperen toe wat net een meerwaarde kan zijn gezien de waardevolle omgeving. De publieke toegankelijkheid waar de toekomstvisie naar streeft, is niet van die aard om deze waardevolle elementen in het gedrang te brengen. Beide functies zijn met elkaar te verzoenen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.1.4. Vraag tot herstel van de voetweg S234

Inhoud bezwaren

Suggestie om de groenas te laten aansluiten op de gedeeltelijk afgeschafte trage weg S234 en deze te herstellen op de grens van de gemeenten Berlare en Zele langs het water. Het is ons onduidelijk of, en tot waar, de S234 is afgeschaft, maar het is hoe dan ook onterecht gebeurd. (2)

Motivatie procoro

De voetweg bestaat inderdaad niet meer op het terrein van Groenpark. Doordat de voetweg langer dan 30 jaar in onbruik was, is deze vervallen. Het statuut van de voetweg valt evenwel buiten de scope van het RUP en is iets waar de vrederechter zich over dient uit te spreken.

Het is evenwel de wens vanuit verschillende partijen (gemeente Zele, Berlare, bezwaarindiener,...) om de (afgeschafte) voetweg te verleggen en te herstellen. Aangezien het juridisch verleggen van een voetweg een complexe aangelegenheid is, dit tot de bevoegdheid van lokale besturen behoort en niet van de provincie en een RUP hiervoor bovendien niet noodzakelijk is als realisatie-instrument, heeft het planteam op 15 januari 2024 besloten om dit niet op te nemen in betreffend RUP. Dit zou de RUP-procedure die al behoorlijk complex is, aanzienlijk kunnen bezwaren. De procoro volgt deze beslissing van het planteam en wijst erop dat de betreffende gemeenten hiervoor best zelf initiatief nemen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.1.5. Bezwaren tegen de aangeduide groenas

Inhoud bezwaren

- Bezorgdheid rond de groenas:
 - o De 15 meter brede passage is een aanslag op eigendomsrecht en rendabiliteit van de betrokken terreinen door verlies aan plaatsen. (24, 26)
 - o Verlies aan privacy en aangetaste veiligheidsgevoel en verminderde aantrekkelijkheid van deze percelen met risico op structurele leegstand. (24, 26)
 - o Breedte van minimum 15 meter vraagt heel veel ruimte van bezwaarindiener en aanpalend verblijfpark terwijl de huidige breedte van kerkwegel 1 meter is. (31)
- Bezwaarindiener verzet zich daar niet tegen op voorwaarde dat dit niet leidt tot overlast. Vraag tot proactieve aanpak om impact te minimaliseren. (31)

Motivatie procoro

Wat de aanslag op het eigendomsrecht betreft en verlies aan plaatsen, wordt verwezen naar de eerdere bezwaren hierrond en de bijhorende motivatie in onder meer punt [2.3.4.](#) en [4.1.1.](#)

De procoro wijst erop dat het PRUP een gewenst toekomstbeeld vastlegt voor het betreffende plangebied. Vanuit de visie op de recreatiepool is de Kloosterputten en omgeving als op te waarden zone naar voren geschoven. De landschappelijke groenassen zijn daarbij belangrijke elementen om dit te verwezenlijken, zowel het realiseren van de toegankelijkheid als de structurele vergroening en verbinding met het Donkmeer. Bij Kloosterputten deelplan 1 wordt de realisatie van de groenas gekoppeld aan een herschikking of herontwikkeling van het gebied. Dit zorgt ervoor dat de bestaande uitbatingen in de huidige vorm (jaargasten in mobiele eenheden) kunnen blijven bestaan zonder de verplichting om deze groenas te realiseren.

Het verlies aan privacy, het onveiligheidsgevoel en verminderde aantrekkelijkheid wenst de procoro te nuanceren. Een groene as kan net bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van de verblijfsrecreatie en ook voor sociale controle zorgen. De voorschriften laten afsluitingen met groenelementen toe zodat de privacy en geborgenheid van de aanpalende verblijfplekken gewaarborgd blijft.

Wat de minimale opgelegde breedte van 15m betreft, lijkt deze op de meeste plaatsen aanvaardbaar en haalbaar. Dergelijke breedte is ook nodig en een minimum om een kwalitatieve ruimtelijk structurerende as te vormen. Wel is het de vraag of deze breedte in te passen valt aan de westelijke zijde van de plas. De procoro verwijst hiervoor naar haar motivatie in punt [1.5.9.](#) en het bijhorende advies.

Advies procoro

De procoro verwijst naar haar advies in punt [1.5.9.](#)

4.1.6. Bezwaren tegen de aangeduide steilrand

Inhoud bezwaren

Dit bestaat uit betonplaten om deze in stand te houden en kan dus nooit een natuurlijk waardevol landschapselement zijn. De opgelegde haag van 5 meter is opnieuw te voorzien op eigendom van bezwaarindiener. (31)

Motivatie procoro

De steilrand is het gevolg van een historische oever van de Schelde en van de vroegere dynamiek van meanderverschuiving. Hierdoor zijn er reliëfverschillen zijn ontstaan, de zogenaamde kronkelwaardruggen. Binnen het recent aangeduide Unesco Global Geopark Schelde Delta, heeft het Donkgebied omwille van deze dynamiek en bewaarde restanten in het landschap een waardevolle plek. Het is dan ook van belang om deze restanten in het landschap te behouden en te herstellen in zijn waarde. Het RUP en de bijhorende voorschriften dragen hier aan bij.

De procoro merkt op dat de voorschriften van het RUP de instandhouding van de steilrand beogen met daarnaast een inrichting en beheer op ecologisch verantwoorde wijze. Een haag wordt evenwel niet verplicht opgelegd. De voorschriften vermelden enkel dat een haag de enige vorm van afsluiting is die is toegestaan. Ook om de steilrand in stand te houden, wordt verwezen naar de principes van natuurtechnische milieubouw. De toepassing hiervan, als alternatief van de betonplaten waarvan sprake in het bezwaar, kan de waarde van de steilrand als landschapselement herstellen en terug versterken.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.1.7. Het ontwerp-RUP komt niet overeen met de ruilovereenkomst tussen de gemeente, bezwaarindiener en DDS

Inhoud bezwaren

- Grondruil middels PPS is afgesproken waarbij de gemeente haar publieke parking kon ontwikkelen en de bezwaarindiener het privaat vastgoedproject. Deel van de geruilde gronden ligt nu binnen het PRUP in een zone voor groene ontsluitingsweg en parking, terwijl deze in RUP Donk liggen binnen centrumgebied met overdruk C, omgeving parking. Volgens dit RUP kunnen gebouwen ingeplant worden tot 60 meter achter de rooilijn en dient de indicatieve ontsluitingsweg 5 meter breed te zijn. Het ontwerp RUP herbestemt dit nu naar 15m. (25)
- Dit is in strijd met het subsidiariteitsbeginsel. Het thema van wijze van bebouwing en de invulling van de functies behoort tot de bevoegdheid van de gemeente en niet de provincie. Een schending van dit beginsel kan leiden tot een vernietiging van het RUP. De verleende delegatie door de gemeente heeft geen betrekking op deze zone. (25)
- Ook de gemeente vroeg een afstemming op de plannen reeds in haar advies op het voorontwerp. Het ontwikkelingsplan was toen toegevoegd bij het advies. Vraag om ontwerp RUP en contour aan te passen op de voormelde ruimtelijke ontwikkeling met inbegrip van de op het plan aangeduide “zone (tracé) bestemd voor aanleg wegenis”, de zone voor verbindingsweg (4.5m breed) tussen de parking en de Donklaan. Raak niet aan bestaande bestemmingen. (25)
- Verlies is niet opgenomen in register planschade. Gebiedscategorie wonen is behouden terwijl dit eerder naar recreatie of gemeenschapsvoorzieningen dient omgezet te worden. (25)

Motivatie procoro

Bij de opmaak van het RUP had het planteam kennis van het vastgoedproject en grondruil waarvan sprake in bezwaar. Er is hieromtrent afstemming geweest met DDS en de administratie van de gemeente Berlare.

Wat de afstemming met de plannen van de grondruil betreft, is de procoro van mening dat de zuidwestelijke grens van zone Art.2.11.hier best wordt aan aangepast. Het betreft een technische fout waarbij de grens verkeerdelijk is geïnterpreteerd aangezien het planteam er vanuit ging dat de noordoostelijke ontsluitingsweg op eigendom van de ontwikkelaar kwam te liggen. Het is immers nooit de intentie van het RUP geweest om deze plannen te hypothekeren. Dat wil zeggen dat de zuidwestelijke contour van Art. 2.11. inderdaad wat noordoostelijker dient opgeschoven worden waarbij de grens wordt aangepast aan de nieuwe perceelsgrens ten gevolge van de grondruil. De achtergelegen voorziene ontsluitingsweg – die ook het privaat project zal ontsluiten - komt dan volledig op het grondgebied van de gemeente.

Daarnaast is de procoro van mening dat nieuwe ontwikkelingen langs de Donklaan een uitgelezen kans zijn om het donkfront op te waarden en de landschappelijke link tussen het Donkmeer en Kloosterputten te herstellen. Elke ontwikkeling in dit gebied moet daarbij als kans aangegrepen worden om de omgevingskwaliteit te versterken en te zoeken naar meekoppelkansen voor een verhoging van onder meer de landschappelijke en beeldkwaliteit. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling die op een strategische plaats ligt en waarvan het ontwerp en de uitvoering heel beeldbepalend zal zijn voor De Donk. Een kwalitatief ontwerp en uitvoering van het project kan

daarbij een belangrijke meerwaarde betekenen. Een minder doordacht plan, kan echter leiden tot gemiste kansen.

Wat de doorsteken betreft, verwijst de procoro naar de opgemaakte toekomstvisie Recreatiepool Donk (2021) en het opgemaakte masterplan Donkfront (2015). In beide documenten zijn landschappelijke assen tussen de Kloosterputten en het Donkmeer expliciet opgenomen. Het masterplan Donkfront stelt immers het volgende: *“De relatie tussen de meerzijde en de Broekzijde kan worden versterkt door in te zetten op doorsteken en doorzichten. Er worden twee belangrijke doorsteken voorzien ter hoogte van de oversteekplaatsen aan Elvira en Lake View ... Ter hoogte van Lake View wordt de huidige inrit tot de gemeenteparking ingezet als verbinding voor voetgangers en fietsers.”*

In het ontwerptraject met de verblijfparken (2022) is hierrond verder ontwerp onderzoek gebeurd en is deze specifieke as (huidige inrit) ook gekoppeld aan een ontsluitingsweg voor de verblijfsrecreatie en het toekomstig woonproject van De Waterkant. Zo kan de huidige inrit van het verblijfpark Kloosterputten in de toekomst omgevormd worden naar een loutere wandel-fietsverbinding die aansluit op de lus rond de Kloosterputten zoals voorzien is in de opgemaakte en goedgekeurde toekomstvisie.

Het RUP vertaalt hier deze visie en ontwerp onderzoek verder door en legt hier een zone van 12m breed vast voor deze ontsluitingsweg. Dergelijke breedte is nodig en is een minimum om een kwalitatieve ruimtelijk structurerende as te vormen met doorzicht naar het achterliggend gebied. De voorziene 5m in het gemeentelijk RUP Donk en de overgebleven eigendom van 4,00m van de gemeente, is hiervoor onvoldoende en leidt in de praktijk vooral tot een nauw en weinig kwalitatief ontsluitingsstraatje met weinig landschappelijke meerwaarde. Door deze zone een breedte te geven van 12m is er ruimte voor een ontsluitingsweg, structurerend groen, landschappelijke doorzichten en perspectieven naar de Kloosterputten, publieke verblijfsruimte voor eventueel een aanpalende horeca-zaak,... Bij dit laatste kan bijvoorbeeld een terras voorzien worden, net iets verder weg van de drukke Donklaan.

De procoro wil hierbij dus vooral ook wijzen op de potenties van het voorzien van dergelijke brede strook en het belang ervan voor het ruimere Donkfront. De procoro volgt aldus de voorziene breedte van 12m in het PRUP.

Wat de strijdigheid met het subsidiariteitsbeginsel betreft, volgt de procoro bezwaarindieners niet. Het voorzien van landschappelijke recreatieve verbindingsassen met het achterliggend gebied past binnen de bovenlokale plandoelstellingen van het RUP. Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de planologische taakstelling van bovenlokale recreatie aan de provincie toebedeeld. Recreatiepool Donk is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als bovenlokaal recreatief knooppunt. Het aanduiden van deze landschappelijke assen die onderdeel uitmaken van het ordenen van de recreatie in het gebied, ligt dus binnen de taak en bevoegdheid van de provincie om de bovenlokale recreatie in het gebied te ordenen. Delegatie vanuit de gemeente is dan ook niet nodig gezien het subsidiariteitsbeginsel wordt gerespecteerd.

Wat de aanduiding van gebiedscategorie betreft, volgt de procoro de bezwaarindieners dat de aanduiding van de gebiedscategorie wonen niet juist is voor Art. 2.11. Het RUP maakt inderdaad voor deze zone de eerdere woonbestemming onmogelijk en hoort dus niet thuis onder de

gebiedscategorie wonen. Aangezien binnen deze zone ook parking is voorzien, adviseert de procoro om de gebiedscategorie van Art. 2.11. te wijzigen naar gemeenschapsvoorzieningen of lijninfrastructuur naar analogie met toegangsweg en parking voor Nieuwdonk in deelRUP Kouter.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij de contour van Art. 2.11. voor de percelen wordt aangepast aan de nieuwe noordoostelijke perceelsgrens die het gevolg is van de grondruil tussen De Waterkant en de gemeente. De zuidelijke contour van Art. 2.11. wordt daarbij noordelijker opgeschoven waarbij de grens wordt aangepast aan de nieuwe perceelsgrens van de percelen 1254f en 1254a. Voor de doorgang naar deze parking, vertrekkende vanaf de Donklaan en gelegen op percelen 1254c en 1254e, wordt de breedte van 12,00m aan de Donklaan evenwel behouden zoals in het ontwerp RUP.

De procoro adviseert ook om de gebiedscategorie van Art. 2.11. aan te passen van wonen naar gemeenschapsvoorzieningen of lijninfrastructuur.

4.1.8. Bezwaar tegen de ingetekende zones voor landschappelijke en trage verbinding (Art. 2.9)

Inhoud bezwaren

- Een deel van restaurant De Pluim valt onder deze zone, vandaag in RUP Donk centrumgebied. De provincie verliest de bestaande toestand uit het oog waar dit vandaag een terras betreft. Dit gebruik wordt onmogelijk gemaakt door de strook van 15m breed in het RUP. De horecazaak wordt in het gedrang gebracht. Dit is in strijd met het Masterplan Donkfront die twee doorsteken voorzien t.h.v. Lake View (inrit gemeenteparking en Elvira). Niet de bestaande luisbergwegel is opgenomen, dit is privé-eigendom, belast met een "*publieke erfdienstbaarheid van doorgang*". Er bestaat op vandaag dus geen enkele noodzaak om de bestaande wegel te "verbreden". (25)
- De in het PRUP voorziene bestemming van een **strook van 15 meter breed** ter hoogte van restaurant De Pluim vindt geen enkele steun in de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de gemeente zodat de provincie Oost-Vlaanderen ook hier het subsidiariteitsbeginsel manifest schendt. Het plan dient dan ook in overeenstemming te worden gebracht met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de gemeente Berlare inzake "groene doorsteken". (25)
- Ook hier geen recht op planschade gezien omdat de gebiedscategorie wonen blijft terwijl dit in functie van recreatie wordt doorgevoerd. (25)
- Ter hoogte van perceel 364c is ook dezelfde zone ingetekend met een breedte die driemaal is wat RUP Donk en de indicatieve ontsluitingsweg voorziet. Andermaal schending van RUP Donk en subsidiariteitsbeginsel. Er wordt een financiële compensatie voor de bestemmingswijziging gevraagd. (25)

Motivatie procoro

De procoro ziet er geen probleem in dat Art. 2.9. deels is ingetekend op het huidig terras van een horecazaak. Een RUP is toekomstgericht en kan stedenbouwkundige voorschriften opleggen die afwijken van de bestaande toestand. Bij het vaststellen van de bestemmingen in een RUP is de overheid er niet toe gehouden de op dat ogenblik bestaande toestand in het plan te bevestigen of te bekrachtigen. Een RUP werkt echter niet retroactief wat wil zeggen dat wat vandaag vergund is (of vergund geacht is), ook vergund blijft in de toekomst. Een RUP doet dus geen afbreuk aan een vergunde toestand. Het maakt het huidig gebruik van het terras niet onmogelijk maar zorgt er wel voor dat er bij eventuele toekomstige ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het voorzien van een brede landschappelijke doorgang naar het achterliggend gebied. Nieuwe toekomstige ontwikkelingen zijn immers een uitgelezen kans om het donkfront op te waarderen en de landschappelijke link tussen het Donkmeer en Kloosterputten te herstellen. Bovendien is de aanduiding van deze landschappelijke assen gebaseerd op eerdere visievorming en grondig ontwerpend onderzoek (ut infra).

Wat de strijdigheid met het subsidiariteitsbeginsel betreft, volgt de procoro bezwaarindiener niet. Het voorzien van landschappelijke recreatieve verbindingssassen met het achterliggend gebied past binnen de bovenlokale plandoelstellingen van het RUP. Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de planologische taakstelling van bovenlokale recreatie aan de provincie toebedeeld. Recreatiepool Donk is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als bovenlokaal recreatief knooppunt. Het aanduiden van deze landschappelijke assen die onderdeel uitmaken van het ordenen van de recreatie in het gebied, ligt dus binnen de taak en bevoegdheid van de provincie

om de bovenlokale recreatie in het gebied te ordenen. Delegatie vanuit de gemeente is dan ook niet nodig gezien het subsidiariteitsbeginsel wordt gerespecteerd. Er is hier dus geen sprake van een schending van het subsidiariteitsbeginsel.

De opgemaakte toekomstvisie voor de recreatiepool in 2021 door de provincie, waarvan dit RUP de belangrijkste krachtlijnen doorvertaald, past dan ook binnen bovenvermelde bevoegdheid. Deze visie werd opgemaakt in samenwerking met de gemeente Berlare en werd ook goedgekeurd door de gemeenteraad (4/05/2021).

Wat de landschappelijke assen betreft, verwijst de procoro naar deze opgemaakte toekomstvisie Recreatiepool Donk (2021) en naar het opgemaakte masterplan Donkfront (2015) door de gemeente Berlare. In beide documenten zijn landschappelijke assen tussen de Kloosterputten en het Donkmeer expliciet opgenomen. Het masterplan Donkfront stelt immers het volgende: *“De relatie tussen de meerszijde en de Broekzijde kan worden versterkt door in te zetten op doorsteken en doorzichten. Er worden twee belangrijke doorsteken voorzien ter hoogte van de oversteekplaatsen aan Elvira en Lake View ... Ter hoogte van Elvira wordt in het verlengde van de Brielstraat een verbinding gemaakt met de Kloosterputten, gebruik makend van een historische voetweg.”* Deze laatste is gelegen op perceel waarvan sprake in bezwaar, nl. nr. 364c.

Ook de aangeduide as in kwestie via de Luisbergwegel is reeds schematisch terug te vinden in het masterplan Donkfront als ‘groene doorsteek en verbinding’ (zie schema op p. 49). Ook in de latere toekomstvisie is in zoom 2 voor Kloosterputten de Luisbergwegel aangeduid als groene vinger vanaf de Donklaan die verderop verbinding maakt met de lus rond de waterplas van de Kloosterputten. (p. 79). In het nog latere ontwerptraject met de verblijfparken (2022) is hierrond verder ontwerpend onderzoek gebeurd en is de Luisbergwegel weerhouden als wandel- en fietsverbinding. Daarbij leek het wenselijk om alle auto-ontsluiting in functie van de te reorganiseren gemeentelijke parking, de verblijfsrecreatie en de geplande woonontwikkeling van de Waterkant te bundelen langs één as, namelijk de bestaande inrit van de gemeentelijke parking. Zo kan de huidige inrit van het verblijfpark Kloosterputten, de Luisbergwegel, in de toekomst omgevormd worden naar een loutere wandel-fietsverbinding die aansluit op de recreatieve wandellus rond de Kloosterputten zoals voorzien is in de opgemaakte en goedgekeurde toekomstvisie.

Het RUP vertaalt hier deze visie en ontwerpend onderzoek verder door en legt vast dat hier telkens een strook van minimaal 15m breed moet voorzien worden. De voorziene 5m in het gemeentelijk RUP Donk stond daarbij vooral in functie van ontsluiting van het wonen en niet in functie van de recreatieve doeleinden. De voorziene breedte is hiervoor onvoldoende en leidt in de praktijk vooral tot een nauw en weinig kwalitatief ontsluitingsstraatje met weinig landschappelijke meerwaarde. De voorziene minimale breedte van 15m is nodig en is een minimum om een kwalitatieve ruimtelijk structurerende as te vormen met doorzicht naar het achterliggend gebied.

