

Vergadering van

14 november 2023

Aanwezig

**Voorzitter:**

Van Damme Sylvie

**Leden:**

Cerpentier Paul

De Meyer Pascal

De Poorter Marie-Paule

De Vos Michel

Fauconnier Koen

Jenny De Laet

Maes Patrick

Moens Katrien

Naessens Jo

Stuer Maarten

Taldeman Sven

Taragola Luc

Tjampens Erik

Van Geertsom Julien

Willaert Bert

**Genodigden:**

De Cocker Nele

**Verontschuldigd:**

De Winne Bram

Dugernier Marten

Durinck Tanja

Geerts Ellen

Mattheeuws Dirk

Nele Wauman

Witdouck Ellen

**Secretaris:**

Mark Cromheecke

**Verslaggever:**

Stijn Mus

## Verslag van de vergadering van 14 november 2023

kenmerk: SM

De voorzitter opent de vergadering om 14.00 uur.

### 1. Goedkeuring verslag 12 september 2023

Het ontwerp-verslag werd op vraag van een lid beperkt aangepast. Hierna wordt het verslag goedgekeurd.

### 2. Adviesvraag op het voorontwerp PRUP Recreatiepool Donk i.k.v. plenaire vergadering.

De opmerkingen van de PROCORO n.a.v. de startnota werden overlopen en er werd geduid wat er met de opmerkingen was gebeurd.

#### Vragen en opmerkingen

##### Algemene vragen/opmerkingen:

*Er worden een aantal technische opmerkingen gemaakt door de collega's van de dienst integraal waterbeheer. Deze opmerkingen betreffen o.a. terminologie en visualisatie van de waterlopen en erfdiensbaarheden op de grafische plannen. Er wordt afgesproken deze kwesties intern bilateraal uit te klaren.*

*Het ontwerpend onderzoek dat in aanloop naar het PRUP gebeurd is was zeer sterk op vlak van beeldkwaliteit. Het is niet vanzelfsprekend om dit door te vertalen naar concrete voorschriften, maar we doen toch graag een oproep om nogmaals in detail na te gaan of de beeldkwaliteit voldoende meegenomen wordt. In dit verband is het ook wenselijk om ook de selectief om te gaan met inspiratiebeelden, daar het niet noodzakelijk de beste – of meest wenselijke – voorbeelden zijn. Misschien zijn de beelden uit het ontwerpend onderzoek meer geschikt dan de huidige illustraties.*

*De huidige visie lijkt vooral gericht op een welbepaalde toeristische nichemarkt die thans niet aansluit bij de hoofdmarkt in het gebied. Het zal dus heel wat omkadering vergen vanuit het toeristisch beleid om deze nichemarkt ontwikkeld te krijgen. Welke garanties zijn er dat deze nichemarkt aangeboord zal worden, en geen andere invulling zal krijgen door toedoen van een grote ontwikkelaar?*

./...

Onze visie en voorwaarden sluiten een grote ontwikkelaar (genre Roompot, Landal,...) op zich niet uit. Waar we met het RUP op willen aansturen is dat deze ontwikkeling op een ruimtelijk kwalitatieve manier gebeurt. Er zijn ook reeds ervaringen met ontwikkelingen van dergelijke ontwikkelaars die qua typologie afwijken van grotere verblijfsparken en (bijvoorbeeld) inzetten op grotere landschappelijke integratie. In zekere zin mikken we ook op iets grotere investeerders, die in staat zijn het nodige investeringskapitaal te voorzien. Ook de minimale schaal van 4 hectare is bedoeld om kwalitatieve investeringen financieel aantrekkelijk te maken.

#### DeelRUP Kouter-Donk

*Is het niet beter om – in de plaats van een percentage verharding te stipuleren – een percentage groen te benoemen? Ligt dit niet dichter bij de doelstelling?*

We hebben ervoor gekozen om het concept ‘verharding’ zeer goed te definiëren. Er is daarnaast ook gekeken naar het groenpercentage. Maar ‘groen’ en ‘niet verhard’ zijn niet één op één hetzelfde.

*Is er reeds zicht op of dit plan het ruimtebeslag zal doen toe- of afnemen? Het viel op dat de ruimtebalans nog niet is ingevuld?*

Wat we met het PRUP doen is planologisch risicoruimtebeslag wegnemen door zones met bestemming recreatie om te zetten naar natuur. Planologisch vermijden we dat er nog ruimtebeslag kan komen in een heel aantal gebieden. De ruimtebalans zal finaal ook worden opgemaakt.