Wat de aanduiding van gebiedscategorie betreft, volgt de procoro de bezwaarindiener dat de aanduiding van de gebiedscategorie wonen niet juist is voor Art. 2.9. Het RUP maakt inderdaad voor deze zone de eerdere woonbestemming onmogelijk en hoort dus niet thuis onder de gebiedscategorie wonen. Aangezien deze zone voorzien wordt in functie van recreatieve landschappelijke verbindingen, adviseert de procoro om de gebiedscategorie van Art. 2.9. te wijzigen naar recreatie of gemeenschapsvoorzieningen.

Advies procoro

De procoro adviseert ook om de gebiedscategorie van Art. 2.9. aan te passen van wonen naar recreatiegebied of lijninfrastructuur.

4.1.9. Vraag tot opname parallelle ontsluitingsweg achter de Donklaan

Inhoud bezwaren

- De reeds bestaande weg i.k.v. de verblijfparken omzetten naar een ontsluitingsweg met een dubbel gebruik, namelijk zowel voor verkeer afkomstig van het recreatiegebied als voor verkeer afkomstig van het private ontwikkelingsproject aan de Strijdam Broekzijde ("achterkant"). Zo wordt conflict vermeden met percelen langsheen de Donklaan. Deze weg kan in een vloeiende lijn doorgetrokken worden zodat deze kan aansluiten met de ingetekende ontsluitingsweg in het PPS-project. (25)
- Qua bestemming van de weg kan eenzelfde bestemming gegeven of behouden worden als deze van onmiddellijk naastliggende percelen, respectievelijk recreatiegebied in het noorden en woongebied ten zuiden. (25)

Motivatie procoro

De procoro verwijst voor de vraag rond de ontsluitingsweg naar punt [1.5.6](#). De parallelle ontsluitingsweg zoals voorzien in het Masterplan Donkfront wordt door dit RUP niet gehypothekeerd. In het RUP is voorzien dat de auto-ontsluiting in functie van de te reorganiseren gemeentelijke parking, de verblijfsrecreatie en de geplande woonontwikkeling van de Waterkant gebundeld wordt langs één as, voorzien binnen zone Art. 2.11.

Het voorstel van bezwaarindiener om deze ontsluitingsweg te herbestemmen overeenstemmend met de aanpalende percelen, wordt niet gevolgd. De procoro is van mening dat de ontsluitingsweg best in een geëigende zone wordt onderverdeeld, zoals nu voorzien in het RUP, zodat hier de gepaste inrichtingsvoorschriften en kwaliteitseisen aan gekoppeld kunnen worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.1.10. Bezorgdheden rond de herbestemming Kloosterputten A

Inhoud bezwaren

- het zuiden van dit plangebied wordt doorkruist door de drukke Donkbaan. Trekkerplaatsen voorzien in deze buurt is een onrealistisch wensbeeld. Behoud de verblijfparken Rodeo en Kloosterputten op deze locatie en integreer deze kwalitatief rond de waterplas en focus op geen verdere inname van het verblijfsrecreatief gebied wanneer vandaag het landgebruik ook anders zou zijn, zoals bijvoorbeeld de landbouwpercelen en de natuur. Zo verhogen we het ruimtelijk rendement met oog op landschappelijke inpassing. (41)

Motivatie procoro

Het terrein van Kloosterputten A ligt inderdaad in de nabijheid van de drukke Donklaan, maar wordt gedeeltelijk gebufferd door de tussenliggende bebouwing. Ook vandaag is deze zone reeds ingenomen door verblijfsrecreatie. Het RUP doet daarbij in Art. 2.1. en 2.2. geen uitspraak over het soort verblijfsrecreatie (bv. trekkersplaatsen) die er kan komen maar bestemt deze zones algemeen voor openluchtrecreatieve terreinen. De bestaande verblijfparken passen binnen deze bestemming. In het RUP gaat er bij de inrichtingsvoorschriften ook voldoende aandacht naar een kwalitatieve inpassing van het gebied.

De procoro verwijst verder in dit kader ook naar haar motivatie in punt. [4.1.3.](#)

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

4.2.1. Vraag om fasering verblijfparken toe te laten in Art.2.1.

Inhoud bezwaren

- Kan het RUP de mogelijkheid bieden om transformatie van verblijfparken gefaseerd aan te pakken? Zo kan de impact op omgeving geminimaliseerd worden en kunnen ook aanpassingen gemaakt worden op basis van resultaten en ervaring van eerdere fasen. (16)

Motivatie procoro

Fasering is sowieso mogelijk volgens de voorschriften van het ontwerp RUP, maar het bezwaar wijst vermoedelijk naar het aandeel van minstens 50% voor niet-verplaatsbare eenheden dat wordt opgelegd in Art. 2.2. als voorwaarde voor het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden.

Dit is volgens de bijhorende toelichting ingegeven vanuit de logica dat het plaatsen van niet-verplaatsbare verblijfseenheden gebundeld dient te gebeuren en binnen een ruimtelijk samenhangend aanbod en geheel en binnen een grotere visie op het openluchtrecreatief terrein. Het is absoluut te vermijden dat dergelijke eenheden ad hoc geplaatst worden en gemengd worden binnen een aanbod van jaarplaatsen met stacaravans. Bovendien wordt het toelaten van niet-verplaatsbare eenheden ook gezien als hefboom om de kwaliteit van het terrein algemeen te upgraden. De bezorgdheid van bezwaarindiener is nu dat de voorwaarde van het voorzien van een aandeel van minstens 50% meteen een grote investering vraagt van de uitbater.

De procoro erkent zowel de bezorgdheid van de opstellers van het RUP om een ad hoc benadering te vermijden en een kwaliteitsslag te realiseren als de bezorgdheid rond de haalbaarheid en dat dit meteen een grote investering met zich meebrengt. De procoro stelt daarom voor om te zoeken naar een andere manier om de ad hoc-benadering te vermijden bij het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden en stelt voor om de voorwaarden anders te formuleren. Zo kan opgenomen worden dat niet-verplaatsbare eenheden ruimtelijk gebundeld dienen te worden en geclusterde gehelen dienen te vormen met een minimaal aantal van 4 eenheden. Hier kan eveneens aan gekoppeld worden dat deze cluster gekaderd dient te worden in een groene omgevingsaanleg. De strengere inrichtingsbepalingen gekoppeld aan het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden kunnen behouden blijven in de voorschriften maar worden best nog verder verduidelijkt; zowel verordenend als toelichtend.

Binnen 'Art. 2.1.2. §1 Visie in de toelichtende nota' kan bij 'Structuur van het terrein' opgenomen worden dat bij niet-verplaatsbare eenheden dient aangetoond te worden hoe deze cluster(s) kader(t)(en) binnen het geheel van het terrein en het andere aanbod. Bij 'groen netwerk en structuur' kan aangevuld worden dat bij niet-verplaatsbare eenheden verduidelijkt dient te worden hoe deze landschappelijk geïntegreerd worden binnen een groene omgevingsaanleg.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij volgende wijzigingen aan de voorschriften worden doorgevoerd:

- In 'Art. 2.1.1. §1' wordt de voorwaarde '*minstens 50% van de verblijfseenheden op het terrein, betreffen niet-verplaatsbare eenheden*' vervangen door '*de verblijven worden ruimtelijk gebundeld en vormen een geclusterd geheel van minimaal 4 eenheden in een groene*

omgevingsaanleg'. De toelichtende tekst wordt aangepast aan deze wijziging en verduidelijkt ook dat dit als hefboom wordt beschouwd om een kwaliteitsslag te realiseren.

- In 'Art. 2.1.2.§1 wordt bij '*Structuur van het terrein*' opgenomen dat bij niet-verplaatsbare eenheden dient aangetoond te worden hoe deze cluster(s) kader(t)(en) binnen het geheel van het terrein en het andere aanbod;
- In 'Art. 2.1.2.§1 wordt bij '*groen netwerk en structuur*' aangevuld dat bij niet-verplaatsbare eenheden verduidelijkt dient te worden hoe deze landschappelijk geïntegreerd worden binnen een groene omgevingsaanleg;
- In Art. 2.1.2. §3 en §5 wordt verordenend en toelichtend verduidelijkt dat de verhardingsgraad van 35% voor het volledige openluchtrecreatieve terrein geldt bij het plaatsen van niet-verplaatsbare eenheden. De zin '*De ruimte die niet wordt bebouwd en verhard wordt in dat geval ingericht met levende beplanting*' wordt geschrapt in §3.

4.2.2. Vraag voor bijkomende mogelijkheden voor domicilie

Inhoud bezwaren

- Is het mogelijk domicilie voor medewerkers toe te staan binnen het park. Dit zou bijdragen aan het dagelijks onderhoud en beheer van het park, waardoor de kwaliteit en service naar de bezoekers toe aanzienlijk verbeterd kan worden.(16)

Motivatie procoro

In het RUP is de afweging gemaakt welk hoofdverblijf is toegestaan. Aangezien het sowieso de bedoeling is om permanente bewoning tegen te gaan op de openluchtrecreatieve terreinen, wordt hier voorzichtig en beperkt mee omgesprongen.

Er is een verbod op een hoofdverblijf, behoudens in kader van de functie van conciërge en de exploitant. Voor de procoro dienen twee mogelijkheden op verblijfplaatsen voldoende te zijn en houdt meer toelaten een risico op permanent wonen met zich mee wat absoluut niet de bedoeling is.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

4.2.3. Vraag voor mogelijkheid tot wellness faciliteiten bij de verblijfsrecreatie

Inhoud bezwaren

- Is het mogelijk om wellness faciliteiten te voorzien, laten de voorschriften dit toe momenteel? Dit kan tegemoet komen aan de vraag naar luxe voorzieningen en aantrekkelijkheid park verhogen. (16)

Motivatie procoro

De voorschriften (Art. 2.1.1. §2) laten momenteel 'Kleinschalige recreatieve activiteiten' toe als ondersteunende infrastructuur horende bij een openluchtrecreatief terrein. Toelichtend wordt hierbij ook kleinschalige buitensauna vermeld. Kleinschalige wellnessfaciliteiten zijn dus toegestaan als nevenbestemming en ondersteunend aan een openluchtrecreatief terrein. De procoro merkt hierbij op dat het aangewezen is om in 'Art. 2.1.2.§2' in de toelichting de voorbeelden onder sanitaire units aan te vullen met 'wc, douches, hottubs, buitensauna, e.d.'. Het zal immers niet steeds wenselijk zijn om deze wellnessfaciliteiten te clusteren met de andere ondersteunende infrastructuur (onthaal, dienstgebouw,...). Gezien de aard van de ondersteunende functie van wellness, verdient het de voorkeur om deze ook toe te laten op de rustigere of groenere plekken op het terrein. Vandaar dat het van belang is om ze te aanschouwen als sanitaire units. Dit wordt best op alle vergelijkbare artikelen voor alle deelRUPs toegepast.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij bij 'Art. 2.1.2.§2' in de toelichting de voorbeelden onder sanitaire units worden aangevuld met wc, douches, hottubs, buitensauna, e.d... Dit wordt op alle vergelijkbare artikelen voor alle deelRUPs toegepast.

5. Verwerking bezwaren: deelRUP Kloosterputten (deelplan 2)

5.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

5.1.1. Bezorgdheid rond mobiliteit t.g.v. jeugdverblijf

Inhoud bezwaren

- **Zandstraat is reeds te druk om hier ook nog bussen te laten halteren:** Er wordt in het deelRUP gesuggereerd om "vanuit het plan-MER de bussen te laten halteren op de Zandstraat wegens de beperkte ruimte op zowel de Strijdamstraat als het deelgebied an sich". Bezwaar wegens het verplaatsen van geluidsoverlast en de drukte van de camping naar de woonbuurt. Het creëren van nog eer drukte in deze toch al nauwe en bochtige straat (onoverzichtelijke bochten, versmallingen, stenen blokken, 9 nieuwbouwwoningen, verkeer naar Tennisclub, leveringen met vrachtwagens, landbouwvoertuigen, parkeren van toeristen die parkeerverbod negeren,...). Het is echt niet de juiste insteek om daar nog busverkeer van/naar het verblijfspark voor groepen bij te duwen... (4)
- **Waar halteren van de bussen op de Zandstraat?** Het kan in geen geval de bedoeling zijn dat bussen gaan halteren/parkeren ter hoogte van het bos tussen de huisnummers Zandstraat 39 en Zandstraat 49. Dit is midden in woongebied en dat brengt lawaai, verkeersdrukke en uitlaatgassen met zich mee bij het in-&uitstappen, draaiende motor/airco bij wachten enz. Om eventueel misbruik te verhinderen, zou een verkeersbord van 'verboden stilstaan & parkeren' voor voertuigen +3,5ton wenselijk zijn. (4)
- **Waar gaan bussen draaien?** Is onmogelijk wegens de scherpe haakse bocht (+ elektriciteitspaal) die 'in de weg' staat op de hoek van de Olmendreef/Zandstraat. (4)
- De inwoners dienen de lasten van deze creatie niet te dragen waarbij er geen meerwaarde wordt gecreëerd voor de buurt. Als men op die plaats een groepsverblijf wil realiseren, moeten men ervoor zorgen dat alles op eigen domein kan afgehandeld worden in plaats van de buurt op te zadelen met extra overlast. (4)
- Suggestie om bussen te laten halteren op gemeenteparking en te voet verder via de voetweg. (4)
- De huidige mobiliteitsstructuur in de omgeving is totaal ongeschikt voor de beoogde bestemming. Caravans e.d. rijden zich nu reeds vast door de bocht van de Zandstraat naar de Strijdam. Als men toch vasthoudt aan deze bestemming dient een andere toegangsweg naar de camping worden gecreëerd voorafgaand aan de uitvoering nieuwe bestemming! (27)

Motivatie procoro

In het plan-MER wordt het halteren van bussen in de Zandstraat inderdaad als aanbeveling naar voren geschoven. Het plan-MER beoordeelt de impact op het functioneren van het gemotoriseerd verkeer van dit deelRUP als neutraal. In het plan-MER wordt gesteld dat op piekmomenten de verkeersgeneratie hoger zal liggen, desondanks zal het op die momenten beperkt blijven tot 8 pae. Er wordt geconcludeerd: *“Deze toename is niet van die orde dat er een impact verwacht wordt op de doorstroming van de ontsluitende wegen. Globaal kan gesteld worden dat de huidige verkeersafwikkeling vlot verloopt, met een minimum aan wachtrijen. De beperkte wijziging in verkeersgeneratie zal hier geen significante verandering in teweegbrengen.”*

Bovenstaande bezorgdheden werden besproken met de m.e.r.-deskundige mobiliteit. Hieruit komt naar voren dat niet zozeer de doorstroming van de Zandstraat het probleem is maar wel de passage van twee voertuigen indien er een bus op de weg rijdt gezien het smal wegprofiel. Langs de andere

kant is het aantal busbewegingen wel beperkt en zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden. Wat het halteren van de bussen voor de groepsaccommodatie betreft, kan binnen het openbaar domein van de Zandstraat (ca.10m breed) een parking voor bussen worden aangelegd ter hoogte van de doorsteek door het bos. Dit bevindt zich net buiten het plangebied in woongebied maar kan bijvoorbeeld als voorwaarde worden opgelegd bij een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag. Zo dienen de bussen niet op straat te parkeren en kan de doorstroming in de Zandstraat gevrijwaard blijven. Halteren op de gemeentelijke parking kan als alternatief voorzien worden maar is minder ideaal in functie van veiligheid omdat de jongeren dan langs de Zandstraat te voet met bagage moeten wandelen.

Wat het draaien van bussen betreft, kan dit ter hoogte van de Olmendreef, worden hierrond geen problemen voorzien voor bussen.

Gezien de beperkte busbewegingen en voorgestelde maatregel om een parking aan te leggen, concludeert de procoro dat de overlast en hinder voor de buurt eerder beperkt zal zijn.

Advies procoro

De procoro adviseert om het plan-MER aan te vullen met de mogelijkheid om een busparking aan te leggen binnen het openbaar domein van de Zandstraat (buiten het plangebied) bij een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag.

5.1.2. Bezorgdheid rond verstoren natuurlijk karakter gebied

Inhoud bezwaren

- Het is een gemiste kans om enerzijds de natuur in haar volle eigenheid te laten doordringen tot in de woonkern van de Zandstraat en anderzijds de natuur ongerept te laten ontwikkelen in het desbetreffende plangebied. (4)
- Alhoewel op papier de natuurwaarde lijkt te vergroten, zal dit in realiteit absoluut niet het geval zijn. Een strikte opvolging zal allerm minst nodig zijn om het natuurlijke karakter van dit gebied, te behouden. De algemene juridische termen die in dit PRUP gebruikt worden, geven ons hier momenteel geen enkele zekerheid over. (4)
- Nu wordt onder de noemer van 'verblijf in de natuur' de natuur nog extra belast omwille van een onrealistische en ondoordachte inplanning van dit jeugdverblijf. (4)

Motivatie procoro

Het deelRUP heeft tot doel de bestaande natuurzones in het deelplangebied te bewaren en te koppelen aan een beter beheer en inrichting ervan. In de voorschriften is er daarom een koppeling opgenomen waarbij wordt gesteld dat er bij de realisatie van het groepsverblijf ook de inrichting van het aanpalend natuurgebied dient gerealiseerd te worden. Het RUP schrijft hier voor dat er een ontwikkeling en herstel van bos dient te gebeuren zodat het een bebost geheel vormt en aansluit bij de bossen van Berlare Broek. Daarbij is ook opgenomen dat eventuele constructies in deze zones dienen verwijderd te worden. Zo wordt een (kwalitatieve) groene vinger beoogd die vanaf het Broek doordringt in de woonkern van de Zandstraat.

De opvolging hiervan zal gebeuren in kader van de handhaving een eventuele toekomstige omgevingsvergunning voor het jeugdverblijf. Gezien de expliciete koppeling in het RUP met het herstel en de ontwikkeling van het bos, zal dit ook deel moeten uitmaken van de betreffende omgevingsvergunningsaanvraag door de eigenaar of uitbater. De procoro wijst erop dat door deze expliciete koppeling verordenend op te leggen de mogelijkheden binnen de scope van het RUP hierbij zo goed als mogelijk zijn benut en dat de effectieve uitvoering zal deel uitmaken van de handhaving van de omgevingsvergunning waarvoor andere organisaties bevoegd zijn.

Wat de stelling van bezwaarindiener betreft dat de natuur nog extra belast zal worden door een onrealistische en ondoordachte inplanting van het jeugdverblijf, wijst de procoro erop dat er zich vandaag de dag ook al recreatieve activiteiten bevinden in het gebied en dat de bijkomende verstoring eerder beperkt is. Dit wordt bevestigd in het plan-MER die stelt dat er enkele van de meest verstorings-gevoelige soorten binnen en/of in de omgeving van het deelRUP voorkomen en dat deze soorten zich hebben kunnen vestigen in een gebied dat actueel reeds sterk verstoord wordt door recreatie. Het plan-MER concludeert hierbij: *“Wat betreft de recreatieve activiteiten ter hoogte van deelRUP Kouter Donk, Kloosterputten 1 en 2 wordt er beperkt uitbreiding of omvorming voorzien van de recreatie. Gezien deze aansluitend voorzien wordt ten aanzien van de huidige recreatie of in de plaats van bestaande recreatie wordt de impact ten aanzien van de omliggende natuurpercelen die in SBZ-H en SBZ-V gelegen zijn beperkt ingeschat.”* (p 177)

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

5.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

5.2.1. Vraag voor afscheiding tussen percelen en rijweg

Inhoud bezwaren

- Om overlast van rondhangende jongeren te vermijden – ook op de private rijweg, wordt gevraagd in de inrichtingsvoorwaarden een afsluiting te plaatsen over de volle lengte van de perceelsgrens langs de oostkant van het RUP. Momenteel is het perceel 1374 al volledig omheind, al bevindt de afsluiting zich in relatief slechte staat. (4)

Motivatie procoro

De procoro erkent dat er een kans bestaat dat kinderen en jongeren van het jeugdverblijf zich eventueel tot op de private rijweg kunnen begeven. In de voorschriften van het RUP zijn momenteel geen bepalingen rond afsluitingen opgenomen in 'Art. 3.6. Zone voor natuurgebied'. Het is niet gebruikelijk om in natuurgebied bepalingen rond afsluitingen op te nemen. Binnen natuurgebied staat de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden centraal (cf. de typevoorschriften voor natuurgebied). Daarbij zijn alle handelingen, werken en wijzigingen toegelaten die bijdragen aan deze doelstellingen. Afsluitingen zorgen daarbij echter net voor barrièrewerking wat migratie van fauna en flora kan tegengaan en de natuurwaarden net kan verstoren. Het lijkt de procoro dan ook niet opportuun of wenselijk om dergelijke bepalingen op te nemen in het RUP. Indien er sprake is van overlast op de rijweg, dient op projectniveau bekeken te worden hoe dit kan opgelost worden. Het RUP is daarbij niet het geschikte instrument.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

5.2.2. Aanpassen van de overgangsbepalingen in Art. 3.1.1. §3

Motivatie procoro

De procoro merkt op dat de overgangsbepalingen in dit deelRUP best zo scherp en helder mogelijk worden geformuleerd. Overgangsbepalingen zijn immers vaak juridisch complex en moeilijk te handhaven. Indien immers niet aan de voorwaarde van afbraak wordt voldaan rust er enkel een vergunningsprobleem bij het nieuwe bouwvolume waar de voorwaarde niet is nageleefd maar heeft dit geen invloed op het af te breken gebouw. In casu acht de procoro de overgangsbepalingen voor constructies in functie van technieken niet wenselijk en houdt dit een risico van moeilijke handhaving in. Het is wenselijk deze bepaling te schrappen zodat alles onder de 1^e paragraaf van Art. 3.1.1. §3.1. valt en de constructies in functie van technieken eerst dienen gesloopt te worden alvorens met het nieuwe bouwvolume kan gestart worden. Het is daarbij niet onhaalbaar om de technische installaties tijdelijk in een container onder te brengen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij in Art. 3.1.1. §3.1. de tweede paragraaf, namelijk *'Voor de sloop van afzonderlijke constructies in functie van technieken geldt een overgangsbepaling van twee jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning'* geschrapt wordt. Ook de bijhorende toelichtende tekst wordt hierbij geschrapt.

5.2.3. Opmerking rond Art. 3.1.2.§2

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de voorschriften in Art. 3.1.2.§2 onduidelijk zijn geformuleerd. Deze stellen immers dat er een bouw- en verhardingsverbod geldt voor de zones die buiten de overdruk *'Bebouwing en verharding'* vallen maar formuleert hierbij tegelijkertijd ook de mogelijkheid om twee verharde paden toe te laten. Dit lijkt in tegenstrijd te zijn met elkaar en wordt best anders geformuleerd en aangepast.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de volledige tekst onder Art. 3.1.2.§ wordt vervangen door volgende voorschriften: *"Tussen de zones A en B kunnen twee verharde paden van maximaal 3,00 m breed worden aangelegd. Andere constructies, verharding of bebouwing is binnen de zones die buiten de overdrukken van Art. 3.2. en Art. 3.3. vallen, zijn niet toegelaten."*

6. Behandeling bezwaren: DeelRUP Bareldonkse bossen

6.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

6.1.1. Bezwaren en bezorgdheden rond de opgenomen groenbuffers

Inhoud bezwaren

- Waarom kunnen bufferzones uit BPA Olmendreef niet behouden blijven? (18)
- Het is niet mogelijk om een bufferzone van 2,5 m hoog op eigen terrein te voorzien omwille van de ligging van onderliggende bekabelingen. (18)
- Departement Omgeving stelt in haar advies op voorontwerp dat de groenbuffers haalbaar dienen te zijn binnen de uitbating. (18)
- Waarom moet de ene bufferzone de andere bufferen, nl. het aanpalende bos. Is dit nodig? (18)
- Het kan niet de bedoeling zijn dat de campings de gevraagde bufferzone op het terrein van een ander realiseren. Elke camping moet bufferzone aanleggen op eigen terrein (23)

Motivatie procoro

In het BPA Olmendreef werden bufferzones voor de verblijfparken ingeschreven op de omliggende percelen. Dit volgt echter niet helemaal de logica van de goede ruimtelijke ordening, die stelt dat een activiteit zijn buffering moet voorzien op eigen perceel. In het PRUP wordt dit planologisch juist gezet en wordt bepaald dat elke zijde van het openluchtrecreatief terrein dat niet grenst aan een ander openluchtrecreatief terrein voorzien dient te zijn van een landschappelijke afscherming van minimaal 2.5m hoog. Gezien de huidige invulling van de openlucht recreatieve terreinen is het niet evident om hier zomaar brede groenbuffers aan te leggen op eigen terrein. Ten opzichte van het voorontwerp RUP is daarom de minimale breedte van 2m in het ontwerp vervangen door een minimale hoogte van 2.5m. Deze wijziging is gebeurd naar aanleiding van het advies van de beroepsorganisatie Recreat en wil vooral streven naar een haalbare oplossing voor elk openluchtrecreatief terrein. De procoro geeft aan dat dit het absolute minimum betreft om vooral de visuele impact van een openluchtrecreatief terrein te kunnen bufferen naar de omgeving.

In het advies op het voorontwerp van Departement Omgeving staat op p.1 inderdaad vermeld dat de groenbuffers haalbaar dienen te zijn binnen de uitbating. Dit vormt echter geen voorwaarde vanuit departement Omgeving zelf, maar is een samenvatting van de plandoelstellingen van het PRUP zelf en maakt geen onderdeel uit van hun advies.

Wat de ligging van onderliggende bekabeling betreft, wijst de procoro erop dat in het RUP vooral het te bereiken doel is opgenomen in de voorschriften. Het is aan de uitbater om uit hierbij te zoeken naar de juiste manier om dit in te passen op het terrein.

Op de vraag waarom de ene bufferzone de andere moet bufferen, merkt de procoro in eerste instantie op dat 'bos'/'natuur' en 'bufferzone' twee aparte bestemmingen zijn. Een bos of natuur kan niet zomaar beschouwd worden als bufferzone en zijn bestemmingen op zich waarbij de instandhouding, ontwikkeling en herstel van het bos en natuur centraal staan. Een buffer daarentegen wordt net aangelegd op het gebied waarbij de functie ervan een buffer noodzakelijk maakt om de hinder naar de naastliggende bestemming te beperken. *“Een buffer kan niet alleen nodig zijn voor een bedrijventerrein maar ook voor bijvoorbeeld recreatiegebieden, gebieden voor ontginning van oppervlaktedelfstoffen,...”* zoals de toelichting bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke

uitvoeringsplannen dd. 11/04/2008 stelt. In casu legt het PRUP op om een landschappelijke afscherming te voorzien naar de naastgelegen zone om vooral de visuele impact te beperken. Ook het beperken van lichtverstoring door buffering kan relevant zijn bij een aanpalend bos.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

6.1.2. Vraag voor planschade bij de herbestemming van de bufferzones naar natuurgebied

Inhoud bezwaren

- Percelen van bezwaarindiener (1323, 1322, 1345b 1297a) worden herbestemd van gebieden voor verblijfsrecreatie, agrarisch gebied en natuur gebied naar natuurgebied. Ze veranderen van gebiedscategorie en geven dus recht op planschadevergoeding. De gemeente Berlare draagt verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige inlichtingen en wist bij datum van akte (10/09/2020) van aankoop reeds van goed dat de percelen zouden opgenomen worden in PRUP Donk en herbestemd worden naar natuurgebied. (23)

Motivatie procoro

De procoro volgt de redenering niet dat de herbestemming zou leiden tot andere gebiedscategorie en tot planschade.

In eerste instantie hadden de bufferzones in BPA Olmendreef op het onderliggend gewestplan reeds grotendeels natuurgebied als bestemming. In het PRUP is ervoor geopteerd om deze onderliggende bestemming te gebruiken als herbestemming voor de bufferzones zodat er ruimtelijk een planologische eenheid van bestemming wordt gevormd met het omliggend natuurgebied.

Daarnaast wil de procoro bij de verwijzing naar de bestemming van het gewestplan op de akte en de stedenbouwkundige inlichtingen in het bezwaar volgende bedenkingen formuleren:

- Zo is het onderliggend gewestplan ingetekend op een schaal 1/10.000 wat een vrij grote schaal is. De polygonen en lijnen werden gedigitaliseerd en gecorrigeerd vanuit schaal 1/10.000. Hierdoor is de exacte grens van een bestemmingszone op het gewestplan niet altijd zeer duidelijk en maken de stedenbouwkundige inlichtingen ook melding van de aanpalende bestemmingen op het gewestplan van Dendermonde. Schaalcorrectie van een gewestplan tot op perceelsniveau is immers niet iets dat gebeurt bij het verzamelen van de stedenbouwkundige inlichtingen. Bij het opgeven van de inlichtingen worden alle bestemmingen opgegeven gebaseerd op wat het digitaal loket aangeeft als liggende binnen of rakende aan de perceelsgrens. Schaalcorrectie van een gewestplan tot op perceelsniveau is immers een complexe aangelegenheid dat per gebied grondig dient bekeken te worden aan de hand van referentiepunten in de omgeving e.d. Dit gebeurt bijvoorbeeld in kader van een omgevingsvergunningsaanvraag, stedenbouwkundig attest, een RUP of BPA,... waarbij sowieso een grondig gebiedsonderzoek gebeurt maar niet in kader van stedenbouwkundige inlichtingen. Dit is ook expliciet in de stedenbouwkundige inlichtingen in bijlage expliciet

vermeld. Op pagina 3 bij plannenregister staat er bij de rij van het gewestplan: *'wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar.'*

- Daarnaast is nog net te zien op de afbeelding van de akte in het bezwaar dat er ook verwezen wordt naar het BPA Olmendreef als *'van toepassing zijnde op alle voormelde goederen'*. Dit BPA gold op dat moment als finale bestemming en vervangt dus het gewestplan. Bovendien is dat BPA ingetekend op perceelsniveau waarbij duidelijk de grenzen van natuurgebied, verblijfsrecreatie en agrarisch gebied te zien zijn. Binnen het BPA is zo de schaalcorrectie van het gewestplan gebeurd tot op perceelsniveau en geeft dit de indicatie van het al dan niet wijzigen naar een andere gebiedscategorie.

Voor perceel 1323, 1322 en 1297a is er zo een herbestemming van zone voor natuurgebied in het BPA naar natuurgebied in het RUP. Hier is er geen verandering van gebiedscategorie en is er geen sprake van planschade.

Voor perceel 1345b wordt de bestemming wegenis en verblijfsrecreatiegebied in het BPA vervangen door de bestemming verblijfsrecreatie in het groen in het PRUP. Ook dit geeft geen aanleiding tot planschade. Een RUP kan immers enkel aanleiding geven tot planschade indien een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden terwijl dit de dag voorafgaand wel nog zo was. Het betreffende perceel valt niet onder dit toepassingsgebied.

Tot slot geeft de procoro mee dat de startbeslissing voor het PRUP door deputatie pas genomen is op 16 september 2021 wat na de datum van voormelde akte is. Op het moment van deze akte was er noch door de provincie, noch door de gemeente, zicht op de herbestemmingen of planopties die het RUP ging doorvoeren.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

6.1.3. Bezorgdheid rond aangeduide trage ontsluitingsas

Inhoud bezwaren

- Op perceel 42003A1323/00_000 worden ontsluitingspunten voor een zachte verbindingsas aangeduid. Vraag om eigendomsrecht, Art 16 grondwet en art. 1 EVRM niet te schenden. Het moet duidelijk worden gemaakt dat het enkel om een “gewenste ontwikkeling” gaat en niet om een actuele situatie. (23)

Motivatie procoro

Een RUP dient het algemeen belang en is een instrument dat bestemmingen en voorschriften kan opleggen voor privé-eigendom. Art.2.2.6. §1,1^e lid VCRO bepaalt dat in het algemeen stedenbouwkundige voorschriften van een RUP eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. Het principe dat een RUP bepalingen kan opleggen voor een privé-eigendom vanuit algemeen belang is dus wettelijk bepaald en houdt geen schending in van het eigendomsrecht e.d.

Wel benadrukt de procoro dat een RUP uit zijn aard een passief instrument is, wat wil zeggen dat de voorschriften enkel van toepassing zijn bij een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag en de voorschriften, in afwachting daarvan, geen rechtstreekse impact hebben op de eigenaars. Concreet gesteld zijn de eigenaars niet verplicht om deze verbindingsas te creëren. Het RUP legt bestemmingsmatig de mogelijkheid vast wanneer dit in de toekomst wel een wens zou zijn.

Gelet op de vraag van bezwaarindiener, lijkt het de procoro wenselijk om bij de planopties in de toelichtende nota (p 42, §3) expliciet te vermelden dat deze weg vandaag niet bestaat.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij bij de planopties in de toelichtende nota (p 42, §3) expliciet wordt vermeld dat deze weg vandaag nog niet bestaat.

6.1.4. Bezwaar rond herbestemming niet ingevuld recreatiegebied naar open ruimte

Inhoud bezwaren

- Een RUP moet voldoen aan de materiële motiveringsplicht en mag niet gebaseerd zijn op willekeur. De overheid dient de bestaande toestand in ogenschouw te nemen. Het RUP is gebrekkig gemotiveerd (28):
 - o Plandoelstellingen geven onvoldoende aan waarom perceel van bezwaarindiener mee is opgenomen. Dat is een geografische anomalie en ligt geïsoleerd in een woonzone. Waarom ook niet de volledig beboste percelen ten noorden van het deelRUP gelegen in landbouwgebied?
 - o Opname perceel is onlogisch en draagt niet evenredig bij tot de doelstellingen van het RUP. Het zal de beleving niet versterken en de algemene omgevingskwaliteit niet verhogen. Ook zal door de geïsoleerde ligging het perceel de verblijfparken niet inbedden in het groen.
 - o Ook departement Landbouw en Visserij adviseerde om perceel in recreatiegebied te houden of te herbestemmen naar landbouw. Tijdens de plenaire vergadering leverde de gemeente foute informatie aan, perceel ligt niet binnen BPA. Daardoor verklaarde Dep. L&V zich akkoord op basis van foute info. Dit wordt ook nergens rechtgezet.
- Volgens het plan-MER heeft deze omzetting geen meerwaarde en geen positief effect en volgens Art. 2.2.5. VCRO moet RUP conclusies weergeven en aangeven hoe dit geïntegreerd is in het RUP wat niet is gebeurd. (28):
 - o geen effect op de landschapsstructuur, daar het gebied vandaag reeds een beperkte waarde heeft.
 - o Ook m.b.t. impact op ruimtelijke structuur en wisselwerking, en ruimtelijke beleving stelt plan-MER dat effect verwaarloosbaar wordt ingeschat. Volgens bezwaar stelt plan-MER dat de beleving ervan zonder bestemmingswijziging bewaard zal blijven.
 - o Door de aanduiding van de biologisch meest waardevolle delen met natuurgebied of gemengd open ruimtegebied wordt de feitelijke referentietoestand in overeenstemming gebracht met de ruimtelijke bestemmingen. Effect wordt als neutraal beoordeeld.
- Er zijn geen inrichtingsalternatieven hieromtrent onderzocht in het plan-MER, bv. uit de contour laten of bestemming als woongebied. Het plan-MER stelt dat geen grootschalige inrichtingsalternatieven onderzocht worden aangezien de toekomstvisie werd opgesteld in overleg met alle betrokken actoren. De eigenaar van perceel 1290 diende echter opmerkingen in tijdens de publieke raadpleging. Art. 4.2.8.§1bis DABM bepaalt dat redelijke alternatieven moeten onderzocht worden en de alternatievenafweging moet opgenomen zijn in RUP. Waarom is woongebied als alternatieve bestemming geen redelijk alternatief? Kunnen de plandoelstellingen niet bereikt worden zonder opname van betreffende perceel?(28)
- Een herbestemming naar woongebied zou een veel logischer en redelijker alternatief zijn. Perceel wordt omringd door woongebied en open bebouwing en ligt aan uitgeruste weg en binnen een verkaveling. De Schriekenstraat vormt hier de grens met het recreatiegebied. Bezwaarindiener verzoekt ofwel over te gaan tot herbestemming als woongebied, ofwel de huidige bestemming recreatiegebied te behouden. (28)
- Herbestemming geeft recht op planschade maar dat kan financiële schade en eigendomsbeperking niet dekken. Er is het principe dat een overheid er toe gehouden is om zelf de bestemming te realiseren en desnoods te onteigenen als een grond door een bestemmingswijziging volledig waardeloos wordt. Ook hier vrees om kosten te maken om

bestemming te realiseren. Gezien gebrekkige motivering is waardevermindering disproportioneel.

Motivatie procoro

1. De procoro wijst er op dat er doorheen in de verschillende documenten van het RUP zoals toelichtende nota (algemene plandoelstellingen, conclusies uit toekomstvisie en deelplanopties) en de scopingnota wel voldoende motivaties terug te vinden zijn waarom betreffend perceel wordt herbestemd naar open ruimte:
 - Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de planologische taakstelling van bovenlokale recreatie aan de provincie toebedeeld. Recreatiepool Donk is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als bovenlokaal recreatief knooppunt. In de toekomstvisie van 2020 heeft de provincie gewerkt aan een ruimtelijke visie op recreatie voor De Donk. Een belangrijke conclusie en streven vanuit de visie is de doelstelling om bijkomend ruimtebeslag en verdere fragmentatie van het gebied door bijkomende recreatieve ontwikkelingen te beperken. Deze kunnen immers de landschappelijke en natuurlijke troeven van het gebied onder druk zetten en zo de waarde als recreatiepool in het gedrang brengen. Daarbij werd nagegaan op welke locaties een verdere uitbouw van recreatie wenselijk is en waar niet. In de visie is het concept van de 'dubbele lussen' naar voren geschoven waarlangs recreatieve activiteiten kunnen versterkt worden. Dit brengt een hiërarchie in de vandaag eerder verspreide recreatieve infrastructuur in het gebied. Deelplangebieden gelegen op deze lussen wensen we te versterken (cf. Kouter, Kloosterputten).
 - Binnen het deelPRUP Barendonkse Bossen – niet gelegen langs deze lussen - willen we de dynamiek van toerisme en recreatie van deze cluster verfijnen en vooral beperken of niet verder laten door ontwikkelen tot hoogdynamische recreatie. We zien in dit gebied immers weinig kansen voor een verdere hoogdynamische ontwikkeling in toeristisch verblijf en het recreatieaanbod. De ligging binnen een verkavelde woonwijk onderschrijft deze conclusie. De verblijfparken aan de Schriekenstraat zijn evenwel historisch op deze locatie gegroeid en worden daarom bevestigd in dit RUP mits een vergroening wordt ingezet en de toeristisch recreatieve schaal en dynamiek beperkt blijft.
 - Dit PRUP heeft dus als hoofddoelstelling en scope om de recreatie te ordenen in het Donkgebied. Vanuit die optiek worden alle zones met een recreatiebestemming in het gebied meegenomen in dit RUP en afgestemd op de toekomstvisie voor De Donk (2020). Dus ook het perceel in kwestie wordt vanuit deze logica sowieso opgenomen in dit PRUP waarbij de afstemming met de toekomstvisie bestemmingsmatig wordt onderzocht. Binnen deze afstemming wordt de recreatiebestemming ofwel verfijnd ofwel omgezet naar open ruimte indien de recreatieve bestemming achterhaald blijkt te zijn.
 - Voor betreffend perceel zijn er meerdere redenen die aangeven dat de recreatiebestemming achterhaald is. Zo is de recreatiebestemming na een halve eeuw nog steeds niet gerealiseerd wat duidt op een gebrek aan behoefte. Bovendien is het ruimtelijk niet meer wenselijk om dit nog aan te snijden vanuit de beperkt beoogde recreatieve dynamiek van dit deelplangebied binnen de grotere recreatiepool Donk. Niet alleen de ligging buiten de lussen is daarbij bepalend, ook de ligging binnen een woonwijk is hier van belang. Een ontwikkeling van een recreatieve functie op het perceel is hier niet gewenst en opportuun en lijkt eerder onverenigbaar met het rustige karakter van de woonwijk en de geïsoleerde ligging van het perceel hierbinnen. De ontwikkeling van een dagrecreatieve functie kan hierbij immers zorgen voor heel wat verkeersbewegingen, lawaaihinder, e.d. Het realiseren van de gewestplanbestemming wordt hier dus zowel op schaal van de woonwijk als op schaal van de

grotere recreatiepool Donk niet wenselijk geacht waardoor wordt geconcludeerd dat de recreatiebestemming van betreffend perceel achterhaald is.