*Het RUP treedt pas in werking op het moment dat er vergunningsplichtige handelingen worden gesteld. Wil dit zeggen dat er geen uitdooftermijn bestaat voor zonevreemde constructies en dat deze – indien er geen vergunningsaanvraag wordt ingediend – zonder tijdsbeperking kunnen blijven staan?*

Dat klopt; een RUP is een passief instrument. We kunnen niemand verplichten een vergunningsaanvraag in te dienen. Zolang de vergunning als norm geldt zijn we afhankelijk van de vergunningsaanvraag. De vergunningsplicht wordt ook niet toegepast bij het veranderen van eigenaar. We zouden hierin liever ‘ambitieuzer’ zijn geweest, maar zijn ook op onder meer deze beperkingen gewezen na het inwinnen van juridisch advies.

*Is er zicht op het aandeel permanente bewoners in de verblijfsparken? Op welke manier wordt er rekening gehouden met de belangen van deze groep?*

Het aandeel permanente bewoners in de verblijfsparken is een kleine 10%. De belangen van deze groep worden afgewogen tegen wat ruimtelijk wenselijk is. Het

./...

is inderdaad zo dat we met dit RUP willen inzetten op verblijfsrecreatie en niet streven naar woonuitbreiding.

We erkennen dat er een problematiek bestaat betreffende betaalbaar wonen, maar menen dat dit ruimtelijk instrumentarium niet in staat is deze problematiek aan te pakken.

⇒ *Een lid van de PROCORO wenst dit plan niet goed te keuren vanwege de afwezigheid van een flankerend Vlaams woonbeleid.*

#### DeelRUP Kloosterputten deelplan 1

*Klopt het dat een projectzone een minimale oppervlakte van 4Ha telt en er binnen deze zone 'harder' kan gebouwd worden?*

Ja dat klopt, de projectzone blijft verblijfsrecreatie. Hierbinnen kunnen ook niet-verplaatsbare eenheden worden gebouwd— en niet enkel verplaatsbare zoals het geval is in het basisartikel. In de huidige bestemming op het gewestplan kunnen beiden, dus ook niet verplaatsbaar. Aan deze projectzone worden in het RUP strengere voorschriften gekoppeld aan groen en landschappelijke inrichting/integratie.

*Waarop slaat de term 'dichtheid' in het plan?*

We leggen geen dichtheid op in het plan. We leggen vast dat er 25% kan bebouwd worden en daarnaast kan 35% verhard worden (terrassen, wegenis,...). Dit zijn de hoofdlijnen, en hierbinnen kan een verdichting gekozen worden. Het einddoel – vergroening - is in dit plan bepalend.

*De woningen langs de Donklaan vormen een ruimtelijke breuk in het gebied. Zijn deze woningen van recente datum?*

De woningen langs de Donklaan zijn relatief recent. Er worden ook nog actief woningen opgekocht om om te vormen naar grotere projecten. De Donklaan is hierdoor deel gaan uitmaken van de kern van Donk.

#### DeelRUP Kloosterputten deelplan 2

*Is er interesse voor het uitbouwen van een project (op het deelRUP Gamma)?*

Ja, er is interesse bij de eigenaar en uitbater.

*Wat komt er op de plaats van het huidige verblijfspark?*

./...

De bedoeling is dat het nieuwe concept subtieler, ruimtelijk kwalitatiever en ruimtelijk ingepast zal zijn.

#### DeelRUP Bareldonkse Bossen

*Zal er planologisch agrarisch gebied verdwijnen?*

Neen, er zijn een aantal percelen in landbouwgebruik, maar zij zitten vandaag ook reeds planologisch niet in de juiste bestemming (bufferzone voor het recreatiegebied).

*Is het geen optie om de percelen in landbouwgebruik als dusdanig te herbestemmen?*

We hebben die optie bekeken, maar dit zou tot meer versnippering leiden terwijl we (planologisch) streven naar het creëren van grotere gehelen. In casu is hier een groot stuk natuurgebied waar we willen op aansluiten.