- Een andere belangrijke motivatie voor opname van het perceel is te vinden binnen de beoogde plandoelstelling van de te versterken groenstructuur tussen de Donkbossen, zuidelijk van Nieuwdonk en Berlare Broek. Het perceel en deelplangebied liggen ruimtelijk binnen deze structuur die vanuit de toekomstvisie Recreatiepool Donk (2020) naar voren is geschoven als cruciaal om te versterken in het verhogen van de natuurwaarden en omgevingskwaliteit van De Donk. Dit wordt heel duidelijk vermeld in de toelichtende nota bij de ambities vanuit de toekomstvisie. Zo wordt op pagina 13 beschreven dat er wordt ingezet op verschillende landschappelijke ruggengraten en wordt hierbij het *“Versterken van de bos continuïteit tussen de Donkbossen en Berlare Broek via de Bareldonkse bossen”* vermeld. Op de bijhorende afbeelding is de schetsmatige groene pijl duidelijk te zien die loopt langs het deelplangebied Bareldonkse Bossen en het betreffende perceel. Ook al is deze pijl schetsmatig bedoeld, ze geeft wel een belangrijke indicatie en motivering van de plandoelstelling om betreffend perceel te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied. Deze motivering werd ook reeds meegegeven aan bezwaarindiener in de scopingnota waar de opmerkingen tijdens de publieke raadpleging zijn behandeld.
- In het bezwaar wordt de opname van het perceel beschouwd als een anomalie van de plancontour aangezien deze het morfologisch geheel van bebouwing ‘binnendringt’ en een uitstulping vormt. Nochtans is vanuit de landschappelijke en groenstructuur de ligging van het perceel binnen het deelplangebied wel duidelijk te verantwoorden. Ruimtelijk kan men immers in het landschap reeds een groene dooradering terugvinden in noord zuid-richting. Deze vertrekt vanaf de Donkbossen, zuidelijk van Nieuwdonk en de Hemelse Rij. Deze bosstructuren lopen door over de Donklaan en de Blauwhofdreef naar de terreinen van de waterputtenbatterij. De langgerekte strook van de drinkwatervoorziening – waar in het deelRUP Sparrendreef overigens een overdruk ‘versterken van natuurwaarden’ wordt opgelegd – loopt via het Pachthof en de beboste achtertuinen aan de Pachthofdreef verder en komt uit op het deels bebost perceel van bezwaarindiener. Dit perceel sluit verderop aan op een strook open ruimte tussen verblijfpark Bareldonk en de Bareldonkdreef en maakt daar een verbinding met het noordelijk open ruimtegebied. Het perceel waarvan sprake maakt dus vanuit deze invalshoek een belangrijk onderdeel uit van een smalle open ruimte verbinding ter hoogte van de Schriekenstraat en maakt deel uit van een grotere groene dooradering die als landschappelijke structuur door de woonwijk snijdt en open ruimtegehele verbindt. De groene pijl waarvan hoger sprake in de visie vindt zijn basis in een reeds bestaande ruimtelijke groenstructuur en wenst deze te versterken. Ook de planopties binnen deelRUP Sparrendreef dragen bij aan de versterking van deze dwarse groene dooradering. De herbestemming van het perceel van bezwaarindiener naar open ruimte vormt dus samen met de andere planopties van het RUP (cf. Sparrendreef) een geheel en logisch te verantwoorden verhaal.
- De vraag van bezwaarindiener waarom noordelijke percelen in landbouwgebied niet zijn meegenomen in het versterken van de groenstructuur, heeft te maken met de scope van het RUP. Het RUP focust zich in eerste instantie op de ruimtelijke ordening van de recreatie in het gebied. Aangezien het perceel in kwestie recreatiegebied is, is een opname in dit PRUP vanzelfsprekender (ut supra). De beboste percelen waarvan sprake in bezwaar betreffen een andere planscope en zouden een afweging van de openruimte functies de landbouw, natuur en bos in het RUP noodzakelijk maken. Waar het ordenen van bovenlokale recreatie vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als taakstelling aan de provincie is toegewezen, werden de planningsprocessen open ruimte echter toegewezen aan de Vlaamse overheid als bevoegdheid. Het plangebied uitbreiden in noordelijke richting zou buiten de scope en bevoegdheid van dit provinciale RUP vallen.

- Dat de bevestiging van het huidig landgebruik in dit PRUP niet zou bijdragen aan een betere beleving, klopt volgens de procoro niet helemaal. Door de herbestemming wordt een ontwikkeling met bebouwing en verharding vermeden. Het staat buiten kijf dat dergelijke ontwikkeling de beleving van het gebied wel drastisch zou wijzigen en de groene beboste dooradering – die zorgt voor een belangrijke omgevingskwaliteit - deels zou teniet doen.
- In haar advies op het voorontwerp adviseerde Departement Landbouw & Visserij (Dep. L&V) inderdaad om het perceel in kwestie ofwel uit de plancontour te laten ofwel te herbestemmen naar een agrarische bestemming. De bespreking in de plenaire vergadering betrof echter de twee percelen waar het RUP een bestemming naar gemengd openruimtegebied doorvoert. Wanneer in het verslag gesproken wordt over het onderliggende BPA betreft dit perceel 1246 wat eveneens een ‘uitstulping’ van het plangebied vormt in oostelijke richting en wel deel uitmaakt van BPA Olmendreef. Voor het perceel in kwestie geldt dat zij door haar bestemming op het recreatiegebied sowieso binnen de scope van dit PRUP valt. Uit het verslag blijkt dat Dep. L&V geen bezwaar had bij een herbestemming naar gemengd openruimtegebied maar vooral de bedenking hierbij had dat dit weinig landbouwwaarde heeft, vandaar ook de expliciete vraag van het agentschap om het niet naar landbouw om te zetten. Het akkoord van Dep. L&V moet dus eerder in die zin gezien worden dan dat het gebaseerd is op foutieve informatie vanuit de gemeente. De procoro wenst hier ook op te wijzen dat het advies van Dep. L&V één van de vele afwegingsfactoren vormt maar sowieso niet bindend is binnen de procedure van een RUP.

De omzetting van het perceel naar open ruimte draagt dus bij aan meerdere plandoelstellingen. Het versterkt door het bevestigen van het huidig gebruik de groene dooradering. Het draagt bij aan het recreatief ordenen van het gebied wat een hoofddoelstelling is van het RUP. Het draagt tot slot ook bij aan het verminderen van het ruimtebeslag (Vlaamse doelstelling i.k.v. Bouwshift).

De procoro volgt niet dat de planoptie rond betreffend perceel gebrekkig gemotiveerd is maar is niettemin van mening dat de motivaties voor het deelRUP - die misschien eerder verspreid zit over documenten van het RUP en in de toelichtende nota – gebundeld en uitgebreider mag behandeld worden bij het hoofdstuk van de plandoelstellingen en eveneens de respectievelijke deelplanopties. Dit zal de motivatie van de (deel)plandoelstellingen nog meer verduidelijken.

2. De procoro volgt de stelling van bezwaarindiener niet dat uit het plan-MER blijkt dat de herbestemming geen meerwaarde heeft. Het klopt dat het plan-MER de impact van de bestemmingswijziging van de 2 percelen naar open ruimte bij de discipline ‘mens en ruimte’ soms neutraal beoordeelt. Daar tegenover staat dat in de disciplines landschap en water de herbestemming bij verschillende beoordelingen wel een beperkt positief effect (+1) krijgt. Zo krijgt de herbestemming zowel bij de perceptieve kenmerken als bij kwaliteitsverbetering onder discipline landschap een ‘+ 1’. Bij landschapsstructuur worden herbestemmingen naar natuur en gemengd open ruimtegebied algemeen positief beoordeeld, idem voor de grondwaterhuishouding.

Daarnaast is het belangrijk om voor ogen te houden dat een neutrale beoordeling komt doordat het plan-MER in vele gevallen toetst aan de feitelijke referentietoestand. Dat is de feitelijke vergunde situatie op het terrein zoals die er nu is, los van de planologische bestemming. Zo is de neutrale effectbeoordeling voor de impact op ruimtelijke structuur waar bezwaarindiener op wijst, besproken vanuit deze feitelijke referentiesituatie. Dit geldt ook voor de verwijzing naar de discipline biodiversiteit in het bezwaar. Het is dan ook meer dan logisch en vanzelfsprekend dat het effect neutraal is gezien de herbestemming de feitelijke referentiesituatie bevestigt. Indien gekeken wordt naar de conclusies van de disciplines waar ook de juridische referentiesituatie aan bod komt, zie je wel vaker een beperkt positief effect verschijnen.

Dat het plan-MER stelt dat het gebied een beperkte waarde heeft op vlak van landschapsstructuur, heeft te maken met het feit dat het perceel sowieso een beperkte schaal heeft en gelegen is binnen een woonwijk. Het is echter niet omdat de herbestemming op vlak van geografische en geomorfologische structuren geen significante positieve impact heeft, deze niet waardevol is op een kleinere schaal. De effectbeoordelingen bij discipline landschap die de herbestemming op verschillende vlakken beperkt positief beoordelen, bevestigen dit dan weer wel.

Het valt de procoro op dat het bezwaar selectief conclusies uit het Plan-MER weergeeft en sommige zaken uit zijn context trekt om te staven dat er geen meerwaarde is. Zo haalt de bezwaarindiener een passage uit het rapport rond ruimtelijke beleving aan om zijn stelling te staven. De procoro wijst er op dat er eerder in het rapport bij discipline landschap ook volgende passage is opgenomen:

“Bestemmingsmatig wordt in het zuidelijk deel een zone voor recreatie omgezet naar zone voor gemengd open ruimte gebied. ... Sowieso zijn er potenties voor een veel meer natuurlijk karakter in vergelijking met een recreatiegebied, waardoor het effect beperkt positief beoordeeld wordt (+1).”

De stelling dat de herbestemming naar open ruimte van de twee percelen binnen het deelRUP Bareldonkse Bossen geen meerwaarde heeft vanuit het plan-MER, dient dus genuanceerd te worden. Het klopt evenmin dat het overzicht van de conclusies van de genoemde effectenbeoordelingen niet in het RUP zijn opgenomen. In hoofdstuk 11 zijn de conclusies en de doorvertaling van de milderende maatregelen en aanbevelingen in het RUP besproken, ook deze van deelRUP Bareldonkse Bossen. Aangezien de planoptie waarvan sprake, beoordeeld wordt als neutraal (0) tot beperkt positief (+1) en niet leidde tot het formuleren van milderende maatregelen of aanbevelingen komt dit verder in het hoofdstuk niet meer aan bod. Enkel de planopties waarbij negatieve effecten op het milieu worden voorzien, worden hierbij behandeld. Planopties waarbij geen negatieve effecten worden verwacht, kunnen immers zonder meer behouden blijven in het RUP. In het eerste punt heeft de procoro immers gemotiveerd waarom de herbestemming van dit perceel naar open ruimte belangrijk is.

3. Wat de inrichtingsalternatieven betreft, wijst de procoro erop dat een herbestemming naar woongebied geen redelijk alternatief is. Beleidsmatig wordt er immers zeer restrictief omgegaan met herbestemmingen naar woongebied. Gezien de taakstelling wonen van de kern Donkmeer en het gebrek aan woonbehoefte, mag er geen nieuwe juridische voorraad aan wonen worden bij gecreëerd zonder dat dit elders gecompenseerd wordt. Een herbestemming naar wonen is dus beleidsmatig niet gewenst en strijdig met Vlaams en provinciaal beleid. Het past evenmin binnen de plandoelstellingen van dit RUP om compensatie te gaan zoeken voor deze herbestemming naar wonen. Een herbestemming naar wonen is dus niet aan de orde en geen redelijk alternatief. Dit werd ook zo reeds beantwoord in de scopingnota (okt. 2023) rond dit specifiek bezwaar.

Het buiten de contour laten van het perceel binnen het plangebied, past niet binnen de plandoelstellingen. Zoals hoger vermeldt heeft dit PRUP als hoofddoelstelling en scope om de recreatie te ordenen in het Donkgebied. Vanuit die optiek worden alle zones met een recreatiebestemming in het gebied meegenomen in dit RUP en afgestemd op de toekomstvisie voor De Donk (2020). Dus ook perceel in kwestie wordt vanuit deze logica sowieso opgenomen in dit PRUP waarbij de afstemming met de toekomstvisie bestemmingsmatig wordt onderzocht. Binnen deze afstemming wordt de recreatiebestemming ofwel verfijnd ofwel omgezet naar open ruimte indien de recreatieve bestemming achterhaald blijkt te zijn. Het niet meenemen van dit perceel met recreatieve bestemming zou leiden tot een onvolledige plandoelstelling – en scope.

Daarnaast is ook de waarde van het perceel eerder reeds verantwoord als onderdeel van de groene dooradering die door de woonwijk snijdt en open ruimtegehlen verbindt. Het niet meenemen van het perceel is dus geen redelijk alternatief. Bovendien komt dit in het plan-MER overeen met het

nulalternatief, met name het alternatief waarbij het plan niet wordt gerealiseerd. Het wordt niet als een apart te beoordelen alternatief beschouwd maar is wel het referentiekader om de milieueffecten te beoordelen. Het nulalternatief wel als apart te beoordelen alternatief beschouwen zou immers weinig meerwaarde hebben (geen wijziging geeft telkens score 0).

4. De procoro wijst erop dat de herbestemming is opgenomen in het register voor planschade. Het is niet duidelijk over welke bijkomende kosten het gaat om de bestemming te realiseren aangezien het huidige feitelijk landgebruik wordt bevestigd in het RUP. De stelling dat de grond waardeloos is, volgt de procoro dan ook niet. Bovendien is de procoro van mening dat er voldoende argumentatie aan de basis ligt van de herbestemming naar open ruimte waardoor er geen sprake is van een disproportionele waardevermindering.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij de planopties rond dit perceel uitgebreider beschreven worden bij het hoofdstuk van de plandoelstellingen en eveneens de respectievelijke deelplanopties in de toelichtende nota.

6.1.5. Bezorgdheid rond de beperkingen en waardeverlies voor gemengd bedrijf

Inhoud bezwaren

Ons gemengd bedrijf (veeteelt en landbouw) heeft meerdere percelen binnen de contouren van de deelgebieden Sparrendreef en Bareldonkse Bossen in eigendom én/of in exploitatie. Belangrijk dat wij onze exploitatie zonder beperkingen en zonder waardeverlies kunnen bestendigen. Zijn als landbouwer en eigenaar sterk begaan met de zorg voor de natuur. En hebben voor een deel van onze voornoemde percelen grasland met de Vlaamse Landmaatschappij contracten afgesloten voor botanisch weiland/ontwikkeling soortenrijk grasland en bufferstrook fauna/onderhoud gemengde grasstrook. Volgen daarbij op een stipte en correcte wijze alle richtlijnen en voorwaarden op. (23)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van de mededeling rond de zorg voor natuur en naleven van de richtlijnen. Het planvoornemen van dit RUP zet niet specifiek in op behoud en/of versterken van de landbouwfunctie. Wat de beperkingen betreft en waardeverlies, wijst de procoro erop dat er in het deelplangebied Bareldonkse bossen ca. 1.75 ha in landbouwgebruik is maar dat deze landbouwgronden momenteel ook reeds grotendeels binnen een natuur- of groene bestemming gelegen zijn. Het RUP voert hier dus geen drastische wijzigingen door. Bovendien wordt het perceel met hoge impact (cf. p 26 plan-MER met afbeelding van LIS) herbestemt naar gemengd openruimtegebied waar landbouw als bestemming mogelijk is.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

6.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

6.2.1. Bezorgdheid rond de invulling van de hoofdbestemming (Art. 5.1.)

Inhoud bezwaren

- Uit de voorschriften blijkt niet voldoende dat de keuze voor het uitbaten van een openluchtrecreatief terrein versus groepsvakantiewoningen is toegewezen aan de eigenaar/uitbater. Vraag om dit expliciet te vermelden. (18)

Motivatie procoro

In de voorschriften wijzen bepaalde formuleringen bij de hoofdbestemming op de mogelijkheden die hierrond bestaan. Art. 4.1.1 §1 bepaalt dat de zone bestemd is voor “...voor openluchtrecreatieve terreinen in een groene omgeving **en/of** groepsvakantiewoningen in een beboste omgeving”. In §1.2. wordt bepaald “...per 5000m² terreinoppervlakte **kan** één groepsvakantieverblijf worden opgericht”. Toelichtend wordt hier ook nog vermeld: “Deze bestemming als groepsvakantiewoning kan ook als alternatief van bestemming §1.1. waarvoor gekozen wordt voor een andere vorm van verblijfsrecreatie.”

Het betreffen dus twee mogelijke invullingen van de hoofdbestemming waarbij het aan de eigenaar of uitbater is om deze in te vullen. Gezien de bezorgdheid hierrond kan de toelichtende tekst hierrond nog aangevuld worden met “... gekozen wordt door de uitbater of eigenaar...”. Ook naast §1 kan in de toelichtende kolom volgende tekst vermeld worden: “Het betreffen hier twee mogelijke invullingen van de hoofdbestemming. De eigenaar en/of uitbater kan hier kiezen voor een bestemming als openluchtrecreatieve terreinen in groene omgeving of voor groepsvakantiewoningen in groene omgeving.”

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op volgende punten aan te passen:

- Toevoegen in tekst toelichtend gedeelte bij §1.2.: “... gekozen wordt door de uitbater of eigenaar...”.
- Naast ‘§1 Hoofdbestemming’ in de toelichtende kolom volgende tekst toe te voegen: “Het betreffen hier twee mogelijke invullingen van de hoofdbestemming. De eigenaar en/of uitbater kan hier kiezen voor een bestemming als openluchtrecreatieve terreinen in groene omgeving of voor groepsvakantiewoningen

6.2.2. Vraag voor het schrappen van de minimale oppervlakte van 5000m² voor plaatsen groepsvakantiewoning (Art. 5.1.)

Inhoud bezwaren

- De groepsvakantiewoningen moeten gecombineerd kunnen worden met andere mobiele verblijfseenheden, om aan risicospreiding te doen indien groepswoningen niet rendabel zijn. Daarom ook de vraag om de bepaling van 5000 m² terreinoppervlakte drastisch te beperken of af te schaffen. Men mag geen businessmodellen forceren zoals ook departement als ANB de mening zijn toegedaan. (18)

Motivatie bezwaren

De keuze om te werken met een minimale oppervlakte voor een groepsvakantiewoning komt rechtstreeks voort uit de toekomstvisie en de visie-elementen die hierrond bepaald zijn.

In de visie (toetsingskader, p. 73) wordt gesteld dat het deelRUP Bareldonkse Bossen minder aansluit op het concept van de 2 lussen, ook is gelegen in een rustige woonwijk en grenzend aan de open ruimte. De dynamiek van toerisme en recreatie wordt vanuit deze ruimtelijke context eerder beperkt. De huidige verblijfparken kunnen behouden worden mits een vergroening wordt ingezet. Een mogelijkheid voor deze zone is ook om in te zetten op enkele duurzame vakantiewoningen in een bosrijke omgeving voor grotere groepen (10-25 personen). Deze vakantiewoningen zullen een bepaalde recreatieve dynamiek met zich meebrengen maar deze wordt beperkt door het maximum aantal vakantiewoningen te beperken (ca. 7 vakantiewoningen voor de 3 verblijfsparken samen). Vakantiewoningen volgens deze schaal en dynamiek sluiten bovendien aan op de kern van Donk en sluiten morfologisch aan op het woonweefsel van de aanpalende woonwijk, gekenmerkt als een woonpark met grotere beboste percelen met open bebouwing. Het is immers niet de bedoeling dat de groepsvakantiewoningen evolueren naar een vakantiepark.

Daarnaast speelt dit deelgebied ook een belangrijke rol in het versterken van de groene dooradering en de bosachtige omgeving. Dit laat niet enkel toe om op schaal van het Donkgebied een waardevolle groen- en bosstructuur te versterken tussen de zuidelijke Donkbossen en de Turfputten binnen Berlare Broek, maar ook om een kwalitatieve en natuurlijke omgeving te creëren voor verblijvers en recreanten.

In de voorschriften van het RUP is de minimale oppervlakte van 5000m² per vakantiewoning een doorvertaling van het beperkte aantal vakantiewoningen dat vanuit het toetsingskader naar voren is geschoven. Door een minimale duidelijke grens te zetten op 5000m² kunnen er 7 vakantiewoningen gezet worden op de bestaande 3 verblijfparken: 5 voor de oppervlakte Primavera en Bareldonkse Bossen (samen 2,76 ha) en een tweetal voor verblijfpark Roosendaal (1,21ha). Daarnaast is er ook nog ca. 5000m² waar vandaag individuele weekendverblijven staan en waar ook de planologische mogelijkheid bestaat voor 1 vakantiewoning.

De procoro is van mening dat deze ondergrens van belang is om de schaal en dynamiek van de vakantiewoningen te beperken en ervoor te zorgen dat deze in een groene, bosrijke en kwaliteitsvolle omgeving ingeplant worden. De schaalverhouding van 5000m² per groepsvakantiewoning lijkt daarbij een redelijke keuze. Het beperken of afschaffen van deze ondergrens wordt aldus niet gevolgd door de procoro. Het lijkt de procoro wel wenselijk dat bovenstaande motivatie bij de plandoelstellingen van dit deelRUP in de toelichtende nota nog uitgebreider aan bod komt en de motivatie voor de ondergrens van 5000m² wordt opgenomen.

Daarnaast wijst de procoro erop dat het vrij is aan de eigenaar of uitbater om te kiezen hoe de hoofdbestemming wordt ingevuld. Voor de iets grotere verblijfparken zal zo een combinatie mogelijk met openluchtrecreatieve terreinen, mits de ondergrens van 5000m² gerespecteerd wordt en gewerkt wordt aan een bosrijke omgeving. Binnen de 5000m² afgebakend voor een groepsvakantiewoning, is dus geen combinatie met een openluchtrecreatief terrein mogelijk. Buiten deze zone is het volgens de voorschriften mogelijk om dit wel te doen.

Tot slot merkt de procoro in dit kader nog op dat de toelichtende zin '*De groepsvakantieverblijven mogen niet opgevat worden als een mini-vakantiepark*' in Art. 4.1.2.§2b onduidelijk is en raadt aan deze te schrappen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij de motivering voor de ondergrens van 5000m² per vakantiewoning wordt opgenomen in de toelichtende nota bij de plandoelstellingen van betreffend deelRUP. De procoro adviseert ook om in Art. 4.1.2§2b de zin '*De groepsvakantieverblijven mogen niet opgevat worden als een mini-vakantiepark*' in de toelichting te schrappen.

6.2.3. Bezorgdheden rond de onduidelijke formulering van de bepalingen voor gemengd openruimtegebied

Inhoud bezwaren

- De voorschriften van het RUP zijn niet duidelijk genoeg geformuleerd voor het gemengd openruimtegebied en zorgen voor rechtsonzekerheid daar bezwaarindiener geen duidelijkheid heeft over welke handelingen verenigbaar zijn met de voorschriften. Het bezwaar stelt dat “de nevenschikte functies op nevenschikte wijze verwezenlijkt kunnen worden. Ze zijn echter niet te beschouwen als hoofdfuncties of als enige functies en staan in verhouding tot de hoofdfunctie ‘gemengd open ruimtegebied’”. (28)
- Wat wordt bedoeld met het aanbrengen van andere kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone?
 - o Is dit in functie van het gemengd openruimtegebied of in functie van één of meerdere nevenbestemmingen?
 - o Kleinschalige infrastructuur in functie van landbouw zal ook iets volstrekt anders inhouden dan deze in functie van bosbehoud? De toelichtende tekst spreekt daarbij over drinksystemen voor weidedieren, afsluitingen, e.d. maar dit heeft geen verordenende kracht en de twee voorbeelden zijn niet indicatief voor het bepalen van de andere kleinschalige infrastructuur die zou toegelaten zijn.
 - o In het licht van de bestaande toestand van de 2 percelen, dienen de voorschriften verduidelijkt te worden.
 - o Vandaag is een stal met schuilgelegenheid en chalet aanwezig. Gaat om vergunde constructies. Het is niet duidelijk of de aanwezige constructies vernieuwd, heropgericht, verplaatst of zelfs uitgebreid kunnen worden? Het gebruik als weide voor paarden is in overeenstemming met de nevenbestemming recreatief medegebruik. Een schuilhok is verplicht. Verzoek om verordenend toe te voegen dat kleinschalige infrastructuur die nu aanwezig is in functie van het recreatief houden van paarden, incl. schuilgelegenheid toegestaan is. (28)
- Kunnen hindernistoestellen of jumping blokken en het inrichten van een loopzone? (28)

Motivatie procoro

1. De huidige voorschriften voor gemengd openruimtegebied in het ontwerp RUP zijn grotendeels gebaseerd op de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (cf. Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen dd. 11/04/2008).

De toelichtende kolom van deze bestemmingszone stelt bij de typevoorschriften “*Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.*”

Wat dat laatste betreft, stelde het advies van ANB op het voorontwerp “*dat de oppervlakte van een schuilhok zou moeten beperkt worden i.f.v. de begraaibare oppervlakte. Onder 1 ha is geen schuilhok opportuun. Hierboven kan een schuilhok voorzien te worden van 10 m² per ha beschikbare oppervlakte met een maximum van 40 m².*” De mogelijkheden voor een schuilhok in de voorschriften voor gemengd openruimtegebied zijn aangepast op basis van dit advies. Gezien het perceel 6500m²

betreft, is in het ontwerp opgenomen dat er geen schuilhokken mogelijk zijn en dus bouwvrij dient te zijn.

De wet betreffende de bescherming en het welzijn der dieren stelt echter uitdrukkelijk dat alle paardachtigen (paarden, pony's, ezels, ...) die buiten worden gehouden, moeten kunnen opgesteld worden of, indien dit niet het geval is, moeten beschikken over een natuurlijke beschutting of een schuilhok. Deze verplichting indachtig, volgt de procoro de vraag van bezwaarindiener om een schuilhok toe te laten in de voorschriften zodat beide percelen gemengd openruimtegebied volwaardig als weiland kunnen fungeren. De procoro raadt daarbij ook aan om het voorschrift in alle deelRUPs aan te passen als volgt: *'De bestemmingszone is bouwvrij, met uitzondering van één schuilhok voor dieren'*

2. De stelling van bezwaarindiener dat de nevenschikte functies niet als hoofdfuncties zijn te beschouwen of als enige functies in verhouding tot de hoofdfunctie gemengd open ruimtegebied, is mogelijk niet correct geïnterpreteerd. Binnen deze zone is het bedoeling dat landbouw, natuur, bosbouw,... nevenschikte functies zijn die naast elkaar kunnen optreden. Er is niet één hoofdfunctie maar enkele gelijkwaardige nevenschikte functies. Hoofdprincipe van een gemengd openruimtegebied is dat het een hoofdzakelijk bouwvrij gebied betreft.

De toegelaten kleinschalige infrastructuur moet in dat perspectief gezien worden en richt zich op de mogelijke bestemmingen van het perceel namelijk natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, (hobby)landbouw en recreatief medegebruik. De voorbeelden in de toelichtende kolom zijn inderdaad niet verordenend maar geven wel aan wat onder die kleinschalige infrastructuur moet begrepen worden en geven eveneens een indicatie van type, schaal en grootteorde van infrastructuur. Deze wijze geniet de voorkeur voor de procoro, eerder dan een limitatieve opsomming van alle infrastructuur en handelingen die zijn toegelaten. Zo blijft er enige flexibiliteit mogelijk in het RUP en dient de toelichting als afweging binnen specifieke omgevingsvergunningaanvragen. Daarbij kunnen ze voor een stedenbouwkundig ambtenaar als handvaten gebruikt kunnen bij de legaliteits- en opportuniteitstoets. Hierbij wordt er nagegaan of de aanvraag in overeenstemming is met de "goede ruimtelijke ordening" en gaat de aandacht onder meer naar functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de in de omgeving bestaande toestand, enz... De procoro is van mening dat – mits de hoger voorgestelde aanpassingen – de voorschriften duidelijk genoeg zijn geformuleerd en niet tot rechtsonzekerheid leiden.

3. Volgens de huidige voorschriften is hindernistoestellen of jumping blokken en het inrichten van een loopzone niet toegelaten binnen het recreatief medegebruik. Dergelijke elementen kunnen echter zonder vergunning geplaatst worden in het gras als tijdelijke elementen (niet langer dan 120 dagen).

4. Wat de vergunde constructies betreft, wijst de procoro erop dat een RUP niet retroactief werkt wat wil zeggen dat wat vandaag vergund is (of vergund geacht is), ook vergund blijft in de toekomst. Een RUP doet geen afbreuk aan een vergunde toestand en maakt een vergunde toestand dus niet illegaal. Voor zover de constructies door dit RUP zonevreemd worden, gelden de zonevreemde basisrechten uit de VCRO, Art. 4.4.16 (verbouwen), 4.4.17 en 4.4.18 (herbouwen) en 4.4.19 (uitbreiden en aanpassen). De bestemming gemengd openruimtegebied valt daarbij niet onder ruimtelijk kwetsbaar gebied waardoor deze basisrechten niet beperkt of onmogelijk worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP aan te passen waarbij in Art. 4.5.2. de voorschriften worden aangepast als volgt: *'De bestemmingszone is bouwvrij, met uitzondering van één schuilhok*

voor dieren. Het schuilhok heeft houten wanden, een onverharde grond, een maximale hoogte van 2,50m, minstens één volledige open zijde en een maximale oppervlakte van 15m².'

- in Art.2.5.2. en Art. 5.3.2. wordt de eerste zin aangepast als volgt: *De bestemmingszone is bouwvrij, met uitzondering van één schuilhok voor dieren*

7. Behandeling bezwaren: DeelRUP Sparrendreef

7.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

7.1.1. Niet akkoord met opname binnen overdruk bijkomend voorschrift

Inhoud bezwaren (23)

- Perceel 466b is in particuliere eigendom en in gebruik voor beroepslandbouw. Dit ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied maar zal volgens het PRUP Recreatiepool Donk de bestemming krijgen 'Art. 5.4 Bijkomend voorschrift versterken open ruimte- en groenstructuur'. Niet akkoord met deze opname en vraag om het eruit te halen.
- In de publieke raadpleging was meegegeven dat dit vergissing was gezien enkel eigendom Watergroep worden meegenomen. Is ook uitdrukkelijk opgenomen in startnota dat "de zonegrenzen worden aangepast aan de effectieve eigendomsgrenzen van de Watergroep".
- Het opnemen van dat perceel is niet logisch gezien de ruimtelijke visie van de Vlaamse Overheid op landbouw, natuur en bos streeft naar het vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden voor beroepslandbouw. Bezwaarindiener is beroepslandbouwer en beschikt over een samenhangend landbouwgebied. Geen reden om in te leveren aan natuurontwikkeling. Actuele landbouwgebruik zorgt niet voor conflict met kwaliteit waterwinning en perceel is inbegrepen in beheersovereenkomst. Is niet meer mogelijk bij herbesteding naar natuurgebied.
- Indien perceel er niet wordt uitgelaten, komt het voor planschadevergoeding in aanmerking.

Motivatie procoro

Op het gewestplan Dendermonde (07/11/1978) ligt het perceel waarvan sprake heel duidelijk in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en niet in agrarisch gebied. De grens van de bestemmingszone op het gewestplan volgt hier duidelijk de kromming van de oostelijke kadastrale perceelsgrens.

Bij de afbakening van de overdrukzone voor het bijkomend voorschrift: "Versterken open ruimte- en groenstructuur" heeft het PRUP zich gebaseerd op de grens van de bestemmingszone op het gewestplan. Dit werd ook reeds meegegeven in de scopingnota. Bij punt 8.2.4. is immers reeds meegegeven "Wat de opmerking rond de zonegrenzen betreft, kan meegegeven worden dat de zonegrens bepaald wordt door de huidige bestemming van gemeenschapsvoorzieningen. In het RUP zal deze bestemming aangevuld worden i.f.v. de versterking van de natuur- en landschapswaarden."

Anderzijds is deze overdruk specifiek voorzien als toevoeging voor de onderliggende functie waterwinning. De vraag stelt zich of het zinvol is deze overdruk ook te leggen boven een perceel in feitelijk agrarisch gebruik. Indien deze zone niet meer relevant zou zijn in kader van de waterputtenbatterij en drinkwatervoorziening, zou de afweging voor een agrarische herbesteding kunnen gemaakt worden. In principe zou een herbesteding van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van waterwinning in een PRUP echter een delegatie vereisen vanuit Vlaanderen. Dit wil zeggen dat in dit PRUP het betreffende perceel niet kan herbested worden naar agrarisch gebied gezien een delegatiebevoegdheid vanuit Vlaanderen hiervoor ontbreekt en op dit moment in de procedure ook niet meer kan aangevraagd worden. Indien het betreffende perceel ook in de toekomst niet meer zinvol kan zijn voor de waterputtenbatterij, adviseert de procoro om dit perceel uit de overdruk te halen.

De bezwaarindiener verwijst naar de Vlaamse ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos en het vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden. Het klopt dat dit laatste een algemeen streven is in het Vlaams open ruimtebeleid, het is echter belangrijk om dit begrip juist te kaderen en te nuanceren voor betreffend plangebied. Het concept betreft de samenhangende landbouwgebieden op Vlaamse niveau (uitgestrekte landbouwgebieden zoals kouters e.d.) waar betreffende deelplangebied niet onder valt. In de goedgekeurde visie (2008) door Vlaanderen is voor dit gebied de doelstelling *'Behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging met verweving tussen landbouw en natuur en bos'* naar voren geschoven. *"In deze gebieden is de hoofdfunctie in hoofdzaak landbouw met overdruk natuurverweving. Beperkte delen kunnen als hoofdfunctie natuur hebben."*(p. 16-17, gewenste ruimtelijke structuur Schelde-Dender). Beleidsmatig zou de overdruk hier passen binnen deze vooropgestelde doelstellingen. Aangezien het echter de plandoelstelling was om enkel voor de waterwinning een overdruk te voorzien en gezien het ook de bedoeling is om de impact op de agrarische uitbating in het plangebied ten gevolge van het PRUP te beperken, adviseert de procoro om dit perceel uit het plangebied te halen zodat de vigerende gewestplanbestemming van kracht blijft. In dat geval is planschade sowieso niet aan de orde zoals bezwaarindiener stelt.

Advies procoro

De procoro adviseert het RUP aan te passen en perceel 466b uit de plancontour te halen.

7.1.2. Bezwaar tegen plancontour die door eigendom snijdt

Inhoud bezwaren

- Plancontour snijdt door eigendom. Graag zone verplaatsen zodat deze grenst aan ons perceel en niet dwarst (507d en 507c) (30).

Motivatie procoro

De plancontour van huidig PRUP is ter hoogte van de hogergenoemde percelen afgestemd op de plancontour van het gemeentelijk RUP Donk (2009). In dit gemeentelijk RUP zijn de achtertuinen van de aanpalende woningen (500g, 503k) zone-eigen gemaakt en is het recreatiegebied op het gewestplan herbestemd naar woongebied. Percelen 507d en 507c waren bij de opmaak van het gemeentelijk RUP nog niet herverkaveld en zijn bijgevolg ook niet meegenomen binnen de plancontour waardoor deze vandaag de dag nog steeds bestemmingsmatig in recreatiegebied liggen.

Aangezien het RUP als scope heeft om de recreatie te ordenen in het Donkgebied, worden alle zones met een recreatiebestemming in het gebied meegenomen en afgestemd op de toekomstvisie voor De Donk (2020). Dus ook de percelen in kwestie worden vanuit deze logica opgenomen in dit PRUP waarbij de afstemming met de toekomstvisie bestemmingsmatig wordt onderzocht. Binnen deze afstemming wordt de recreatiebestemming ofwel verfijnd ofwel omgezet naar open ruimte indien de recreatieve bestemming achterhaald blijkt te zijn.

Voor de percelen in kwestie is het laatste het geval en maken ze – net als het overgrote deel van het deelplangebied Sparrendreef - deel uit van de te versterken groenstructuur tussen de Donkbossen en Berlare Broek (cf. visie voor Recreatiepool Donk- 2020). Een verdere aansnijding van het nog niet ingevulde recreatiegebied is hierbij niet wenselijk.

Deze percelen worden herbestemd naar gemengd openruimtegebied. Ze sluiten daarbij ruimtelijk aan op de ruimere strook gemengd openruimtegebied die gelegen is tussen de Donklaan en het natuurgebied en vormen hier een logisch geheel mee. Een herbestemming naar woongebied of zone voor achtertuinen is hier niet opportuun aangezien het reeds diepe percelen betreft. Binnen het gemeentelijk RUP Donk hebben de aanpalende percelen in woongebied al een diepte van 50 à 70 meter wat reeds ruimer is dan de gebruikelijke 50m-zone woongebied op het gewestplan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

7.1.3. Opmerkingen rond de herbestemming recreatiegebied naar open ruimte en natuurgebied

Inhoud bezwaren

- Wij zijn verheugd dat de terreinen herbestemd worden naar open ruimte en natuurgebied. (6, 7, 8, 9, 30)
- Perceel wordt herbestemd van recreatiegebied naar zone voor natuurgebied. Welke planschade is voorzien? (57)
- Kan het perceel verder verhuurd worden als paardenweide met afsluiting en drinkbak? (57)
- Is er een mogelijkheid dat dit perceel later wordt aangekocht door een natuurorganisatie? (57)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van het positieve standpunt rond de herbestemming naar open ruimte.

Op dit perceel is inderdaad planschade van toepassing. Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. Als u als eigenaar meent recht te hebben op deze vergoeding, dan dient u een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. Dit dient te gebeuren uiterlijk één jaar na het ontstaan van het recht op de planschadevergoeding. De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Wat de vraag betreft of de weide nog kan verhuurd worden als paardenweide, wijst de procoro erop dat het louter afsluiten van een perceel is vrijgesteld van vergunningsplicht (mits de voorwaarden voor afsluiting van het vrijstellingsbesluit worden gerespecteerd). Het inrichten van de grond als weide en laten begrazen door een paard zijn geen vergunningsplichtige handelingen. Het RUP wijzigt dus niets aan die toestand en mogelijkheid.

Kleinschalige infrastructuur in functie van de bestemmingszone is daarbij volgens de voorschriften mogelijk. Drinksystemen voor weidedieren en afsluitingen zijn daarbij als voorbeelden toegevoegd in de toelichtende kolom en zijn dus zeker mogelijk binnen deze bestemmingszone.

Momenteel zijn er geen concrete plannen tot aankoop vanuit de natuursector voor de aankoop van deze percelen. Bij interesse staat het de eigenaar evenwel vrij om deze aan een natuurorganisatie te koop aan te bieden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

7.1.4. Bezwaren rond de 'zone voor toeristische verblijfsrecreatie'

Inhoud bezwaren

- Bezwaar tegen opwaardering verblijfsrecreatie. Vraag om recreatie af te bouwen en ook deze zone te herbestemmen naar natuurgebied. Zeker nu Donkmeer en omgeving erkend zijn als Nationaal Park. Vraag om bestaande bosrijke omgeving te beschermen en uit te breiden met het oog op versterking van groenstructuur Donkbossen en Berlare Broek. (6, 7, 8, 9, 30)
- Zal ernstige problemen met zich meebrengen op vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid. Vandaag reeds veel sprake van congestie op de Donklaan, planoptie zal dit verergeren. (6, 7, 8, 9, 30)
- Deze intentie staat ook haaks op het streven om de verblijfsrecreatie zoveel als mogelijk te groeperen in de zones Kouter Donk en Kloosterputten. De bestaande capaciteit in de andere zones is ruim genoeg om de vraag te beantwoorden. Er is ook vandaag geen enkele connectiviteit tussen het verblijfspark Ter Kapelle en de onmiddellijke omgeving. Dit ligt geïsoleerd binnen bos- en natuurgebied. Planoptie sluit niet aan bij de visie om te streven naar natuurbeleving in een bosrijke omgeving in dit deelRUP. (6, 7, 8, 9, 30)
- Het verblijfspark Ter Kapelle en de andere terreinen worden bovendien enkel ontsloten via de Sparrendreef, waarvan een deel vandaag onverhard is. Deze weg dient enkel voor ontsluiting van wie in omgeving woont. De nieuwe verblijfsrecreatie zou problemen meebrengen op vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid. (6, 7, 8, 9, 30)

Motivatie procoro

Het plangebied van deelRUP Sparrendreef ligt binnen een te versterken groenstructuur tussen de Donkbossen en Berlare Broek. In het deelRUP wordt het niet aangesneden recreatiegebied herbestemd naar natuurgebied en gemengd openruimtegebied. Voor de reeds ingevulde zones van verblijfsrecreatie is deze afweging ook gebeurd door het planteam. Er zijn echter meerdere elementen die binnen deze afweging een rol spelen. Naast visie-elementen zijn er ook elementen zoals financiële en praktische haalbaarheid. Een uitdoofscenario voor een vergund verblijfspark blijft immers dode letter als er geen middelen voor verwerving tegenover staan van overheidswege. Een herbestemming in een RUP alleen is immers onvoldoende gezien het dan overgaat naar een zonevreemde vergunde toestand die zowel in de feiten als juridisch kan blijven voortbestaan. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (art. 4.4.14) biedt immers decretaal basisrechten aan zonevreemde constructies die een RUP niet kan overrulen.

Daarnaast is er ook de ruimtelijke afweging waarbij deze zones voor verblijfsrecreatie door hun locatie nabij 'tBrugskén over het Donkmeer zich ook situeren in de nabijheid van de 'dubbele lussen' (zie toekomstvisie). Morfologisch sluiten ze bovendien ook aan op de woonontwikkeling langs de Donklaan. Deze ligging beperkt de meerwaarde voor natuurontwikkeling en zo ook voor actieve verwerving door een overheid.