*Welke bestemming had het rechtse stuk GO in het BPA? Waarom wordt dit niet herbestemd tot natuurgebied (gezien de gewestplanbestemming)?*

In het BPA was dit bufferzone ifv recreatie. Bij de huidige herbestemming hebben we gekeken naar het huidige gebruik, maar we nemen de suggestie mee.

*Is het mogelijk om het vastgesteld erfgoed van de begraafplaats op de inventaris ook verordenend te beschermen (zoals de scheve villa bijvoorbeeld)*

Dit zal nader bekeken worden.

*Er wordt in de toelichtingsnota verwezen naar het Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF). Is er ook rekening gehouden met het Lokaal functioneel fietsroutenetwerk (LFF)?*

We kijken na of het lokaal functioneel fietsroutenetwerk correct is meegenomen.

*Kan er ook gezorgd worden voor een kwalitatieve verharding van de fietsinfrastructuur?*

We nemen dit mee en houden dit zeker in het achterhoofd. We zoeken hierbij naar een evenwicht tussen de noodzaak aan kwalitatieve fietsinfrastructuur en de noodzaak aan ontharding – en de voorbeeldfunctie die een overheid op dit vlak heeft.

#### DeelRUP Sparrendreef

*Wat is de huidige functie van de oostelijke strook van het plangebied?*

./...

Momenteel is deze strook een waterputtenbatterij. Dit is een waterwingebied waarin er een strook waterputten in de grond zitten. De strook is eigendom van de watergroep.

#### DeelRUP Scheve Villa

*Wat is de contour van het onderzoeksproject 'impact op de natuur'? Zal dit zich beperken tot het domein zelf, of gaat dit breder?*

Dit is bepaald in het planMER en is gelijkaardig voor de verschillende deelgebieden; het studiegebied omvat meestal een bufferzone van minimaal ca. 200 meter rond het plangebied – en dit kan voor sommige gebieden nog ruimer zijn.

#### DeelRUP Nieuwdonk

*De bestaande parking gelegen in natuurgebied zal drastisch worden gereduceerd. Is er al zicht op wie hier nog gebruik van zal kunnen maken?*

Het verdwijnen van de bestaande parking leidt tot heel wat commotie, maar is absoluut noodzakelijk om het domein in regel te stellen met de Europese regelgeving.

Over de concrete invulling van deze plaatsen kan/zal nog gediscussieerd worden, maar we gaan ervan uit dat dit prioritair zal ingezet worden voor personen met een handicap en voor het lossen van zwaar materiaal.

Verder kijken we ook naar flankerende maatregelen om de langere afstand te compenseren.

*Is het een optie om een deel van de reserveparking als natuur in te richten om zo de bestaande parking alsnog (deels) te behouden?*

Neen, dat is geen haalbare (of wenselijke) piste.

**Opmerking:** *In de passende beoordeling die opgemaakt werd voor het masterplan, maakte de parking geen deel uit van het onderzoek. De beperking tot 20 parkeerplaatsen – in plaats van de 40 waarvan nu sprake in de tekst - werd gevraagd vanuit de dienst Milieu, klimaat en natuur en ook ANB. Graag zouden we dit zo in de voorschriften zouden willen zien. Op welke manier dit in de passende beoordeling binnen het project-MER nu wordt onderzocht, is niet geheel duidelijk.*

**Opmerking:** *Overdrukzone 7.3 is een zone voor natuureducatieve mogelijkheden. Is het niet wenselijk deze te beperken tot het landgedeelte en deze niet uit te laten lopen over het water zelf?*

**Opmerking:** *De overdrukzone voor de extensieve oever (7.2) zou – met uitzondering van de strandzone – best langs de hele oever worden doorgetrokken en beperkt blijven tot de oeverzone zelf.*

./...

⇒ Deze opmerkingen worden nog verder bekeken.

*Vervolgstappen:*

- *Het voorontwerp is goedgekeurd op 9 november*
- *Op 1 december is er plenaire vergadering. Komt er vertegenwoordiging van de PROCORO?*

De PROCORO zal niet deelnemen aan de plenaire vergadering, maar bovenstaand verslag geldt als advies.

### **3. Strategisch plan Ruimte voor water Dendervallei**

*Zijn de plannen bekeken bij T100, of bij een lager scenario?*

De plannen zijn afgestemd op T100 [een overstroming die eens om de 100 jaar voorkomt] in een hoogklimaatsscenario (waarbij reeds rekening gehouden wordt met de klimaatverandering).