Vanuit deze afweging is een uitdoofscenario van de bestaande verblijfsrecreatie niet opportuun. Om bij te dragen aan de plandoelstelling voor dit deelplangebied, namelijk het versterken van de groenstructuur, zijn de voorschriften in 'Art. 5.1. Zone voor toeristische verblijfsrecreatie in beboste omgeving' zo opgesteld dat verblijfsrecreatie mogelijk blijft maar dat dit gekoppeld wordt aan het versterken van de groene omgeving, een beperkte densiteit, landschappelijke integratie, enz. Zo worden toekomstige ontwikkelingen in functie van de verblijfsrecreatie gecombineerd met een verhoogde omgevingskwaliteit en vergroening.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

7.1.5. Bezorgdheden over verkeer langs de Sparrendreef

Inhoud bezwaren

- Het verblijfspark Ter Kapelle en de andere terreinen worden enkel ontsloten via de Sparrendreef, waarvan een deel vandaag onverhard is, en die in de nabije toekomst zal worden verplaatst in het kader van de verkavelingsvergunning die de gemeente Berlare in 2018 heeft verleend voor de aansluitende percelen in de Donklaan die bestemd zijn voor woningbouw. Het is dan ook niet de bedoeling dat de aansluiting van de Sparrendreef op de Donklaan veelvuldig wordt gebruikt, maar enkel dient voor wie in de onmiddellijke omgeving woont en eventueel voor recreatief. De nieuwe verblijfsrecreatie zou problemen meebrengen op vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid. Vandaag reeds veel sprake van congestie op de Donklaan, planoptie zal dit verergeren. (6, 7, 8, 9, 30)
- Hoe kunnen de paarden in de toekomst ter plekke worden gebracht via trailer als de weg afgesloten wordt voor gemotoriseerd verkeer?(57)

Motivatie procoro

In het plan-MER is de bijkomende verkeersgeneratie berekend van de herbestemming naar toeristische verblijfsrecreatie in het groen. Het rapport stelt: *“Op vlak van gemotoriseerd verkeer wordt het plangebied ontsloten via de Sparrendreef en de Kapelleplein op de N467 Donklaan. De verkeersgeneratie tijdens piekmomenten die gepaard gaat met de geplande invulling van het plangebied wordt vanuit een worstcasebenadering begroot op 38 pae. Deze toename is niet van die orde dat er een impact verwacht wordt op de doorstroming van de ontsluitende wegen en/of kruispunten. Globaal kan gesteld worden dat de huidige verkeersafwikkeling vlot verloopt, met een minimum aan wachtrijen. De beperkte wijziging in verkeersgeneratie zal hier geen significante verandering in teweegbrengen. De impact op het functioneren van het gemotoriseerd verkeer wordt bijgevolg als neutraal (0) beoordeeld.”*

Vanuit de resultaten vanuit het plan-MER valt te verwachten dat de impact op het functioneren van het gemotoriseerd verkeer als neutraal beoordeeld wordt. Ook cumulatief gezien wordt er geen significante impact verwacht op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming. De bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de planopties van het RUP zal daarbij eerder beperkt zijn. Op bepaalde piekmomenten zal er inderdaad reeds af en toe congestie bestaan op de Donklaan. In het kader het onderzoek van de discipline mobiliteit binnen het plan-MER, gebeurden er enkele tellingen tussen 11 en 26 augustus 2022. Uit deze tellingen bleek dat er over het algemeen sprake was van een vlotte verkeersafwikkeling, ook tijdens de avondspits. De verzadiging op de N467 op dat moment 41% (noordwestelijke richting) en 64% (zuidoostelijke richting) wat wijst op een vlotte verkeersafwikkeling. (Pas vanaf een verzadiging van meer dan 80%, wordt immers gesproken van filevorming).

Bovendien legt het plan-MER wel als milderende maatregel op dat het segment van de Sparrendreef tussen de laatste woning en de aansluiting met de N467 Donklaan (onverhard deel) in het RUP wordt opgenomen als trage verbinding om zo te voorkomen dat gemotoriseerd verkeer hiervan gebruik maakt. Dit is zo doorvertaald in de voorschriften (Art. 5.2.2 en 5.3.2): *“De Sparrendreef fungeert binnen deze zone als trage verbinding. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.”*

Dit komt tegemoet aan de bezorgdheden van de bezwaarindieners die vrezen dat deze aansluiting zou gebruikt worden in kader van ontsluiting.

Wat de ontsluiting van de aanpalende percelen betreft, is het uiteraard de bedoeling dat de ontsluiting van deze percelen gegarandeerd blijft en dat dit nog steeds via het onverharde deel van de Sparrendreef kan. De voorschriften spreken in dit verband dat doorgaand gemotoriseerd verkeer verboden is, beperkt lokaal bestemmingsverkeer is dus wel nog mogelijk. De procoro raadt aan dit ook toelichtend te vermelden. Nu staat er in het toelichtend gedeelte immers enkel doorgang voor trage weggebruikers en wordt het lokaal bestemmingsverkeer niet vermeld.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt aan te passen waarbij in Art. 5.2.2. en 5.3.2. telkens de volgende zin in de toelichtende kolom wordt aangevuld als volgt (onderlijnd): *'Op het halfverhard gedeelte van de Sparrendreef richting de Donklaan, is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten, enkel doorgang voor trage weggebruikers en lokaal bestemmingsverkeer van de aanpalende percelen.'*

7.1.6. Bezorgdheid rond de beperkingen en waardeverlies voor gemengd bedrijf

Inhoud bezwaren

Ons gemengd bedrijf (veeteelt en landbouw) heeft meerdere percelen binnen de contouren van de deelgebieden Sparrendreef en Bareltonkse Bossen in eigendom én/of in exploitatie. Belangrijk dat wij onze exploitatie zonder beperkingen en zonder waardeverlies kunnen bestendigen. Zijn als landbouwer en eigenaar sterk begaan met de zorg voor de natuur. En hebben voor een deel van onze voornoemde percelen grasland met de Vlaamse Landmaatschappij contracten afgesloten voor botanisch weiland/ontwikkeling soortenrijk grasland en bufferstrook fauna/onderhoud gemengde grasstrook. Volgen daarbij op een stipte en correcte wijze alle richtlijnen en voorwaarden op. (23)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van de mededeling rond de zorg voor natuur en naleven van de richtlijnen. In het deelgebied Sparrendreef is ca. 3.7ha geregistreerde landbouwgrond in gebruik. Delen hiervan worden herbestemd naar gemengd openruimtegebied waar landbouw een nevenfunctie is. Grote delen, grotendeels in handen van de Watergroep - worden herbestemd naar natuurgebied. Deze herbestemmingen lijken niet te raken aan de percelen in eigendom of gebruik van bezwaarindiener afgaande op de bijgevoegde foto uit de verzamelaanvraag van 2024 in het bezwaar.

Ten opzichte van de plandoelstellingen van de startnota is de doelstelling om een deel agrarisch gebied te herbestemmen naar natuurgebied, oostelijk van de waterwinning en deels in gebruik of eigendom van bezwaarindiener, niet langer opgenomen in het RUP. Dergelijke herbestemmingen dienen gepaard te gaan met flankerende maatregelen die buiten de scope van dit RUP gaat. Op deze manier heeft het RUP getracht de rechtstreekse impact op landbouw te milderen.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

7.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1. Vraag voor verduidelijking van mogelijkheden voor wellness-faciliteiten

Inhoud bezwaren

- Is het mogelijk om per chalet een wellness faciliteit te voorzien? (16)

Motivatie procoro

De procoro verwijst hiervoor naar haar motivatie en advies in punt [4.2.3](#). Op basis van de voorgestelde aanvulling in de toelichting, acht de procoro het mogelijk om ook bij individuele verblijfseenheden wellness-faciliteiten te voorzien voor zover voldaan is aan alle inrichtingsvoorschriften die gelden voor deze zone. Zo is het afbakenen van de private buitenruimte bijvoorbeeld niet toegelaten en zal dit opgelost dienen te worden met de groeninrichting. Ook zullen deze faciliteiten mee in rekening dienen gebracht te worden bij het bepalen van de maximaal toegelaten verhardings- en bezettingsgraad uit de voorschriften.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

7.2.2. Vraag voor verduidelijking van voorschriften rond materiaalgebruik

Motivatie procoro

De procoro merkt op dat de voorschriften rond materiaalgebruik in Art. 1.3.2. §4 en 5.1.2 §4 best anders geformuleerd worden. Om eventuele EPB-normen te halen is het wenselijk bijvoorbeeld de opbouw met steen niet uit te sluiten en vooral in de voorschriften op te nemen dat de buitengevels in hout dienen afgewerkt te worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit aan te passen waarbij het voorschrift wordt vervangen door '*Bouwwolumes worden aan de buitengevels afgewerkt met hout*'. Toelichtend wordt hierbij gespecificeerd dat het gaat over hout in primaire of originele vorm (bijvoorbeeld geen trespa-platen) en dat ook houtlook niet voldoende is. Dit wordt eveneens toegepast bij het gelijkaardig artikel in Art. 1.3.

7.2.3. Vraag voor mogelijkheden bestaand volume langs de Donklaan

Inhoud bezwaren

- Is het mogelijk om opslagruimte aan Donklaan in te richten als conciërgewoning en van hieruit doorgang tot het recreatieterrein te voorzien? (16)

Motivatie procoro

Het **gebouw** op perceel 736f is niet gelegen binnen de contour van dit PRUP maar wel binnen de contour van het gemeentelijk RUP Donk, binnen 'Art. 3. Zone voor halfopen en open bebouwing'. Binnen deze bestemming is de hoofdbestemming wonen inclusief de bijhorende bijgebouwen. Het wonen heeft volgens de voorschriften enkel betrekking op ééngezinswoningen. Het is echter af te stemmen met het lokaal beleid van de gemeente welke ontwikkelingsperspectieven voor dit bijgebouw mogelijk zijn. Het valt buiten de scope van dit RUP.

Doorgang of de ontsluiting van het recreatieterrein voor gemotoriseerd verkeer via dit perceel naar de Donklaan is niet mogelijk, noch wenselijk. De Donklaan is een gewestweg in beheer van Agentschap Wegen en Verkeer. Over het algemeen wordt het principe gehanteerd dat bijkomende individuele aantakkingen van percelen op een gewestweg vermeden worden. Gezien een openluchtrecreatief terrein een zekere verkeersgeneratie met zich zal meebrengen en dit voor een stijgend aantal conflicten zal zorgen op de gewestweg ter hoogte van perceel 736f, zal dit vermoedelijk niet worden toegestaan. De bedoeling is dat het plangebied op het vlak van gemotoriseerd verkeer (gebundeld) ontsloten wordt via de Sparrendreef en Kapelleplein naar de Donklaan zoals ook in het plan-MER wordt vermeld. Als trage doorsteek van het openluchtrecreatief terrein via de Donklaan en 'tBurgsken biedt dit dan wel weer potenties maar moet dit afgestemd worden op de van toepassing zijnde erfdienstbaarheden van de betreffende percelen (valt buiten de scope van het RUP).

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

8. Behandeling bezwaren: deelRUP Scheve Villa

8.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

8.1.1. Bezwaar tegen het zone-eigen maken van het jeugdverblijf

Inhoud bezwaren

- Men vernietigt de bestemming natuurgebied door er een zone voor een jeugdverblijf aan te leggen en meer verharding. In het plan komt men tot de conclusie dat daar geen beschermd habitat meer aanwezig is. Wat hadden zij verwacht? De gemeente Berlare, de eigenaar, heeft eerst dat gebied vernietigd door het opvullen van een deel van het meer zelf en het aanleggen van speelterreinen zonder aandacht te hebben voor de EU-bescherming, dus illegaal. Daarna werd dat ter beschikking gesteld van jeugdverenigingen die er permanent kamperen. Dat er nu geen habitat meer aanwezig is, bewijst dat de vernietiging echt wel heel ernstig is. (11)
- Er was nochtans aan de overkant van die straat zelfs meer dan ruimte genoeg voorhanden om hetzelfde legaal te realiseren zonder het Natura2000-gebied te moeten aansnijden en zonder schade te moeten toebrengen aan de natuur en dat beschermd habitat en zonder de regels van het Natuurpark te moeten overtreden. Werd dat alternatief onderzocht zoals de MER-wetgeving uitdrukkelijk vereist? (11)
- De site van de Scheve Villa is van gemeente Berlare en lijkt een regulariseren van activiteiten in foutieve zoning te worden ten koste van andere recreatie gronden. Een RUP kan niet dienen om een bestaande onwettige toestanden "recht te trekken". Dit komt neer op een ruimtelijk beleid "au tête du cliënt", en dan nog eens ten koste van exploitanten die reeds jaren aanwezig zijn, en over een behoorlijk vergunde exploitatie beschikken. Cliënte heeft op zich geen probleem heeft met de huidige uitbating van de site van de Scheve Villa (31)

Motivatie procoro

1. De procoro verwijst in eerste instantie naar haar motivatie in het algemeen deel en specifiek bij het onderdeel 'Dit RUP staat haaks op de Europese SBZ-wetgeving en Natuurdecreet'

Het deel-RUP Scheve Villa heeft niet als doel om nog meer natuur te vernietigen maar om de functie jeugdverblijf zone-eigen te maken en dit net te koppelen aan kansen om bepaalde delen van het natuurgebied te herstellen. Het doel was binnen dit PRUP te onderzoeken onder welke voorwaarden deze vergund geachte functie zone-eigen kan gemaakt worden. Zo legt het PRUP op om het laatste deel van het terrein af te sluiten zodat betreding vermeden wordt. Hierdoor wordt ook de verstoring beperkt en kunnen de kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden vergroot worden.

De procoro wijst er ook op dat de Scheve Villa reeds meer dan 100 jaar oud is en de functie jeugdwerking dateert van 1996 en deze activiteit reeds aanwezig was op het terrein vóór de verplichting tot opmaak passende beoordeling (2002, zie eerder algemeen deel). Het gaat dus niet over het recht trekken van een illegale of onwettige toestand zoals de bezwaren beweren, noch over een ruimtelijk beleid "au tête du cliënt" die bestaande exploitanten die wettelijk in orde zijn, benadeelt. Het PRUP probeert immers net deze functie in lijn te brengen met het aanpalende habitatrichtlijngebied en verstoring te beperken. Dit gebeurt zonder de regels van Natuurpark te overtreden (zie ook de motivatie onder Algemeen, 'Dit RUP staat haaks op het beleid Natuurpark Scheldevallei waar de provincie ook heeft op ingetekend').

Bovendien is het een doelstelling van het RUP om te streven naar minder verharding. Binnen de overdrukzone bebouwing en verharding is een verhardingsgraad van 50% opgelegd in de voorschriften waar deze in de huidige toestand quasi 100% bedraagt. De toelichtende kolom bij de voorschriften stelt hierover het volgende: *“Dit wil zeggen dat er voor de huidige situatie gestreefd wordt naar minder verharding en er dient ingezet te worden op ontharding.”*

2. Het initiële doel was binnen dit PRUP te onderzoeken onder welke voorwaarden deze vergund geachte functie zone-eigen kan gemaakt worden en niet om deze functie te herlokaliseren. Het deelplangebied is daarbij aangepast ten opzichte van deze van de startnota zodat deze buiten habitatrichtlijngebied gelegen is. Het alternatief aan de overkant van de straat is tijdens de publieke raadpleging aan de overkant niet expliciet gevraagd. Dergelijk alternatief zou echter geen redelijk alternatief geweest zijn en Art. 4.2.8.§1bis DABM bepaalt dat redelijke alternatieven moeten onderzocht worden. De plandoelstelling is om te onderzoeken onder welke voorwaarden deze functie zone-eigen kan gemaakt worden in een gebouw dat is opgericht vóór de totstandkoming van de gewestplannen. De locatie aan de overkant voldoet bovendien niet aan het Vlaams en provinciaal beleid dat stelt dat nieuwe ontwikkelingen op dat vlak kerngebonden dienen ingeplant te worden. De locatie aan de overkant voldoet hier niet aan en is geen wenselijk - en zo ook geen redelijk – alternatief.

3. De procoro neemt akte van het feit dat de bezwaarindiener geen probleem heeft met de huidige uitbating van de site.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

8.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

8.2.1. Bezwaar tegen het opnemen van de bufferzone met de omgeving

Inhoud bezwaren

- Bezwaar tegen de voorschriften die bepalen dat een bufferzone moet voorzien worden naar aangrenzend natuurgebied van minimaal 1,00m en een minimale breedte van 5,00m breed, teneinde een vrije toegankelijkheid naar het aanliggende natuurgebied tegen te gaan en vrije migratie van fauna te voorzien. (20)
- De speelweide wordt gehalveerd en het wordt krap om de kinderen de nodige bewegingsvrijheid te voorzien. De meerwaarde naar de natuur toe is dus zeer bedenkelijk en het behoud van de 1200m² speelweide maakt echt wel een groot verschil. We pleiten hier dus voor het behoud van de huidige situatie zonder buffer en struweelhaag. (20)
- Het terrein is al 50 jaar een speelweide voor kinderen en de laatste 27 jaar als terrein van Chirocheem van Chiro Sint Jan Berchmans. Uitnodiging ter plekke es te gaan kijken. (20)

Motivatie procoro

1. Het deel-RUP Scheve Villa heeft als doel de functie jeugdverblijf zone-eigen te maken en te onderzoeken onder welke voorwaarden deze vergund geachte functie zone-eigen kan gemaakt worden. Dit wordt gekoppeld aan kansen voor uitbreiding van de volumes wat vandaag niet mogelijk is binnen de basisrechten voor zonevreemde constructies (gezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied, cf. VCRO Art. 4.4.16. - 4.4.19.). In die zin betekent het RUP een absolute meerwaarde ten opzichte van de huidige planologische context.

2. Tegenover deze uitbreiding staan echter ook enkele randvoorwaarden die dit met zich meebrengt. Gezien het plangebied grenst aan habitatrichtlijngebied en gelegen is binnen vogelrichtlijngebied is het nodig te onderzoeken of de planopties een negatieve impact kunnen hebben op de betreffende habitats en (leefgebieden) van soorten. Dit is wettelijk en decretaal verplicht op basis van Art.36ter §3 van het Natuurdecreet. Voor de Scheve Villa en de functie van jeugdheem is dit eerder nooit gebeurd en vormde dit planinitiatief aanleiding om dit onder de loep te nemen. Zo legt het PRUP op om het laatste deel van het terrein af te sluiten zodat betreding van het natuurgebied (tevens VEN- en habitatrichtlijngebied) vermeden wordt. Hierdoor wordt ook de verstoring beperkt en kunnen de kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden vergroot worden.

In de conclusie van het plan-MER rond dit deelRUP wordt vermeld: *“Binnen de contour van de beschermde natuur worden recreatieve activiteiten geweerd onmiddellijk ten westen van dit deelRUP door het voorzien van een afscheiding.”* (p 177) Op p 183 meldt het plan-MER ook *‘De betere zonering van recreatie ten aanzien van de feitelijke referentietoestand (bijv. deelplannen Nieuwdonk en Scheve Villa) zorgt voor beperkt positieve effecten.’* Verder geeft het plan-MER ook nog aan dat de activiteiten van de Scheve Villa impact kan hebben op de watervogels in de winter en het broedseizoen die aanwezig zijn aan de oostzijde van de plas op Nieuwdonk en de omliggende weilanden. De tussenliggende boszone heeft hier een bufferende werking waardoor wordt aangenomen dat er geen betekenisvolle verstoring zal plaatsvinden van de aanwezige soorten (p 177). Ook vanuit deze optiek, benadrukt de procoro dat het ‘afschieden met een struweelhaag’ en het niet betreden van het laatste deel van belang is om deze bufferende werking in stand te houden en te versterken. Inname van het laatste deel (tevens VEN- en habitatrichtlijngebied) als speelweide zou teveel significante verstoring betekenen op de aanwezige fauna. Het afschieden en niet betreden van dit deel betreft dus een absolute voorwaarde voor het zone-eigen maken van het chirogebouw.

De procoro verwijst hierbij eveneens naar haar motivatie en advies in punt [1.5.16](#)

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9. Behandeling bezwaren: DeelRUP Nieuwdonk

9.1. Vragen en bezorgdheden rond de planopties en de gevolgen

9.1.1. Bezorgdheden rond impact op het recreatie-aanbod van Nieuwdonk

Inhoud bezwaren

- De zeilclub op Nieuwdonk is van bovenlokaal belang en vervult belangrijke rol als de grootste rekruteringsbasis voor het jeugdwedstrijdzeilen in Vlaanderen. Voor een competitieclub als NWV Berlare is de gewijzigde situatie niet houdbaar waardoor de club veel wedstrijdzeilers de oversteek ziet maken naar clubs in andere provincies. Nieuwdonk is dus heel belangrijk voor de jeugdige zeilers. (21)
- Er is in Vlaanderen een tekort aan waterplassen in functie van recreatie en competitie. Watersporters hebben heel veel respect voor de natuur en berokkenen geen schade aan de natuur of de rust van de vogels, maar de voorgestelde regelingen zijn te beperkend en zullen op termijn leiden tot het langzaam uitdoven van deze bovenlokale club. Er zijn nooit klachten geuit over de werking of over het respect van de clubleden van NWV Berlare voor de omgeving en het domein. Er zijn in de omgeving verschillende niet-bevaarbare wateroppervlaktes, beschikbaar die kunnen dienen als rustplaats voor beschermde vogelsoorten. (21)
- Zeilclub berokkent op geen enkele manier schade aan de natuur of aan de rust van de vogels. De dieren zijn gewend aan de aanwezigheid van zeilboten. (21, 40)
- Het recreatiedomein is een plaats voor actieve recreatie overdag en is 's avonds een plaats waar men tot rust komt. Dit gaat niet in tegen de natuurwaarden en moet mogelijk blijven. Het steeds plannen op basis van theoretische artificiële grenzen verbetert de natuur niet doet afbreuk aan de bereidheid van bezoekers, gemeente en natuurverenigingen die samenwerken om een betere natuur te bereiken. De voorgestelde maatregelen betekenen de-facto een downgrade van de beleving op het domein Nieuwdonk. Recreatiemogelijkheden en sportmogelijkheden worden sterk beperkt, zonder dat dit veel meerwaarde met zich zal meebrengen. (27)
- Het opzet om de recreatiedruk terug te schroeven en kansen te geven aan bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden wordt onderschreven. (22)

Motivatie procoro

De procoro begrijpt dat de zeilclub een heel belangrijke bovenlokale rol speelt als competitieclub en dat Nieuwdonk een belangrijke rol speelt als recreatiedomein. De waarde van Nieuwdonk voor de watersport wordt in het PRUP dan ook erkend. In dit kader is echter de specifieke ligging van Nieuwdonk binnen het Europees beschermd natuurgebied NATURA 2000 is van cruciaal belang. Ook het 'onderschrijven van het terugschroeven van de recreatiedruk' zoals bezwaarindiener stelt moet in dit kader gezien worden. Dit heeft enkele belangrijke implicaties.

Zo zijn de Europees beschermde gebieden of speciale beschermingszones gebonden aan instandhoudingsdoelstellingen en wetgeving die bovengeschied is aan andere nationale, provinciale en lokale regelgeving. Ook qua ruimtelijke functies is natuur en de bijhorende doelstellingen in deze beschermde NATURA 2000- gebieden bovengeschied aan andere functies. Andere functies zoals recreatie dienen zich zo te ontwikkelen dat de instandhoudingsdoelstellingen met betrekking tot natuur niet geschaad worden. Hiervoor is het cruciaal dat de activiteiten van het domein zo worden

aangepast dat de recreatieve functies bewaard kunnen blijven maar met respect voor de natuurwaarden- en doelstellingen. Het feit dat er nooit klachten werden geuit over de werking of het respect van de clubleden staat hier los van de versturende impact op de natuurdoelstellingen. Het is aan de expert die de passende beoordeling opmaakt om te oordelen of er sprake is van significante impact ten gevolge van de recreatieve activiteiten.

Verwijzen naar waterplassen in de buurt waar overwinterende vogels terecht zouden moeten kunnen, druist in tegen deze Europese instandhoudingsdoelstellingen. Net zoals voor watersport zijn de plassen voor overwinterende vogels evenzeer zeer zeldzaam in Vlaanderen en speelt Nieuwdonk hierbinnen een belangrijke rol. De afbakeningen van de speciale beschermingszones betreffen geen theoretische grenzen of afbakeningen maar zijn gebeurd volgens de wetenschappelijke criteria zoals vastgelegd in bijlage III van de Europese Habitatrichtlijn.

Omgevingsvergunningsaanvragen en ruimtelijke uitvoeringsplannen die geen rekening houden met deze juridische verplichtingen, lopen het zeer grote risico om niet goedgekeurd, geschorst of vernietigd te worden. In navolging van art. 36ter van het Natuurdecreet moet een passende beoordeling worden opgemaakt als een vergunningsplichtige activiteit, plan of project een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke elementen van een Speciale Beschermingszone (SBZ). De natuurlijke elementen betreffen de elementen die nodig zijn voor de instandhouding van de habitats waarvoor het gebied is aangewezen en de beschermde soorten die in het gebied voorkomen.

De afweging en het onderzoek naar de impact op de natuurwaarden van de recreatieve activiteiten is voorheen nooit gebeurd voor het domein Nieuwdonk maar is juridisch verplicht op basis van Europese en Vlaamse regelgeving. Dit betekent dat er zich vele recreatieve activiteiten op het domein hebben ontplooid waarbij de impact op de natuurwaarden nooit getoetst is geweest in een passende beoordeling, ondanks de juridische verplichting hiertoe. In de opgemaakte toekomstvisie (2020) werd tegemoet gekomen aan deze juridische verplichting en werd gezocht naar een evenwicht tussen recreatie en natuur. De impact van de huidige recreatieve activiteiten op de aanwezige natuurwaarden werd onderzocht in een passende beoordeling. Daarbij werd afgewogen welke milderende maatregelen nodig waren om bepaalde recreatievormen nog te kunnen laten plaatsvinden. Op basis van deze passende beoordeling, die in het kader van dit PRUP is hernomen, werd het maximale recreatieaanbod bepaald dat nog op het domein kan plaatsvinden en werden de randvoorwaarden hiervan vastgelegd (onder andere beperkingen in zonering/plaats en tijd). Dit betekent inderdaad enkele beperkingen naar recreatie maar deze zijn cruciaal om de recreatieve activiteiten in de toekomst veilig te stellen. Zonder het doorvoeren van deze beperkingen zouden ze immers strijdig zijn met bovenvermelde wetgeving.

Het recreatiedomein blijft daarbij een plek met actieve recreatie overdag en een rustplek voor s'avonds. De recreatieve beleving zal – ondanks de beperkingen - nog steeds mogelijk zijn.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.1.2. Bezorgdheden rond het vroegere BPA Nieuwdonk

Inhoud bezwaren

- Het uitgangspunt om het BPA Nieuwdonk nagenoeg volledig van tafel te vegen, wordt onderschreven. (22)
- Dit BPA werd overigens door onze vereniging indertijd aangevochten bij de Raad van State. Op het definitieve gewestplan is het Nieuwdonkgebied immers aangeduid deels als parkgebied deels als ontginningsgebied met de nabestemming groengebied, waarbij de bestemming recreatie zoals voorzien in het ontwerp-gewestplan niet werd behouden. Met het BPA Nieuwdonk werd de definitieve gewestplanbestemming door het toenmalig lokaal bestuur echter in belangrijke mate teruggedraaid naar die van het ontwerp-gewestplan, terwijl een BPA slechts de gewestplanbestemming kon verfijnen en zeker niet op die wijze kon wijzigen. Maar onze wettigheidskritiek werd nooit onderzocht omwille van vermeende actio popularis op basis waarvan ons beroep niet ontvankelijk werd verklaard (arrest nr. 74.721 van 29 juni 1998). (22)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van dit standpunt en van de bezorgdheden van het vroegere BPA Nieuwdonk. Dat laatste valt echter buiten de scope van het RUP in die zin dat dit RUP vertrokken is van de planologische toestand zoals deze is vastgelegd in het BPA Nieuwdonk dat als juridisch document nog steeds van toepassing is en zijn geldigheid heeft.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.1.3. Bezwaar tegen de centralisatie van de voorzieningen en de herlocatie clubhuis zeil- en duiksport

Inhoud bezwaren

- Alles centraliseren in één gebouw is onrealistisch en inefficiënt. Een gezonde spreiding van faciliteiten over het domein is cruciaal voor het bedienen van de verschillende doelgroepen en het voorkomen van conflicten. Het draagt bij aan de veiligheid, toegankelijkheid en algemeen gebruiksgemak voor alle bezoekers. We roepen op tot heroverweging van de huidige plannen en vragen om meer flexibiliteit en ruimte voor aanpassingen. (40)
- Niet akkoord dat de Nieuwdonkse Watersportvereniging haar huidig clubhuis zal moeten verlaten om te verhuizen naar het Poortgebouw aan de toegang. De gebouwen zijn nu vergund en staat er al ruime tijd. Door de afgelegen ligging, zijn ze minder vatbaar voor vandalisme en criminaliteit. De toegang wordt nu vlakbij voorzien via straat 'Nieuwdonk' en vermindert zo de verkeersdrukte langs de hoofdingang. Ook laden en lossen van materiaal is veiliger want gebeurt op ruime afstand van andere recreanten. Ook is er vanaf deze locatie een goed overzicht en begeleiding mogelijk op en langs het water op de zeilertjes wat belangrijk is voor veiligheid en welzijn. (21, 40)
- Bij een herlokalisatie dient er in de nabijheid een laad- en losplaats voorzien te worden en dient er minimum 3000m² oppervlakte voorzien te worden wat enorme kosten en inspanningen zal betekenen. Het is nog onduidelijk waar de steiger zal komen. De toekomstige steiger moet zich in de buurt van de bootbergingen bevinden. De nieuwe locatie zal zorgen voor heel wat verkeersoverlast en de veiligheid bezoeker niet bevorderen. (21)
- De aangeplante bomen bij de speeltuin zorgen voor een wegvallen van de wind en bemoeilijkt zeilen. (21)
- Als alternatief dient het huidige clubhuis behouden te blijven en beter ingebed worden via groenvoorzieningen, grastegels, afgeschermd afvalcontainers en groendaken. Niet alleen in het belang van de club en haar leden, maar ook voor de algehele functionaliteit en veiligheid van domein Nieuwdonk. (21, 40)
- Er is momenteel nog geen gedetailleerd en doordacht plan dat aantoont hoe al deze functies in harmonie met elkaar kunnen functioneren. Het is zeer onwaarschijnlijk dat een dergelijk plan ooit gerealiseerd kan worden. (40)
- Vooraleer gebouwen gesloopt worden dient er zekerheid te zijn dat nieuwe infrastructuur zal voldoen aan de vereisten. (27)

Motivatie procoro

1. De procoro wijst erop dat de keuze om alle voorzieningen en gebouwen te bundelen de loodsen in de zone voor intensieve recreatie op het BPA indertijd gemaakt is binnen de Toekomstvisie Recreatiepool (2020). Het verplaatsen van de watersport en de bijhorende infrastructuur is ruimtelijk enerzijds ingegeven door de kansen voor natuurherstel op de huidige locatie van de loodsen en anderzijds de logica om de watersportinfrastructuur in nabijheid van het water te lokaliseren. Zo krijgt het domein in de toekomst ruimtelijk een meer heldere en logischere opdeling tussen intensieve recreatie en natuur.

Gezien de ligging in Natura2000-gebied is het van belang om versnippering en barrièrewerking door recreatieve activiteiten te beperken. Het plan-MER met passende beoordeling concludeert het als volgt: *“In deelRUP Nieuwdonk worden de recreatieve activiteiten gebundeld om zo de natuurwaarden in de overige zones te verhogen wat eveneens positief is in kader van ontsnippering.”* (p. 162). Bij ruimtebeslag worden volgende effecten toegeschreven aan deze bundeling van activiteiten:

“Niettegenstaande een doordachte herschikking en concentratie van verharde oppervlakken en infrastructuren aan de hoofdingang waarbij een deel - na een bodemsanering - opnieuw aan de open ruimte en/of de natuur wordt toebedeeld (o.a. afbraak loodsen), netto niet resulteert in een verminderde ruimte-inname verlaagt hierdoor de gebiedsdruk en wordt het landschappelijk geheel hersteld. Nieuwe infrastructuur kan dit ondersteunen op voorwaarde dat een nieuwe grondinname wordt vermeden of elders wordt gecompenseerd. Een herschikking van zowel wegen-, recreatie-, accommodatie- en bouwinfrastructuur kan de ruimtelijke wanorde doorbreken, de functionaliteit verbeteren alsook natuur- en landschapswaarden herstellen of veiligstellen. De natuurlijke ruimte die aansluit op de plas wordt vergroot en de oeververbinding wordt voor een aanzienlijk deel hersteld. Dit vertaalt zich in een efficiënter gebiedsgebruik en een verminderde recreatiedruk, waardoor verstoring van habitats vermeden of beperkt wordt en lokaal herstel van leef-en groeigebieden tot stand kan komen.”

De bundeling van gebouwen en recreatieve activiteiten heeft dus een belangrijke positieve impact op het versterken van de natuurwaarden en de instandhoudingsdoelstellingen. De procoro volgt de vraag voor heroverweging van bezwaarindiener niet en wijst op de ligging in een Europese speciale beschermingszone die hierbij doorslaggevend is.

2. De procoro wijst erop dat de huidige gebouwen en loodsen in zo'n slechte staat zijn dat een volledige vernieuwing en nieuwbouw zich opdringt. Aangezien sowieso tot een nieuwbouw zal moeten overgegaan worden, zullen er – onverminderd de locatie – sowieso heel wat kosten en inspanningen nodig zijn om dit te verwezenlijken. Het plaatsen van een nieuwbouw is dan ook de ideale gelegenheid om de bundeling van gebouwen en voorzieningen op het domein door te voeren gezien de hoger beschreven positieve impact op de natuurwaarden. De voorgestelde suggestie van hagen, groendaken en grastegels voor de gebouwen op de oude locatie zijn daarbij eerder lapmiddelen die totaal niet opwegen tegenover een grondige aanpak met herlokalisatie en bundeling van gebouwen.

3. Zowel de oude als nieuwe locatie zullen beiden zijn voor- en nadelen zullen hebben op het functioneren van het domein in zijn geheel en de watersport in het bijzonder. In de concretere uitwerking en inrichting van deze infrastructuur zullen de vermelde bezorgdheden worden meegenomen. Door een juiste inrichting en de toepassing van (veiligheids)maatregelen, goede ruimtelijke schikking van functies en (mobiliteits)stromen, kunnen immers conflicten tussen watersporters, spelende kinderen, fietsers en dagjestoeristen vermeden worden. Wat de kans op vandalisme betreft, kan een meer centrale ligging van de gebouwen net zorgen voor voldoende sociale controle wat op zijn beurt risico op vandalisme kan verminderen. Ook verwijst de procoro naar de technische mogelijkheden die er zijn om dit op te vangen. Bij de nieuwe geclusterde gebouwen kan gezocht worden naar gezamenlijke beveiligingssystemen.

4. De huidige circulatie langs het Nieuwdonk-straatje is destijds ingevoerd als tijdelijke maatregel om te vermijden dat gemotoriseerd verkeer zich mengde met wandelaars en fietsers op het domein. Dit is echter een tijdelijke maatregel en ook niet optimaal aangezien dit smalle straatje ook een belangrijke rol krijgt toebedeeld in de fietsverbinding van het Donkmeer naar de Schelde. Aankomen en vertrekken van de leden van de duikers- en zeilclub, zorgt in dit kader voor teveel conflicten. Fietsers en auto's kunnen hier immers moeilijk kruisen.

Parallel met de opmaak van het RUP wordt binnen de provincie ook een herinrichting van de grote parking en toegangsweg bestudeerd voor het domein. Daarbij is het doel om de huidige onveilige situatie van 2 verspreide parkings en gemengde stromen (voetgangers enerzijds en auto's zoekend naar parkeerplek op de dichtste parking anderzijds) structureel aan te pakken en de gevaarlijke

interacties met trage weggebruikers tot een minimum te beperken. Dit zal de algehele veiligheid van het domein en de bezoekers ten goede komen.

5. Heel wat van de vermelde bezorgdheden (steiger, laden en lossen, veiligheid, toezicht en begeleiding, beplanting en bomen,...) dienen te worden meegenomen bij het concreet ontwerp en uitwerking op projectniveau. Op het moment dat de nieuwe gebouwen gerealiseerd worden zal de heraanleg van de huidige zone van de horecazaak en speeltuin sowieso ook meegenomen worden.

De procoro wijst er op dat er binnen de dienst ruimtelijke planning ter voorbereiding van de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor bebouwing en verharding reeds ontwerpend onderzoek is gebeurd. Binnen dit ontwerpend onderzoek werden de verschillende ruimtevragen en functionele aspecten meegenomen (steiger, laad- en losplaats, scheiden van stromen, logistiek,...). Het diende in eerste instantie om de voorschriften en overdruk op het grafisch plan te toetsen en de haalbaarheid ervan te testen. Hieruit bleek alvast dat het mogelijk moet zijn de verschillende ruimtevragen, complexe stromen, e.d. op deze locatie in te passen zoals het in het PRUP is voorzien. In het PRUP is nu een maximale bebouwbare oppervlakte voorzien van 3000m² wat inderdaad een enorme oppervlakte is, doch het staat vrij om dit in één of meerdere volumes vorm te geven. Bovendien zal sowieso de kwaliteit van het ontwerpteam van cruciaal belang zijn om deze opgave op een kwaliteitsvolle architecturale manier vorm te geven. De procoro merkt op dat er in de voorschriften hier veel aandacht naar uit gaat.

De procoro dringt er evenwel bij de provinciale administratie op aan dat bij de concrete uitwerking van de plannen de betreffende watersportverenigingen actief betrokken worden bij het vormgeven van de plannen zodat hun bezorgdheden maximaal kunnen worden meegenomen. Ook het belang van de keuze van een goed ontwerpteam wenst de procoro te benadrukken. Bij het ontwerpen van dergelijke volume is de architecturale kwaliteit van doorslaggevend belang en valt of staat dit vaak met de keuze van het ontwerpteam en de samenstelling ervan.

6. Daarnaast wijst de procoro erop dat de huidige loodsen vergund zijn en dus kunnen blijven staan totdat de nieuwe gebouwen in gebruik zijn genomen. De voorschriften vermelden immers onder fasering bij Art.7.4.2. §2 het volgende: *“Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de gebouwen binnen deze overdruk en bestemmingszone in functie van watersport, kan enkel op voorwaarde dat de loodsen en bijhorende verhardingen in het zuiden, gesloopt en verwijderd worden na de ingebruikneming van de nieuwe gebouwen”*. Daarmee wordt terdege rekening gehouden met de bezorgdheid dat gebouwen niet mogen gesloopt worden alvorens er nieuwe gebouwen, afgestemd op de vereisten van de clubs, worden voorzien.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.1.4. Bezwaar tegen het niet regulariseren van de illegale parking

Inhoud bezwaren

- De huidige parking aan de plas is van groot belang om mensen – zeker de minder mobiele mensen- naar het domein te laten komen, zeker bij slechter weer. Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor het behoud en de aantrekkingskracht van het recreatiedomein. Het is niet realistisch om te verwachten dat mensen 800 m stappen om iets te gaan drinken in de horecazaak. Leidt tot onpraktische situaties. De huidige parking moet blijven en geregulariseerd worden. (3, 27, 40)
- Hak geen nieuwe natuur stuk om een nieuw parkeergebied te maken. Het natuurgebied is groot genoeg. (3). Het idee om de parkeerplaats om te vormen tot natuurgebied wordt zelfs door lokale natuurverenigingen als overbodig beschouwd. (40)
- Wij stellen voor om in de plaats de huidige parking te vergroenen (groene hagen en waterdoorlatende materialen), maar met behoud van het aantal plaatsen. (40)
- Voor de huidige parking dient in elk geval een oplossing gezocht te worden zodat zeker een deel ervan bruikbaar blijft voor die personen (jong, oud, met een beperking...) die mobiliteitsmoeilijkheden hebben. Het kan immers niet de bedoeling zijn om de zwakkere medemens zijn kans op recreatie te onthouden! De afstand van de nieuwe parking naar het domein is te lang! (27)
- De keuze om de illegale parking niet te regulariseren en de parkeeractiviteit te herlocaliseren naar de zone zoals in 1984 voorzien in het BPA Nieuwdonk wordt onderschreven. Een zeer belangrijk punt in het BPA Nieuwdonk was het compromis tussen natuur en recreatie om de parking in te planten buiten het natuurgebied. Dat werd echter nooit gerespecteerd door de intercommunale DDS (tot enkele jaren geleden beheerder van het gebied) en dat onder het goedkeurend oog van het lokaal bestuur. (22)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van het onderschrijven van deze planoptie in het RUP. De parking t.h.v. de plas is in principe niet de officiële parking. In het BPA Nieuwdonk van 1985 werd de zone t.h.v. de Dendermondse Steenweg als parking ingekleurd, wat toen volgens een bezwaar reeds was opgenomen als compromis tussen natuur en recreatie. De parking t.h.v. de plas werd nadien zonder vergunning aangelegd in natuurgebied en valt dus ook niet zomaar te regulariseren. Er rust dus een bouwmisdrijf op deze parking waardoor een aanpak noodzakelijk is.

De illegale parking in natuurgebied is lang gedoogd geweest maar door de overname van het domein door de provincie is deze situatie onhoudbaar geworden en wordt er momenteel door de Vlaamse administraties sterk toegekeken op een naleving van de juridische verplichtingen.

Binnen de Toekomstvisie Recreatiepool Donk is de grote parking richting Dendermondse Steenweg aangeduid als hoofdparking. Tijdens de opmaak van de visie is grondig onderzocht welke parkeermogelijkheden er zijn dicht bij de huidige ingang van het domein. Doordat het domein echter gelegen en omringd is door waardevol en Europees beschermd natuurgebied (NATURA 2000), bleek het niet mogelijk om een parking dicht aan te leggen dan de huidige reserveparking die wel buiten de contour van dit Europees beschermd natuurgebied is gelegen. Ook de aanleg van een groene parking met behoud van het huidige aantal plaatsen, zoals een reactie voorstelt, volstaat niet om te voldoen aan de doelstellingen die de wetgeving oplegt voor de NATURA2000-zone.

Aangezien het om een Europees beschermd natuurgebied gaat, valt de opvolging ervan onder de bevoegdheid van de Vlaamse overheid (onder meer via de procedure van de passende beoordeling).

Het feit dat lokale natuurverenigingen het verwijderen van de parking als overbodig zouden beschouwen, is voor het PRUP dan ook van ondergeschikt belang t.o.v. de beoordeling door Agentschap Natuur en Bos (ANB) die instaat voor de opvolging van de Europese instandhoudingsdoelstellingen.

Het gevolg van deze ingreep is inderdaad dat de af te leggen afstand van de parking tot het domein groter wordt, maar deze afstand is voor de meeste bezoekers niet onhaalbaar. Er zal ook ingezet worden om de route van de parking naar het domein zo aangenaam en belevingsvol mogelijk te maken.