*In februari 24 zou de natuurherstelwet definitief goedgekeurd worden. Hierbinnen zal ook een belangrijk luik zitten rond herstel van rivieren. Kan dit bekeken worden als koppelkans?*

We nemen dit mee.

*Het creëren van ruimte voor water ligt vaak gevoelig, wordt er nagedacht rond de communicatie hierrond?*

Dit klopt. Belangrijk in dit verband is het om aan te stippen dat in dit plan een 70-tal woningen op lange termijn zouden moeten verdwijnen, maar dat hiermee 400 woningen beschermd worden die thans in risicogebied liggen. We zullen dit in de verdere communicatie benadrukken.

*(hoe) wordt de impact op de landbouw meegenomen in de keuze tussen de scenario's? Is de impact permanent of is landbouwgebruik nog mogelijk?*

De impact is het grootst tussen Geraardsbergen en Ninove. De hier aanwezige (meersen)landbouw is eerder gericht op graslandbeheer dan op akkerbouw. Bovendien stelt het natuurrichtplan dat is opgemaakt voor deze gebieden dat het landbouwgebruik hier wordt uitgefaseerd. De bijkomende impact op de landbouw is dus beperkt.

Bij het aanleggen van wachtbekkens wordt er een ringdijk aangelegd waarop landbouw niet mogelijk is. Binnenin dit wachtbekken zou landbouw wel kunnen. Volgens de landbouweffectenstudie zou de aanleg van wachtbekkens evenwel weinig negatieve impact hebben, aangezien dit tevens zou leiden tot bijkomende waterretentie - die een positieve impact blijkt te hebben op de gewasproductie.

*Er zouden een 15-tal bedrijven moeten verdwijnen 'op lange termijn'. Wat betekent dit concreet?*

./...

Dat is op het moment dat een verkoop aan de orde zou zijn. Het gaat hier *bijna* exclusief over KMO's, niet over landbouwbedrijven.

*Over welk type woningen gaat het bij de 35 woningen die op kortere termijn zouden moeten verdwijnen? Gebeurt er ook iets aan de bouwmogelijkheden in de dwarslinten van de dendervallei?*

Het betreft verschillende types woningen; gaande van bescheiden woningen tot grote vrijstaande villa's.

We kunnen de bouwmogelijkheden op dit moment niet rechtstreeks wegnemen, maar we proberen dit wel te ondervangen door:

- (1) Een vergunningenplatform, waarbij alle vergunningsdossiers door de gemeenten kunnen worden afgetoetst. Dit blijft evenwel vrijblijvende info naar de gemeenten toe.
- (2) Daarnaast bekijken we of de Vlaamse Waterweg op de betreffende locaties haar voorkooprecht kan laten gelden, al blijkt dit zeer moeilijk op plaatsen waar ze zelf geen project lopende hebben.

*Het is interessant dat scenario A4 niet volledig wordt losgelaten. Zou het niet nuttig zijn dit scenario beter uit te werken om ook de potenties ervan naar de betrokken besturen toe te tonen?*

Het plan maakt deel uit van het breder programma TOP Dender. In dat verband zit dit plan dus ingebed in een bredere reeks van maatregelen en ontwikkelingen. Maar we zijn ons zeker bewust van het feit dat een kwalitatieve verbeelding (meer dan) nuttig is voor het sensibiliseren rond de scenario's.

*Zijn er, naast deze plannen voor het valleigebied, ook acties gepland bovenstrooms?*

Naast dit plan zal er inderdaad ook werk gemaakt (moeten) worden van de groenblauwe dooradering van het valleigebied. Ook in het kader van de hemelwaterplannen wordt dit voor een stuk opgenomen.

#### **4. Varia**

- De vergaderkalender werd tijdens de vorige vergadering rondgestuurd. Op basis van de reacties werd beslist de vergadering van januari één week op te schuiven. De data worden eerstdaags via outlook verstuurd.
- Op 15 november keurde de provincieraad de benoemingen goed van Nele De Cocker, Stijn Vandeplas, Loes Dewulf en Jonathan Jacops.

-----

Get. Mark Cromheecke  
Secretaris

Get. Sylvie Van Damme  
Voorzitter