Voor sommige bezoekers zal deze afstand echter wel te ver of moeilijk haalbaar zijn. Het PRUP voorziet daarom een zone van 1000 m² op de locatie van de huidige 'illegale' parking voor max. 20 parkeerplaatsen. Deze kunnen ingezet worden voor specifieke gebruikers (uitbaters van de horecazaak, leveringen, mindervalide bezoekers, tot het laden en lossen van zwaar materiaal van watersporters, etc.).

De nieuwe hoofdparking zal zich bevinden op de locatie van de huidige "reserveparking", t.h.v. de Dendermondse Steenweg. Deze is vandaag reeds in gebruik als parking. Er zal dus geen nieuw groengebied aangesneden moeten worden voor de aanleg ervan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.1.5. Vraag voor een fietsverbinding over domein Nieuwdonk naar Berlare

Inhoud bezwaren

- Er is geen fietsverbinding voorzien tussen Nieuwdonk en deelgemeente Berlare. De veiligheid moet het hier afleggen tegen andere overwegingen. (27)
- De fietsverbinding vanuit deelgemeente Uitbergen juich ik toe, maar jammer genoeg is er geen trage fietsverbinding met deelgemeente Berlare voorzien. De veiligheid moet het hier afleggen tegen andere overwegingen. Met de deelgemeente Overmere is deze er wel via de Broekdam. (27)

Motivatie procoro

De procoro neemt akte van het positief geluid rond de fietsverbindingen met Uitbergen en Overmere.

De mogelijkheid van een fietsverbinding richting deelgemeente Berlare over de Hemelse Rij werd onderzocht tijdens de opmaak van de Toekomstvisie Recreatiepool Donk. De Hemelse Rij maakt deel uit van het Europees beschermde natuurgebied of NATURA 2000 -gebied. Andere functies zoals recreatie dienen zich zo te ontwikkelen dat de instandhoudingsdoelstellingen met betrekking tot natuur niet geschaad worden. Het doorkruisen van dit waardevol stuk natuurgebied met een verhard fietspad neemt 'actueel habitat' in en is daarom in kader van Europese en Vlaamse regelgeving niet toegestaan.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.2. Vragen en bezorgdheden rond de stedenbouwkundige voorschriften

9.2.1. Vraag tot aanpassing van de beperkingen in tijd

Inhoud bezwaren

- Met de huidige klimaatopwarming is het zeer moeilijk om vaste periodes van gebruik te definiëren. Mogelijks zullen er in de toekomst meer mooie zeildagen of verschuiving van periodes komen door klimatologische omstandigheden. Hierdoor zullen de periodes dat de vogels komen overnachten ook korter worden of wijzigen. Bijkomend wijzigt de periode van de Paasvakantie elk jaar en wordt er ook in Vlaanderen gesproken om wijzigingen door te voeren aan de schoolvakanties. (21)
- Vraag om de jongste zeilertjes (max. 10 kinderen) in de winterperiode te laten trainen vanaf 1 maart op woensdagnamiddag en zaterdag te laten trainen van 13u tot 16u in maart en vanaf 1 april van 13u tot 17u. Dit zal de natuurdoelstellingen niet in het gedrang brengen. (21)
- Het is niet wenselijk om vaste periodes te definiëren waarin gezeild mag worden. Door de klimaatverandering verschuiven deze. Ook de paasvakantie zal in toekomst mogelijks op ander moment vallen. Door de seizoensgebonden omstandigheden wordt er sowieso minder gevaren in de wintermaanden. (21, 40)
- Voor jonge zeilers is het noodzakelijk om ook in de winter te kunnen zeilen. Een lange winterstop zorgt voor een grote leerachterstand. De verplaatsing naar andere waterplassen is voor deze zeilers te ver. (21, 40)
- Het argument dat dit een rustperiode voor vogels moet zijn, is niet correct. Die enkele zeilboten zullen geen merkbare impact hebben op het aantal vogels, aangezien de dieren gewend zijn aan de aanwezigheid van zeilboten. (40)

Motivatie procoro

In de voorschriften van het PRUP staan de opgelegde tijdsbeperkingen opgesomd in de toelichtende kolom van art. 7.3. Deze zijn rechtstreeks doorvertaald vanuit de passende beoordeling zoals ook wordt opgelegd vanuit Art. 2.2.5. VCRO. Deze beperkingen in tijd zijn nodig om de recreatieve functies af te stemmen op de natuurwaarden- en instandhoudingsdoelstellingen. Door het instellen van schoontijden kan deze dan ook grotendeels behouden blijven ten opzichte van de huidige situatie. De beperkingen in tijd en ruimte die aan het zeilen worden gesteld, vormen belangrijke randvoorwaarden van de passende beoordeling die voor de toekomstvisie en het PRUP werden opgesteld.

Het instellen van schoontijden, waarbij er niet gezeild wordt tussen het slotweekend van de herfstvakantie en het startweekend van de paasvakantie, geldt als een cruciale voorwaarde in de passende beoordeling om het zeilen op de plas te kunnen behouden. De gevraagde uitbreiding in de winter is ook onderzocht in de passende beoordeling maar werd niet weerhouden wegens te verstorend. De procoro wijst er aldus op dat de redenering dat het beperkt uitbreiden van de winteractiviteiten de natuurdoelstellingen niet verstoort, niet gevolgd wordt in de passende beoordeling.

Indien door de klimatologisch wijzigende omstandigheden wijzigingen merkbaar zouden zijn in overwinter-patronen van vogels, kan een wijziging van de beperking in tijd en ruimte enkel indien een passende beoordeling uitwijst dat er hierdoor geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt. Dat kan

mits het doorlopen van een nieuwe procedure van passende beoordeling, zonder dat het PRUP zelf herzien hoeft te worden.

Advies procoro

De procoro adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

9.2.2. Vraag tot aanvulling inrichtingsvoorschriften Art. 7.7.

Inhoud bezwaren

- Daarbij aansluitend willen we echter ook vragen dat de wederrechtelijk uitgevoerde ophogingen langsheen de toegangsweg zoveel mogelijk worden afgegraven en de oorspronkelijke oeverzones zoveel mogelijk worden hersteld. Vóór de aanleg van de parking was die oeverzone o.m. gekenmerkt door een weelderige populatie van de zwanebloem. We vragen om dat ook uitdrukkelijk in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen, cf. artikel 7.1.2.§3 van de stedenbouwkundige voorschriften: 'Binnen deze zone: - worden de oevers breed en natuurlijk ingericht'. (22)

Motivatie procoro

De procoro erkent de bezorgdheid van de bezwaarindiener. Er wordt evenwel opgemerkt dat het opleggen van herstel van de natuurwaarden die verdwenen zijn ten gevolge van de illegale parking en de vorm waarin dit moet gebeuren, de scope van een RUP overschrijdt. Een RUP kan immers niet handhavend optreden, noch een actief handelen opleggen. Dergelijke zaken betreffen ook eerder elementen van natuurinrichting en beheer en zijn te specifiek om verordenend op te nemen. Dergelijke elementen zijn vooral van belang op inrichtingsniveau en horen eerder thuis in bijvoorbeeld een natuurinrichtingsplan. Ze kunnen wel toelichtend worden vermeld in de voorschriften van Art. 7.1.2.§3 als aandachtspunt.

Advies procoro

De procoro adviseert om het RUP op dit punt aan te passen waarbij toelichtend bij Art. 7.1.2.§3 wordt vermeld dat er gestreefd dient te worden naar het herstel van de oorspronkelijke oeverzones ter hoogte van de illegale parking.

9.2.3. Opmerking over de overdrukken in natuurgebied

Inhoud bezwaren

- We ondersteunen ook volledig de optie om de zone voor passieve recreatie in het BPA Nieuwdonk te wijzigen in een zone voor natuurgebied. Vraag en bezorgdheid daarbij is wel wat de impact zal zijn van de overdrukken 'voor kleinschalige recreatieve elementen' en 'semi-actieve waterzone'. De stedenbouwkundige voorschriften voor de overdrukken zijn (te) ruim interpreteerbaar. Er moet beter verankerd zijn dat de natuurwaarden niet worden geschaad en biodiversiteit niet wordt verstoord. (22)

Motivatie procoro

De procoro wijst erop dat de sectorale wetgeving (passende beoordeling, zorgplicht uit natuurdecreet,...) van toepassing is binnen deze zone. Vanuit deze sectorale wetgeving mogen natuurwaarden en biodiversiteit sowieso niet verstoord worden. Het RUP heeft reeds de milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER maximaal doorvertaald in de voorschriften om verstoring maximaal te beperken. Over het algemeen wordt het principe gehanteerd dat sectorale wetgeving niet wordt opgenomen in de voorschriften omwille van juridische duidelijkheid, toekomstbestendigheid en transparantie. Er kan eventueel net zoals in Art. 7.4.1. de volgende bepaling opgenomen worden bij Art. 7.2 en Art. 7.3.: *“Elke activiteit, handeling of ingreep binnen deze zone houdt rekening met de doelstellingen van de betreffende speciale beschermingszones (SBZ) en brengt deze niet in het gedrang.”*

Daarnaast merkt de procoro op dat de voorschriften inzake recreatief medegebruik binnen Art. 7.1. en Art. 7.2. niet goed op elkaar zijn afgestemd. De bedoeling van Art. 7.2. – net zoals Art. 7.3. – is het beter zoneren van het recreatief medegebruik waarbij de zuidelijke zone van de plas vooral voorbehouden wordt voor natuurontwikkeling en bijhorende natuureducatieve elementen (zie ook toelichtende nota, 4.8. DeelRUP Nieuwdonk: plandoelstellingen en doorvertaling RUP).

Momenteel is recreatief medegebruik en kleinschalige infrastructuur inzake recreatief medegebruik overal toegelaten binnen de zone van Art. 7.1. waardoor de overdruk Art.7.2. weinig meerwaarde heeft. De procoro raadt aan de voorschriften aan te passen zodat dit overeenstemt met de beoogde plandoelstellingen en de visie. In de visie is ook opgenomen om de toegangsweg naar Nieuwdonk aantrekkelijker te maken met spelprikkelers en recreatieve elementen. Het verdient daarom de voorkeur om de mogelijkheden voor recreatief medegebruik langsheen de toegangsweg zeker te behouden.

Advies procoro

De procoro adviseert het RUP aan te passen op dit punt waarbij:

- In Art. 7.2 en Art. 7.3. wordt volgende bepaling toegevoegd: *“Elke activiteit, handeling of ingreep binnen deze zone houdt rekening met de doelstellingen van de betreffende speciale beschermingszones (SBZ) en brengt deze niet in het gedrang.”*
- In Art.7.1. de zin *‘Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie’*, wordt geschrapt en dit zowel toelichtend als verordenend.
- Art. 7.1.2. §1 1^e punt wordt aangepast als volgt: *“het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik. Deze elementen zijn landschappelijk geïntegreerd”*. Ook wordt de laatste zin

aangepast als volgt: *'Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor recreatief medegebruik: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc.'*

- In Art. 7.1.2.§1 wordt na het 1e punt volgend punten toegevoegd:
 - *'het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op educatie. Deze elementen zijn landschappelijk geïntegreerd'*.
 - *'Het aanbrengen langsheen de toegangsweg in Art. 7.7 van kleinschalige recreatieve constructies die landschappelijk zijn geïntegreerd'*. Toelichtend wordt geduid dat dit is om de toegangsweg aantrekkelijker te maken met spelprikkels en recreatieve elementen. De zin in de toelichtende kolom wordt aangepast als volgt *'Voorbeelden van kleinschalige recreatieve constructies: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, spelprikkels, spelelementen, etc.'*

./...

Resultaat stemming over het advies:

Het advies wordt goedgekeurd met 12 stemmen voor, één stem tegen.

Na beraadslaging,
Gent, 8 oktober 2024

Bijlage:

Advies van het Departement Omgeving (maakt integraal deel uit van het advies van de PROCORO)

Namens de PROCORO:

de secretaris

de plaatsvervangende voorzitter

Mark Cromheecke

Patrick Maes

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

PROCORO Oost-Vlaanderen

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be 09 276 23 65	2.13/40000/201.2	
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Oost-Vlaanderen, RUP "Recreatiepool Donk": ontwerp.

Geachte leden van de PROCORO,

De toekomstvisie 'Recreatiepool Donk: territoriale en recreatieve toekomstvisie' werd opgemaakt door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, het gemeentebestuur Berlare en het Regionaal Landschap Schelde-Durme. Het doel van het pRUP bestaat erin de krachtlijnen van de gewenste visie op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling te vertalen en te verankeren in stedenbouwkundige voorschriften en een bestemmingsplan.

In algemene zin heeft het PRUP volgende doelstellingen:

- Het versterken van de landschappelijke integratie met de omgeving
- Het beperken van bijkomend ruimtebeslag en verdere fragmentatie. Er is o.m. onderzocht waar de recreatieve bestemming achterhaald is en beter wordt omgezet naar een open ruimtelfunctie;
- Het versterken van de groenstructuur tussen de zuidelijke Donkbossen en Berlare Broek;
- De uitwerking van kwalitatieve en haalbare groenbuffers binnen de uitbating van de verblijfparken;
- De verfijning van de recreatieve bestemmingen zodat het recreatieve aanbod cfr. de visie kan transformeren, weliswaar met overgangsbepalingen voor de huidige uitbating;
- De vervanging van verouderde plannen (o.a. BPA Nieuwdonk);

Het plangebied van voorliggend pRUP ligt voor het overgrote deel op het grondgebied van de gemeente Berlare. Een beperkt deel is gelegen in Zele. Het PRUP omvat 6 deelplannen waarvan er 4 een cluster van verblijfparken omvatten. De andere twee deelplannen hebben betrekking op het jeugdverblijf Scheve Villa en het recreatiedomein Nieuwdonk. Het volledige RUP beslaat ca. 155 ha.

De aanpak van de problematiek van de weekendverblijven (parlementair stuk 1266, 2001-2002) voorzorg in een stappenplan van vier stappen: inventarisatie, afweging vanuit elementen op Vlaams



niveau, uitwerken van een visie/ruimtelijke afweging van een ontwikkelingsperspectief en finaal de (eventuele) opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. In de toelichtingsnota staan de conclusies uit de Vlaamse afweging vermeld. Vanuit Vlaams perspectief is duidelijk dat in de zones C1, C2 en C3 randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor weekendverblijven omwille van de ligging in de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau of omwille van een bijzondere bestemming.

De toelichtingsnota gaat voldoende in op de aanpassingen die men voorstelt ten aanzien van de provinciale visie uit 2008. Er is verantwoord waarom nu andere keuzes worden gemaakt en dit gekoppeld aan concrete maatschappelijke behoeftes. Het provinciebestuur heeft als gevolg van het advies van Toerisme Vlaanderen op het voorontwerp aanpassingen doorgevoerd aan het plan.

Berlare en Zele maken volgens de selecties van het RSV deel uit van het buitengebied. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Schelde-Dender. Op 28 november 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 21.800 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Het pRUP ligt in een zone waar volgens het operationeel uitvoeringsprogramma een gewestelijk RUP wordt overwogen voor de oude Scheldemeander van Overmere-Donk en Berlare-Broek en de Gratiebossen na specifiek onderzoek. Volgende doelstellingen komen daarbij aan bod:

- De uitbreiding en structurele versterking van ecologisch waardevolle elementen in en rondom het Donkmeer en Berlare Broek.
- Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos in de omgeving van Donk.
- Bosversterking en -uitbreiding Gratiebossen.

Er dient daarbij worden geëvalueerd of de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een meerwaarde is voor het voorzien van een overdruk natuurverweving over het recreatiegebied Nieuwdonk. Voor het volledige gebied is er een richtcijfer voor bosuitbreiding van 55 ha.

Verder onderzoek en overleg is nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden of afbakening natuurverwevingsgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Verder dient een gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied worden opge maakt.

Op dit moment ligt geen gewestelijk planningsproces voor. De aandachtspunten uit het bovenvermelde operationeel uitvoeringsprogramma zijn voldoende meegenomen tijdens het provinciaal planproces.

Een beperkt deel van het plangebied 'Kouter Donk' ligt in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Hierop zijn de bepalingen van de omzendbrief RO 2010/01 van toepassing. Naar aanleiding van de plenaire vergadering verleende het departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies.

Delen van het plangebied zijn gelegen in habitatrictlijngebied (Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent), vogelrichtlijngebied (Durme en de middenloop van de Schelde) en

VEN (Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder) en vertegenwoordigen belangrijke natuurwaarden. Het pRUP dient rekening te houden met de sectorale randvoorwaarden uit het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het agentschap voor Natuur en Bos gaf op de plenaire vergadering een ongunstig advies op de toen voorliggende passende beoordeling. Naar aanleiding van hun advies werd de passende beoordeling bijgesteld. Het agentschap voor Natuur en Bos oordeelde op 8 mei 2024 dat ze over voldoende informatie beschikken om betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone uit te sluiten. Indien de Deputatie beslist om op basis van het openbaar onderzoek het plan toch nog te veranderen, en deze veranderingen effecten zouden kunnen genereren op een speciale beschermingszone en de daarbij horende instandhoudingsdoelstellingen, dan moeten deze veranderingen terug passend beoordeeld worden.

Delen van het voorliggende pRUP hebben betrekking op een waterwinningsgebied. Volgens het richtinggevend gedeelte van het RSV moet de waterkwaliteit van de voor drinkwaterproductie bestemde oppervlaktewateren in Vlaanderen gevrijwaard en verbeterd worden. Voorwaarden moeten kunnen gelden ten aanzien van functies en activiteiten die zich in het hydrografisch bekken van deze oppervlaktewateren situeren (wonen, bedrijvigheid, land- en tuinbouw, ...). Nieuwe waterwinningstechnieken, zoals de winning van geïnfiltreerd of geïnjecteerd oppervlaktewater, kunnen geïntroduceerd worden en ze kunnen gekoppeld worden aan natuurontwikkeling. De bestaande infrastructuur voor waterwinning (waterspaarbekken, pompstations, ...) moet worden geoptimaliseerd, rekening houdend met aanwezige natuur- en landschapswaarden en landbouwpotentialiteiten. Het pRUP laat de bestaande mogelijkheden op vlak van waterwinning in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ongemoeid en legt bijkomende landschappelijke randvoorwaarden op. Hiertegen bestaan inhoudelijk geen bezwaren.

Op de plenaire vergadering kwam o.m. aan bod of het provinciebestuur delegatie van planningsbevoegdheden moest aanvragen bij de Vlaamse overheid, o.m. omwille van het aanduiden van open ruimtebestemmingen. Uit minstens twee arresten van de Raad van State (nrs. 232.410, 232.872) blijkt dat provinciebesturen openruimtebestemmingen kunnen aanduiden in pRUP's zonder dat een delegatie nodig is. Dergelijke redenering lijkt ook hier aannemelijk gezien de finaliteit van het plan een maatschappelijke afweging van mogelijke invullingen van bestaande recreatiezones betreft en niet zozeer de operationele uitwerking van een globale visie op de open ruimte in het buitengebied.

Gezien het bestaande waterwinningsgebied cfr. het gewestplan behouden blijft dient voor deze materie geen delegatie worden gevraagd.

Uit de bespreking van de adviezen door het provinciebestuur blijkt dat geen ondergrondse hoogspanningsleidingen vanaf 70 kV voorkomen in het plangebied. Ook om die reden is dus geen delegatie van planningsbevoegdheden door de Vlaamse overheid vereist.

We stellen vast dat in het deelRUP Sparrendreef het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan wordt opgeheven. Dit lijkt problematisch gezien het pRUP daar enkel een overdruk 'Bijkomend voorschrift versterken open ruimte- en groenstructuur' tegenover stelt. Dit zou betekenen dat er hoogte van dit waterwinningsgebied geen grondbestemming geldt. Dit strijdt met het basisprincipe dat elk perceel over een bestemmingsvoorschrift horende bij een categorie van gebiedsaanduiding moet beschikken. Om die reden stellen we voor om het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan niet op te heffen. Dit lijkt

niet problematisch gezien het voorschrift bij de nieuwe overdruk cfr. het pRUP voorkomt dat ongepaste invullingen van dit gebied gebeuren.

Naar aanleiding van het plenair overleg werden de voorschriften aangepast aan de gestelde opmerkingen. Er is ook ingegaan op de vertaling van de flankerende en begeleidende maatregelen uit het ontwerp-planMER. Ingeval de flankerende en begeleidende maatregelen in het planMER nog worden bijgesteld t.g.v. bemerkingen tijdens het openbaar onderzoek dient ook de doorwerking van deze aangepaste maatregelen geborgd worden. Het team omgevingseffecten – MER moet voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan nog de kwaliteit van het planmilieueffectrapport beoordelen.

Conclusie

Het departement Omgeving stelt geen kennelijke strijdigheden vast met de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Wel vragen we om het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut cfr. het gewestplan (deelRUP Sparrendreef) niet op te heffen.

Met de meeste hoogachting,
Voor het departement,

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur