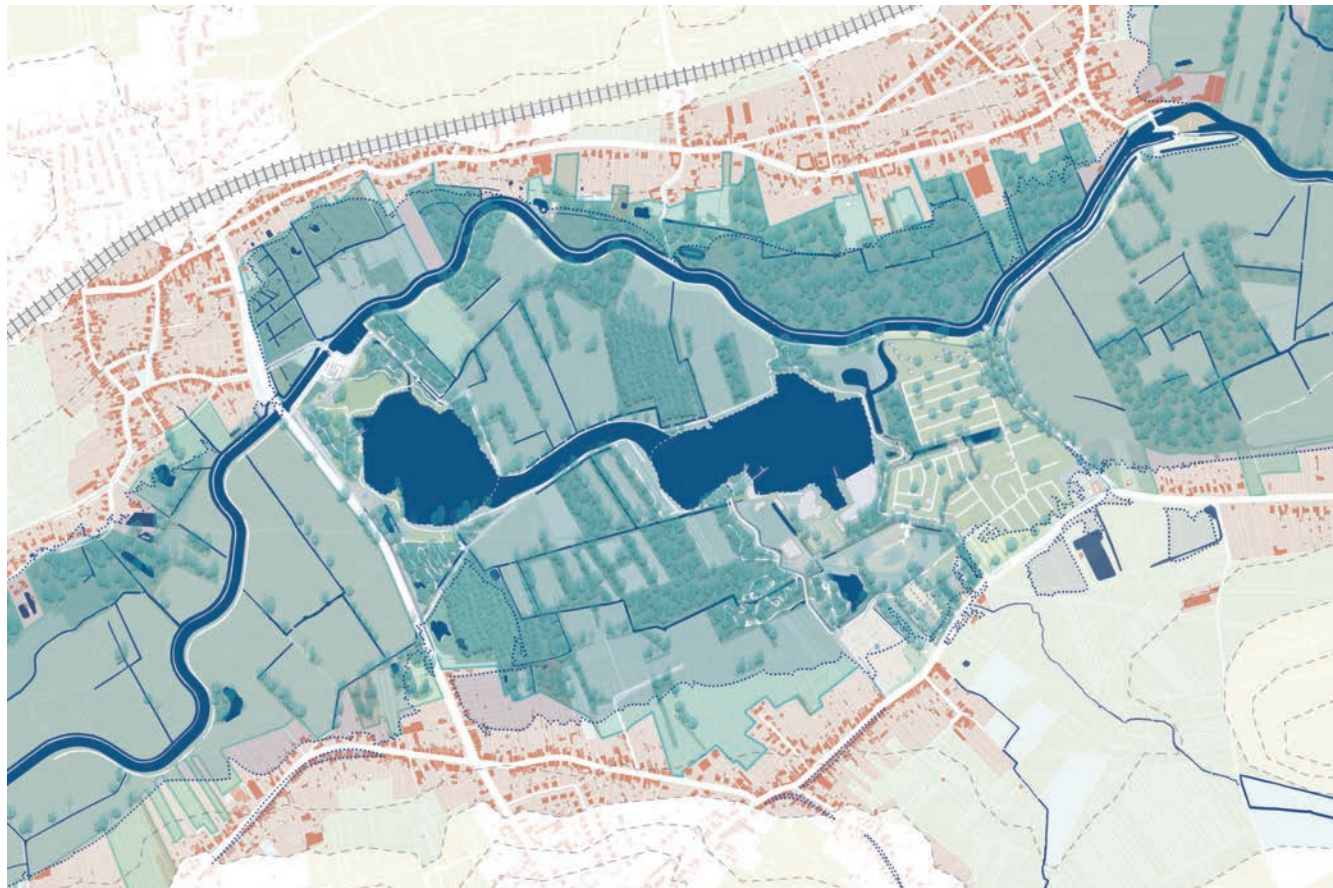


# Masterplan De Gavers



## Masterplan Provinciaal recreatiedomein De Gavers in Geraardsbergen

---

### CATEGORIE

Masterplan / Ontwerpend onderzoek

---

### LOCATIE

Geraardsbergen, België

---

### OPDRACHTGEVER

Provincie Oost-Vlaanderen

---

### STUDIEPERIODE

08.2023 - 12.2024

---

### EINDRAPPORT

08.04.2026

---

### TEAM

atelier horizon

*i.s.m.*

*Driekwart Groen*

*IDEA consult*

# Colofon

## + Opdrachtgever



Provincie Oost-Vlaanderen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Sylvie Dewart - [sylvie.dewart@oost-vlaanderen.be](mailto:sylvie.dewart@oost-vlaanderen.be)  
Hannelore Mees - [hannelore.mees@oost-vlaanderen.be](mailto:hannelore.mees@oost-vlaanderen.be)

## + Ontwerpteam

**atelier horizon**

atelier horizon  
Square Eugène Plasky 92-94  
1030 Brussel  
Annelies De Nijs  
[a.denijs@atelierhorizon.com](mailto:a.denijs@atelierhorizon.com)



Driekwart Groen  
Zottegemstraat 2  
9688 Maarkedal (Schorisse)  
Dirk Criel  
[info@driekwartgroen.be](mailto:info@driekwartgroen.be)



IDEA consult  
Jozef II-straat 40, bus 1  
1000 Brussel  
Michelle Accardo  
[michelle.accardo@ideaconsult.be](mailto:michelle.accardo@ideaconsult.be)

# Inhoudstafel

4	Inleiding & Leeswijzer
13	A. Domeindata
23	B. Lezing van het recreatief landschap van De Gavers
	1. Inbedding in het territorium
	2. Geschiedenis van de plek
	3. Een divers recreatie-aanbod
	4. Een watergevoelig domein
	5. Een rijke en natuurlijke omgeving
	6. Een domein verweven met landbouw
	7. Bereikbaarheid als uitdaging
55	C. Lezing van het domein
	Mobiliteit op het domein
	Gebouwen en infrastructuur
71	D. Context
	Juridische context
	Lopende projecten
79	E. Een recreatief toekomstprofiel voor De Gavers
	Inleiding
	<i>#intermezzo: Trends in outdoor toerisme en recreatie</i>
	DNA-gebaseerde verhaallijnen
	Belevingsprogramma
	Aanbevelingen
103	F. Ambities voor een toekomstrobust recreatiedomein
	Ambitie 1 - De Gavers gericht versterken als bovenlokale aantrekkingspool en uitvalsbasis
	Ambitie 2 - De Gavers identificeren rond twee uitgesproken recreatieclusters
	Ambitie 3 - Recreatie gebruikt natuur en landschap als troef
	Ambitie 4 - De Gavers als onderdeel van één integraal watersysteem
	Ambitie 5 - De Gavers als meersenlandschap waarderen en verbinden
	Ambitie 6 - Inschrijven van De Gavers in lokale gemeenschappen
	Ambitie 7 - Een vlotte multimodale bereikbaarheid voor De Gavers
121	G. Een ruimtelijk-recreatief raamwerk voor De Gavers
	Een aanpak in verschillende lagen
	Het waternetwerk
	Het (natuur)landschap
	Het recreatief landschap
	De infrastructurele netwerken
	Inzetten op duurzame energienetwerken
	Een evenwicht tussen recreatie & natuur
	Raamwerkkaart voor De Gavers
189	H. Zooms
	Zoom Hart van het Domein
	Zoom Camping
	Zoom 't Schipken
235	I. Actieprogramma

# Inleiding

## Waarom een visie en masterplan voor De Gavers?

Gelegen langs de oevers van de Dender in Geraardsbergen, heeft het provinciaal domein De Gavers heel wat troeven in handen. Het vormt een populaire plek om te ontspannen op en langs het water van de plassen, om te overnachten, om te recreëren tijdens een daguitstap of als uitvalsbasis om de omgeving te verkennen. Maar het domein kent ook enkele uitdagingen. Door zijn ligging midden in de Dendervallei, in de open ruimte en in overstromingsgevoelig gebied, moeten toekomstige ontwikkelingen en investeringen op het domein weloverwogen worden. Vergunningverlening in overstromingsgevoelige gebieden is niet evident. Tegelijk neemt het aantal bezoekers op het domein de laatste jaren toe en wachten heel wat initiatieven op uitvoering

Om hieruit te geraken zijn een visie, een verhaal en handvaten voor de toekomst van het domein noodzakelijk. Hierbij dienen we te zoeken naar verzoening en het in evenwicht brengen van verschillende noden en belangen. Het masterplan vormt de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein.



+ Overzichtsfoto van het hart van het domein, de Gaverplas en een deel van de camping

## Een visie met een recreatief én een ruimtelijk spoor

Bij de opmaak van het masterplan staan we ook even stil bij wat het domein is en kan worden om daarna met de vlucht vooruit verder te werken aan de topattractie die het domein De Gavers vandaag reeds is voor de regio. Door hieraan een traject te koppelen van participatie en overleg, kunnen we dit voeden met verschillende expertises, (sectorale) insteken, ervaringen,...

Het bouwen aan een toekomstvisie voor het provinciaal domein De Gavers doen we vanuit twee sporen en blikvelden. We denken in een eerste spoor na over de toekomst van De Gavers vanuit de huidige recreatieve activiteiten van het domein en de diverse nieuwe mogelijkheden en ontwikkelingen. Hieruit reflecteren we over welke activiteiten, producten en beleving we in de toekomst willen aanbieden. We bouwen hierbij verder op het reeds gekende DNA van het domein. In een tweede spoor

denken we na over het domein vanuit de 'ruimte'. Hiervoor ontrafelen we de verschillende ruimtelijke lagen (landschap, natuur, reliëf, watersysteem, mobiliteit,...) van het domein en de omgeving. We halen ze uit elkaar om ze te onderzoeken op hun eigenschappen, knelpunten en kansen en waar ze eventueel botsen met elkaar.

De analyse en het ontwerpend onderzoek van beide sporen gebeurt in wisselwerking met elkaar en vormt samen één coherent toekomstverhaal voor het domein. Samen met de meer gedetailleerde uitwerking zullen ze een kader en leidraad vormen voor alle ruimtelijke ingrepen, groot of klein, nieuwe activiteiten,... Door deze leidraad te volgen, komen we tot een coherent kwalitatief domein vol beleving en programmatorische dynamiek én in evenwicht met de omgeving.

### Een toekomstvisie voor De Gavers?

#### DENKEN VANUIT DE RECREATIEVE ACTIVITEITEN

Welke activiteiten, welke producten, welke doelgroepen, welke beleving, ... streven we na?

#### DENKEN VANUIT DE RUIMTE

Waar en wanneer planten we bestaande of nieuwe activiteiten in? Hoe richten we het domein in? Hoe houden we rekening met de ligging van de Gavers in de meersen van de Dender?

**Beide sporen staan in wisselwerking met elkaar. Samen vormen ze één coherent toekomstverhaal voor het domein De Gavers (korte en lange termijn)**

# Het statuut van dit document

Deze visie is opgemaakt in de loop van 2023 en 2024, en werd verder op punt gezet in 2025 en 2026. Tijdens het traject keurde de deputatie de tussentijdse resultaten goed op 7/03/2024 en 03/10/2024. Het finale eindrapport werd goedgekeurd door deputatie op 23/04/2026.

Dit rapport omvat een coherent toekomstverhaal en integraal streefbeeld voor het provinciaal recreatiedomein de Gavers op korte, middellange en lange termijn. Het vormt een leidraad, inspiratiebron, strategie en kader om ideeën, ruimtelijke ingrepen en activiteiten aan af te toetsen.

Nota: In dit document primeert de tekst steeds op het kaartmateriaal.

## Traject en projectstructuur

Het bouwen aan de visie van het domein gebeurt binnen een co-creatief traject. Hierbij ligt er een belangrijke rol weggelegd zowel voor de verschillende provinciale administratieve diensten, medewerkers van het domein zelf en het provinciaal beleid als voor externe stakeholders (Agentschap Natuur en Bos, Stad Geraardsbergen, lokale experts, milieuorganisaties, bezoekers en recreanten, organisatoren van activiteiten,...). De hoofddoelstellingen van het participatieve traject zijn het versterken van het visietraject met (lokale en regionale) expertise, beleving en kennis van onderuit, het voeren van een gezamenlijk denkproces en het komen tot een gedragen en onderbouwd kwalitatief eindresultaat.

### Een projectgroep verbindt horizontaal verschillende provinciale diensten

Cruciale spelers in dit verhaal zijn de verschillende betrokken diensten binnen de Provincie zelf: het domein, de directie Recreatiedomeinen, dienst Ruimtelijke Planning, dienst Patrimonium, dienst Klimaat, Milieu & Natuur. In een projectgroep die instaat voor de inhoudelijke opvolging van de visie, worden deze belangrijkste diensten gebundeld. De overige diensten die voor zichzelf geen (intensieve) rol zien in de projectgroep, dienst Integraal Waterbeleid, dienst landbouw, dienst erfgoed, worden als stakeholder betrokken tijdens de tussentijdse werkateliers of bilateraal overleg. In dit traject neemt de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie de coördinerende rol op.

### Werkateliers als klankbord en kruisbestuiving

Via verschillende werkateliers werden de diverse stakeholders betrokken. Ideeën, conclusies,... werden afgetoetst, input werd verzameld, de geesten werden verruimd in beide richtingen, ...

### Een sterk ontwerpteam als rots in de branding of creatieve katalysator

Om het traject inhoudelijk mee vorm te geven en de projectgroep te ondersteunen werd voor deze opdracht een ontwerpteam aangesteld bestaande uit Atelier Horizon, Idea Consult en Driekwart Groen.

### Ontwerpend onderzoek

Doorheen het traject werden heel wat -out-of-the-box voorstellen geponeerd om te onderzoeken welke richting het domein uit kon gaan. Verschillende daarvan bleken bij nader onderzoek geen wenselijke piste. Onder meer deze voorstellen werden in het participatieproces onderzocht maar niet behouden:

- Een verhuis van jeugdherberg naar het hart van het domein
- Een significante afbouw van het aantal plaatsen in de jeugdherberg
- Het herlokaliseren of verwijderen van het zwembad
- Het herlokaliseren of verwijderen van De Doos
- Het herlokaliseren van het campinggebouw
- 't Schipken als primaire toegangspoort tot het domein

2023

### OPSTART TRAJECT

- juni: aanstelling ontwerpteam
- 16 augustus:** **bevraging recreanten en verblijvers**
- 26 september: kickoff projectgroep + terreinbezoek



### VERKENNING, ANALYSE EN AMBITIES

- 12 oktober: projectgroep
- 28 november:** **werkatelier I**
- 12 december: projectgroep



2024

- 25 januari: projectgroep
- 01 februari:** **teamsessie I met domeinwerkers**

**07 maart:** **deputatie keurt de 3 pijlers en 7 ruimtelijke ambities goed**



### ONTWERPEND ONDERZOEK EN UITDENKEN VERHAALLIJNEN

- 18 maart:** **werkatelier II en teamsessie II**
- 28 maart: projectgroep
- 02 mei: projectgroep
- 23 mei: projectgroep
- 04 juni: projectgroep
- 13 juni:** **teamsessie III met domeinwerkers**
- 27 augustus: projectgroep
- 17 september: projectgroep



**03 oktober:** **deputatie keurt de 5 verhaallijnen en het raamwerk goed**

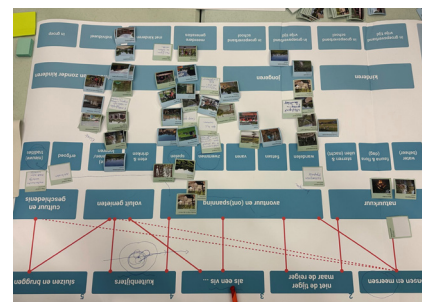


### OPMAAK VAN EEN ACTIEPROGRAMMA

- 17 oktober: projectgroep

### FINALISEREN MASTERPLAN

**23 april 2026:** **deputatie keurt het masterplan goed**



2025-2026

# Betrokken actoren

De opmaak van het masterplan werd intens begeleid door de projectgroep, die regelmatig terugkoppelde naar bevoegde gedeputeerde An Vervliet (2023-2024) en Dagmar Beernaert (2025-2026). Daarnaast werden tal van andere personen en organisaties geconsulteerd. Dit gebeurde in werkateliers, teamsessies of bilateraal overleg. Hun inbreng gaf het masterplan mee vorm.

## Projectgroep

- Sylvie Dewart (POV, dienst Ruimtelijke Planning)
- Michel De Vos (POV, dienst Ruimtelijke Planning)
- Hannelore Mees (POV, dienst Ruimtelijke Planning)
- Liesbeth Cock (POV, domein De Gavers)
- Anke Thienpont (POV, domein De Gavers)
- Yves Viaene (POV, domein De Gavers)
- Jan Decock (POV, dienst Patrimonium)
- Ann Coussement (POV, dienst Patrimonium)
- Rebecca Van Rechem (POV, directie Recreatiedomeinen)
- Veerle Mertens (POV, dienst Klimaat, Natuur & Milieu)

## Deputatie 2023-2024

- An Vervliet
- Kurt Moens
- Riet Gillis
- Leentje Grillaert/Filip Van Laecke

## Deputatie 2025-2026

- Dagmar Beernaert
- Joke Schauvlieghe
- Kurt Moens
- David Coppens

## Werkateliers

- Hubert Borremans (De Helix)
- Anja Verwilghen (Toerisme Vlaanderen)
- Jef Vandendriessche (departement Omgeving)
- Danny Maddelein (ANB)
- Thijs Haustraete (POV, dienst Klimaat, Milieu & Natuur)
- Koen Fauconnier (POV, dienst Landbouw)
- Alien Vanhee (POV, directie Recreatiedomeinen)
- Ellen Cayman (POV, IDWMD)
- Boris Dewolf (POV, Toerisme Oost-Vlaanderen)
- Wim Haesebyts (POV, Toerisme Vlaamse Ardennen)
- Nele De Cocker (POV, dienst Erfgoed)
- Ruben De Coninck (Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen)
- Davy De Dobbeleer (Stad Geraardsbergen, dienst Omgeving)
- Tim De Tant (Stad Geraardsbergen, dienst Sport)
- Leen Van den Bossche (Stad Geraardsbergen, duurzaamheidsambtenaar)
- Rina Cosyns (Stad Geraardsbergen, dienst Vrije Tijd)
- Wouter Faveyts (Natuurpunt)
- Johan Van der Heyden (Natuurpunt)
- Igor Geubelmans (Provinciaal Domein Zilvermeer)
- Bart De Decker (medewerker Domein)
- Rina Vander Beken (medewerker Domein)
- Frederic Surdiacourt (medewerker Domein)
- Ingrid Persoons (medewerker Domein)

## Teamsessies medewerkers domein

- Rudy Bruylant (Domeinwachter)
- Patrick De Gallan (Domeinwachter)
- Wim Rossel (Domeinwachter)
- Geert Belet (Domeinwachter)
- Jo Petrus (Animator-promotor)
- Stijn Dejaegher (Onthaalmedewerker jeugdherberg)
- Elke De Vleeshouwer (Onthaalmedewerker jeugdherberg)
- Sara De Smet (Administratief medewerker)
- Nele De Quick (Onthaalmedewerker camping)
- Geert Huart (Redder)
- Klaas Vanderbeken (Redder)
- Lieven Jans (Groenarbeider)
- Leslie De Cock (Administratief medewerker)
- Roald Lambrecht (Medewerker preventie)
- Filip Beeckman (Redder)
- Johan Linthout (Redder)
- Jens Durant (Redder)
- Patricia Dejonghe (Medewerker poets)
- Veronique Schokkaert (Administratief medewerker)

## Bilateraal overleg

- An Vervliet (POV, gedeputeerde bevoegd o.a. voor Ruimtelijke Planning en Recreatiedomeinen)
- Jan Haegeman (POV, kabinet gedeputeerde Vervliet)
- David Beirens (POV, kabinet gedeputeerde Vervliet)
- Peter Cornelis (POV, directie Recreatiedomeinen)
- College van Burgemeester & Schepenen Geraardsbergen
- Jolien De Decker (POV, dienst Integraal Waterbeleid)
- Bert Willaert (POV, dienst Klimaat, Natuur & Milieu)
- Evelien De Winne (POV, directie Ruimte)
- Tim Van Maldergem (POV, dienst Patrimonium)
- Medewerkers dienst Patrimonium
- Alain Moerman (Provinciale Visserijcommissie)
- Pieter Boets (POV, PCM)
- Lode Debeck & Nadia Van Dessel (Miliefront Omer Wattez)
- Leen Goethals (De Vlaamse Waterweg)
- Andy Cosijn (De Vlaamse Waterweg)

# Leeswijzer

Dit rapport werd opgemaakt vanuit alle input die tijdens het proces werd verzameld. Het beschrijft in verschillende stappen het proces om tot een toekomstvisie voor het recreatiedomein te komen en dit ook tot een concrete strategie richting realisatie te brengen.

Het schema hiernaast geeft de verschillende onderdelen uit het rapport weer en hoe ze met elkaar in relatie staan. Dit komt grotendeels overeen met de verschillende hoofdstukken in dit rapport.

## De Gavers vandaag

In een eerste deel van het rapport wordt aandacht besteed aan de lezing van de huidige situatie en dit vanuit verschillende thema's en schalen. Dit laat toe om met een grondige kennis de visie aan te vatten.

## Toekomstvisie voor het recreatiedomein

In een tweede deel van het rapport wordt de toekomstvisie uitgewerkt. Dit gebeurt in verschillende hoofdstukken of stappen, die telkens een specifieke focus krijgen en de visie verder verfijnen.

Het is belangrijk om te vermelden dat de aanpak vanuit recreatie en vanuit de ruimte vertaald wordt in het eerste deel van de visie, via de verhaallijnen en de (ruimtelijke) ambities. Deze stap legt de nadruk op de verschillende insteken die noodzakelijk zijn om de toekomstvisie voor het recreatiedomein te kunnen vormgeven.

Deze verhaallijnen en ambities zijn uiteindelijk verweven in het raamwerk voor het domein. De raamwerkkaart toont hoe de ruimtelijke ambities concreet samengebracht worden tot een ruimtelijk project, waarbij de nadrukken en intenties van de verschillende verhaallijnen verweven zitten.

De raamwerkkaart wordt opgebouwd vanuit verschillende lagen, om deze expliciet te kunnen uitdiepen en onderbouwen.

De specifieke doorvertaling van de visie wordt gemaakt in de drie zooms. Deze zijn concrete inrichtingsplannen voor de sleutelsites van het domein. Naast de drie zooms wordt ook een specifieke strategie voor de promenade voorgesteld, met concrete voorstellen.

De gradiëntenkaart is een doorvertaling van de visie naar een concrete tool voor de toekomstige inpassing van recreatieve activiteiten in de verschillende zones van het domein. Deze komt met verschillende fiches ter duiding.

## Richting realisatie

Tot slot wordt in het laatste deel van het rapport ingegaan op de verschillende acties die noodzakelijk zijn om het masterplan tot uitvoering te kunnen brengen. Een actielijst en een priorisering van de acties in de tijd geven een beeld hoe het recreatiedomein in de toekomst stap voor stap vorm kan krijgen.

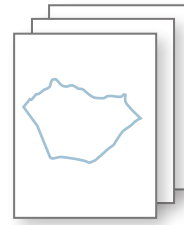
De Gavers vandaag



FACTSHEET



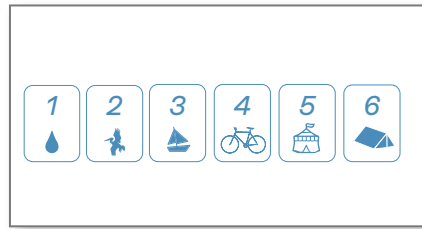
LEZING  
(RECREATIEF)  
LANDSCHAP



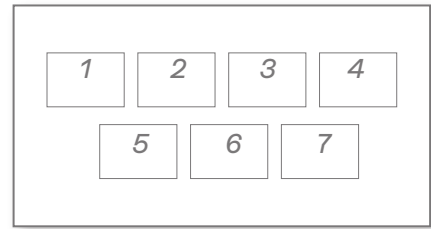
LEZING  
DOMEIN



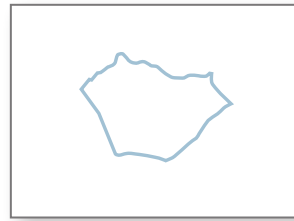
CONTEXT



6 VERHAALLIJNEN



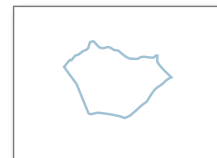
7 AMBITIES



RAAMWERKKAART



4 LAGEN



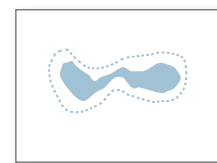
GRADIËNTENKAART



5 FICHES



3 ZOOMS



ZOOM PROMENADE



ACTIEPROGRAMMA

Toekomstvisie voor het domein

Richting realisatie



# A. Domeindata

SCHENDEBEKE



Dammersbeek

Poelaertplas

Boelaeremeersen

ONKERZE



IDEEM



Denderbossen

Gemene Meers

Dender

De Riite

Goverloos

Steenborrebeek

Duivenbeek

Juffrouwbeek

Steenborrebeek



# DNA van de Gavers

In de Vlaamse Ardennen beleef, beweeg en verblijf je in De Gavers in een groene en waterrijke omgeving.

De Gavers is een vooruitstrevend recreatiedomein met focus op families en jongvolwassenen die willen genieten van waterrecreatie en van de groene ruimte in de Vlaamse Ardennen. De vele wandel- en fietsnetwerken in één van Vlaanderen's mooiste landschappen bieden zowel aan de sportievelingen als aan de minder geïnteresseerde recreanten mogelijkheden om de regio te verkennen.

## Professionele aanpak en familiaal karakter

Innovatief in programmatie en professioneel-dynamisch qua aanpak, behoudt het domein in de omgang met klanten en personeel een familiaal en warmmenselijk karakter. Dit maakt van het domein een leidende speler in zowel verblijfs- als dagrecreatie met een sociaal karakter in de Vlaamse Ardennen.

## Bewegen en verblijven in een groene en waterrijke omgeving

In De Gavers kan je ongestoord genieten van de natuur en de rust, ravotten in de speeltuin of werken aan je conditie in de sportinfrastructuur. Het zwembad en de Gaverplas zijn een grote trekpleister voor wie zich wenst te ontspannen in of op het water. De polyvalente zaal De Doos en de evenementenweide zijn de ideale locatie voor het organiseren van evenementen, zowel van het domein zelf als van externe organisatoren.

Wie graag wat langer geniet van al wat het domein te bieden heeft, kan terecht op de viersterrencamping met een grote diversiteit aan verblijfsvormen, in de bungalows of in de jeugdherberg.



+ Huidig bezoekersplan van het recreatiedomein

# De Gavers in cijfers

Opgericht in 1978 - Provinciaal domein sinds 1993



## Bezoekers recreatiedomein

Ruim 400.000 bezoekers per jaar, met een continue groei



## Personeel

60 personeelsleden + seizoenmedewerkers + jobstudenten



## Verblijfplaatsen

350 jaarplaatsen

100 kampeerplaatsen + 2 tipi's + 2 safaritenten + cocosweets + 2 belltenten

10 vakantiewoningen + 5 trekkershutten

104 slaapplekken in jeugdherberg 't Schipken



## Parkeerplaatsen

750 pp hoofdparking Onkerzelestraat + 500 pp weideparking (piekmomenten)

40 pp parking Kampstraat + 38 pp jeugdherberg 't Schipken



## Totale oppervlakte

142 ha + 12 ha Denderbossen

- 20 ha wateroppervlak Gaverplas en Poelaertplas
- 49 ha landbouwgrond niet in provinciale eigendom



+ Situering eigendommen van de Provincie Oost-Vlaanderen op het recreatiedomein De Gavers

# Recreatief aanbod activiteiten

Het recreatiedomein positioneert zich binnen de context van de Vlaamse Ardennen uitdrukkelijk als een familievriendelijke groene en waterrijke attractie. Met zo'n 439.000 bezoekers per jaar (gebaseerd op cijfers van 2022) is het provinciaal domein de belangrijkste toeristisch-recreatieve attractie van de Vlaamse Ardennen. Er wordt ingezet op een diversiteit aan recreatie-activiteiten en doelgroepen, met een specifieke aandacht voor het sociale karakter.

## Waterrecreatie

- De Gaverplas biedt verschillende mogelijkheden tot **watersport**: pedalo, gezinspedalo, kajak, chiliboort, roeiboort, Canadese kano, red shark bike, suppen. Zwemmen kan in de **zwemvijver De Gaverplas** met strand en in het **zwembad**.
- De **strandzone van 5.000m<sup>2</sup>** omvat een zwemvijver, waterspeeltuin voor kinderen, een airtrampoline en kleedkamers, douches en toiletten. De strandzone en zwemvijver zijn van mei tot half september open en onderworpen aan ID-controle.
- Het **WOW-waterpark** is een afgesloten zwemzone van 3.000m<sup>2</sup> met oplaasbare attracties in de Gaversplas (via concessie). Open van midden mei tot midden september.
- **Rondvaartboot het Gaverveer** doet korte boottochten (30min.) op de Gaverplas. Open in juli en augustus, op reservatie voor groepen in mei, juni en september.
- Er mag **gevist** worden op de **Poelaertplas** (vergunning) en op de **kleine vijver** (geen vergunning).
- Het **zwembad Het Gaversbad** bestaat uit een plons- en ploeterbad voor peuters en kleuters, een 25 meterbad, een instructiebad, een speelkreek met draaibad, een buitenbad, whirlpools met jetstreams, een waterglijbaan, een waterval en een massagebad. Het zwembad is het hele jaar open en onderworpen aan ID-controle. Het zwembad is een belangrijke infrastructuur voor de scholen in de omgeving.
- Er worden **zwemlessen** voor zowel kinderen als volwassenen georganiseerd, alsook wekelijks groepslessen **aquagym** en **wobble**.
- De Gavers is erkend met het kwaliteitslabel de Blauwe Vlag voor het zwemwater.

## Sport & spel

- Op het **polyvalente buitenterrein met kunstgras** zijn standaard 1 basketbalterrein en 1 voetbalterrein aanwezig. Op aanvraag kan het buitenterrein worden omgevormd tot 1 volleybalterrein. Er zijn ook 3 outdoor tennisterreinen op kunstgras. De buitenterreinen zijn dagelijks geopend van april tot september.
- Verspreid over 4 locaties in het domeinen en over een parcours van 3,5km zijn er 16 **outdoor fitnessstoestellen**.
- **Polyvalente zaal De Doos** biedt ruimte om indoor (sport) activiteiten te organiseren. Het beschikt tevens over 3 kaatsterreinen, 5 pingpongtafels en 5 badmintonvelden.
- Er is een **Finse looppiste** van 1km op het domein.
- Voor groepen >10 personen is er een **outdoor klimtoren** met 10 klimbanen (verschillende moeilijkheidsgraden) en een **boogschietstand**.
- Er is een afgesloten terrein voor **lasershooting**, te boeken in groep of individueel. Open van april tot en met september.
- De **speeltuin** is gratis en het hele jaar door open en omvat een piratenboot met glijbaan, wippen, schommels, etc.
- **Gocarts, minifietsen en een trampolinepark** voorzien verder in het plezier van kinderen.
- Het **minigolfterrein** van 4.000m<sup>2</sup> bevat 18 banen en is open van april tot september.
- Het **speelbos** is ideaal als stop tijdens een wandeling langs de vijver, kinderen kunnen er klauteren, relaxen op een boomstamstoel, een kamp bouwen, etc.



### Wandelen & fietsen

- In en rond De Gavers zijn verschillende **wandelroutes** uitgewerkt. Het recreatiedomein maakt ook onderdeel uit van het wandelknooppuntennetwerk. Voor gezinnen met jonge kinderen is er een '**Buitenbeentjesparcours**' van 3,5km rond de Gaverplas en de Poelaertplas en een '**Gezinsvriendelijke route**' van 4,3km rond De Gavers en tot aan de Dender. Er zijn nog verschillende andere wandelingen die variëren in moeilijkheidsgraad en lengte. Deze wandelingen leggen linken met het omringende landschap en/of erfgoed (cfr. Populieren, Raspaillebos, de Dender, De Helix, luciferindustrie van weleer, Stiltegebied Dender-Mark, de Muur van Geraardsbergen, natuurgebied De Nuchten).
- Er zijn verschillende **recreatieve fietsroutes** uitgestippeld. Deze volgen het fietsknooppuntennetwerk. De **Fietsen-met-plus-route** (16km) is een toegankelijke fietslus voor jonge gezinnen of mensen met een beperking. Fietsroute '**Bij de bron**' (31km) volgt de oevers van de Dender en gaat dan langs o.a. Sint-Ankelinks en het Duivenbos. De fietsroute '**Rondje Volkscafés**' (38km) doet wat haar naam belooft, de route '**Richting Ninove**' (50km) maakt een link met Scheldeland en de Groene Gordel en de route '**Richting Pajottenland**' (63km) maakt een lus via de Groene Gordel en Wallonie-Picarde.
- De **mountainbikeroute** in De Gavers is 6,5km lang. Mountainbikers kunnen ook een route langs De Gavers volgen via de blauwe lus van Sport Vlaanderen die langs het domein loopt (17km).

### Evenementen

- **Evenementenhal De Doos** biedt met twee zalen van verschillende grootte ruimte om een diversiteit aan evenementen te organiseren. Deze kunnen al dan niet sportief zijn. Er is ook een grote buitenruimte (de Feestweide) gekoppeld aan De Doos, waar eveneens evenementen kunnen plaatsvinden.
- **Jaarlijkse evenementen:** rommelmarkten in polyvalente zaal De Doos (jan-feb-maart), Paasfeest met gratis paaseierenraap voor kinderen <10j (april), **foodtruckfestival**, avondmarkt en Gaverswandeling in mei, **Challenge Triathlon** in juni, Schatten van Vlieg, speelgoedbeurs en rommelmarkt, initiaties, kinderanimatie op woensdagnamiddag, avondmarkten, vuurwerk en vuurshows, **Spruitenbal** met workshops, animatie, kampen en springkastelen in juli en augustus, wandeltocht van de Padstappers in september, **Halloween** en herfstarrangement camping in oktober, **Sinterklaaswandeling** in november en **pakjesmaand** en winterarrangement camping in december.

### Catering

- **Cafeteria en buffetrestaurant Restoga** (met picknickmogelijkheid), via concessie. Een zaal op de eerste verdieping laat toe om kleinere evenementen te organiseren.



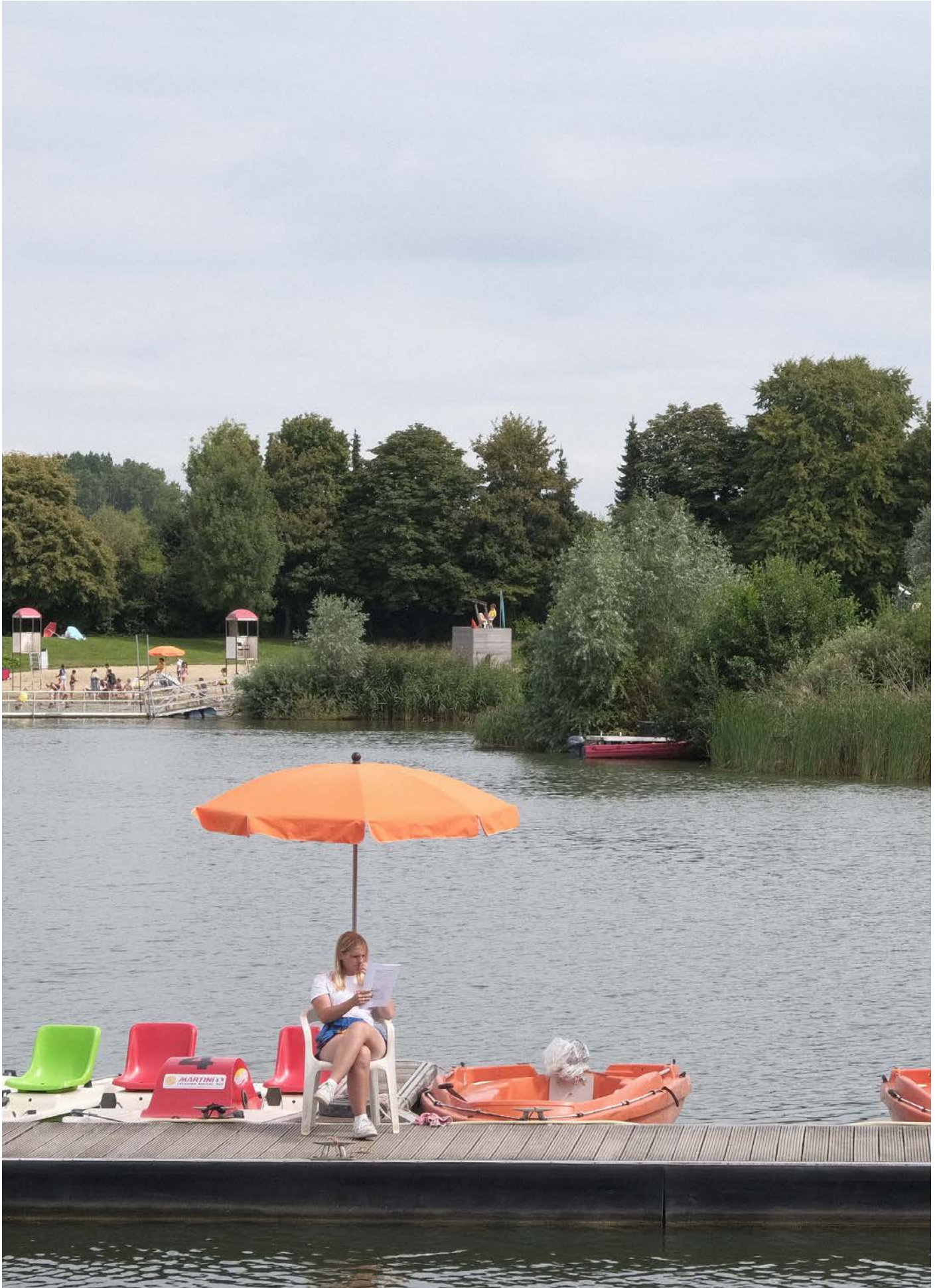
### Verblijfsrecreatie

In de regio Vlaamse Ardennen vinden we een ruim en divers aanbod aan logies, met een mooie spreiding in het hele gebied. Belangrijke concentraties vinden we in de steden Ronse, Geraardsbergen en Oudenaarde. Het logiesaanbod in Geraardsbergen is sterk geconcentreerd in het Provinciaal domein De Gavers.

Het provinciaal domein biedt verblijfsrecreatie met een grote diversiteit aan verblijfsvormen, bungalows en een jeugdherberg:

- De Gavers is erkend als **viersterrencamping** door Toerisme Vlaanderen met een gevarieerd glamping aanbod met een keuze uit safaritenten, tipi's, bell tenten, 'Coco sweet caravans' en trekkershutten. Er zijn ook staanplaatsen voor tenten, campers en caravans. Voor kampeerdere met een tent is er de optie met of zonder elektriciteitsaansluiting.
- Er zijn **350 jaarplaatsen** beschikbaar op de camping waar vnl. stacaravans opgesteld staan.
- Er zijn **10 vakantiewoningen** – waaronder vakantiewoningen met drie sterren (2 vakantiewoningen voor 6 personen en 3 vakantiewoningen voor 4 personen) en vakantiewoningen met vier sterren (5 vakantiewoningen voor 8 personen).
- **Jeugdherberg 't Schipken** ligt aan de oevers van de Dender en biedt slaapplek voor 104 personen in groepsverband. Het gebouw De Reiger voorziet 42 bedden, het hostel De Kikker 62 bedden. Vlak bij de jeugdherberg kunnen groepen ook kamperen op een daarvoor voorzien **kampeerterrein**.
- Er is logiesaanbod met **toegankelijkheidslabel A** uitgereikt door Toerisme Vlaanderen: gebouwen met het label A zijn basistoegankelijk voor mensen met een beperkte mobiliteit.
- De Gavers is erkend door de Groene Sleutel **Green Key** is het internationale eco-label voor toerisme en recreatie. Dit label geldt voor dag- en verblijfsrecreatie op het ganse domein.







# B. Lezing van het recreatief landschap van De Gavers

# 1. Inbedding in het territorium

## Op het knooppunt van landschappen

De Gavers maakt deel uit van de Dendervallei, die als een groenblauwe ader langs de oostelijke rand van de provincie loopt. Tegelijk ligt het domein aan de voet van de Vlaamse Ardennen en schuift het tussen de uitlopers van het dichtbebouwd weefsel van de gemeente Geraardsbergen. Tot slot kennen ook het Pajottenland en het Pays des Collines aansluiting bij De Gavers. **Het domein bevindt zich als het ware op het kruispunt van al deze grote karakteristieke landschapsstructuren binnen en buiten de provincie.**

De geomorfologie van het domein vloeit ook voort uit de eigenheid van deze grote landschapsstructuren, als een landschappelijk DNA. Er vormt zich een geborgen plek in de vlakke laagte van de vallei, geflankeerd door en met uitzicht op de heuvels die de Vlaamse Ardennen aankondigen. Deze unieke plek in de Dendervallei staat in directe relatie met de verschillende natuurgebieden rondom en vormt zo integraal onderdeel van de landschappelijke Dendercorridor. Doorheen de tijd heeft de Dender een specifiek

valleilandschap uitgesneden en heeft zich ontwikkeld met twee complementaire landschappen: enerzijds de meersen in het dal – natte weilanden rechtstreeks grenzend aan de Dender en haar zijtakken – en anderzijds een grotendeels gecultiveerd vruchtbaar agrarisch landschap op de hoger gelegen delen.

Er is ook een sterke link tussen het domein en de direct omliggende dorpskernen: Onkerzele, Schendelbeke en Idegem. De bebouwing en de dorpskernen ontwikkelden zich historisch net buiten het overstromingsgevoelige laag gelegen gedeelte van de vallei. Ze situeren zich als lineaire structuren tussen de valleibodem en de landbouwflanken. Deze heel specifieke configuratie zorgt voor een nauwe relatie tussen het domein en de beide bebouwde randen. Een rechtstreekse relatie is vandaag reeds gevormd met Onkerzele, gezien de ligging van de toegang naar het domein in het dorp.

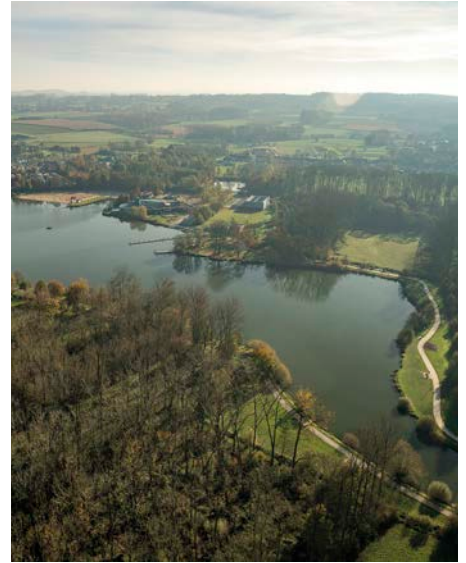
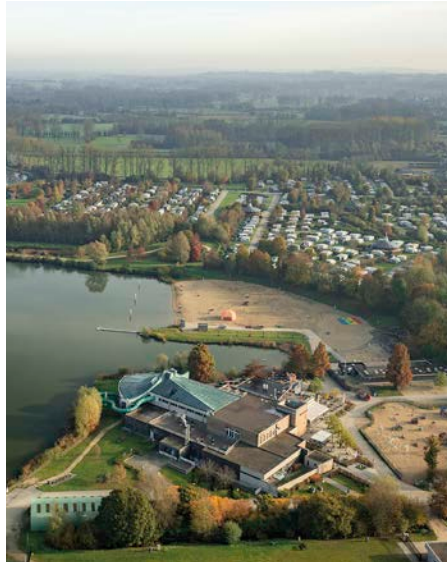
## Een kernattractie in de regio

In dit landschappelijk knooppunt vormt het provinciaal domein een toeristisch-recreatieve kernattractie. Het positioneert zich uitdrukkelijk binnen de context van de Vlaamse Ardennen als een familievriendelijke groene en waterrijke attractie. Het domein beschikt o.a. over open zwembad en een binnenzwembad, sportinfrastructuur en polyvalente zaal, speeltuin en evenementenweide, logies en uitgebreide camping, horeca, picknickplekken en aanbod voor wandelaars en fietsers.

Het provinciaal domein De Gavers heeft een sterke aantrekkingskracht op dagrecreanten en verblijfstoeristen en trekt jaarlijks ruim 400.000 bezoekers. Hiermee zit De Gavers in de top vijf van meest bezochte attracties in Oost-Vlaanderen. Met recreatiemogelijkheden specifiek voor (gezinnen met)

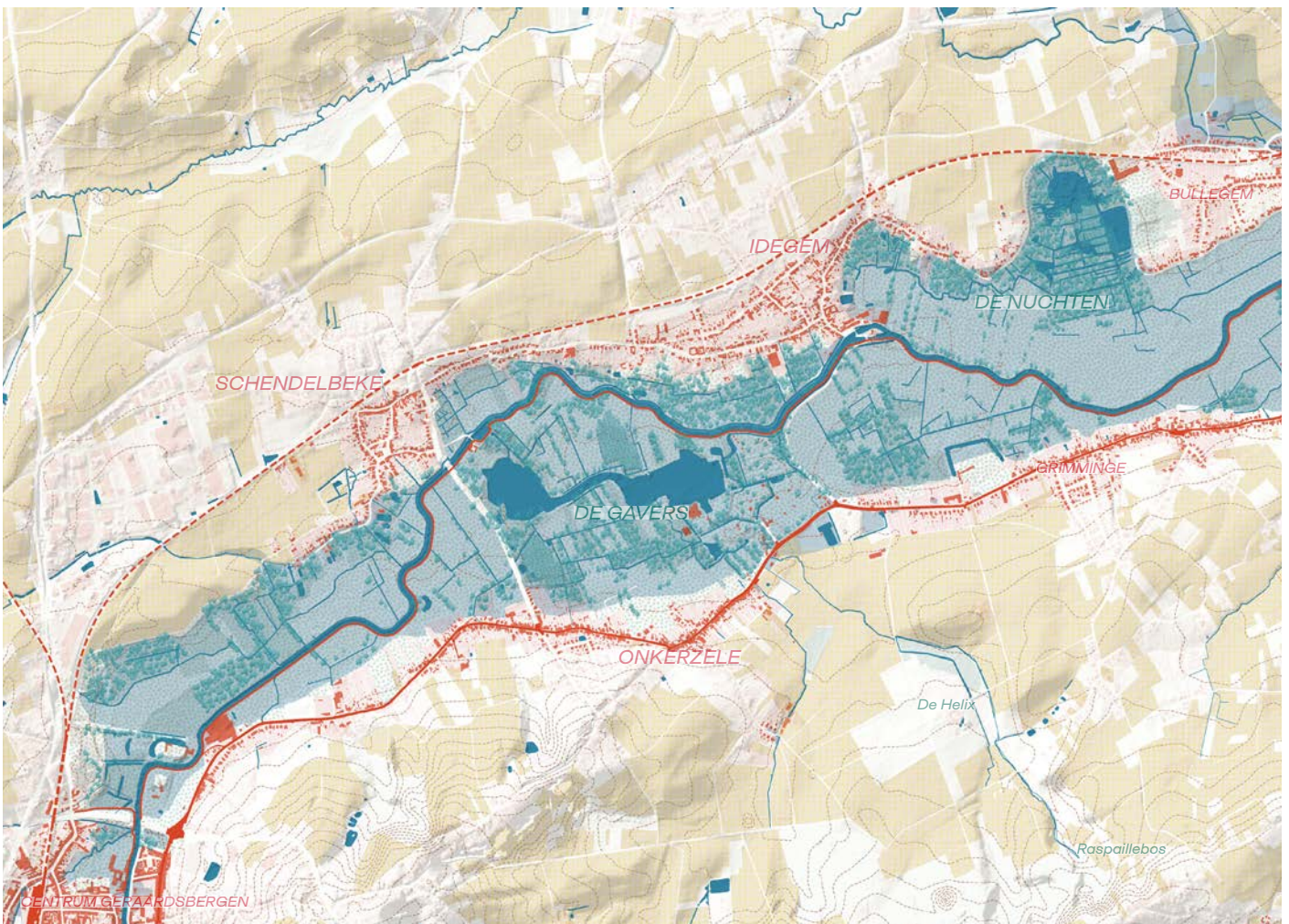
kinderen en jongvolwassenen, is het de voornaamste speler (zowel qua schaal als qua productaanbod) in de regio. Als locatie voor verblijfsrecreatie speelt De Gavers een voorname rol binnen zowel Geraardsbergen als de Dendervallei of de Vlaamse Ardennen en zelfs de ruimere regio. Het aantal bedden op het recreatiedomein vormt namelijk een groot aandeel van de totale bedden aanwezig in de regio.

Tot slot vormt het recreatiedomein ook een belangrijke economische motor en bron van tewerkstelling voor de regio. Met 60 personeelsleden en een grote equipe van jobstudenten vormt dit een dynamische werkcluster.



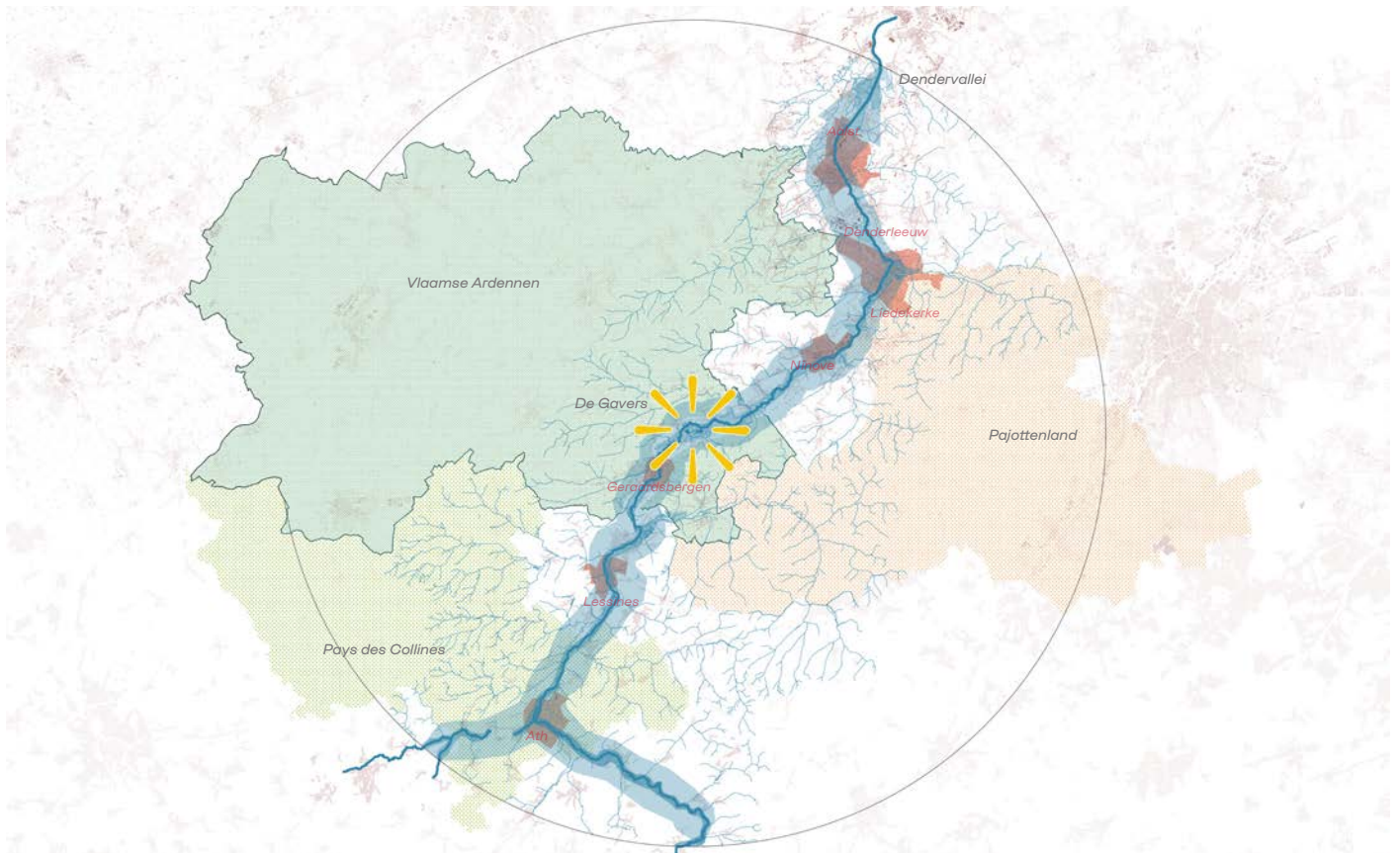
+ De Gavers ingebed langsheen de Dender en aan de rand van de Vlaamse Ardennen:  
Water als intrinsiek onderdeel van het domein en topografie als richtinggevende context.

- kouters/plateaus
- gebouwen op de Denderflanken en in de vallei
- Dendervallei

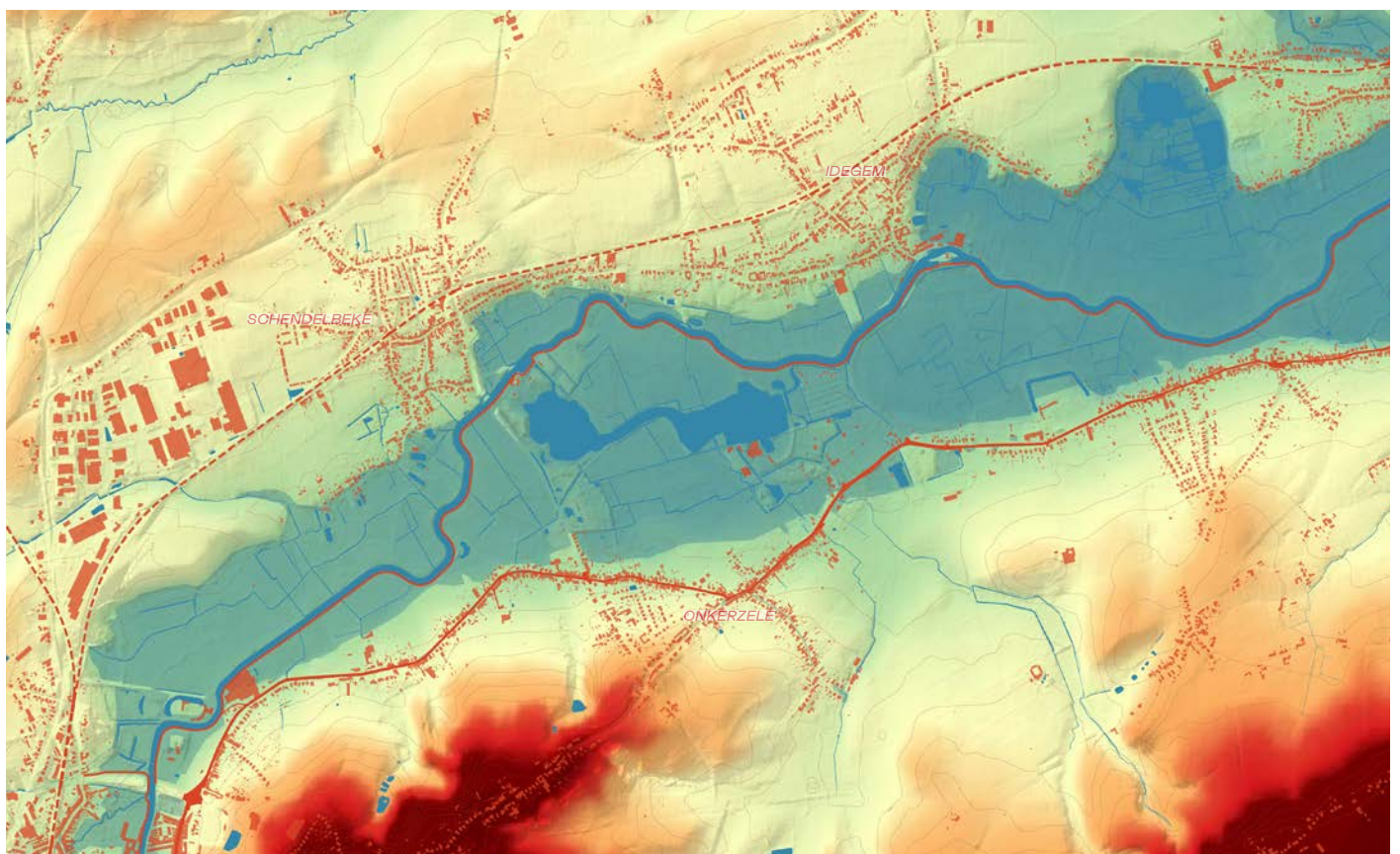


+ Synthesekaart: De Gavers als onderdeel van het valleisysteem van de Dender en op de rand van de Vlaamse Ardennen met zijn kenmerkende topografie.

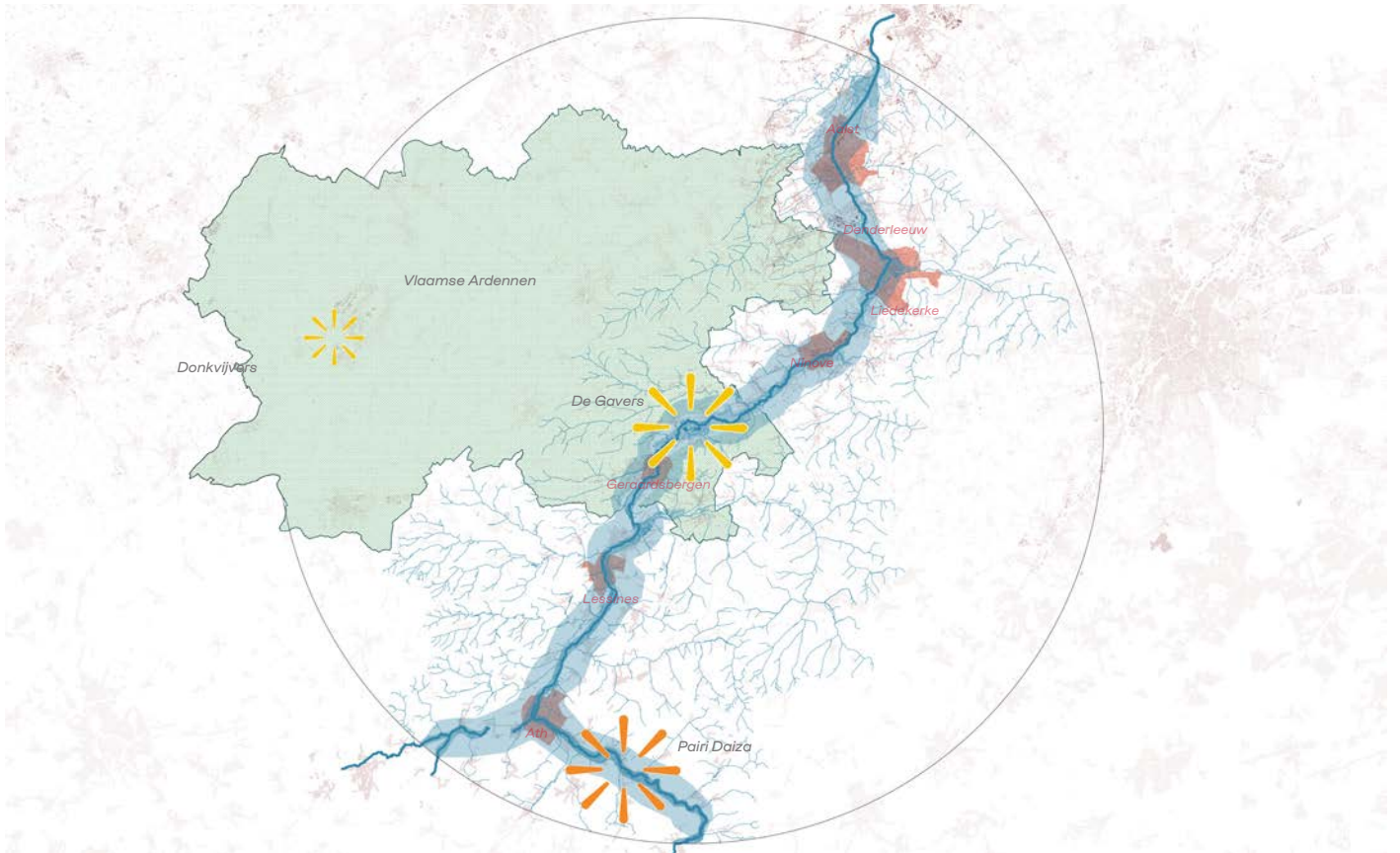
## Verduidelikend kaartmateriaal



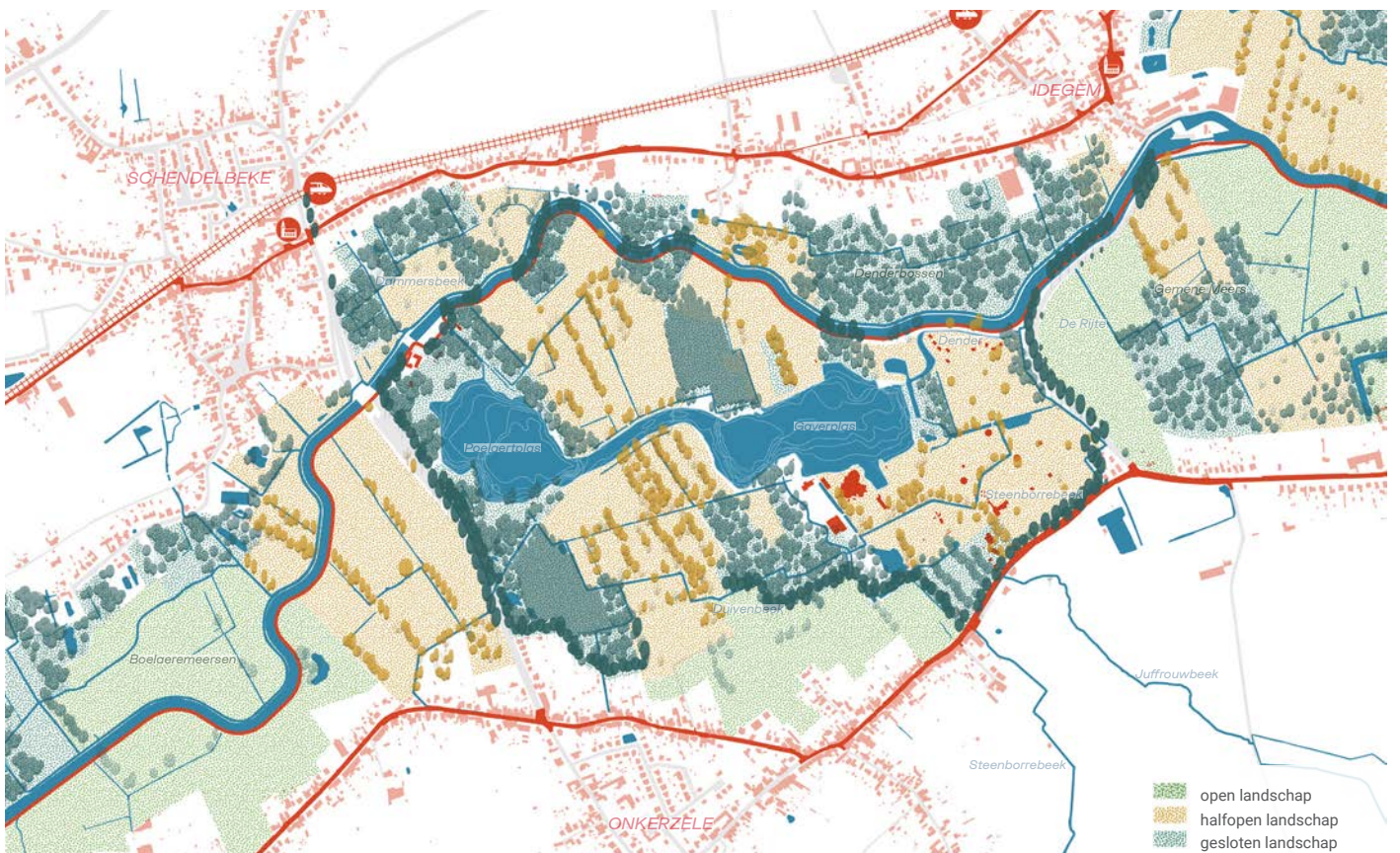
+ Een knooppunt van landschappen: De Gavers situeert zich als schakel tussen de Dendervallei, de Vlaamse Ardennen, het Pajottenland en Pays des Collines. De invloed van deze verschillende landschapsomgevingen is voelbaar in de directe omgeving van het recreatiedomein.



+ De Gavers gesitueerd in de lage komgronden van de Dendervallei. De sterke hoogteverschillen rond Geraardsbergen tonen de invloed van de Vlaamse Ardennen, terwijl de brede overstroombare vallei een verbinding vormt met de rest van de Dendergemeenten.



+ Een bovenlokale pool voor recreatie: De Gavers vormt een voornamelijk recreatiebestemming op regionale schaal, met een belangrijke reikwijdte tot in Wallonië en Brussel. De Donkvijvers in Oudenaarde en Pairi Daiza zijn recreatiebestemmingen in dezelfde regio, zij het van andere schaal en programma.



+ Diverse gesloten - halfopen - open landschappen kenmerken De Gavers vandaag. De landschappelijke en recreatieve evolutie doorheen de tijd heeft ervoor gezorgd dat er verschillende landschapskamers kunnen geïdentificeerd worden op het domein en in verbinding met de omgeving.

## 2. Geschiedenis van de plek

De site waar het domein De Gavers vandaag ligt, heeft heel wat historische formaties gekend en wordt dus door heel wat verschillende aspecten beïnvloed. Deze gelaagdheid is voornamelijk voelbaar in de landschapsstructuren, maar daarnaast zijn er ook erfgoedelementen op en rond de site te vinden.

Bovendien is de naam De Gavers heel kenmerkend voor het gebied. Een gaver, afgeleid van het Germaanse \*gavra, is immers een drassig grasland of moeras. De historische functie als overstomingsgebied van de Dender is dus zelfs in de etymologie voelbaar.

### Een historisch getransformeerd meersenslandschap

Binnen het historisch valleilandschap van De Dender was de plek van De Gavers een integraal onderdeel van het aaneengesloten meersenslandschap. Dit is duidelijk leesbaar op de de Ferraris-kaart (1777). Deze natte valleigronden strekten zich uit over het volledige laag gelegen gebied. Enkel de rand met de bebouwing werd gedeeltelijk gedraineerd en onderverdeeld in percelen.

Deze historische meersen werden echter in de 19e eeuw verder getransformeerd tot landbouwgronden, voornamelijk voor graas-

en hooiweiden. Een uitgebreid systeem van drainagegrachten werd daarvoor geïntroduceerd in het gebied. Daarnaast werden er ook populierenaanplanten gedaan, hoofdzakelijk onder de vorm van kleine bosplantages en bomenrijen, die het landschap mee structureren. Dit landschap van populieren laat vandaag nog heel duidelijke sporen na onder de vorm van landschapskamers, wat in contrast staat met het oudere open meersenslandschap. De historische kaarten tonen duidelijk het grachtenstelsel, terwijl de luchtfoto uit 1971 de duidelijke sporen van het populierenlandschap illustreert.

### Van ontginningsplek naar recreatiepool

De site werd in 1974 uitgekozen als locatie voor zandwinning voor de aanleg van het industrieterrein in Schendelbeke. Hierdoor ontstond de Gaverplas en kon er vanaf 1976 ook waterrecreatie op plaatsvinden. In 1977 zorgde een nieuwe periode van zandwinning voor het ontstaan van de Poelaertplas. Pas in 1985 werden beide plassen met elkaar verbonden door een kanaal. Het huidige recreatiedomein is dus voor een groot deel gelinkt aan de uitgegraven plassen voor zandwinning en de mogelijkheden voor waterrecreatie die dit met zich mee heeft gebracht.

Dergelijke ontwikkelingen zien we op verschillende locaties in Vlaanderen waar ontginningsplekken een belangrijke aanleiding zijn geworden voor (water)recreatie en zo voor de recreatieve identiteit (Nieuwdonk in Berlare, De Gavers in Harelbeke,...). Op vele plekken heeft zich zo waterrecreatie ontwikkeld hand in hand met de ontwikkeling van waardevolle natuurbiotopen.

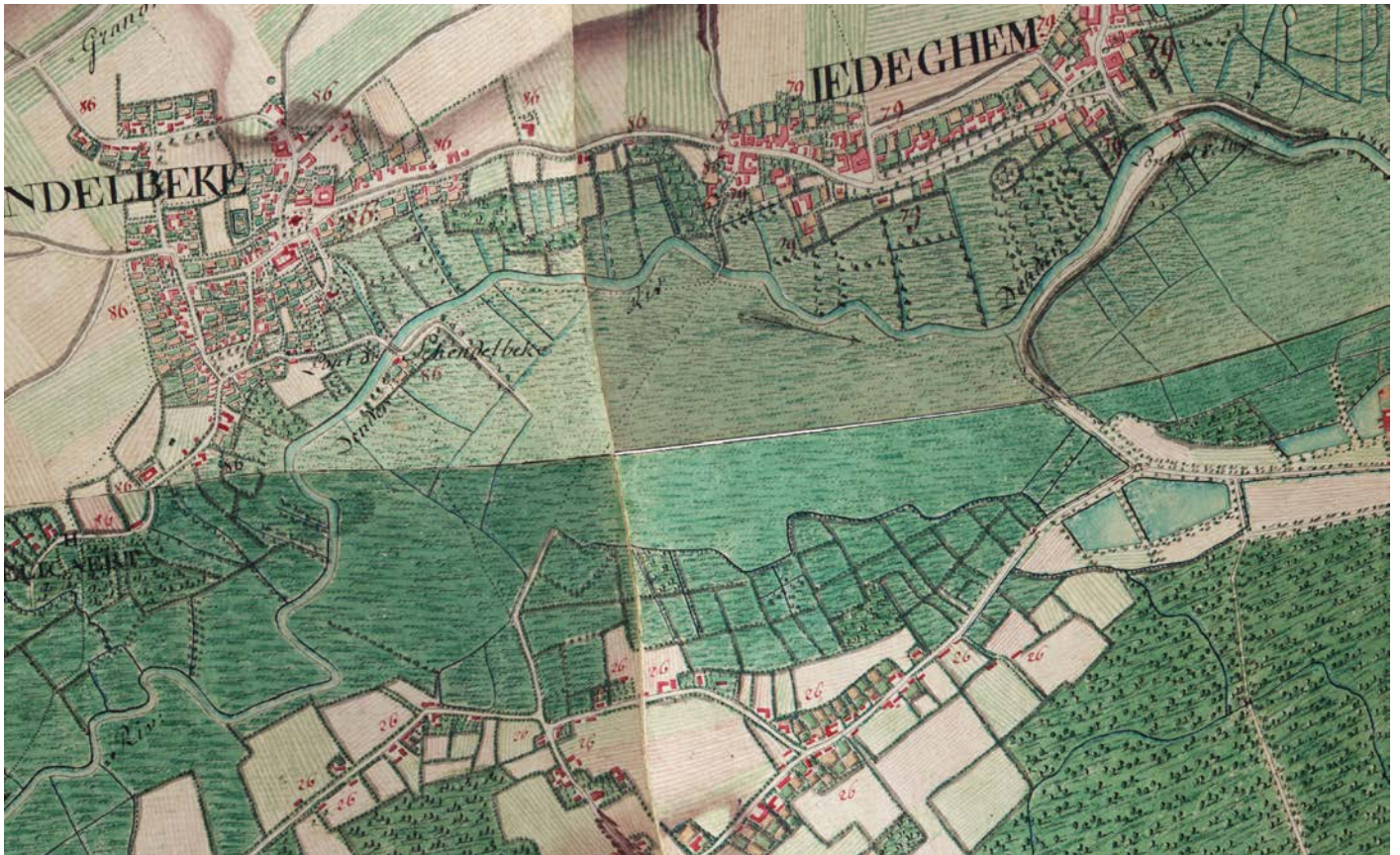
### Erfgoedrelicten en ankerplaatsen op en rond het domein

Het domein en zijn omgeving kennen verschillende elementen die als (landschaps)erfgoed werden erkend. Zo zijn de meersengebieden stroomopwaarts en stroomafwaarts (onderdeel van de erkende ankerplaats Dendervallei tussen Idegem en Ninove) erkende ankerplaatsen. Daarnaast vormt

ook het Raspaillebos een belangrijke erkende historische landschapsstructuur in de ruimere omgeving. Op de site zelf vormt de jeugdherberg 't Schipken en omgeving een erfgoedrelict (historisch een boerenhof). Daarnaast is ook de huidige sluis van Idegem erkend als erfgoed.



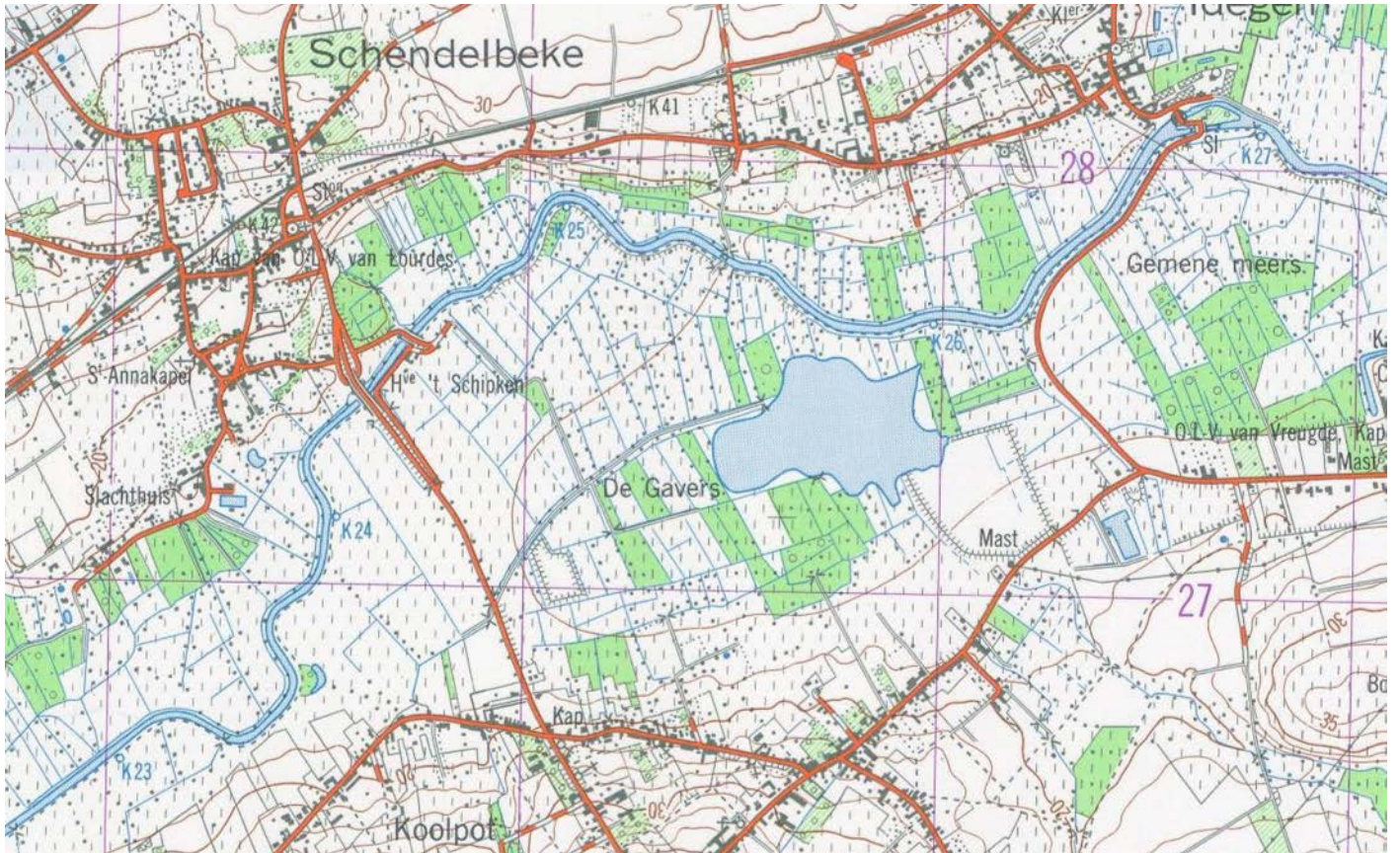
## Verduidelikend kaartmateriaal



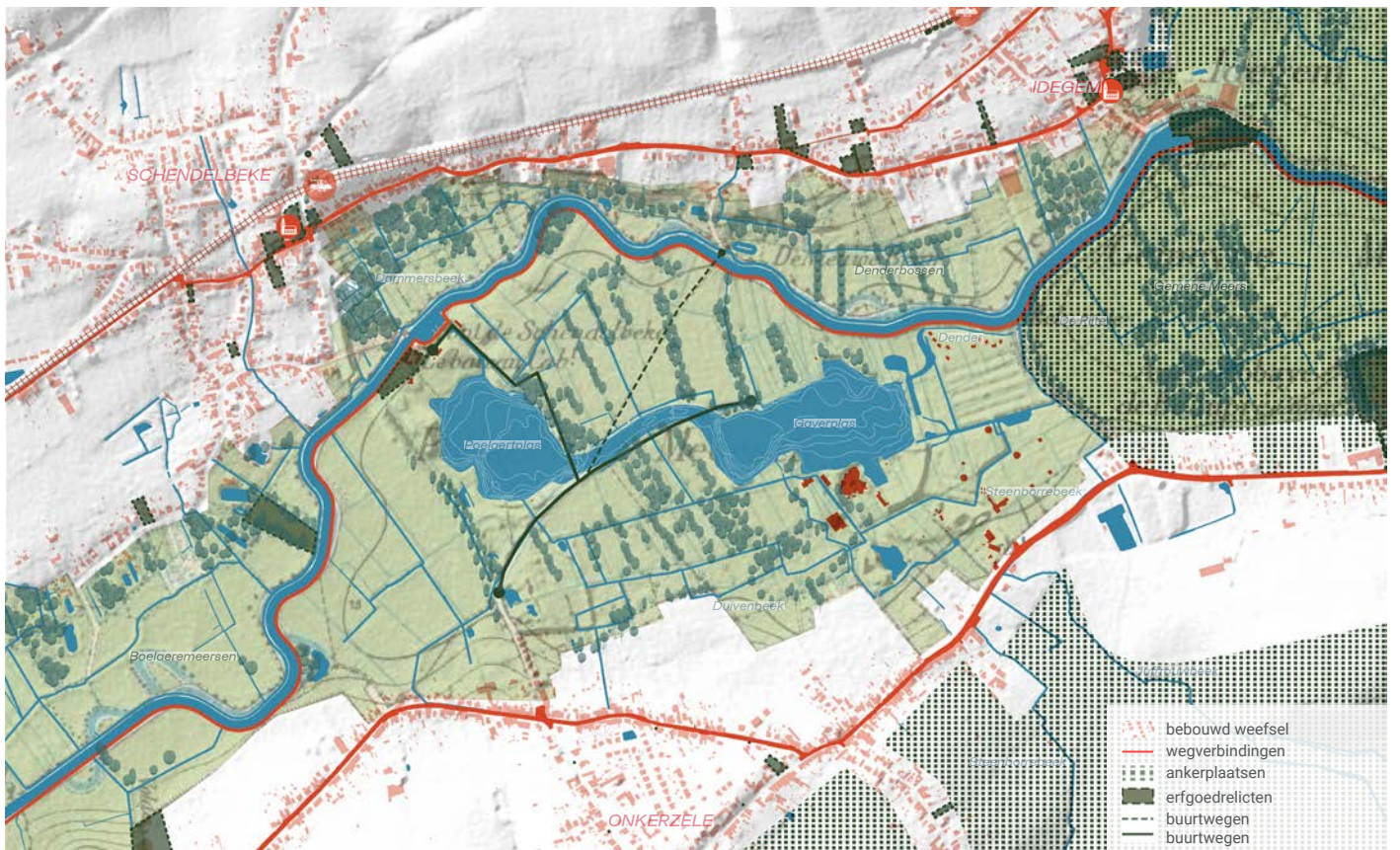
+ Op de Ferrariskaart uit 1777 wordt duidelijk hoe de Gavers historisch gezien een open meerslandschap was, als onderdeel van de Dendervallei. De verbinding met de naastgelegen meersengebieden was continu, terwijl de bebouwing en de bossen op de flanken zichtbaar waren.



+ Op de luchtfoto van 1971 wordt het grachtenstelsel en de populieeraanplant (voornamelijk vanaf de 19e eeuw) duidelijk. De drainage en de beplanting waren intrinsiek verbonden aan de landbouwlogica van het gebied.



+ Op de topografische militaire kaart uit 1975 is de eerste uitgraving (van de Gaverplas) voor zandwinning zichtbaar. De rest van het gebied is nog als landbouwgrond gebruikt en van recreatie is nog geen sprake.



+ (Landschaps)erfgoed op en rond de Gavers: zowel ankerplaatsen voor het landschap (de Gemeene Meers en de verbinding naar het Raspaillebos) als de erfgoedrelicten (jeugdherberg 't Schipken, de huidige sluis van Idegem, ...) en de voormalige buurtwegen, zijn aanwezig in de omgeving van het domein.

# 3. Een divers recreatie-aanbod

De Gavers is een toeristisch-recreatieve kernattractie met onderscheidend aanbod voor kinderen en jongeren (in familie- en groepsverband). Het domein heeft een zeer divers programma met zowel een intensief als een extensief recreatie-aanbod. Daarenboven vormt de verblijfsrecreatie een sterke pijler van het domein. Over het algemeen worden de financiële drempels laag gehouden via een grotendeels gratis aanbod en beperkt betalend aanbod.

## Verblijfs- en waterrecreatie als kernidentiteit

Er is verblijfsrecreatie met een grote diversiteit aan verblijfsvormen, bungalows en een jeugdherberg. De camping op het domein is de enige grote toeristische camping in de Vlaamse Ardennen en speelt dus een sleutelrol voor de regio. Daarenboven biedt het domein het grootst aantal slaapplekken binnen Geraardsbergen (ongeveer 30% van het totaal beschikbare plaatsen).

Op vlak van waterrecreatie zijn er tal van outdoor en indoor voorzieningen met strandzone, watersporten, een WOW-waterpark, rondvaartboot en het binnenzwembad met diverse faciliteiten. Dit uitgebreid aanbod aan wateractiviteiten vormen evenzeer een grote troef voor het domein en zijn sinds het ontstaan van het recreatiedomein de kern van de recreatieve identiteit.

## Een uitgebreid aanbod voor actieve beleving

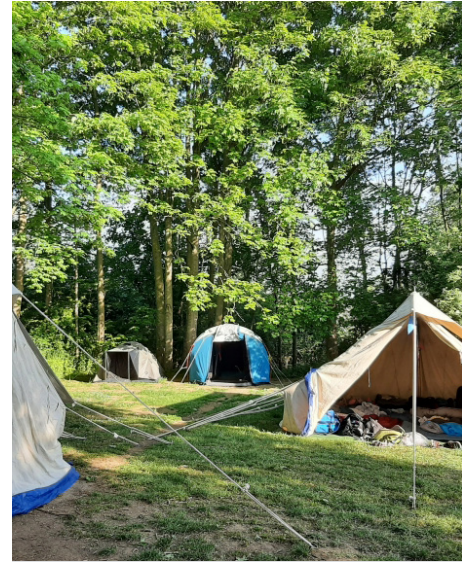
Daarnaast biedt De Gavers ook uitgebreide sport- en spelinfrastructuur. De buitensportmogelijkheden zijn divers en kunnen zowel voor groepen als individueel gebruikt worden. Veel van de infrastructuur wordt evenzeer gebruikt voor sportkampen of schoolsportdagen. De infrastructuur ligt maximaal geclusterd, wat het organisatorisch eenvoudiger maakt. Daarnaast vormt de polyvalente zaal een grote troef om ook binnen verschillende sporten en activiteiten te kunnen aanbieden. Verspreid over het domein is spelinfrastructuur ingericht, die voor het brede publiek toegankelijk is.

Het horeca-aanbod zorgt ervoor dat de belevingsmogelijkheden compleet zijn voor de bezoekers. Restoga vormt een belangrijk trefpunt op het domein voor dagtoeristen, maar kan evenzeer de specifieke locatie zijn voor evenementen of feesten.

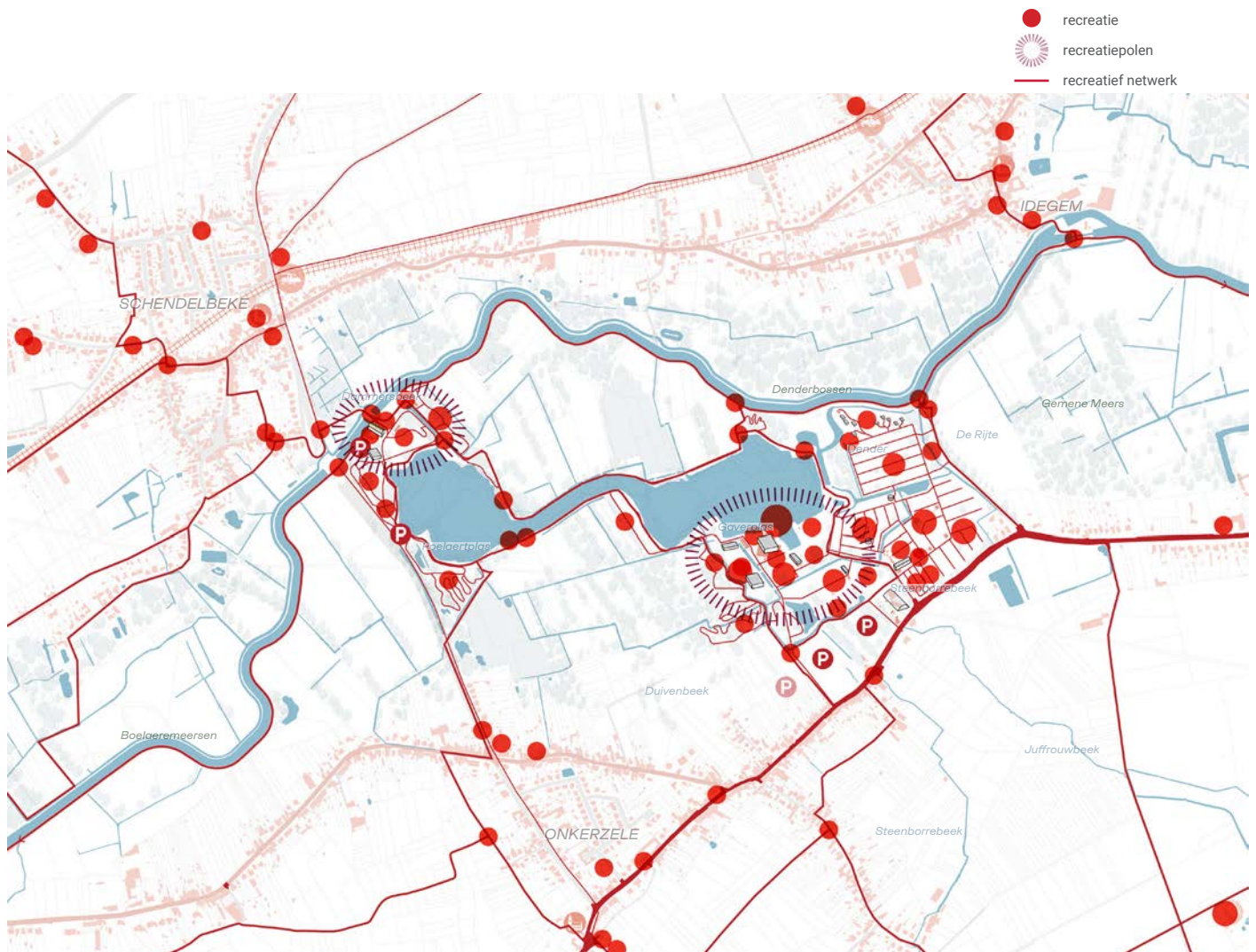
Algemeen worden over het volledige domein en verspreid over het jaar heel wat evenementen georganiseerd. Deze zijn van uiteenlopende aard en schaal, gaande van avondmarkten tot sportevenementen en een Paasfeest.

Het domein is een belangrijke schakel binnen de routenetwerken voor wandelaars en fietsers. Het domein verleent diensten (informatie, verhuur van fietsen) zodat toeristen en recreanten op pad kunnen gaan in de wijde omgeving (Vlaamse Ardennen, Dendervallei, Pajottenland, Pays de Collines).

Het Landschapspark Vlaamse Ardennen vormt ook een opportuniteit om De Gavers te linken met de hele regio in termen van toeristische beleving, marketing, streekproducten, wandel- en fietsroutes, ...

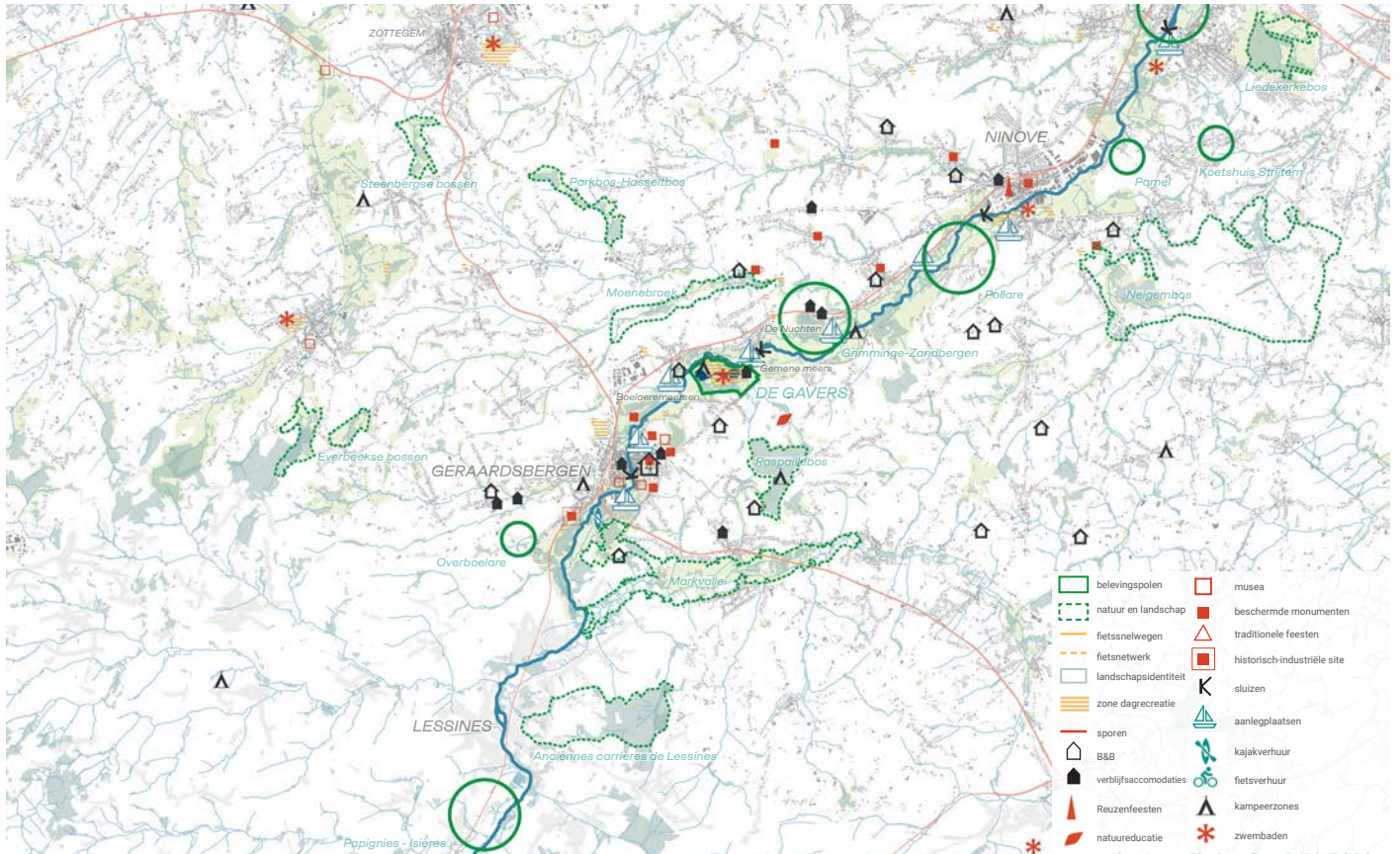


+ De Gavers als een recreatiedomein met uiteenlopende activiteiten (waterrecreatie, natuurrecreatie en verblijfsrecreatie) in een groene omgeving.

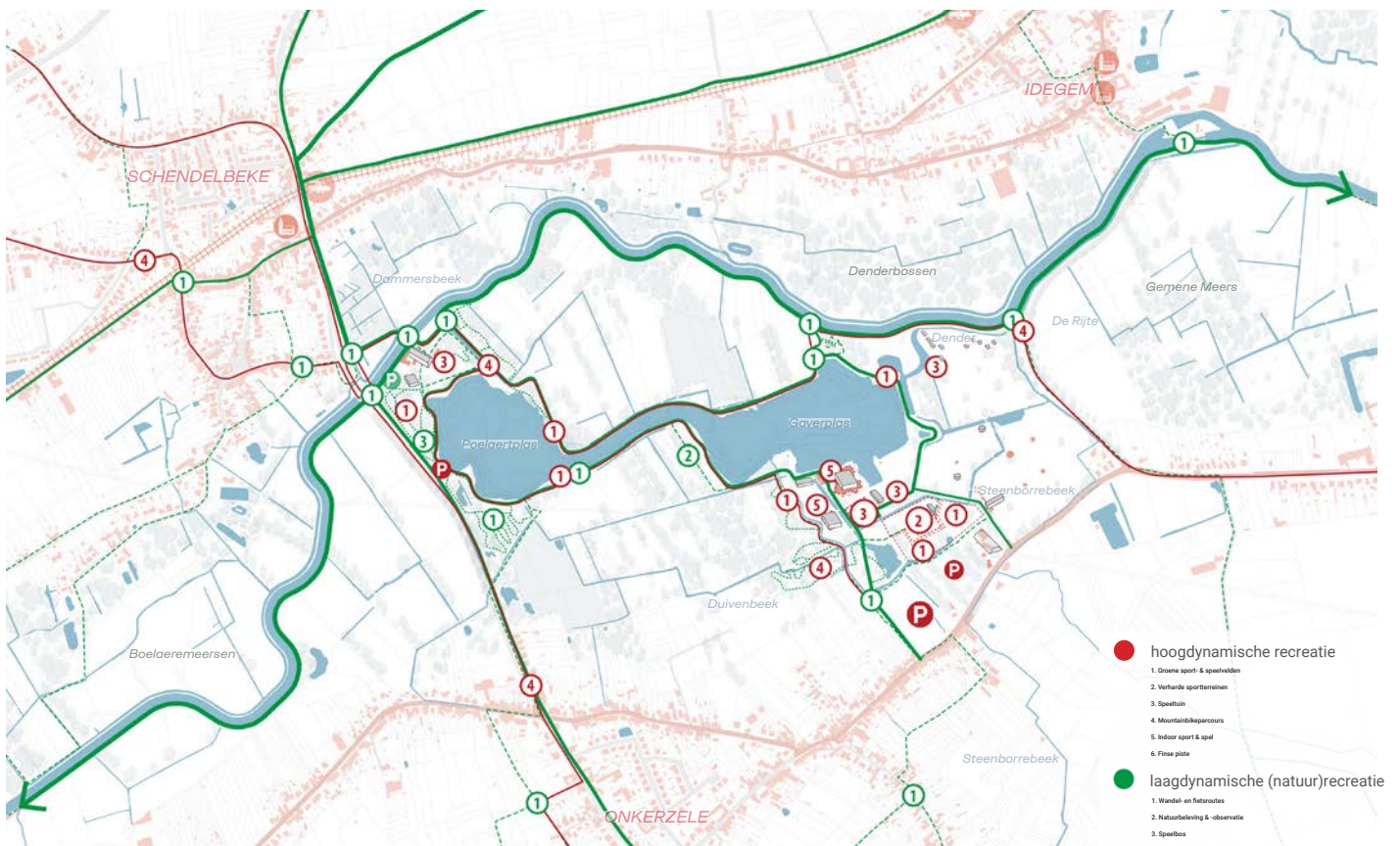


+ Synthesekaart: Diverse recreatie-activiteiten kleuren De Gavers. De locaties van de verschillende activiteiten zijn hier schematisch weergegeven, waardoor de concentratie en verspreiding ervan zichtbaar worden.

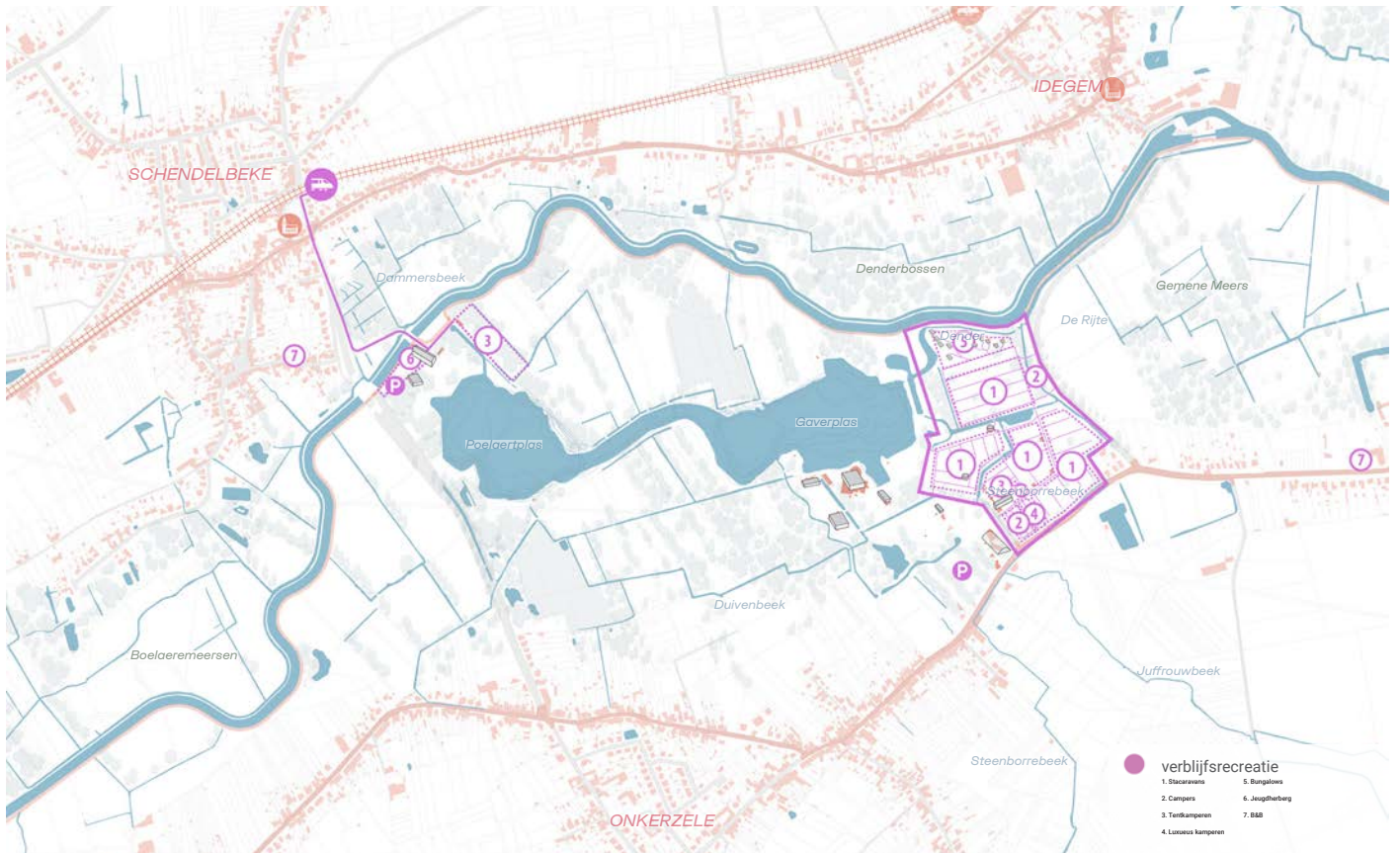
## Verduidelikend kaartmateriaal



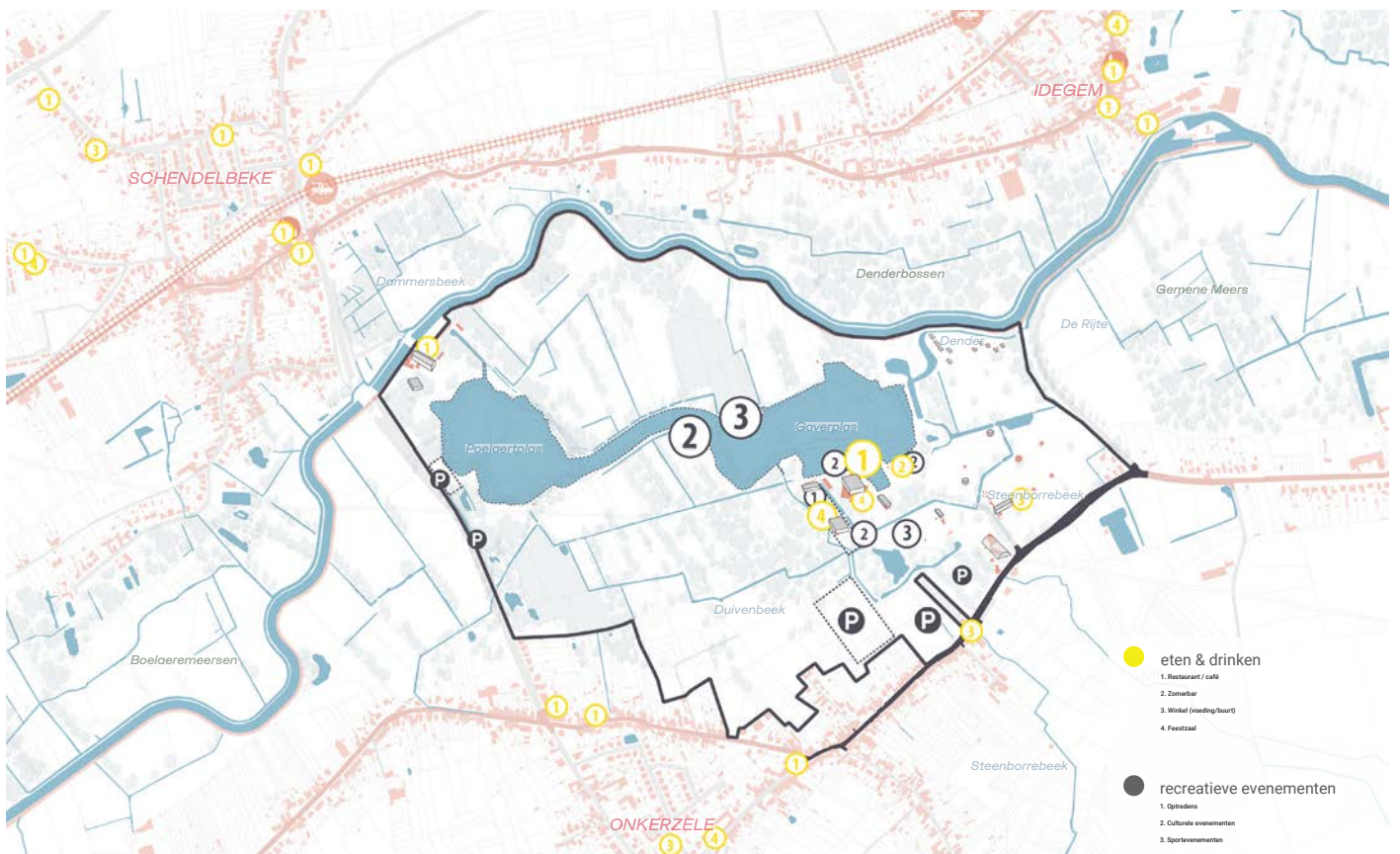
+ De verschillende types recreatie-bestedingen rondom het gebied van De Gavers worden hier schematisch weergegeven, gaande van historische stadskernen, over zwemmogelijkheden, natuurrecreatie en accommodatiemogelijkheden.



+ Harde en zachte recreatiemogelijkheden op het domein van De Gavers. Deze tonen een duidelijke vermenging van beiden vandaag op het domein, met een klemtoon op harde recreatie rond het zwembad en strand.



+ De verblijfsrecreatie op het domein concentreert zich enerzijds op de camping die zich uitstrekt tussen Onkerzelestraat, Dender en de Dijk. Anderzijds vormt de cluster rond 't Schipken een tweede verblijfscluster, waar ook mogelijkheden voor kamperen voor jeugdgroepen zijn.



+ Diverse tijdelijke evenementen vinden plaats op het volledige recreatiedomein. Ze vormen een belangrijke bron van de beleving op De Gavers. Daarnaast zijn er ook verschillende restaurants en cafés te vinden, zowel op het domein alsook in de verschillende dorpskernen rondom.

# 4. Een watergevoelig domein

## De Gavers gesitueerd in een kom

Het reliëf van de vallei bepaalt heel sterk de waterhuishouding in de omgeving. Het domein De Gavers is gesitueerd in de kom – het overstroombaar gebied. Deze natte zone is steeds overstroombaar geweest en vervult tot nu die functie in de vallei. Vandaag zijn er enkele opgehoogde delen op en rond het domein, die getuigen van een “cut & fill” logica uit het verleden (lokale uitgravingen en ophogingen binnen eenzelfde gebied).

Er zijn verschillende waterstructuren, vandaag onderling niet verbonden, die aan de basis liggen van het landschap in de Gavers. Enerzijds is er de Dender, een regenrivier, die met zijn vallei een duidelijke structuur brengt in het landschap van Geraardsbergen en omgeving. Deze waterloop is bevaarbaar voor pleziervaart en heeft een systeem van compartimentering met stuwen en sluizen. Als uitdagingen identificeren we vandaag een slechte waterkwaliteit, maar ook de grote schade-impact door wateroverlast, één van de grootste risicogebieden in Vlaanderen. Tegelijkertijd vormt de Dender een echte

levensader, als economische en ruimtelijke structuur voor de regio, maar ook een belangrijke verbinding in het toeristisch landschap.

De verschillende beken vormen het tweede systeem, dat als een netwerk doorheen het volledige gebied loopt. De beken waren de drainage-infrastructuur van het verleden, maar hebben vandaag niet meer allemaal deze functie. Verschillende beken vormen een verbinding tussen het domein en zijn omgeving, zowel op hydrologisch als (landschaps)ecologisch vlak.

Tot slot vormen de twee plassen (Gaverplas en Poelaertplas) een derde waterstructuur op de site. De plassen doorsnijden verschillende beekstructuren en staan enkel in één richting in verbinding met de Dender, om te vermijden dat er Denderwater van slechte kwaliteit de plassen binnenstroomt. Het water van de plassen zelf moet immers voldoen aan de normen voor zwemwaterkwaliteit.

## Wateruitdagingen

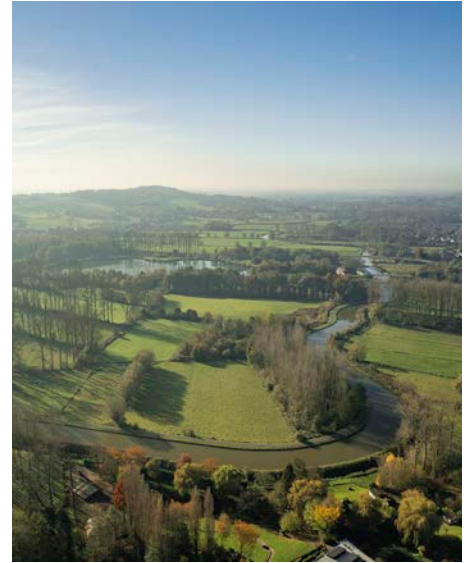
Specifieke uitdagingen rond waterkwaliteit en waterbeheersing kenmerken het gebied. De kwaliteit van het zwemwater moet immers bewaakt worden voor de recreatie-activiteiten. Een invloed van de slechtere waterkwaliteit vanuit de Dender en de beken moet daarom vermeden worden. Daarnaast vormen overstromingen een grote uitdaging voor het domein en de infrastructuur. Zowel pluviale als fluviale overstromingen kunnen zorgen voor wateroverlast op het domein. De overstromingen vanuit de Dender komen onder de Denderbrug en over de Kampstraat het domein binnen en stromen zo naar de laagst gelegen zones. Ook de Juffrouwbeek aan de Onkerzelestraat zorgt af en toe voor wateroverlast op het domein. De

infrastructuur van het recreatiedomein werd in het verleden reeds verschillende keren getroffen door waterschade, met de overstromingen van 2010 als meest tekenend. De meest recente overstromingen van januari-februari 2024 tonen dat de reactiecapaciteit op overstromingen verder positief is geëvolueerd, onder meer door verbeterde samenwerkingen. Paraatheid, preventie en protectie (principe van de 3P's) liggen aan de basis van de strategie tegen wateroverlast. De meest kwetsbare infrastructuur op het domein blijven de oude bungalows, de technische ruimte van het zwembad, de camping, de speeltuin en het wandelpad rond de plassen.

## Juridisch en beleidskader

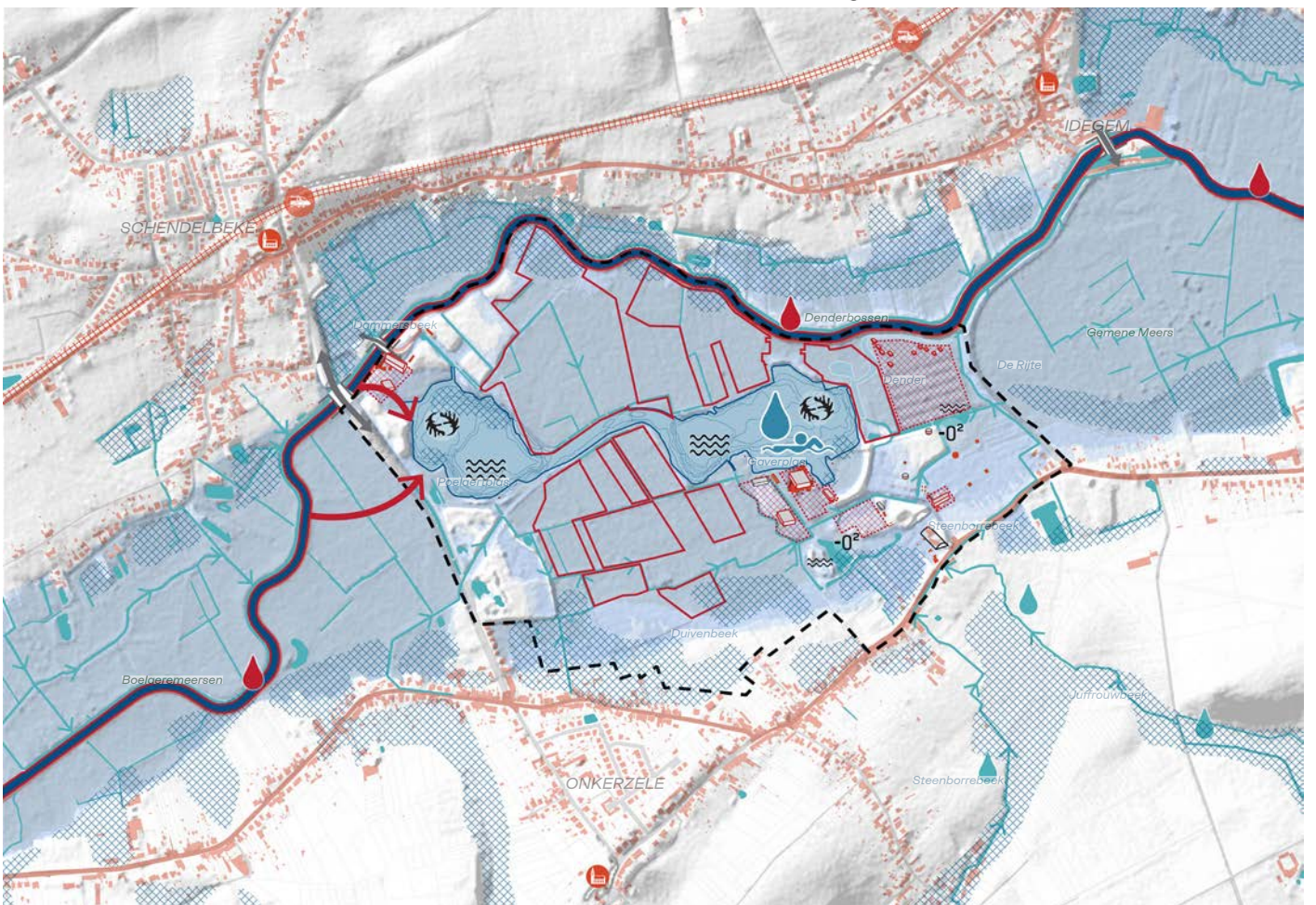
De volledige contour van het domein is opgenomen als signaalgebied, wat wil zeggen dat het een belangrijke functie kan vervullen in de aanpak van wateroverlast, ondanks de harde bestemming als recreatiegebied. Een aandeel van de percelen van het domein werd eveneens als WORG-contour voorgesteld, maar is nu niet langer opgenomen in het planproces van 2024. De contouren van deze voorgestelde ‘Watergevoelige Open Ruimte Gebieden’ situeren zich in de niet-bebouwde zones van

het domein. Tot slot zal binnen het kader van het ‘Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei (SPRVW)’ het domein De Gavers mee onderdeel uitmaken van de strategie ‘Vrije Vallei’. Het hoogklimaatsscenario, met doorkijk tot 2050, toont waterstanden die licht verhoogd zijn ten opzichte van vandaag, iets wat ook meegenomen moet worden in het uitwerken van een toekomstrobuust raamwerk voor het domein. Het SPRVW is in het voorjaar 2024 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.



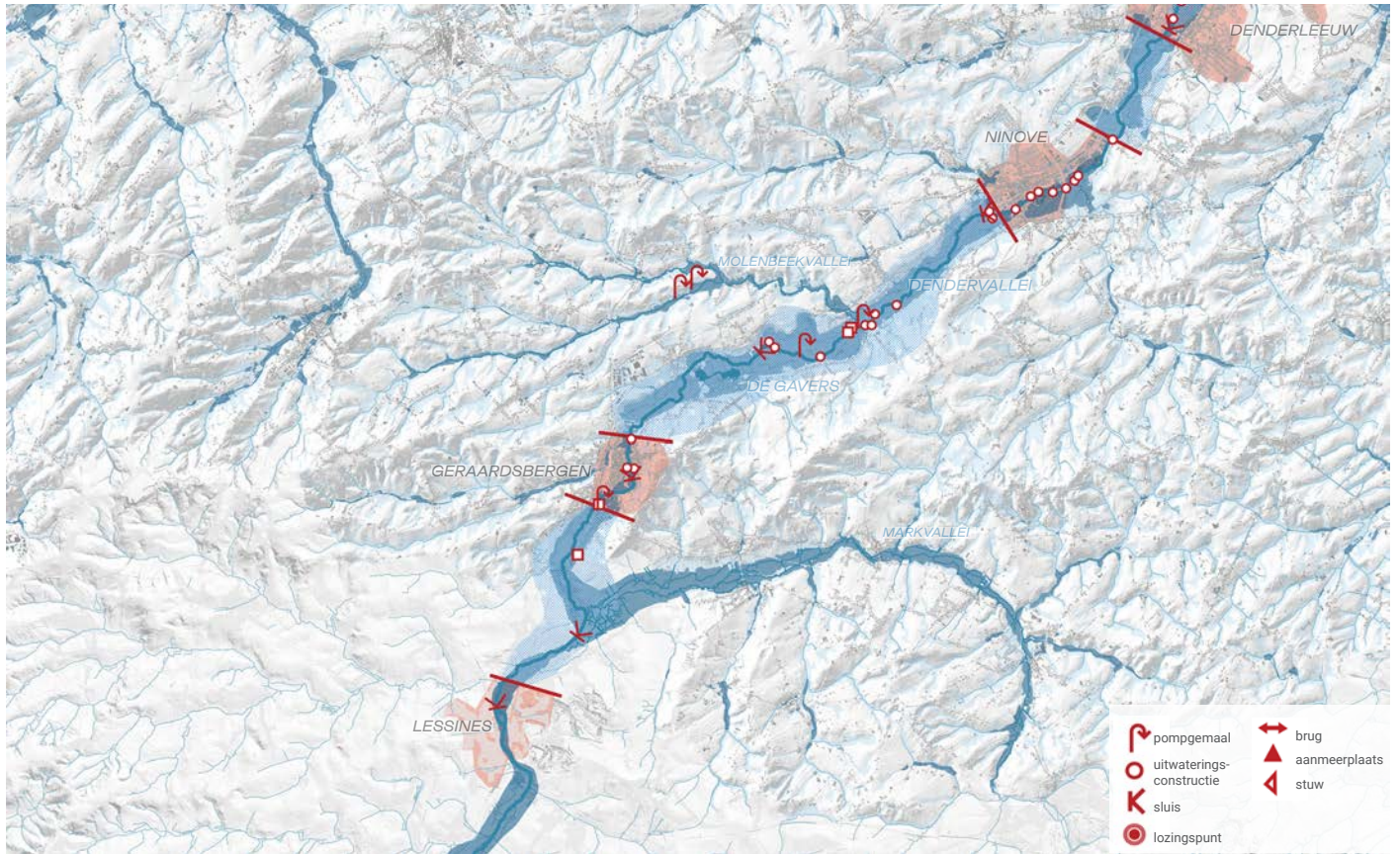
+ De Gavers ademt water, wat zichtbaar is in de omgeving én waarrond een groot deel van de recreatie-activiteiten gesitueerd zijn. Daarentegen krijgt het ook vaak te maken met wateroverlast, zoals in 2010 of recent in de winter van 2024 nog sterk te voelen.

- |  |                     |   |   |
|--|---------------------|---|---|
|    | hoge waterkwaliteit |    | lage waterkwaliteit                     |
|    | zwemwaterkwaliteit  |    | overstromingsrichting                   |
|   | troebel water       |   | WORG                                    |
|  | blauwalgen          |  | signaalgebied                           |
|  | zuurstofarm         |  | zones voor uitgestelde infiltratie      |
|  |                     |  | aandachtszones bestaande infrastructuur |

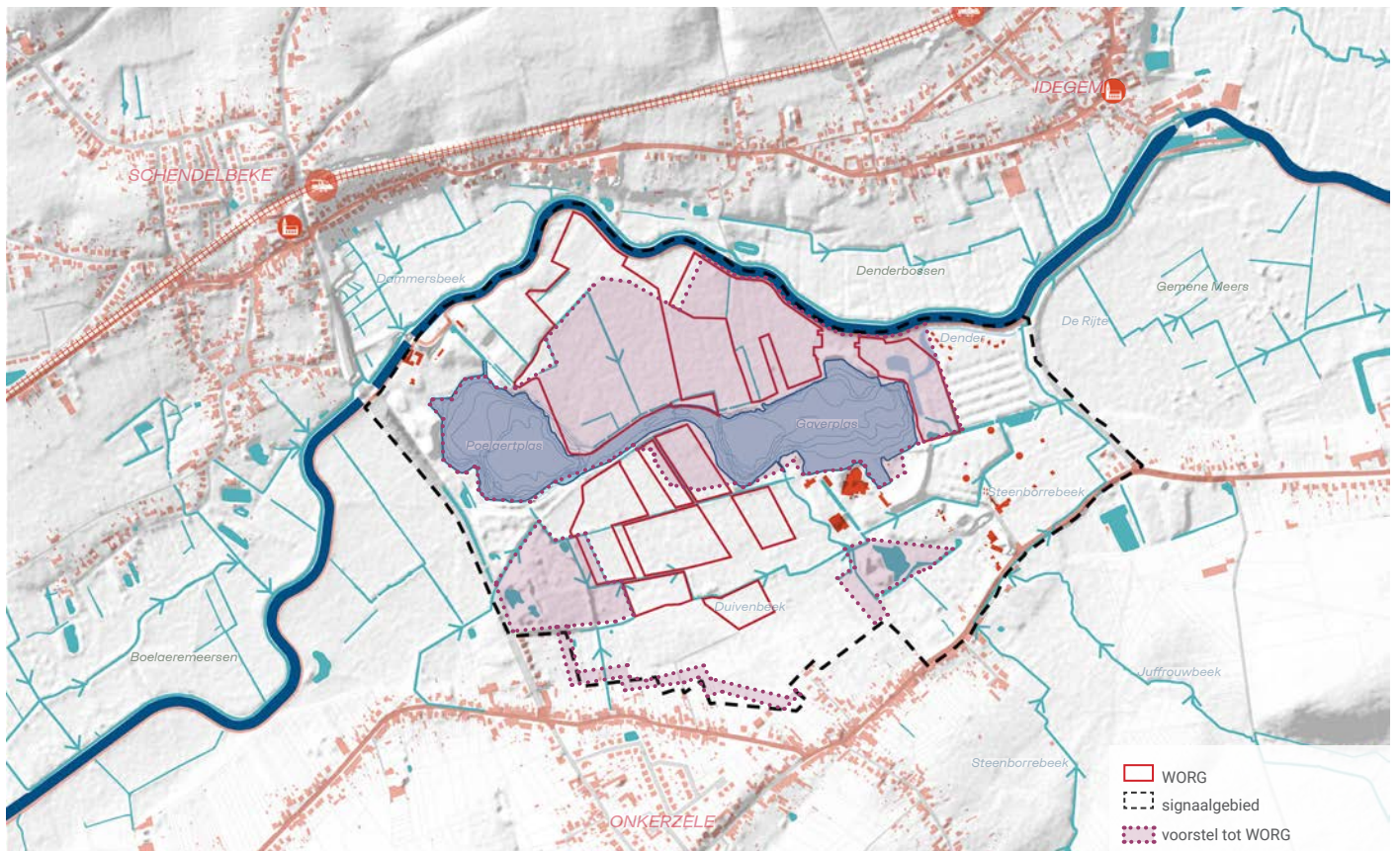


+ Synthesekaart: De waterrijke omgeving van De Gavers vormt zowel een sterke identiteit, maar ook een grote uitdaging. Zowel de overstromingen, droogte als de waterkwaliteit zijn elementen die van belang zijn voor het recreatiedomein.

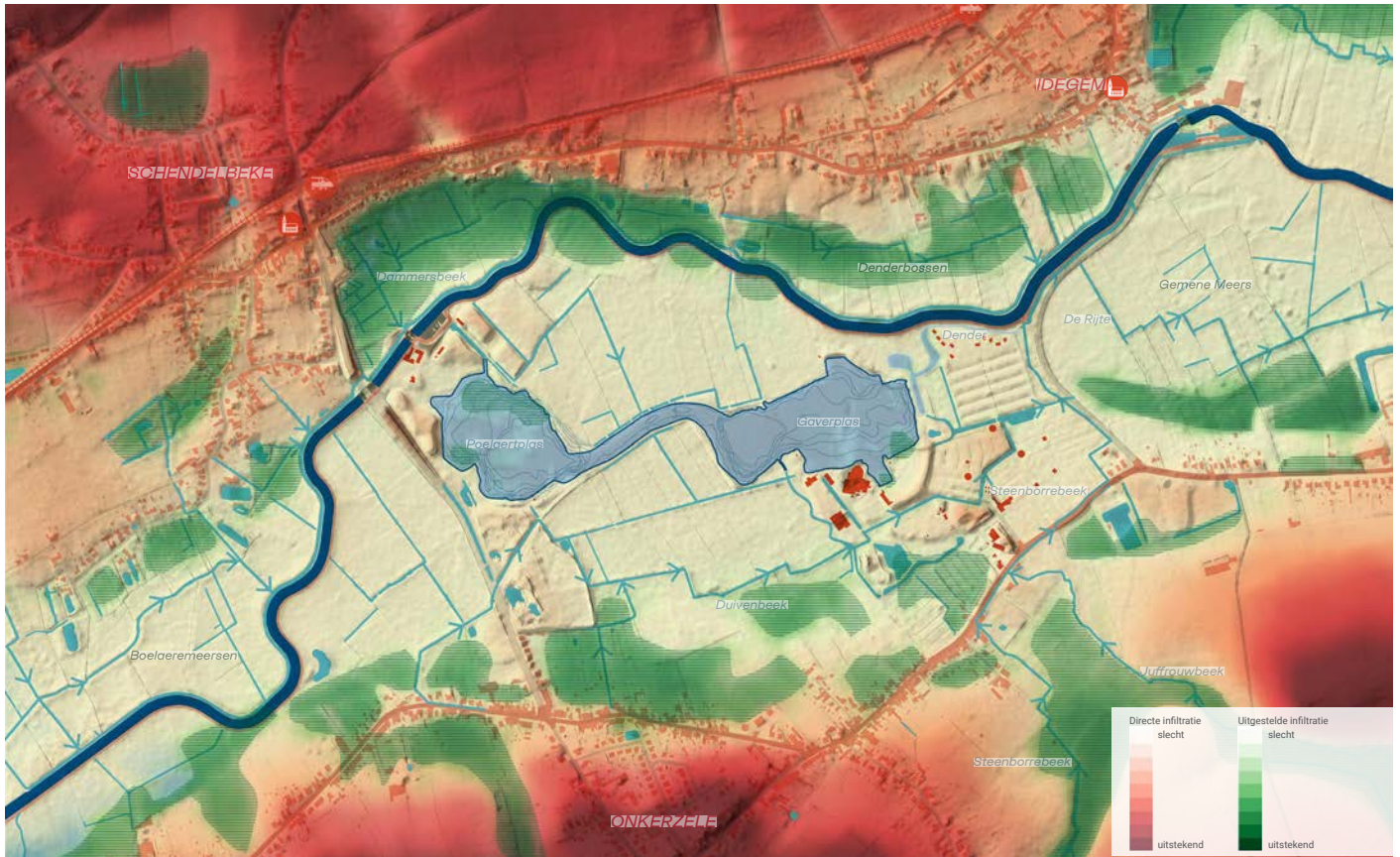
## Verduidelikend kaartmateriaal



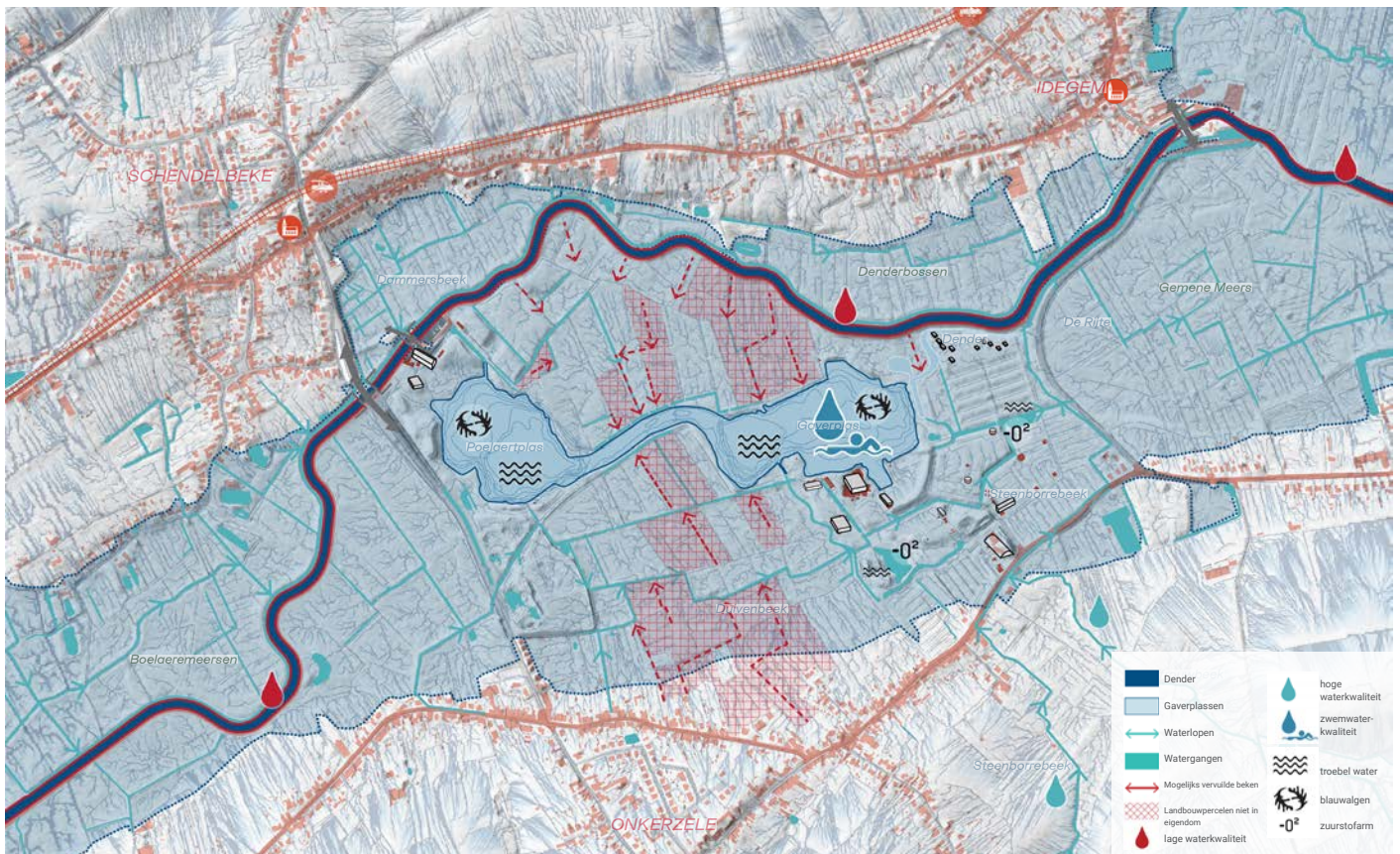
+ De Dendervallei is over zijn volledige loop doorheen de tijd ingericht met verschillende stuwsluiscomplexen. Deze zorgen voor een compartimentering van de loop en garanderen tevens dat er ten allen tijde water in de rivier staat, wat noodzakelijk is voor de bevaarbaarheid. Andere ingrepen zorgen voor een relatie met de zijlopen of de rest van de omgeving.



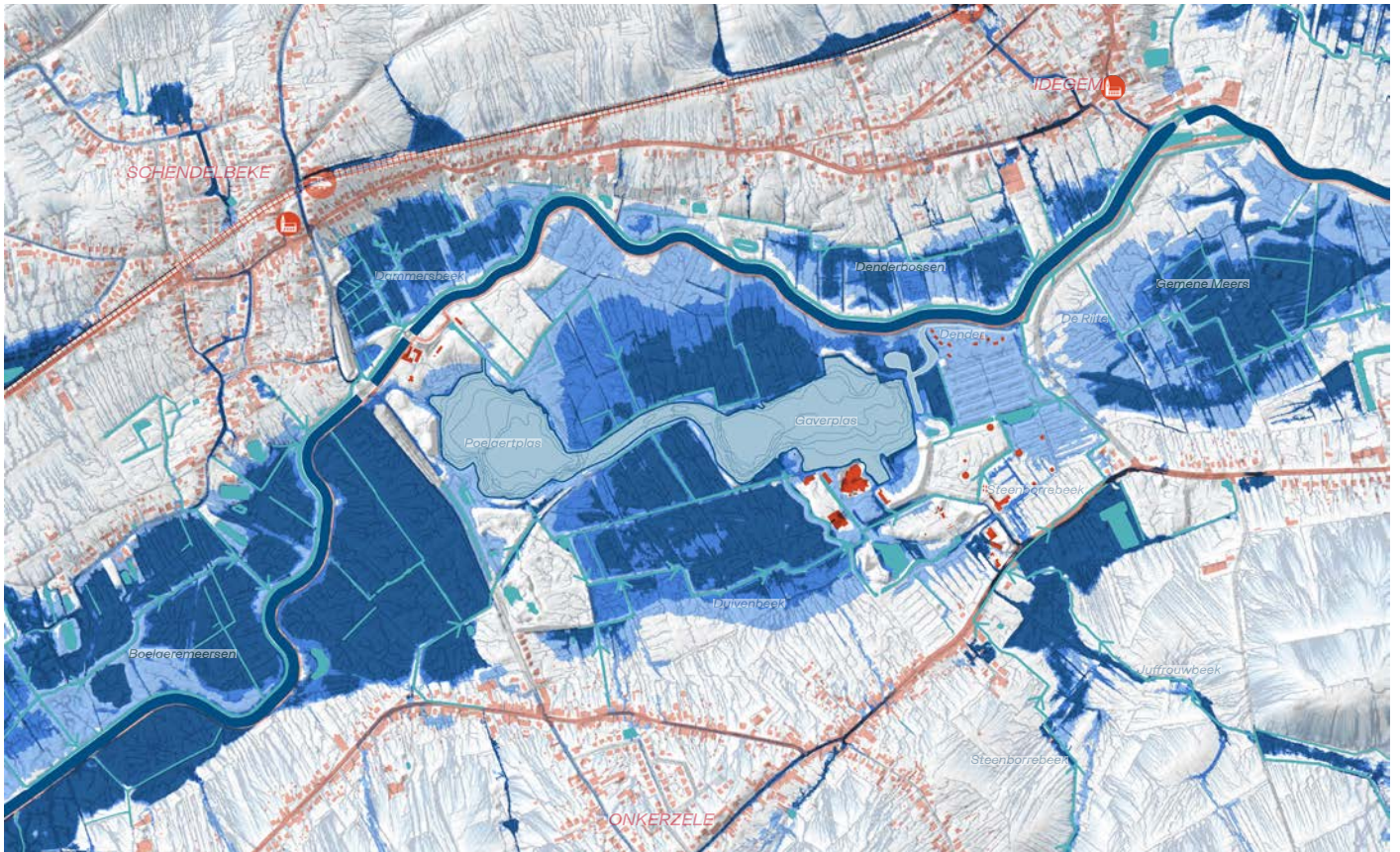
+ Het gebied van De Gavers is volledig gedefinieerd als een Signaalgebied (harde stippellijn) en grote delen werden op conceptueel, nog niet goedgekeurd, niveau ingetekend als WORG (watergevoelige open ruimte gebieden - rode contouren).



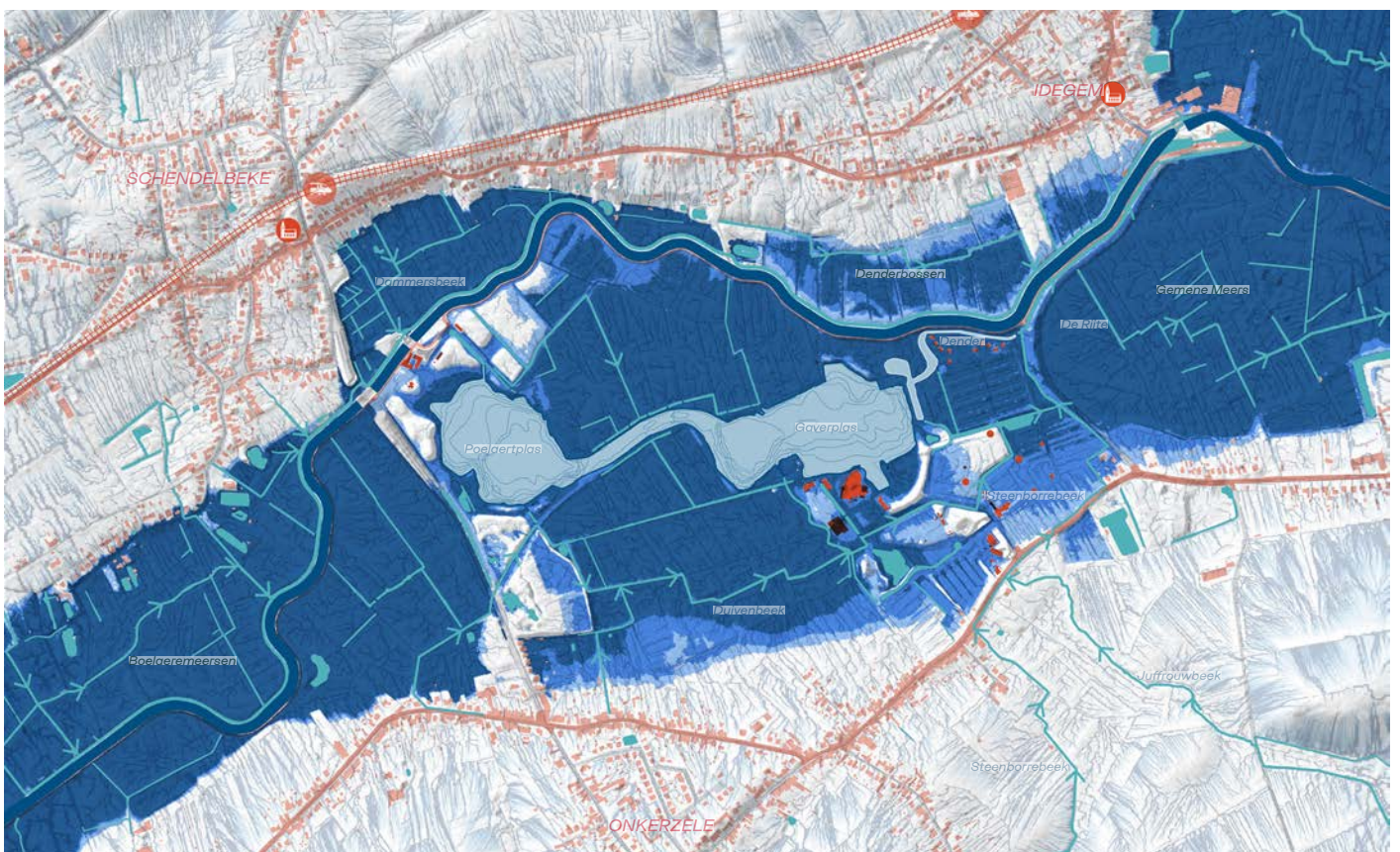
+ De specifieke bodemkarakteristieken in combinatie met de topografie tonen de zones waar directe en uitgestelde infiltratie mogelijk is en positief kan zijn voor het globale waterbeheer van het valleigebied.



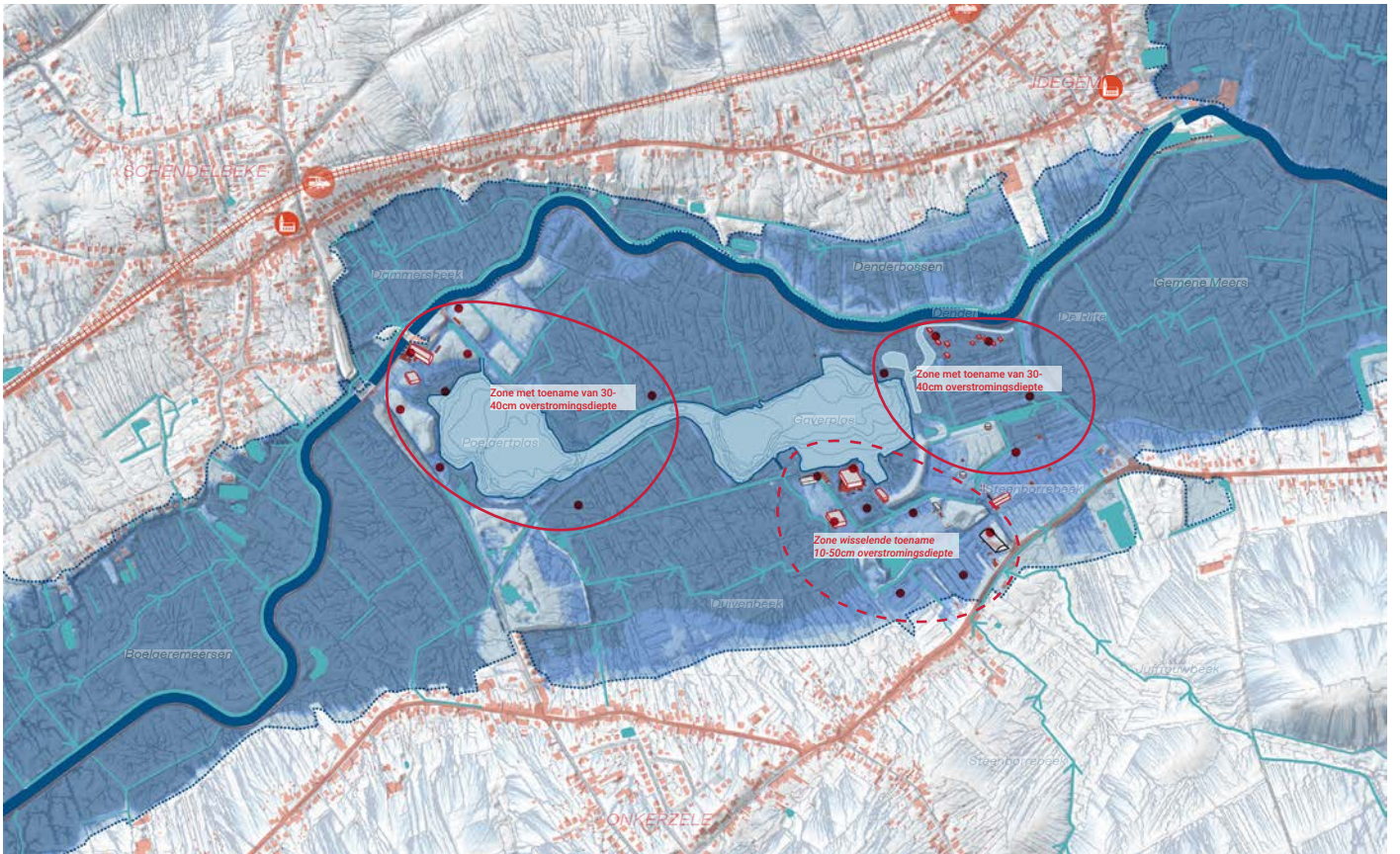
+ De waterkwaliteit vormt een grote uitdaging in het gebied. De slechte waterkwaliteit van de Dender en de vervuiling op de beken vormen een mogelijke bedreiging voor de waterkwaliteit van de plassen (zwemwaterkwaliteit vereist). Ook blauwalgen vormen een belangrijk aandachtspunt.



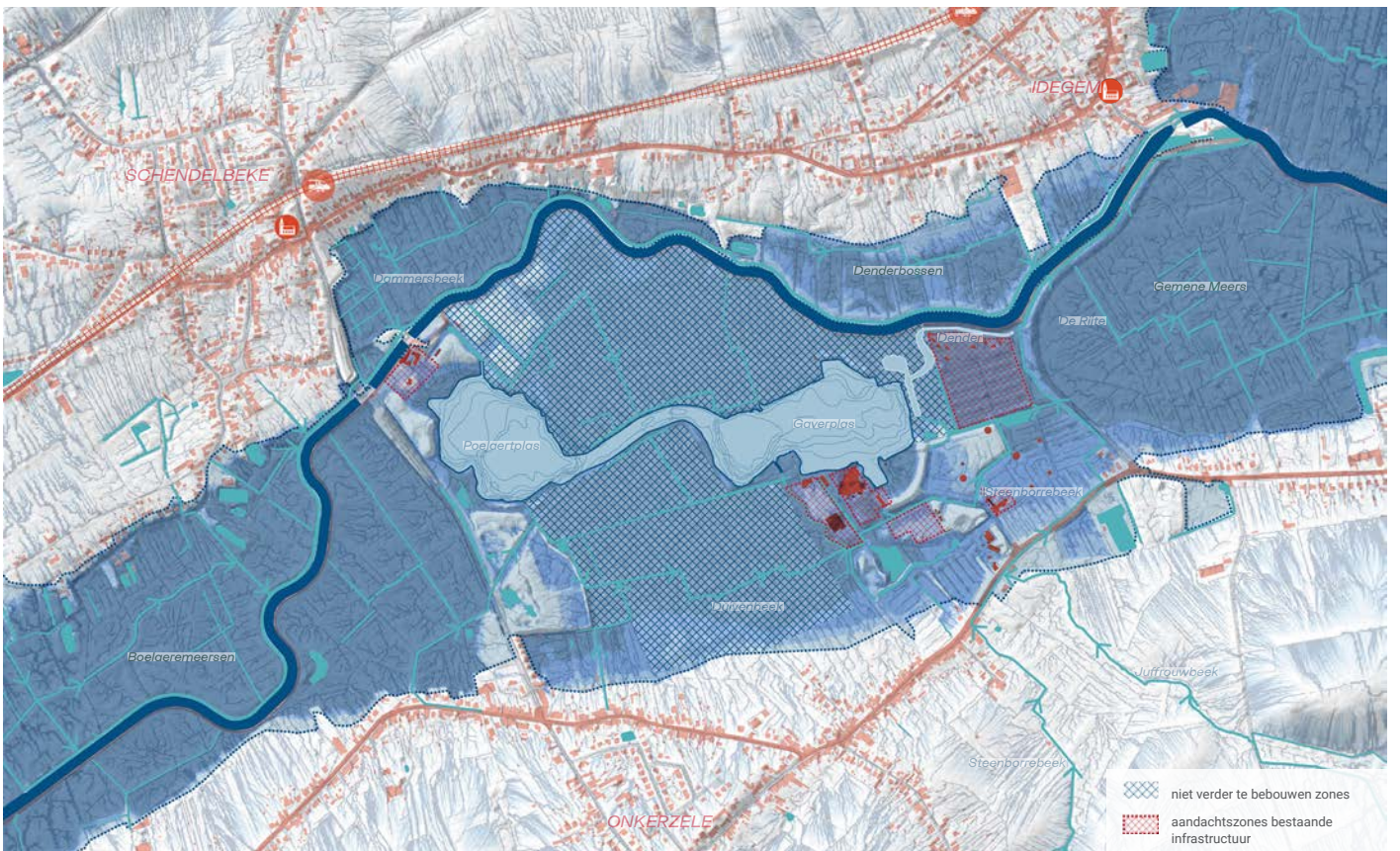
+ De pluviale overstromingskaart toont een belangrijke impact op het domein en rondom de recreatieve hoofdinfrastructuur, zoals het zwembad.



+ De fluviale overstromingskaart toont grote zones van wateroverlast, die quasi alle niet-opgehoogde delen van het domein onder water zetten. Ook de recreatieve infrastructuur, zoals het zwembad, de botenloods, ... kunnen hierbij af en toe getroffen worden door wateroverlast.



+ De specifieke waterpeilen bij overstromingen zullen toenemen in de toekomst door rekening te houden met een hoogklimaatscenario in 2050. De weergegeven peilen op de kaart houden rekening met het alternatief "vrije vallei" vanuit het Strategisch Project Ruimte voor Water Dendervallei. De meetresultaten werden globaal geïnterpreteerd in schematische zones voor het domein.



+ Er kunnen verschillende aandachtszones gedefinieerd worden binnen het recreatiedomein, waar bebouwing en/of verharding in laaggelegen en watergevoelig gebied gelegen is. Daarnaast worden er ook zones gedefinieerd waar verdere bebouwing of verharding niet wenselijk is.

# 5. Een rijke en natuurlijke omgeving

## Een waardevolle flora

Op en rond het domein zijn er heel wat biologisch waardevolle vegetaties. De biologisch meest waardevolle zones zijn de nattere biotopen zoals de (moeras)bossen of de soortenrijke of verruigde cultuurgraslanden. Deze meersen zijn vaak afgezoomd door grachten en bomenrijen van populier of wilg en zijn doorgaans biologisch waardevol.

De centrale vijvers zijn zeer voedselrijk en kampen dus met overbemesting. Niettegenstaande zijn ze wel biologisch zeer waardevol. De oevers zijn vandaag de dag beperkt ontwikkeld met enkele smalle stroken rietland en oevers.

## Een waardevolle fauna met heel wat potenties

Water- en moeras(bos)vogels zijn veruit de belangrijkste soorten in het gebied. In de zomer gebruiken ze de natte biotopen als broedgebied. In de winter dienen de plassen als pleistergebied voor wintervogels.

Vandaag de dag zijn de kansen voor fauna eerder onbenut. Er liggen heel wat kansen in een betere ontwikkeling van de oevers. Dit kan bijvoorbeeld door het verlagen van oevers, de aanleg van plas-dras zones of paaiplaatsen,... Belangrijk is de aanwezigheid van een grote blauwe reigerkolonie in het bos zuidelijk van de Poelaertplas. Ook de Ooievaar is intussen neergestreken in de aanpalende Gemene Meers. Dit kan ook voor het domein belangrijk zijn in de toekomst!

In de plassen komen in totaal veertien verschillende vissoorten voor. Dit betekent een grote soortendiversiteit. Enkele soorten zorgen voor een vertroebeling en een "verbraseming" van het water.

De relatief grote diepte van de plas en het gebrek aan ondiepe oeverzones draagt bij aan deze evolutie. Ook het gebruik van de plassen als hengelvijver heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit (door visvoer) en het visbestand.

## Een landschappelijk en ecologisch geheel

Er liggen nog heel wat mogelijkheden om aansluitend op de recreatieve zones te evolueren naar een gevarieerd grasland- en moeraslandschap. Dit zal concreet vorm kunnen krijgen door een complex van bloemrijke hooilanden, kwelgraslanden en natte ruigtes, afgewisseld door alluviaal bos, riet- en grote zeggenvetaties en talrijke kleinschalige, vooral houtige en of natte landschapselementen.

De landschapsecologische kansen zijn nauw verbonden met de (recreatieve) functies op het domein. De waterbufferingsfunctie is daarin veruit de belangrijkste. Een integrale aanpak kan de verschillende functies verweven en kan zo voor een optimale ecologische ontwikkeling zorgen, hand in hand met de recreatieve activiteiten op het domein.

## Een landschappelijk knooppunt

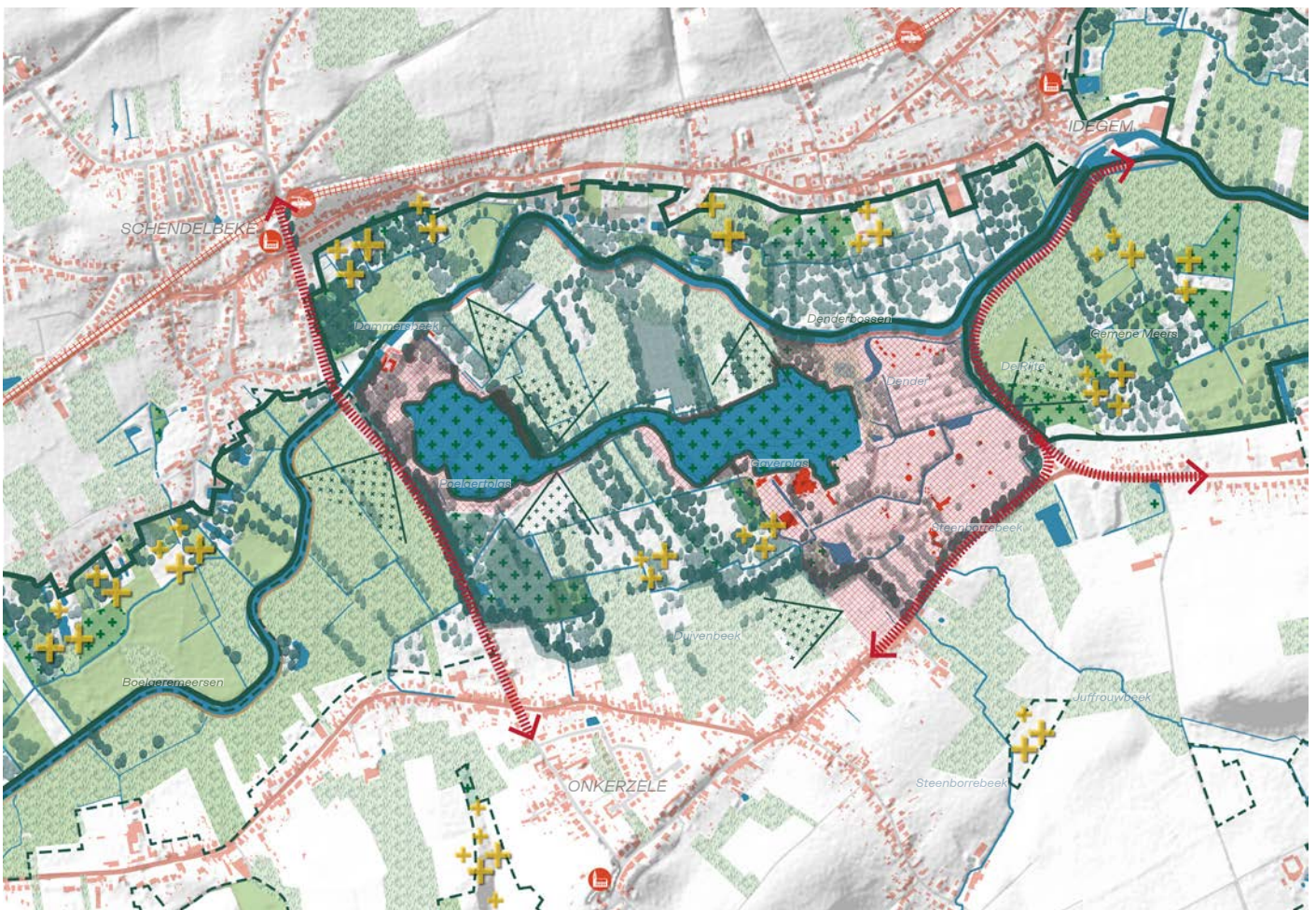
De Gavers is geen landschap op zich maar maakt deel uit van het meersenslandschap van de Dendervallei. Het sluit daarbij aan op de Boelaeremeersen, het Denderbos, De Nuchten, de Gemene meers en de Lestpolder. Hogerop de vallei situeert zich ook het Raspaillebos. De Steenborrebeek en de Juffrouwbeek vormen natte ecologische verbindingen tussen de Dendervallei en het Raspaillebos.

Enkele verkeerswegen onderbreken de landschapsverbindingen tussen de Gavers en de aangrenzende gebieden en bemoeilijken een ruimtelijke aaneensluiting.



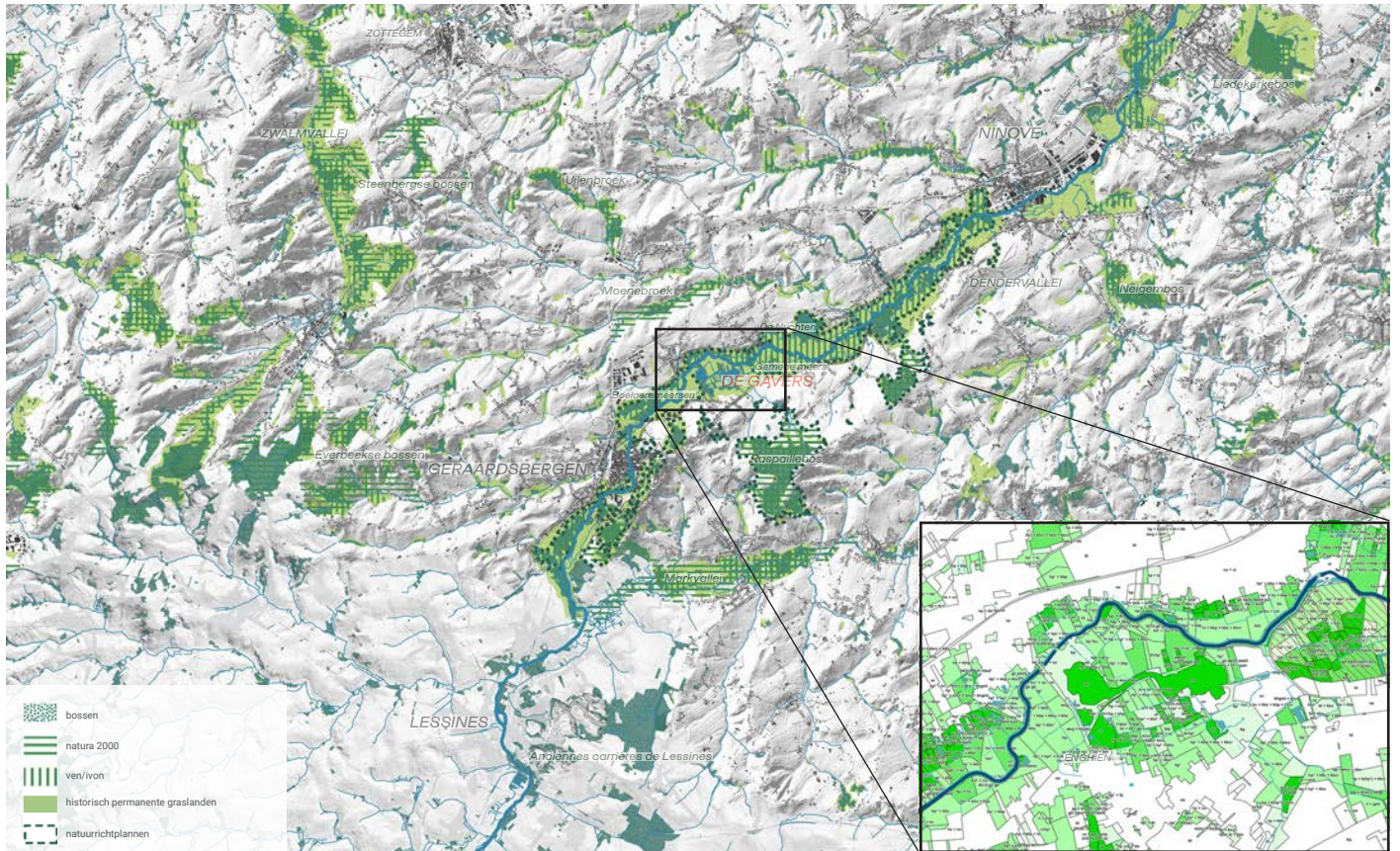
+ Verschillende (natuur)landschappen karakteriseren het recreatiedomein

- regionaal belangrijk biotoop
- natuurrichtplan
- regionaal belangrijk cultuurgrasland
- ven/ivon
- Europees waardevolle habitat natura 2000
- infrastructuur
- historisch permanente graslanden
- recreatief parklandschap
- oeverontwikkeling

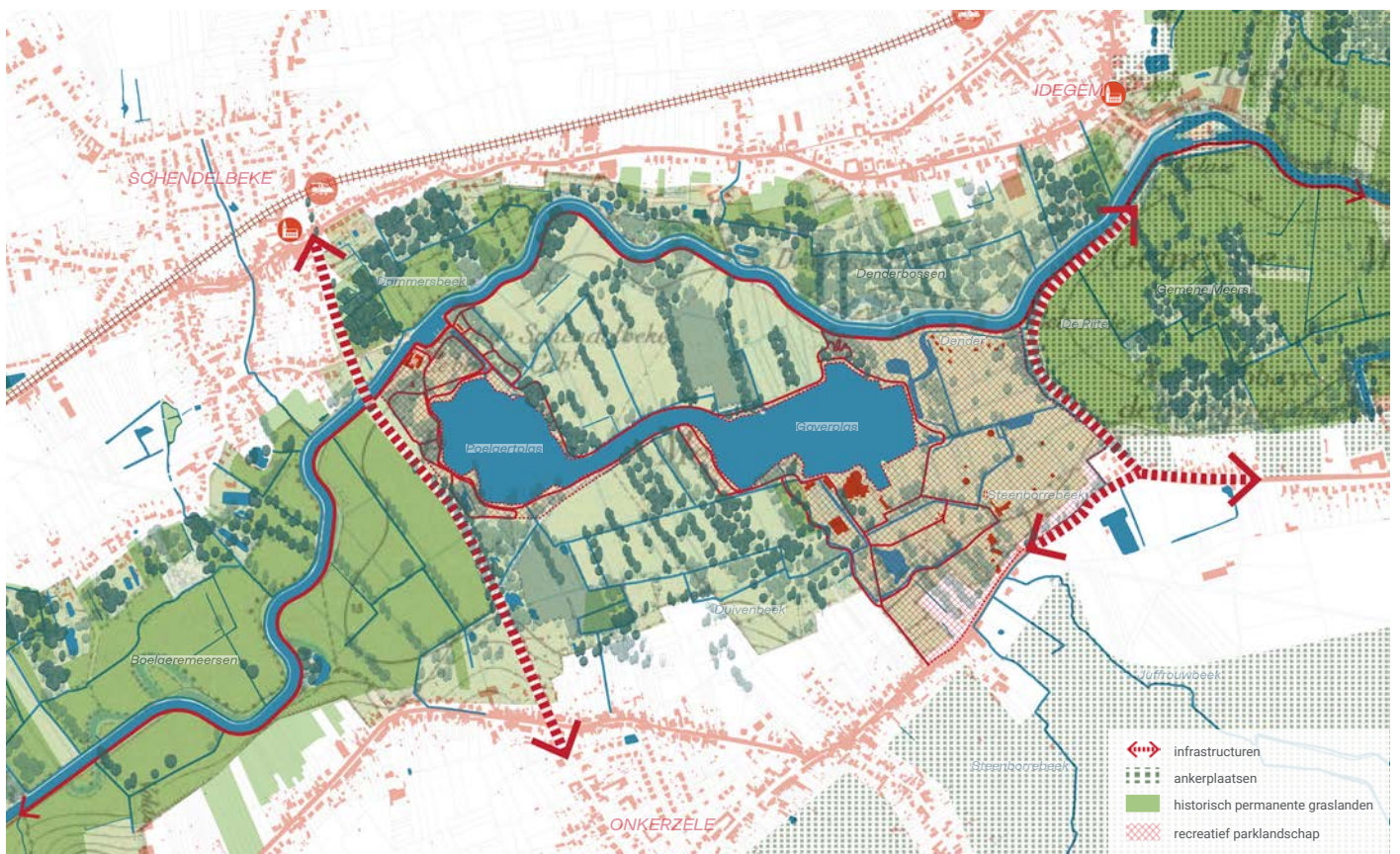


+ Synthesekaart: De Gavers als een onderdeel van een rijke natuurlijke omgeving.

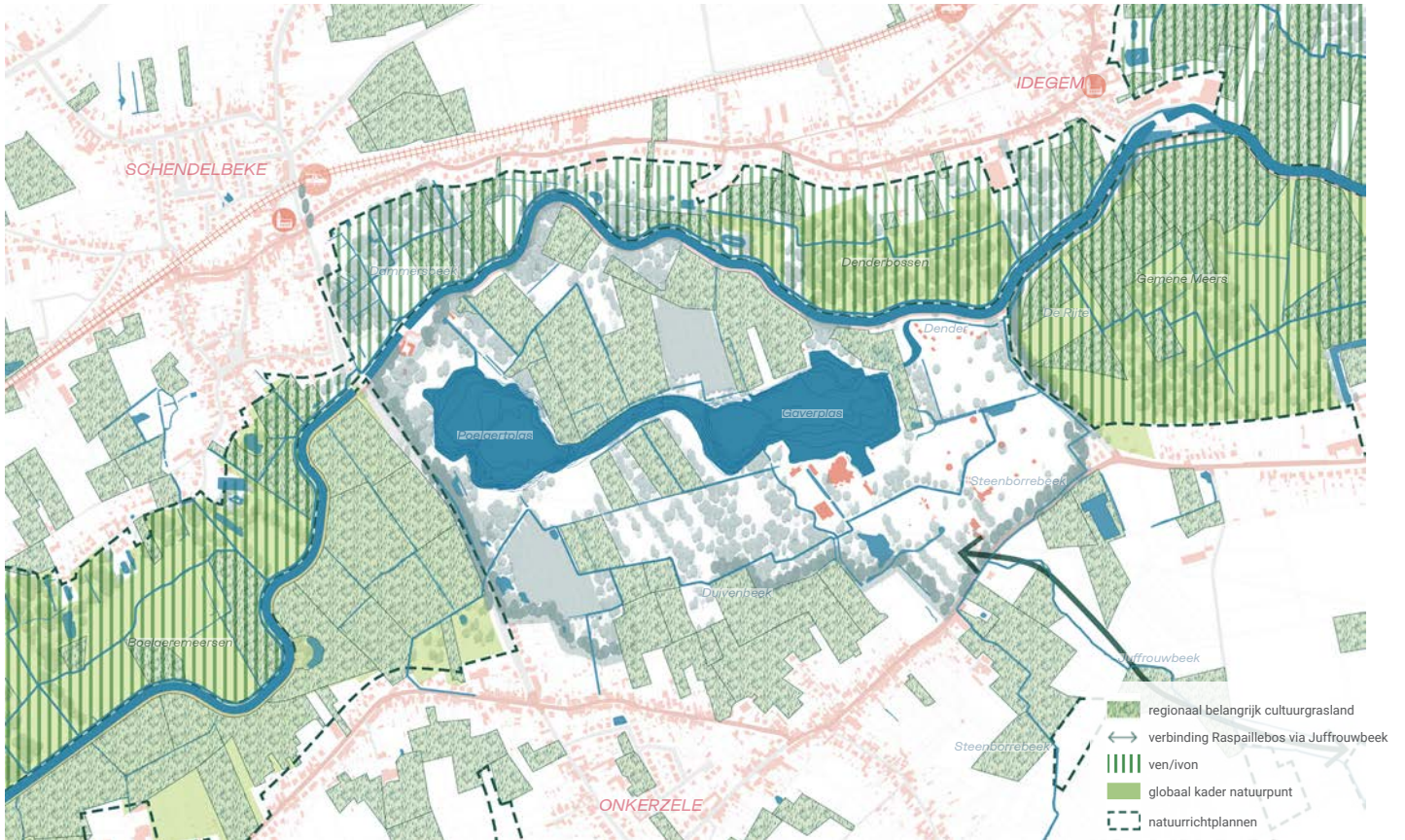
## Verduidelikend kaartmateriaal



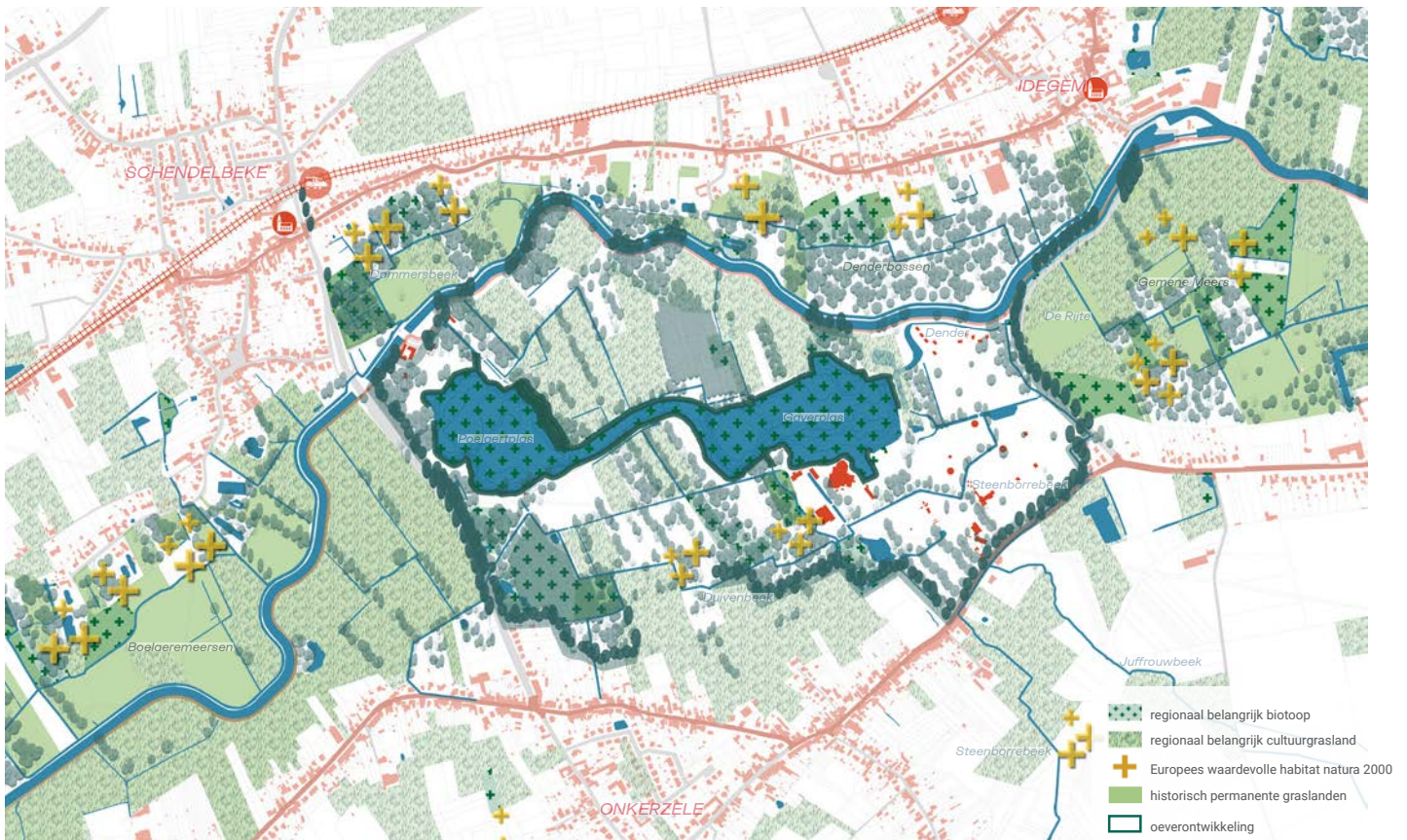
+ De Gavers maakt onderdeel uit van het groen-blauwe systeem van de Dendervallei. De meersengebieden hebben op vele plaatsen een hoge biologische waarde, wat ook meteen getoond wordt in de Biologische Waarderingskaart van de directe omgeving (inzet)



+ Het recreatiedomein vandaag wordt gekenmerkt door aspecten van het historisch meersenslandschap en de lijnen van het landbouwlandschap (grachten en bomenrijen). Daarnaast vormt het recentere recreatief parklandschap rondom de plas, de camping, de zone van het zwembad en langs het jaagpad, een derde laag.



+ In de directe omgeving van de Gavers zijn verschillende beschermingszones gelegen (VEN, IVON) en zijn ook Natuurrichtplannen van kracht, voornamelijk in de meersengebieden. Op het domein zelf zijn grote zones met culturele graslanden aanwezig. De verbinding met de Juffrouwbeek maakt onderdeel uit van een visie voor de verbinding van de natuurgebieden vanop de flanken (omgeving Raspaillbos) en de vallei (meersen), als onderdeel van de T.OP Dender strategie - werf 2 (Denderflanken).



+ Het open en gesloten meersenslandschap heeft ook enkele belangrijke waardevolle zones voor habitat op en rond het domein. De reigerkolonie langs de Duivenbeek maakt hier onderdeel van uit.

# 6. Een domein verweven met landbouw

## Een historisch landbouwlandschap

De verschillende landbouwgronden die binnen het domein De Gavers liggen - samen ongeveer 49 ha groot - maken deel uit van het historisch landbouwlandschap in de Dendervallei. De provinciale landbouwgronden zijn vandaag in pacht bij 3 landbouwers.

De graslanden worden al sinds oudsher gebruikt om te grazen en te hooien, dit in tegenstelling tot de hoger gelegen kouters waar vooral gewassen worden geteeld. Het voeder wordt dus voor de grazers geproduceerd, die op hun beurt de meststof voor de akkers leveren. De percelen in de vallei dragen nog steeds bij tot dit evenwicht tussen beide landbouwgebruiksvormen.

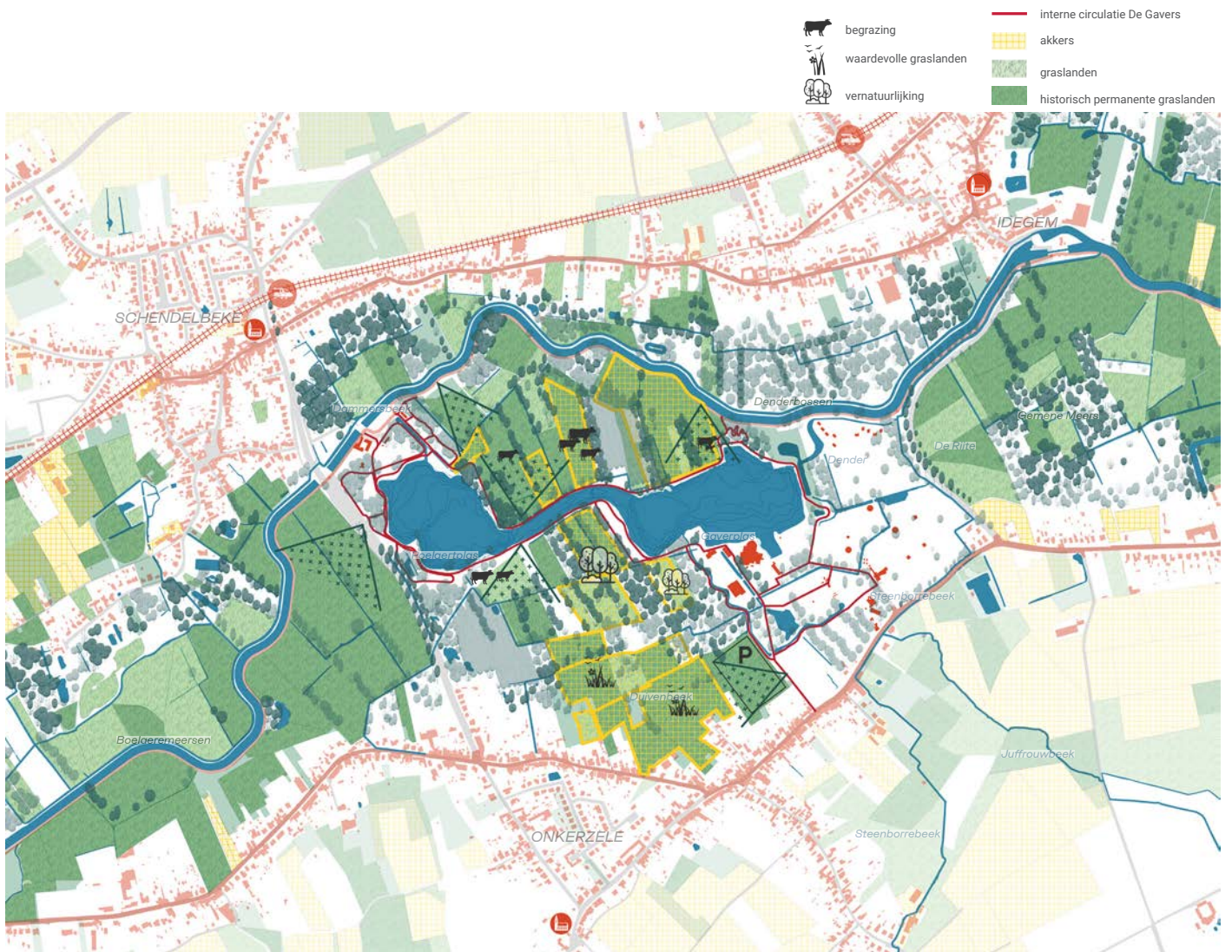
De percelen worden vaak begrensd door grachten, houtkanten en/of bomenrijen, waardoor de langwerpige en noord-zuid gerichte percelen erg zichtbaar zijn. De verwevenheid van een drainagenetwerk met kleine landschapselementen bieden kansen om landbouw, landschapsbehoud en natuurherstel hand in hand te laten gaan. Tegelijk zorgt dit ook voor enkele uitdagingen. De afstroom van meststoffen heeft vermoedelijk een impact op de waterkwaliteit van de grachten en zorgt ook voor een verhoogd risico voor blauwalgen in de Gaverplas.

## Landbouw en beheer van het landschap

Een groot aandeel van de landbouwpercelen op en rond het domein van De Gavers zorgt voor diversiteit in het landschap. Daarnaast zorgen landbouwers eveneens voor het onderhoud van het landschap en het behoud van het landschapsbeeld. Op bepaalde percelen kan een meer fijngevoelig en regulier onderhoud nog verder gestimuleerd worden.

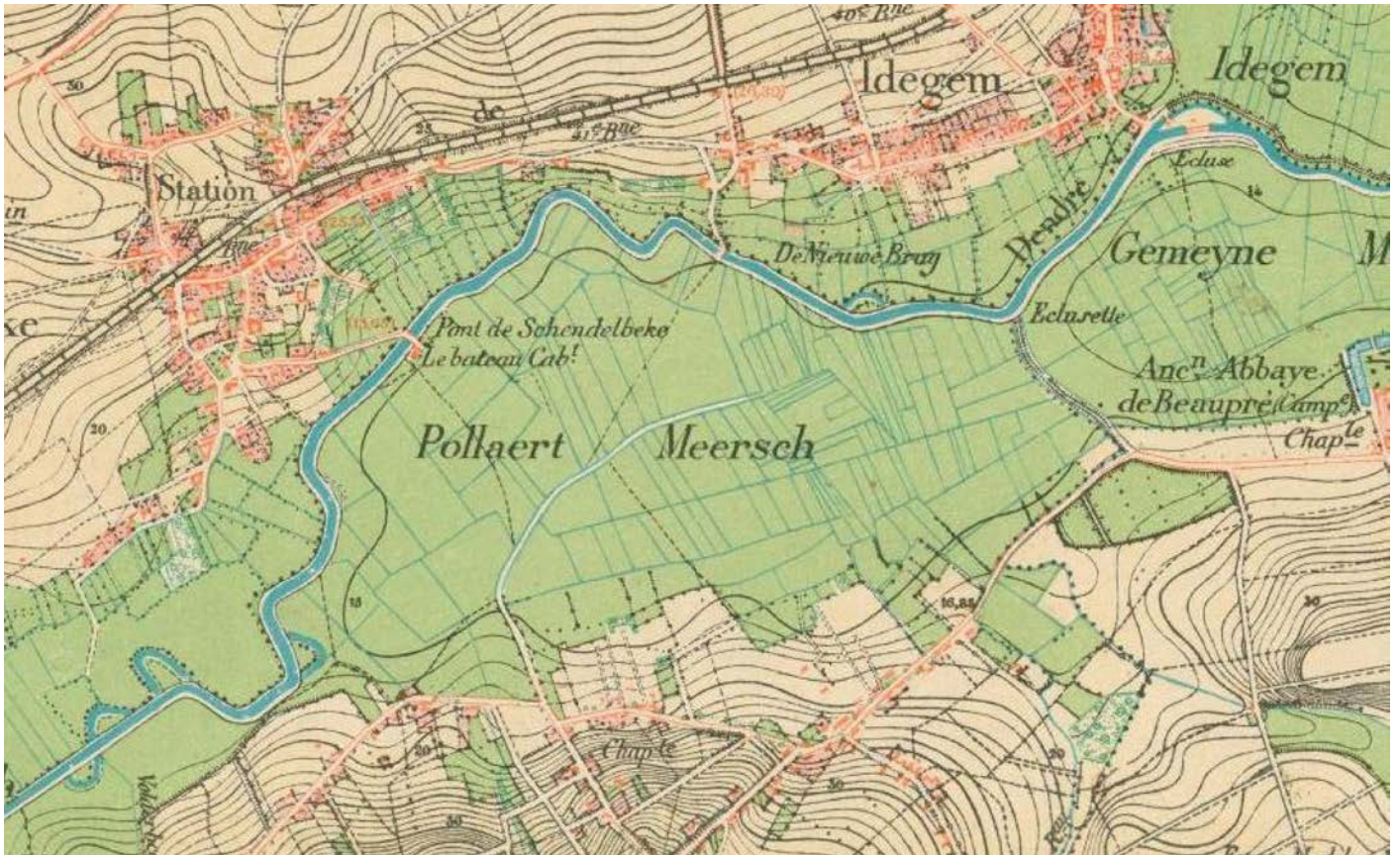


+ Verschillende types landbouwpercelen zijn aanwezig op of aansluitend aan het recreatiedomein.

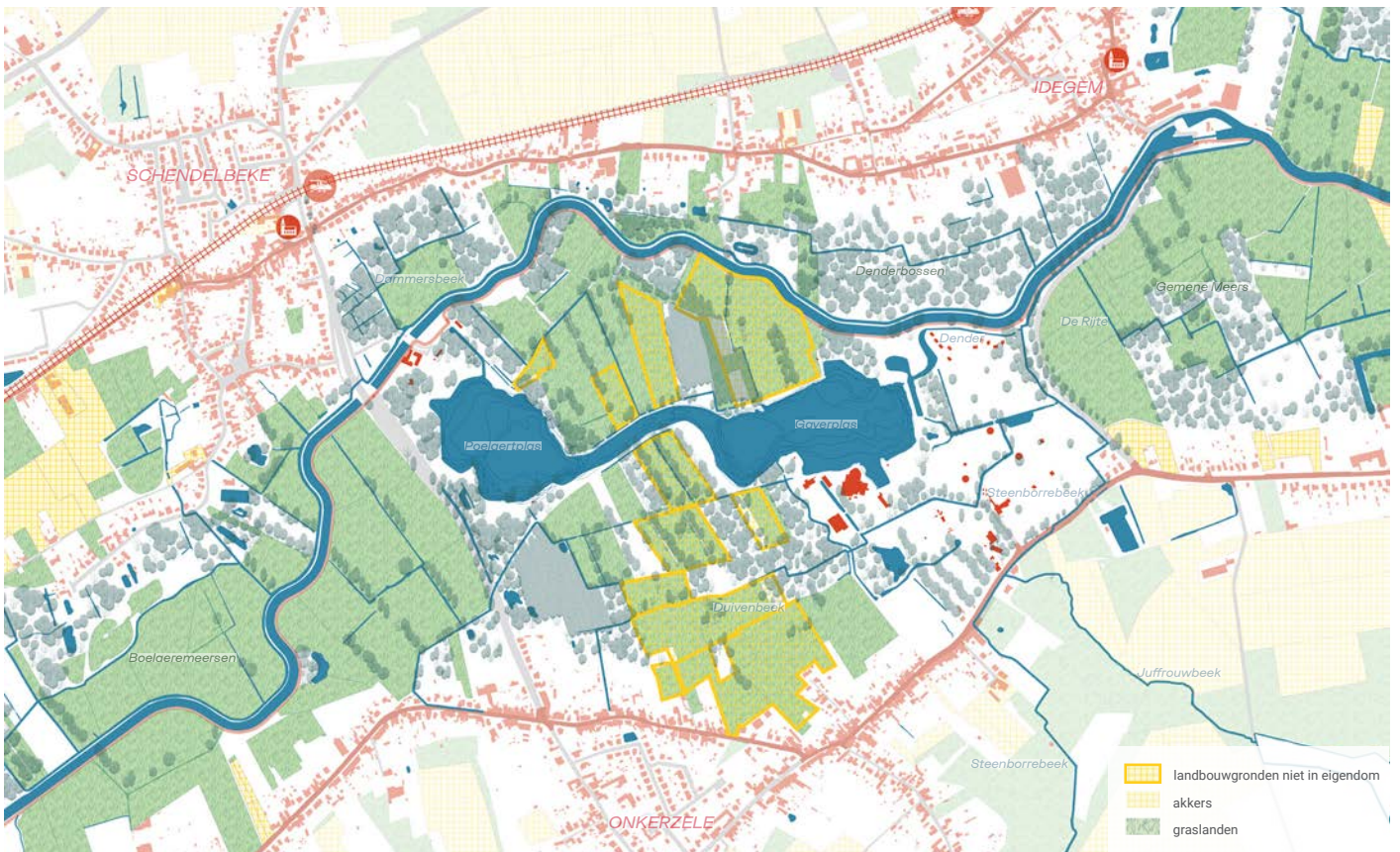


+ Synthesekaart: de landbouwpercelen als intrinsiek onderdeel van het landschap en de identiteit van De Gavers.

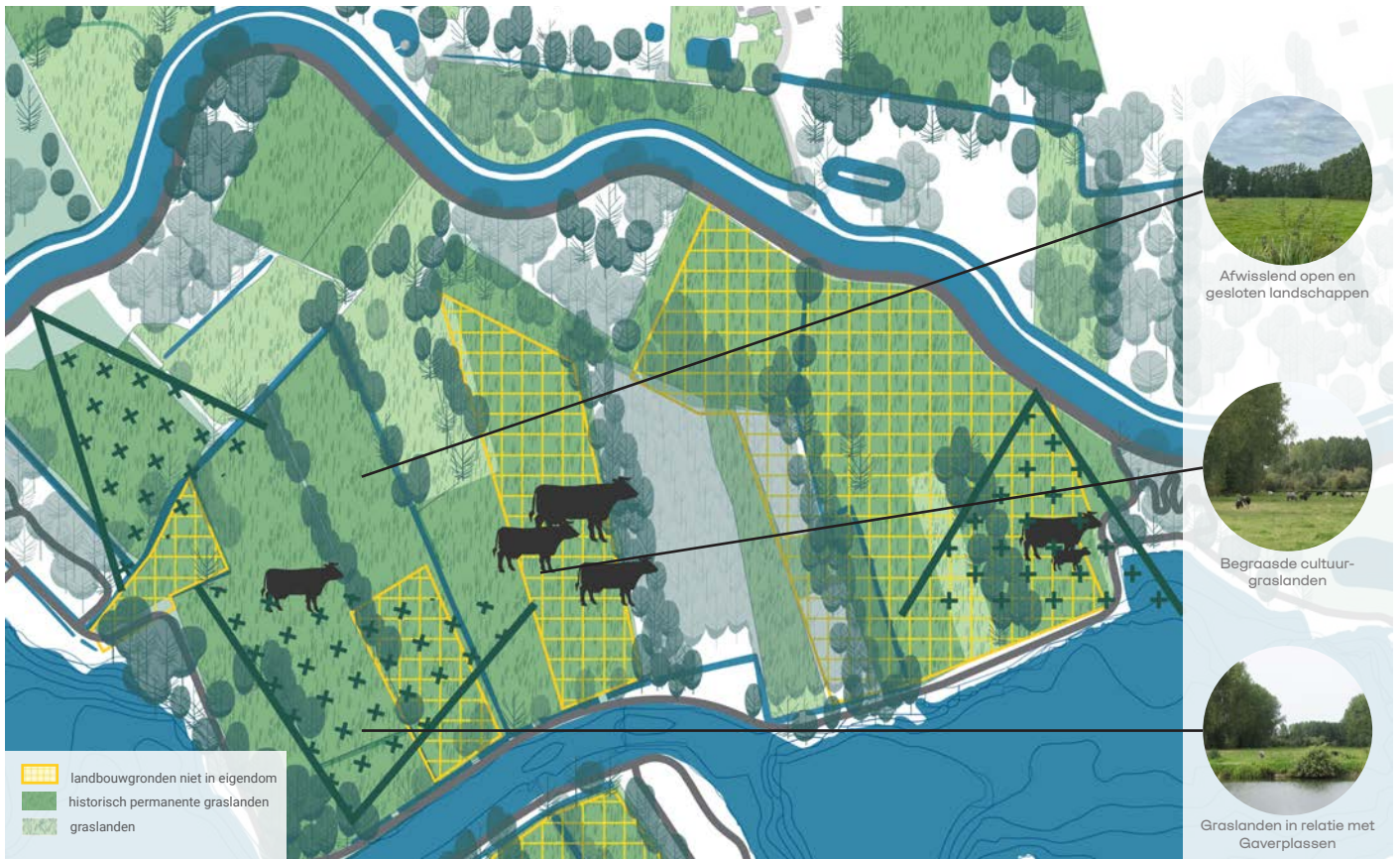
## Verduidelikend kaartmateriaal



+ Het historische meersengebied dat stuk voor stuk gedraineerd werd voor landbouwactiviteiten is duidelijk te zien op de historische kaart van 1864.



+ Vandaag maken verschillende landbouwpercelen gelegen buiten de eigendomscontour van de Provincie onderdeel uit van de landschapsidentiteit van het recreatiedomein. Deze gronden worden vaak verpacht.



+ In de noordelijke zone van het domein liggen diverse landbouwpercelen tussen de plassen en de Dender. Deze worden ingezet als gras- en hooilanden met vee.



+ In het zuidelijk deel van het domein liggen ook een reeks landbouwpercelen tussen de plassen en de Onkerzelestraat. Deze zijn deels verwilderd (worden niet beheerd), of worden als weiden ingericht. Een van de weilanden wordt dubbel gebruikt als overloopparking bij evenementen.

# 7. Bereikbaarheid als uitdaging

## Auto-bereikbaarheid en parkeerinfrastructuur

De Gavers ligt op een moeilijk bereikbare locatie voor autoverkeer. De verschillende snelwegen liggen op grote afstand van het domein en ook de steenwegen liggen niet in de directe nabijheid, wat indruist tegen het familievriendelijke karakter van het domein. Dit heeft als gevolg dat de bezoekers die met de auto komen, zich eerst nog een weg moeten banen langsheen verschillende dorpjes en zo (meestal) via Schendelbeke of Idegem langs Onkerzele tot aan de huidige hoofdtoegang geraken. Deze toestroom van wagens via deze trapsgewijze hiërarchie van wegen, kan tijdens drukke periodes voor de nodige overlast zorgen. Kortom, het wegennet is niet afgestemd op de recreatieve trekpleister.

De parkings zijn vandaag op twee locaties geclusterd. De grootste cluster bevindt zich aan de Onkerzelestraat, met 1.250 plaatsen in totaal. Hier bevinden zich 250 plaatsen op de beboste parking, 500 plaatsen op de nieuw aangelegde parking en 500 plaatsen op de reserveparking op de naastliggende weide. Deze overlooparking wordt steeds vaker ingezet om het stijgend aantal bezoekers op te vangen. Een compacte parking (leveringen en mindervaliden) is voorzien aan De Doos. Daarnaast zijn er twee parkings langs de Kampstraat: een parking van 38 plaatsen aan de Poelaertplas en een parking van 50 plaatsen aan de jeugdherberg (enkel voor de specifieke klanten van de jeugdherberg).

## Openbaar vervoer

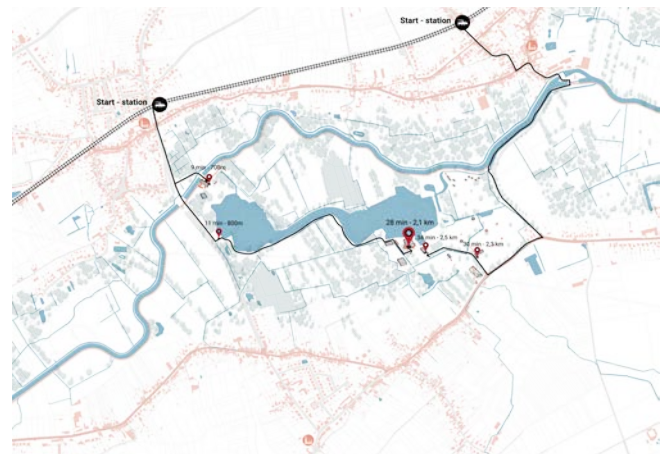
Het recreatiedomein is ook moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer via bus en trein. De stations van Schendelbeke en Idegem zijn degene die het dichtst bij het domein gelegen zijn. Het station van Schendelbeke bevindt zich op 500m van jeugdherberg 't Schipken. De treinverbinding tussen Geraardsbergen en Denderleeuw en de trein richting Schaarbeek bedient deze stations. De Lijn heeft bushaltes aan de parking in de Kampstraat en aan de hoofdparking in de Onkerzelestraat. Buslijnen 87 (Aalst - Aspelare - Geraardsbergen) en 76/70 (Overboelaere - Geraardsbergen - Zandbergen) bedienen het domein en kennen nu een frequentie van 1 bus per uur. De bereikbaarheid is echter niet verzekerd met de bus vanuit de grotere regio.

Bij specifieke evenementen met grote pieken, zoals Halloween, worden er shuttlebussen ingelegd vanaf Shopping Denderland in centrum Geraardsbergen.

De reistijd met het openbaar vervoer is erg wisselend en gaat het vlotst vanuit Brussel via het Pajottenland, waarbij de reistijd ongeveer 1 uur bedraagt. Vanuit Gent is geen rechtstreekse treinverbinding mogelijk en duurt de reis via Denderleeuw tussen 1,5 en 2 uur. Met de bus is het domein op een reistijd van 45 min. gelegen van centrum Ninove en op 30 min. van centrum Geraardsbergen. Via een combinatie trein en bus is het domein vanuit Zottegem op 1 uur te bereiken en vanuit Oudenaarde op 2 uur.

## Fiets- en wandelnetwerk












De paden van het domein vinden aansluiting op de verschillende fiets- en wandelknooppunten van de regio. Via deze fijnmazige netwerken is het domein zeer goed ontsloten. Het jaagpad langs de Dender vormt daarnaast een grootschaligere fietsinfrastructuur, die het domein verbindt met de andere steden en bestemmingen langs de Dender. Het is vandaag een redelijk smalle fietsinfrastructuur, maar de wens van De Vlaamse Waterweg is om dit in de toekomst te verbreden.

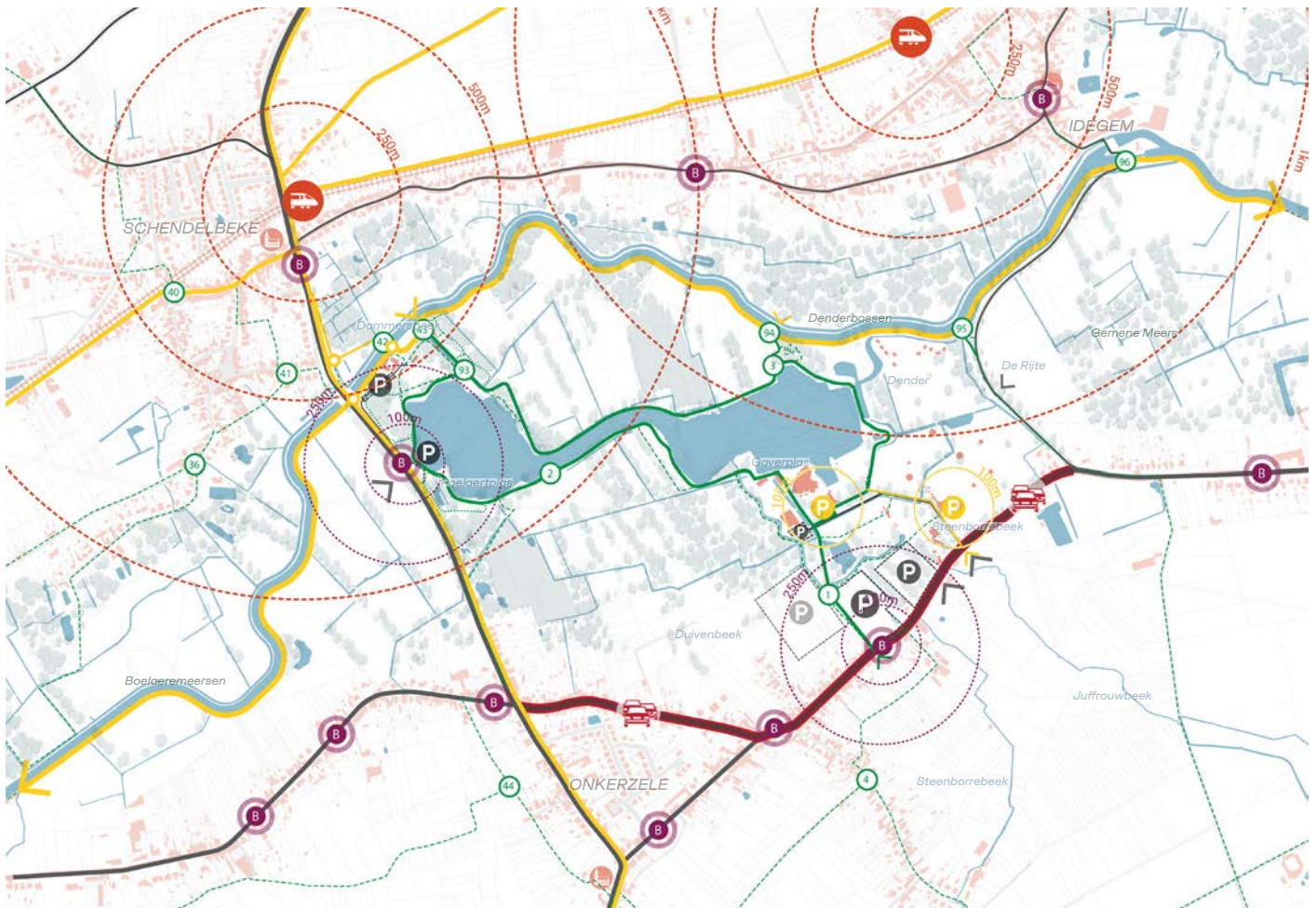


+ De wandelafstanden tot de verschillende bestemmingen vanaan de stations van Schendelbeke en Idegem



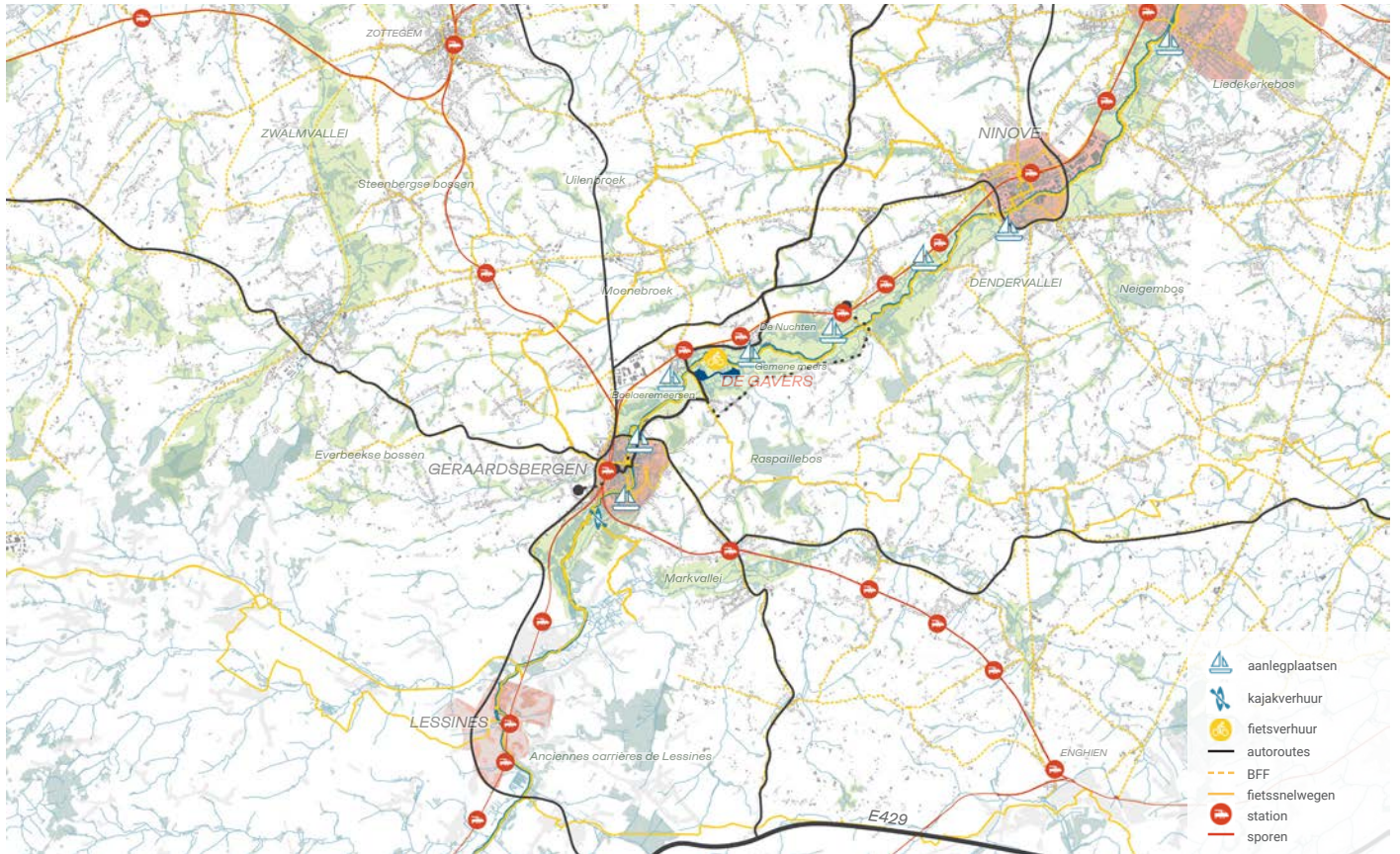
+ Verschillende vervoersmodi geven toegang tot het domein: zowel voetgangers, fietsers, auto's als het openbaar vervoer.

- |  |   |
|--|---|
|  fietsenparking              |  wandelknooppunten   |
|  fietsroutes                 |  treinstation        |
|  fietsknooppunten           |  bushalte           |
|  wandelroutes in de Gavers |  parking           |
|  wandelroutes              |  autoroutes        |
|  |  drukke autoroutes |

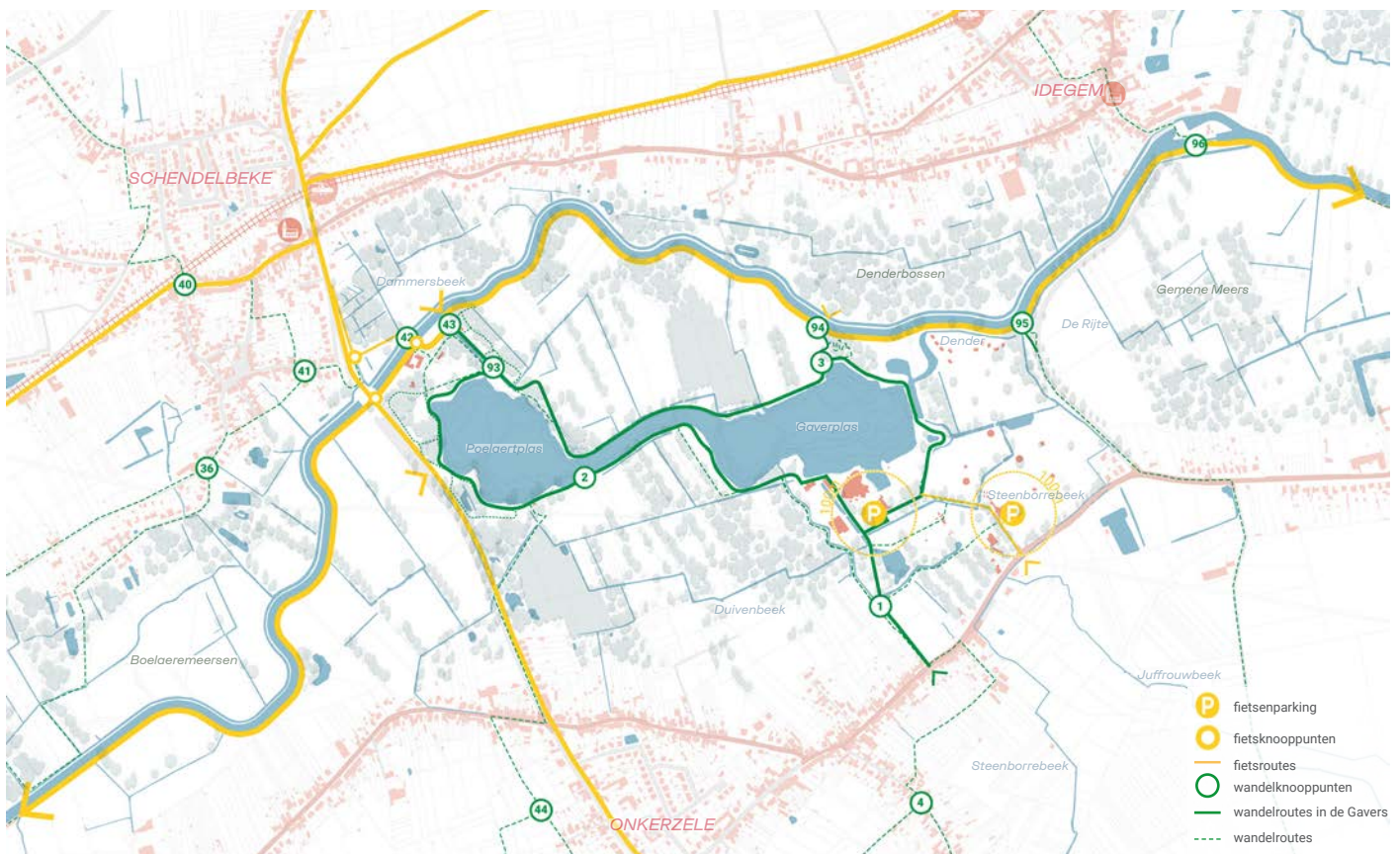


+ Synthesekaart: De toegankelijkheid wordt gekarakteriseerd door verschillende types aan vervoersmogelijkheden. De autotoegankelijkheid blijft geconcentreerd op de Onkerzelestraat, terwijl voetgangers- en fietsverkeer meer verspreid wordt over het domein. De stations en de bushaltes geven mogelijkheden voor openbaar vervoer, doch hier zijn de frequentie en de afstand tot het domein vaak nog knelpunten.

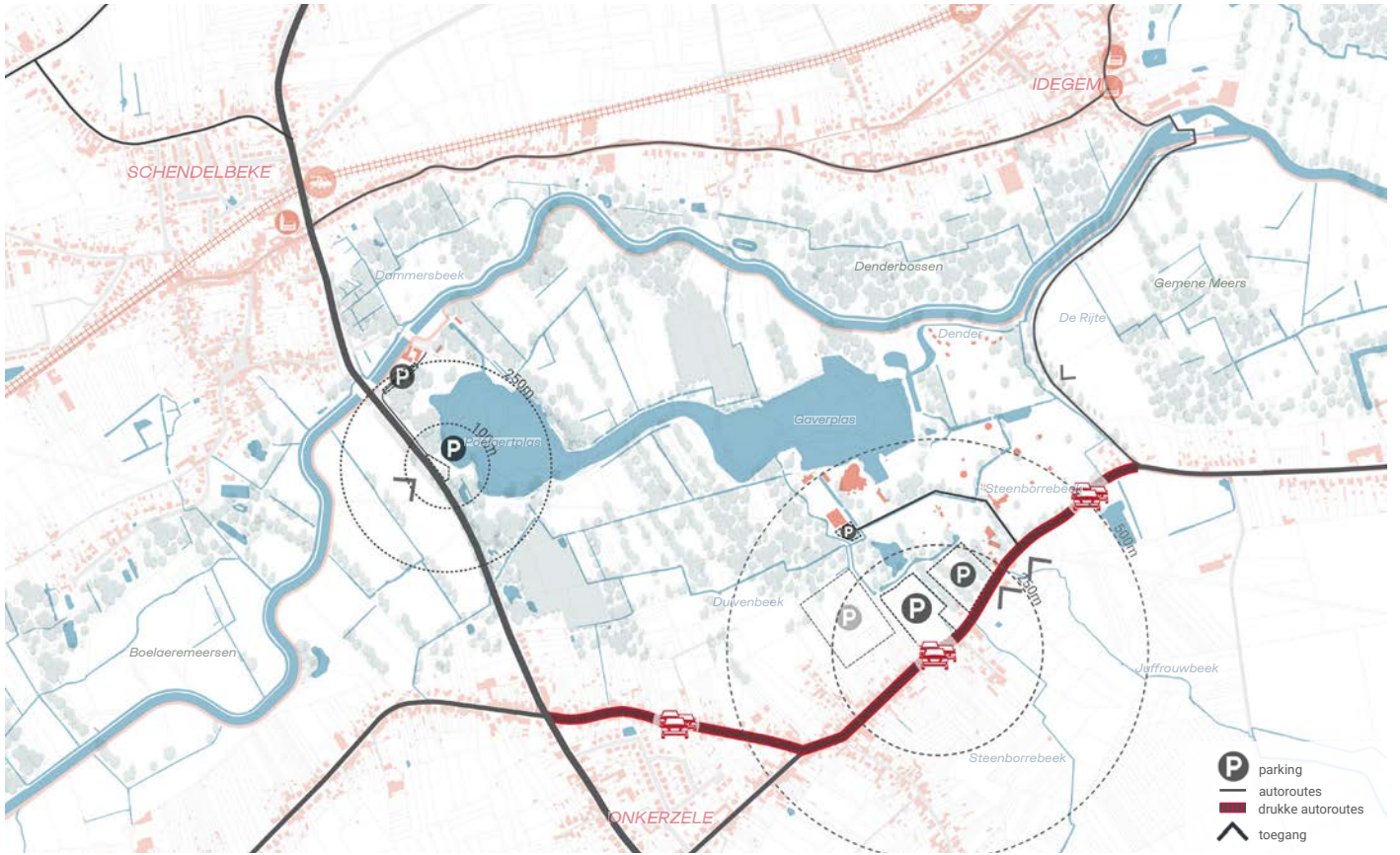
## Verduidelikend kaartmateriaal



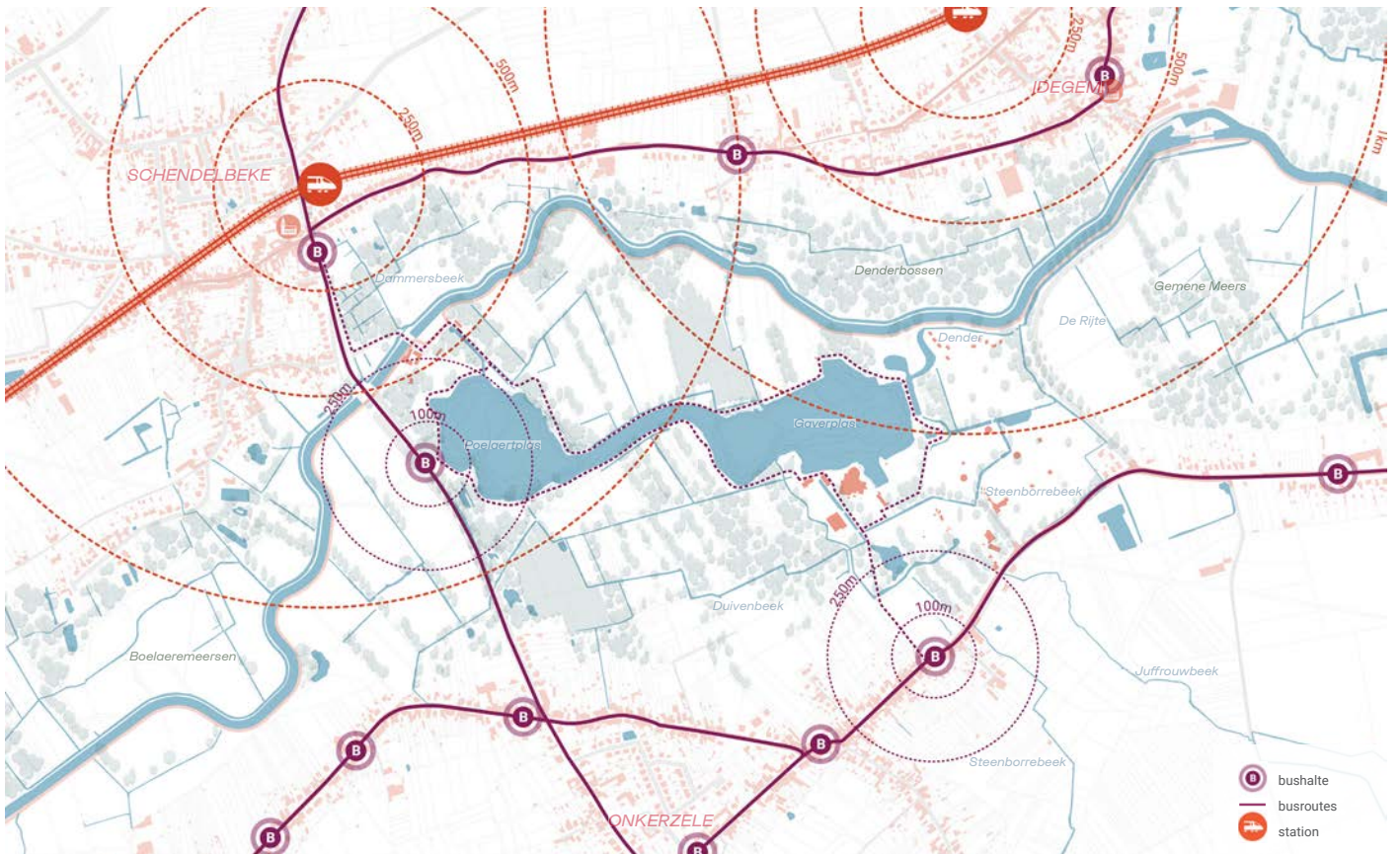
+ De Gavers is op regionale schaal gesitueerd tussen de grote verkeersassen van de snelwegen in (E40 Gent-Brussel en E429 Halle - Doornik, grotendeels buiten bovenstaande kaart). Dit bemoeilijkt de bereikbaarheid voor auto's. Daarnaast zijn er goede verbindingen met de trein voor bepaalde regio's, maar de frequentie en de wandelafstand maken dit nog niet optimaal.



+ Het traag verkeer in en rond De Gavers wordt voornamelijk bepaald door het jaagpad en de Denderroutes voor fietsers en de wandelroutes rond de plassen of doorheen de meersen voor voetgangers.



+ Het gemotoriseerd verkeer in en rond de Gavers vindt zijn weg voornamelijk via de Kampstraat en Onkerzelestraat naar de hoofdparking. Via Idegem vormt de huidige stuwsluis en smalle doorgang een knelpunt voor het verkeer. Een interne logistieke route laat verkeer toe over het domein vanaf de logistieke cluster tot aan het zwembad en de Doos.



+ Het openbaar vervoer bedient het recreatiedomein vanuit twee treinstations (Schendelbeke en Idegem), met een wandelafstand van 500m tussen het station Schendelbeke en 't Schipken. Daarnaast zijn er twee busstops die het domein bedienen: één aan de Kampstraat en één aan de Onkerzelestraat.



# C. Lezing van het domein

# Mobiliteit op het domein

## Auto- en parkeerinfrastructuur

De autogebruiker wordt meteen via de hoofdtoegang aan de Onkerzelestraat naar twee parkeerclusters geleid. De grootste cluster biedt 1.250 plaatsen, met 250 op de beboste parking, 500 op de nieuw aangelegde parking, en 500 op de reserveweide die tijdens piekmomenten mee ingezet wordt. Een compacte parking voor leveringen en mindervaliden is voorzien bij de Doos. Daarnaast zijn er langs de Kampstraat twee kleinere parkings gesitueerd: 38 plaatsen bij de hondelosloopweide en 50 plaatsen bij de jeugdherberg, exclusief voor gasten. Het domein zelf is verder autovrij.

Er is echter nog steeds een toenemende parkeerbehoefte o.w.v. de steeds stijgende bezoekersaantallen. Daarnaast is de weideparking slechts gedurende een korte periode per jaar inzetbaar door de vaak drassige ondergrond.

Alternatieve oplossingen zullen dan ook moeten gezocht worden voor de parkeercapaciteit, al dan niet in samenwerking met de stad Geraardsbergen, maar ook voor de ruimere inzetbaarheid van de weideparking.

## Logistieke infrastructuur

De logistieke cluster wordt volledig gerenoveerd, waarbij een nieuwe loods drie oude gebouwen vervangt (waaronder de opslagloods aan de Gaverplas in de omgeving van het zwembad). Ook de fietsverhuur en fietsenberging worden naar deze zone verplaatst. Hoewel het gebied gevoelig is voor overstromingen, wordt er geen overstroombare werkplaats aangelegd om watervervuiling te voorkomen, waardoor de verharding behouden blijft voor een goede afvoer van vuil water. Vandaag loopt het logistiek verkeer over verschillende gedeelde

paden doorheen het domein. Dit kan op sommige momenten tot conflicten leiden. Daarom worden er aanpassingen doorgevoerd, waarbij de vermenging van logistieke en recreatieve circulatie maximaal gescheiden wordt. Het verschuiven van de toegang tot de logistieke cluster zorgt voor minder in- en uitrijbewegingen met zwaar vervoer in de omgeving met concentraties aan voetgangers en fietsers.

Daarnaast ligt er ook een visie op tafel om een deel van de logistieke wegen te ontharden op het domein.

## Fiets- en wandelnetwerk

De Gavers biedt een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. Verschillende types bezoekers zullen dit netwerk gebruiken tijdens hun bezoek. De meer directe stromen tussen parking en hoofdgebouwen (zwembad, cafetaria, de Doos en kleedkamers zwembad) vormen de hoofdverbindingen. Daarnaast is ook de promenade rond de plassen een erg druk gebruikte wandelroute. Voor mountainbikers zijn er routes door bossen en langs het water, met variatie in hoogte en terrein.

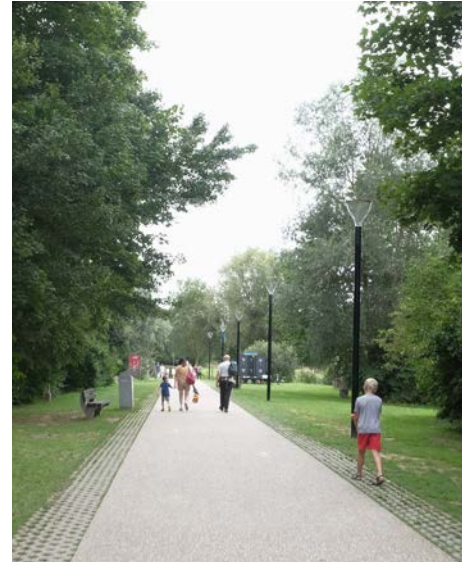
Deze routes sluiten aan op het bredere recreatieve netwerk, waardoor De Gavers een aantrekkelijke bestemming is voor zowel rustige wandelingen als actieve fietstochten.

## Netwerken gerelateerd aan verblijfsrecreatie

De mobiliteitsstromen gerelateerd aan de verblijfsrecreatie zijn erg specifiek en kunnen als een quasi afzonderlijk systeem gezien worden. De aparte toegang vanaan de Onkerzelestraat brengt de kampeers bij het onthaalgebouw. Daarna is er een heel uitgebreide infrastructuur voorzien voor gemotoriseerd verkeer, vrij toegankelijk over de volledige camping. Dit zorgt voor een zeer hoge verhardingsgraad, maar ook voor een sterke aanwezigheid van auto's in de nabijheid van de verblijfsunits,

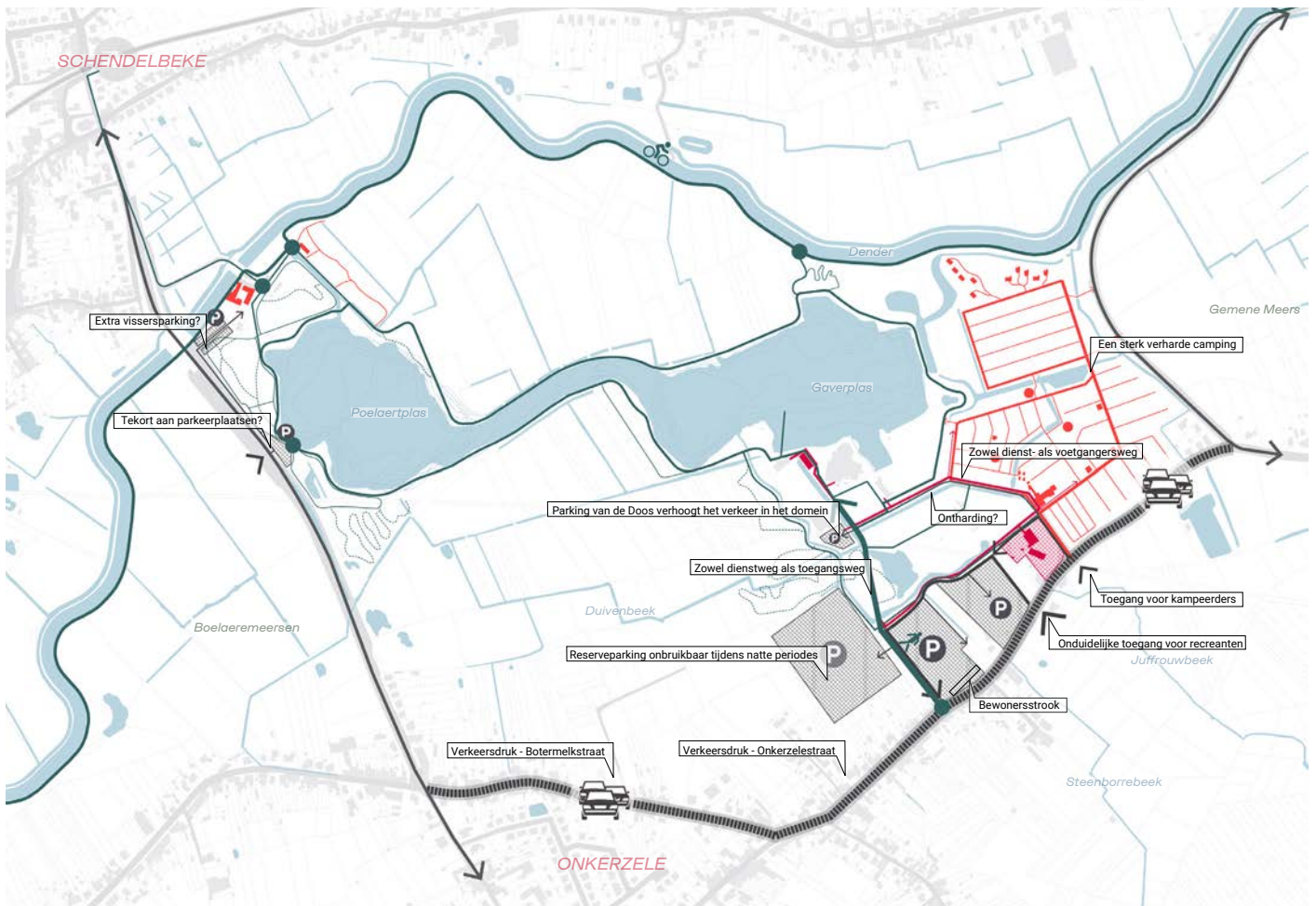
wat de beleving niet altijd ten goede komt. De uitrit voor de kampeers ligt op dezelfde locatie als deze voor de dagrecreanten.

De camping is op verschillende punten verbonden aan de hoofdpromenade en ook aan het centrale hart van het domein. Hierdoor kunnen de verblijfsrecreanten natuurlijk ook mee gebruik maken van het algemene fiets- en wandelnetwerk.



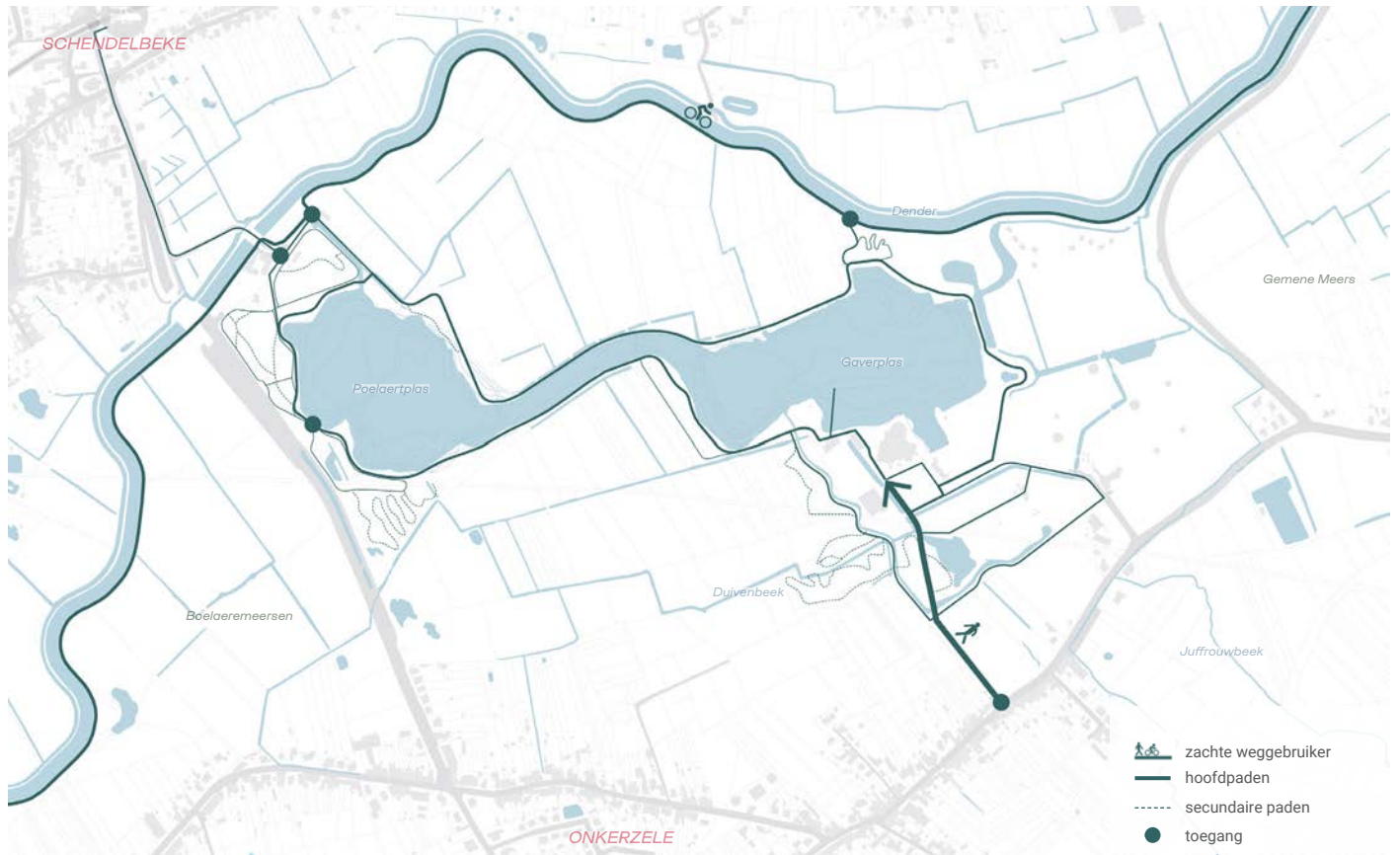
+ Een domein dat zich richt op langzaam verkeer en autoluwe zones

- gemotoriseerd verkeer
- kampeerder
- logistieke dienst
- zachte weggebruiker

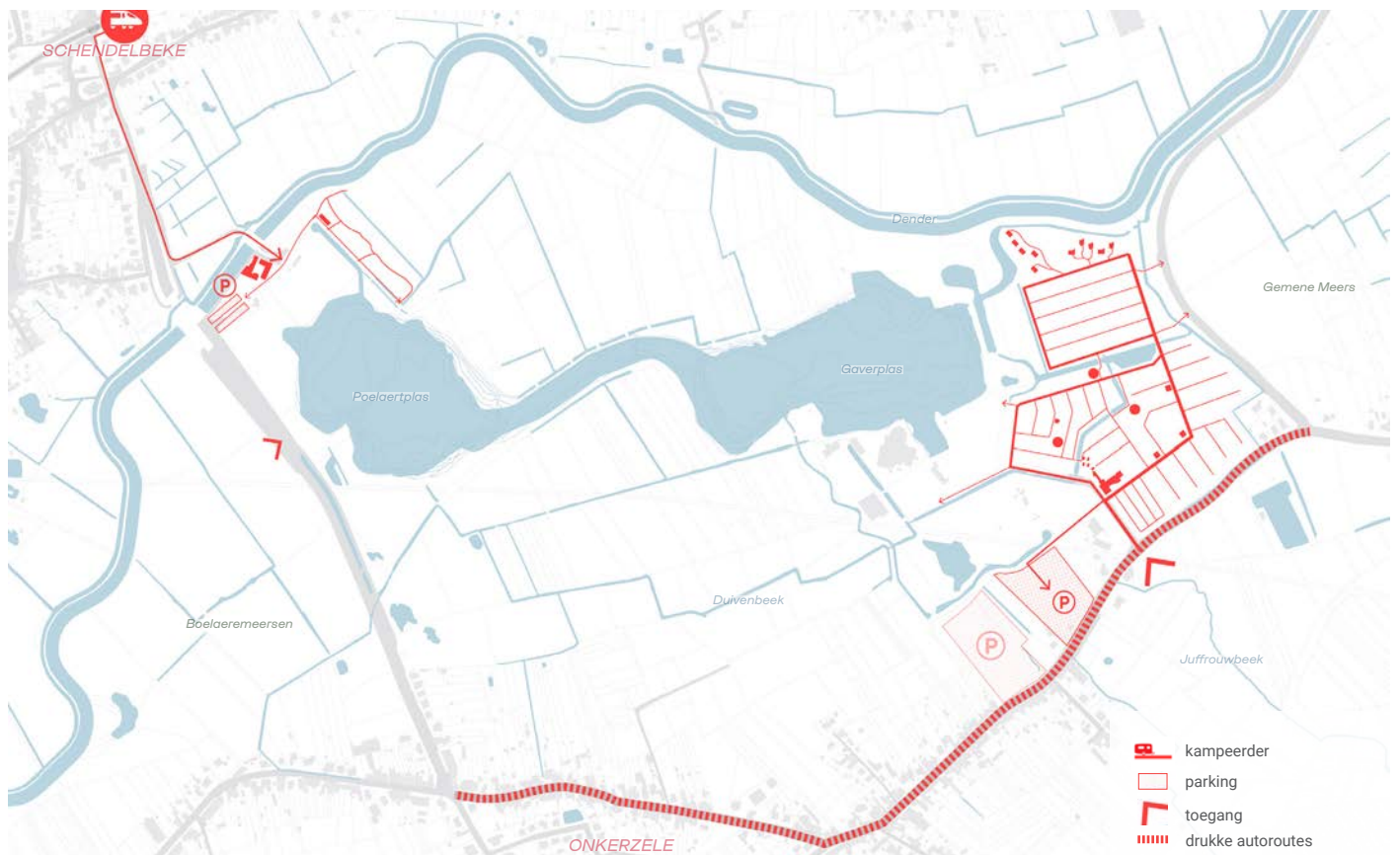


+ Synthesekaart: Overzicht van de mobiliteitsstromen doorheen het domein, met aanduiding van de grootste knelpunten

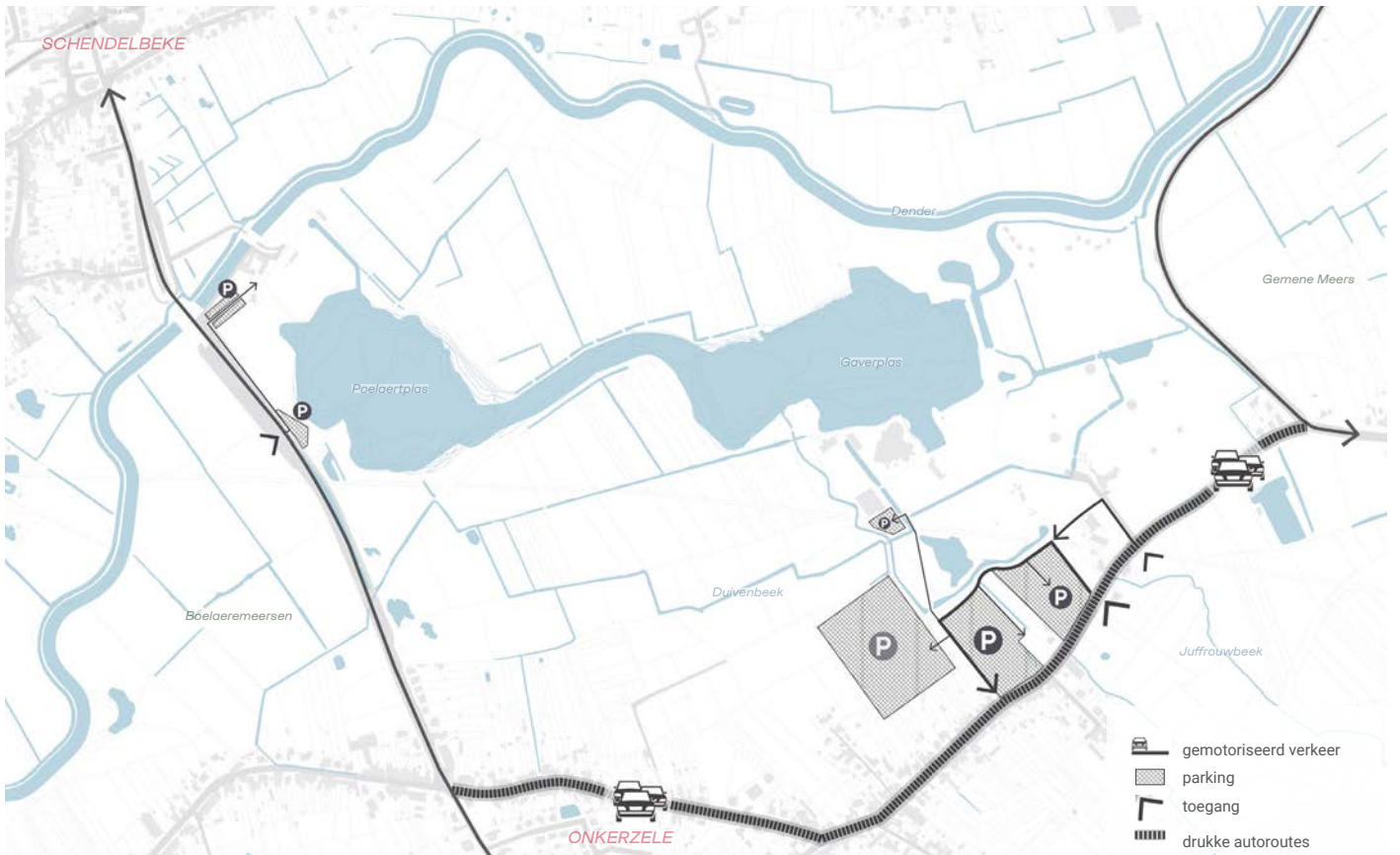
## Verduidelikend kaartmateriaal



+ Fiets- en wandelstromen, dag- en verblijfsrecreatie



+ Stromen van gemotoriseerd verkeer gerelateerd aan de verblijfsrecreatie



+ Autostromen voor de dagrecreatie



+ Logistieke stromen

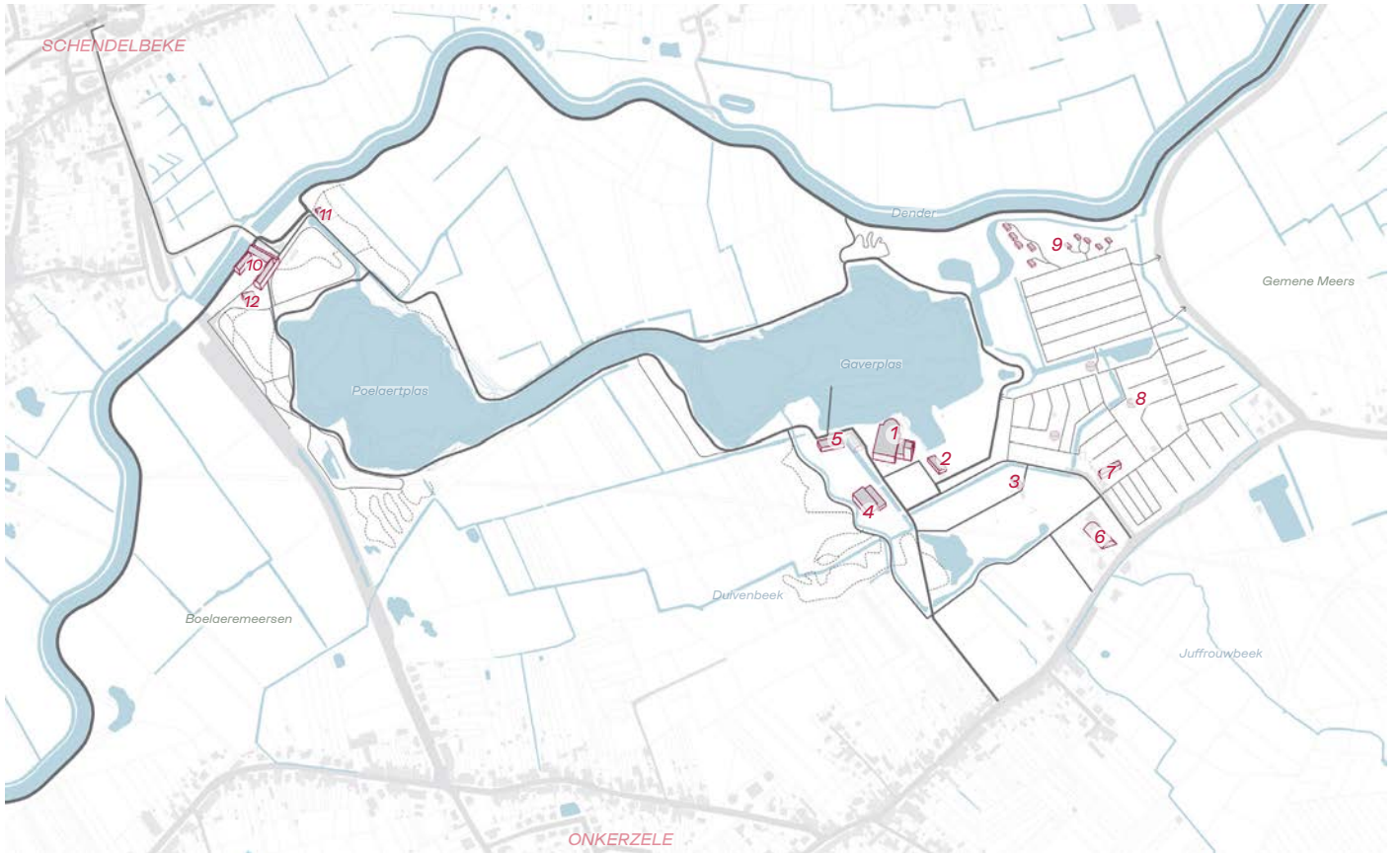
# Gebouwen en infrastructuur

## Functie- en gebouwanalyse

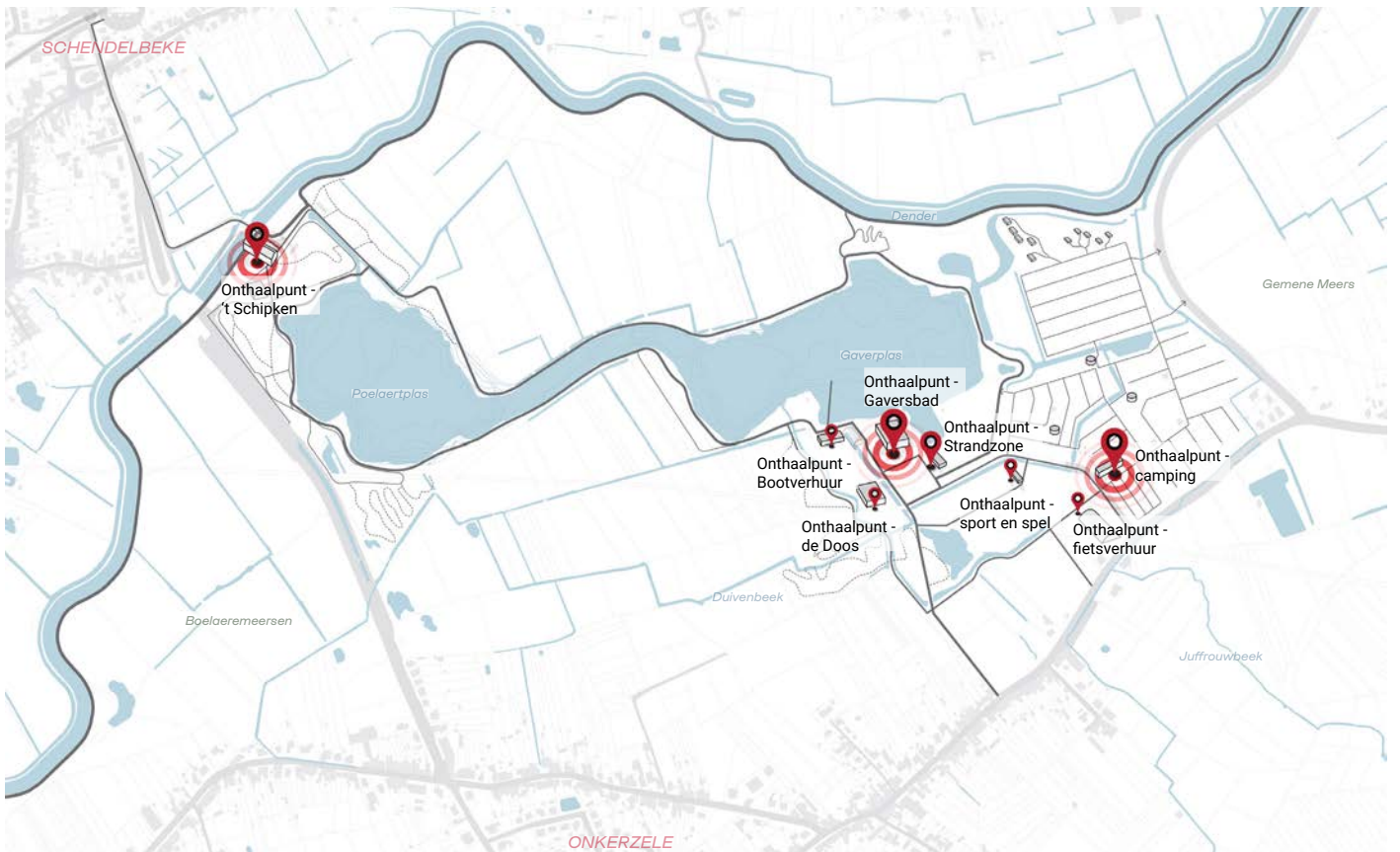
In het hart van het recreatiedomein spelen gebouwen en onthaalpunten een cruciale rol in de bezoekerservaring. De huidige verspreiding van deze elementen leidt tot uitdagingen in de operationaliteit en leesbaarheid van het domein. Deze analyse verkent de bestaande situatie van de gebouwen en functies, met een focus op de mogelijkheden voor centralisatie en vernieuwing. Deze analyse is gebaseerd op een ruimtelijke lezing van het geheel en niet zozeer op een nauwgezette bouwtechnische studie van elk van de gebouwen en structuren. Dit laatste kan zeker nog bijdragen tot een verdere argumentatie en evaluatie van het patrimonium op het recreatiedomein. De verouderde staat van veel gebouwen werpt immers de vraag op of herbruik mogelijk al dan niet mogelijk is, of dat afbraak en nieuwbouw nodig zijn om te voldoen aan de toekomstige behoeften. Op de volgende pagina's worden de verschillende gebouwen apart beschreven, inclusief bijbehorende programma's en knelpunten:

1. Gaversbad
2. Onthaal strandzone
3. Onthaal sport- en spelzone
4. De Doos
5. Botenloods
6. Logistieke cluster
7. Onthaalgebouw camping
8. Sanitaire blokken
9. Vakantiewoningen
10. Jeugdherberg 't Schipken
11. Havengebouw
12. Conciërgewoning

Momenteel zijn er daarenboven meerdere verspreide onthaalpunten, maar er ontbreekt een centraal onthaalpunt dat alle bezoekers kan verwelkomen. De acht verschillende onthaalpunten worden aangeduid op het schema rechts en maken telkens onderdeel uit van één van de gebouwen.



+ De gebouwen op het domein vandaag



+ De onthaalpunten op het domein vandaag

## 1. GAVERSBAD

### Programma

Het complex omvat een onthaal voor het zwembad, zowel binnen- als buitenzwembaden, en een cafetaria. Daarnaast bevat het gebouw ook een feestzaal en een onthaal voor fietsverhuur. Het is een multifunctionele bestemming voor de bezoekers.

### Troeven

Het zwembad is zeer centraal gelegen op het domein en bundelt heel wat recreatieve functies. Zwemmers kunnen vanuit het binnenzwembad genieten van het uitzicht op de plas. Het is ook het symboolgebouw voor alle watergebonden recreatie op het domein en bepaalt zo mee de identiteit. De vormelijkheid straalt ook dynamiek uit. Bovendien faciliteert de horeca ook mee de camping.

### Knelpunten

Het Gaversbad is meer dan 20 jaar oud en moet op middellange termijn gerenoveerd worden om operationeel te kunnen blijven. De installaties en kleedkamers zijn intussen gedeeltelijk verouderd. Het terras van Restoga heeft geen relatie met de plassen, waardoor de connectie met de natuurlijke omgeving ontbreekt. Er is ook een tekort aan fietsenstallingen.



## 2. ONTHAAL STRANDZONE

### Programma

Het programma omvat de ticketcontrole, omkleedruimtes en sanitaire voorzieningen. Daarnaast is er een fietsenstalling langs het gebouw.

### Troeven

Door de ligging in het hart van het domein kunnen bezoekers van de strandzone hun bezoek makkelijk combineren met een bezoek aan de cafetaria, de speeltuin, de sport- en spelzone of het binnenzwembad (wanneer de strandzone volzet is). Doordat het zwembad en de strandzone aan elkaar grenzen, is het mogelijk om redders afwisselend shifts te laten werken op beide locaties, wat bevorderlijk is voor de concentratie.

### Knelpunten

Er zijn echter enkele knelpunten die de functionaliteit van de onthaalstrandzone beïnvloeden. Het ontbreekt aan een volwaardige en functionele toegangspoort, wat de toegankelijkheid beïnvloedt, vooral tijdens piekdagen. Daarnaast is de waterspeeltuin verouderd. Ook de waterhuishouding (drainagebuizen) is verouderd en functioneert niet meer naar behoren.



### 3. ONTHAAL SPORT- EN SPELZONE

#### Programma

Het gebouw dient als onthaal voor de sport- en spelzone en biedt opbergruimte voor materialen.

#### Troeven

De schaal, de opbouw en het beeld van het gebouw beantwoorden aan zijn functie. Er werden enkele bijgebouwen opgericht die minder duurzaam van concept zijn en die samen met de vele afsluitingen, hekken en hoge verhardingsgraad, zorgen voor een onevenwichtig beeld in de natuurlijke omgeving.

#### Knelpunten

Het gebouw draagt vandaag niet bij tot de beeldkwaliteit van het domein. Doordat de toegangsweg voor de dagrecreatie gewijzigd is, ligt dit gebouw nu ook op een verkeerde locatie.



### 4. DE DOOS

#### Programma

De polyvalente zaal De Doos biedt diverse mogelijkheden voor vergaderingen, evenementen, feesten, teambuildings en sportactiviteiten. Het complex ligt centraal op het domein, wat het een ideale locatie maakt voor verschillende activiteiten. De zaal bestaat uit twee aparte ruimtes die zowel samen als afzonderlijk kunnen worden verhuurd: een sportzaal en een vergader- en evenementenzaal, voorzien van sanitaire voorzieningen. Er is daarenboven een sterke link met de feestweide.

#### Troeven

De Doos vormt een multi-inzetbaar gebouw op een strategische locatie op het domein. Gelegen in het hart, heeft het een goede relatie tot de zone rond het zwembad en speeltuin. Maar nog belangrijker is de link met de evenementenweide en de botenloods. Haar ligging naast de evenementenweide en de robuuste en eenvoudige architectuur van De Doos leent zich ertoe om evenementen te organiseren die zich zowel binnen als buiten afspelen.

#### Knelpunten

De bouwvergunning voor het gebouw werd na de realisatie vernietigd (procedure ter aanvechting is lopende), waardoor de toekomst van het gebouw en de functies in het gedrang komt. De infrastructurele zone voor het gebouw wordt als parking gebruikt, wat de autoluwe zone voor de recreanten verkleint. Bouwtechnisch zijn er vandaag geen knelpunten.



## 5. BOTENLOODS

### Programma

Het programma omvat een loods voor de opslag van de boten, een onthaal voor de bootjesverhuur, sanitaire voorzieningen en omkleedruimtes. Daarnaast is het dak ook toegankelijk en kan het een podium vormen tijdens evenementen (relatie tot de feestweide).

### Troeven

Door haar ligging tussen het water en de evenementenweide, vormt de botenloods niet enkel een cruciale schakel voor de waterrecreatie, maar heeft het ook een meerwaarde voor de evenementen op het domein. Deze kunnen gebruik maken van het podium op het dak van het gebouw.

### Knelpunten

Het gebouw kent vandaag geen specifieke knelpunten op organisatorisch of bouwtechnisch vlak. Daarentegen vormt de naastliggende verouderde boogloods een knelpunt. Het is wenselijk om deze zo snel mogelijk af te breken, waardoor ook de beeldkwaliteit van het domein verbeterd kan worden.



## 6. LOGISTIEKE CLUSTER

### Programma

Deze zone is niet toegankelijk voor bezoekers en omvat ondersteunende voorzieningen voor het domein zoals een berging voor materiaal, een berging voor biomassa, parkeerplaatsen en een herstelzone.

### Knelpunten

Er is een dringende behoefte aan vernieuwing en centralisering van de logistieke zone om de operationele effectiviteit te verbeteren. De logistieke zone ligt in een overstromingsgevoelig gebied, wat het risico op watervervuiling in de werkplaats met zich meebrengt. De verschillende functies zijn vandaag niet voldoende ingebed in een coherente structuur, waardoor het geheel een rommelige indruk geeft.

### Bestaande toekomstplannen

Er zijn nieuwe plannen in ontwikkeling voor de logistieke cluster met de oprichting van een toekomstige fietsverhuur, een fietsenberging en een fietsherstelplek, evenals de aanleg van een groene buffer, sleufsilos voor opslag van o.a. biomassa, een nieuwe inrit en parkeerplaatsen. Daarnaast zal een nieuwe loods drie bestaande gebouwen vervangen, waarvan de boogloods aan de bootverhuur, wat bijdraagt aan de verbetering en modernisering van de faciliteiten.



## 7. ONTHAALGEBOUW CAMPING

### Programma

De camping beschikt over verschillende faciliteiten, waaronder een onthaal voor bezoekers en fietsverhuur, een campingwinkel, kantoorruimtes. De fietsenberging bevindt zich in de kelder evenals de berging voor tenten, tipi's en andere campingmaterialen.

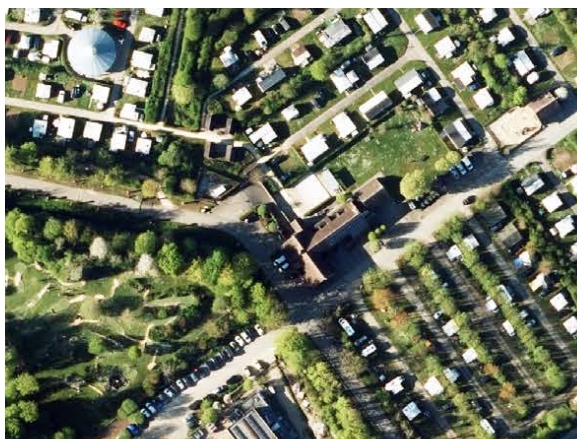
### Troeven

Het campinggebouw is gelegen aan de ingang van de camping, wat bijdraagt aan de leesbaarheid van de camping.

Het campingwinkeltje is ook voor dagrecreanten en omwonenden toegankelijk. Het gebouw heeft een grote toegankelijke kelder, die veel potentieel heeft voor invulling.

### Knelpunten

Algemeen heeft de gebouwinfrastructuur een grondige update nodig. Een mogelijke (circulaire) herbruik van het bestaande gebouw kan hierbij overwogen worden. Het onthaal is te klein om een goede ontvangst van bezoekers te garanderen en de kantoorruimtes zijn onvoldoende groot om aan de behoeften te voldoen. De kelder loopt regelmatig onder water, wat problematisch is voor de opslag van materialen.



## 8. SANITAIRE BLOKKEN

### Programma

Momenteel zijn er zes sanitaire blokken met de volgende voorzieningen:

- Toiletten
- Wascabines
- Douchecabines
- Spoelbakken met warm water
- Wascabines voor baby's
- Wascabines voor personen met een beperking
- Een plaats voor het lozen van chemische toiletten

### Knelpunten

De sanitaire voorzieningen zijn aan renovatie toe o.w.v. een slechte algemene staat van de gebouwen.



## 9. VAKANTIEWONINGEN

### Programma

Er zijn 10 vakantiewoningen in totaal: 2 vakantiewoningen voor 6 personen; 3 vakantiewoningen voor 4 personen; 5 vakantiewoningen voor 8 personen

### Troeven

De meest recente bungalows liggen aan een meer afgelegen uitgegraven waterpartij, waardoor ze van een zeer mooi uitzicht en een rustige omgeving genieten. De zuidwestelijke oriëntatie en de aandacht voor vista en gebrek aan inkijk draagt bij aan de belevingskwaliteit. Ze werden ook overstromingsveilig gebouwd.

### Knelpunten

De vakantiewoningen voor vier tot zes personen zijn verouderd en moeten op relatief korte termijn vervangen worden. De gebouwen bevinden zich in een zone in de directe omgeving van de Dender en in zwaar overstromingsgevoelig gebied. Hiervoor is extra aandacht nodig bij de toekomstige visie, alsook voor de zichtbaarheid van aan het jaagpad.

### Bestaande toekomstplannen

Er zijn plannen om de verouderde vakantiewoningen (4 tot 6 personen) af te breken en nieuwe vakantiewoningen (8 personen ) bij te bouwen. Dit project staat on hold door een procedure rond de bouwvergunning bij de Raad van State.



## 10. JEUGDHERBERG 'T SCHIPKEN

### Programma

De jeugdherberg biedt kamers voor groepsverblijven, een onthaal, leefruimte, keuken en bijbehorende sanitaire voorzieningen. De accommodatie bestaat uit twee vleugels: de Kikker (de nieuwe vleugel) en de Reiger (de oude vleugel) die gedeeltelijk als erfgoed is erkend. Er is ook een eigen parking.

### Troeven

De gebouwencluster van 't Schipken vormt een pittoresk solitair geheel in het domein. De vierkantsconfiguratie rond het binnenplein verhoogt de intimiteit. De oorspronkelijke erfgoedwaarde is nog aanwezig, hoewel moeilijk herkenbaar.

### Knelpunten

De oude vleugel moet gerenoveerd worden om aan de huidige normen te voldoen. Het erfgoedstatuut van deze vleugel beperkt de mogelijkheden bij renovatie. De afwezigheid van polyvalente ruimtes en de mogelijke vermenging van groepsverblijvers met recreanten moeten eveneens worden aangepakt.

### Bestaande toekomstplannen

Er is voorzien om de verwarmingsinstallaties in de oude vleugel te renoveren en aan te passen aan de brandnormen voor nachtverblijf voor zover mogelijk.



## 11. HAVENGEBOUW

### Programma

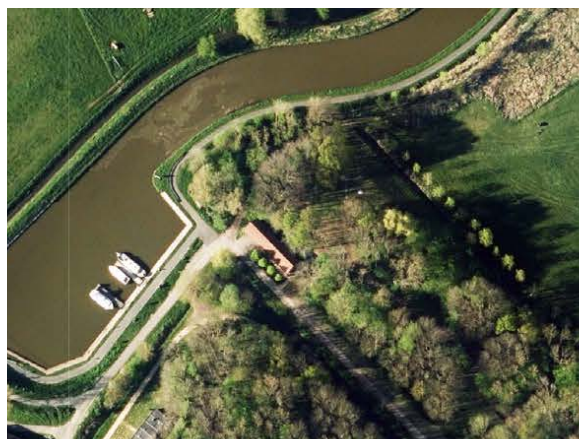
Het gebouw bevat een ruime berging en een sanitaire ruimte voor de bivakzone.

### Troeven

Het havengebouw is hoger gelegen t.o.v. de omgeving en daarom niet overstromingsgevoelig. Door haar ligging aan de Dender biedt het kansen om op deze locatie recreatie aan te bieden voor de individuele bezoeker en passant (bv. zomerbar, kajak, ...).

### Knelpunten

De huidige staat van het gebouw is verouderd. Door het tekort aan sanitaire voorzieningen langs het pad en bij de nieuwe speeltuin is het domein genoodzaakt recreanten naar het havengebouw te sturen. Deze situatie zorgt voor een inmenging van groepsverblijvers en recreanten.



## 12. CONCIËRGEWONING

### Programma

Dit gebouw wordt bewoond. Er moet echter onderzocht worden of het nog noodzakelijk is om een conciërge permanent op het terrein te laten wonen.

### Troeven

Bouwtechnisch beantwoordt het gebouw aan haar functie. Er is ook gezorgd voor privacy voor de bewoners.

### Knelpunten

Inplanting van een privaat gebouw op een cruciale plaats in het domein.



## Een organigram van het recreatiedomein

Het organigram van het recreatiedomein geeft een duidelijk overzicht van de huidige indeling van functies, circulatieroutes, bebouwing en open ruimtes op het domein. Het toont een gevarieerd aanbod van voorzieningen voor zowel recreatieve als logistieke functies.

### Voorzieningen

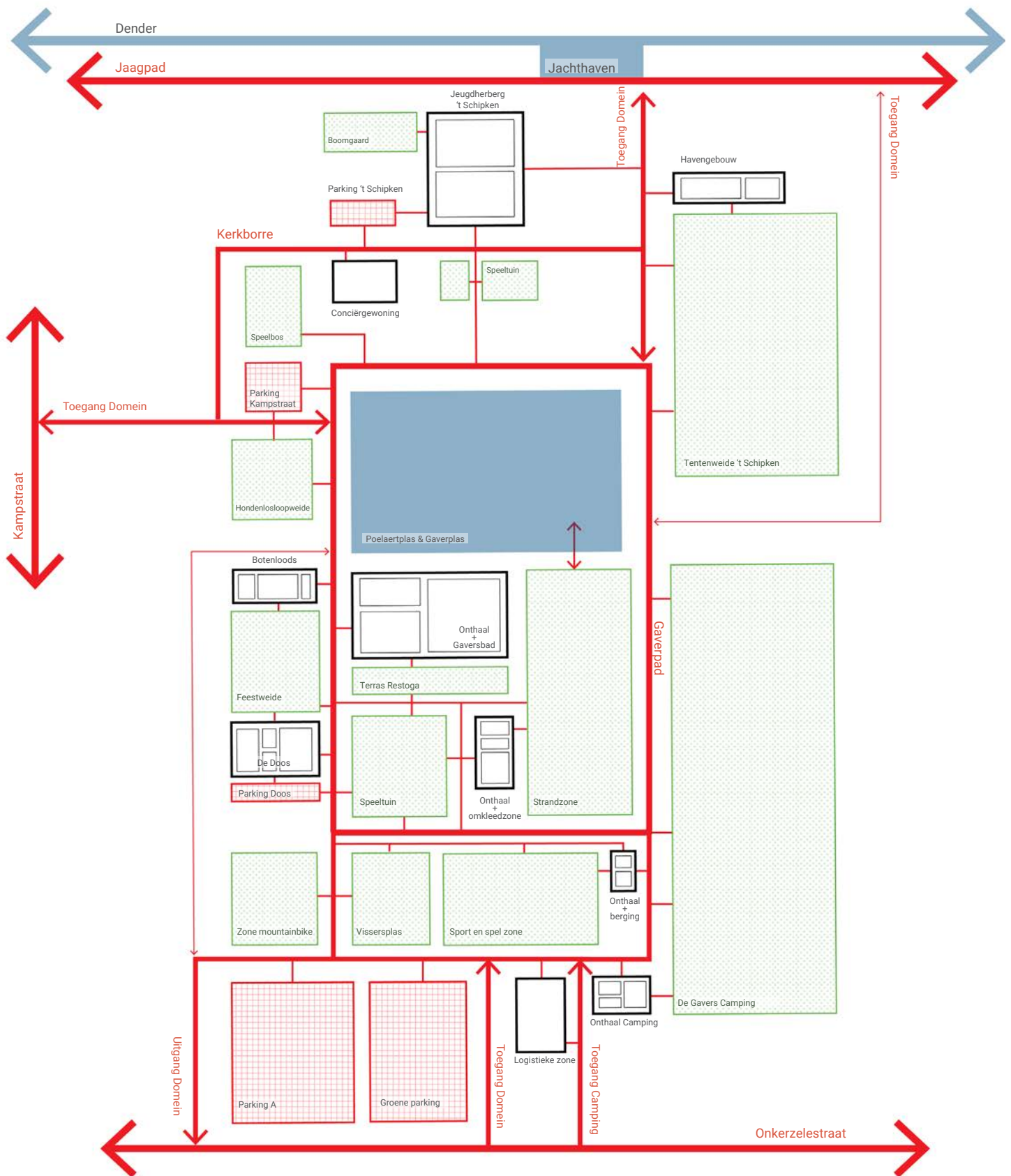
Het domein biedt diverse voorzieningen, met meerdere onthaalpunten verspreid over het terrein. De belangrijkste hiervan zijn het onthaal bij het zwembad en het aparte onthaal voor de camping. De verschillende gebouwen, die besproken werden op de voorgaande pagina's, zijn ook terug te vinden in het organigram.

### Circulatie

De interne circulatie binnen het domein is gestructureerd vanuit een centrale lus rond de plassen waaraan bijna alle paden zijn aangesloten. Er zijn verschillende toegangen tot het domein, waarvan de meeste gelinkt aan een parking. De wandel- en fietspaden verbinden de verschillende functies binnen het domein op een effectieve manier.

### Open ruimte

De open ruimte is erg divers op het domein. De verschillende open ruimte functies zijn telkens quasi rechtstreeks verbonden met de centrale promenade rond de plassen. Veel van de open ruimtes hebben ook een directe link met (één van) de gebouwen.



- open ruimte
- bebouwing
- parking
- circulatie



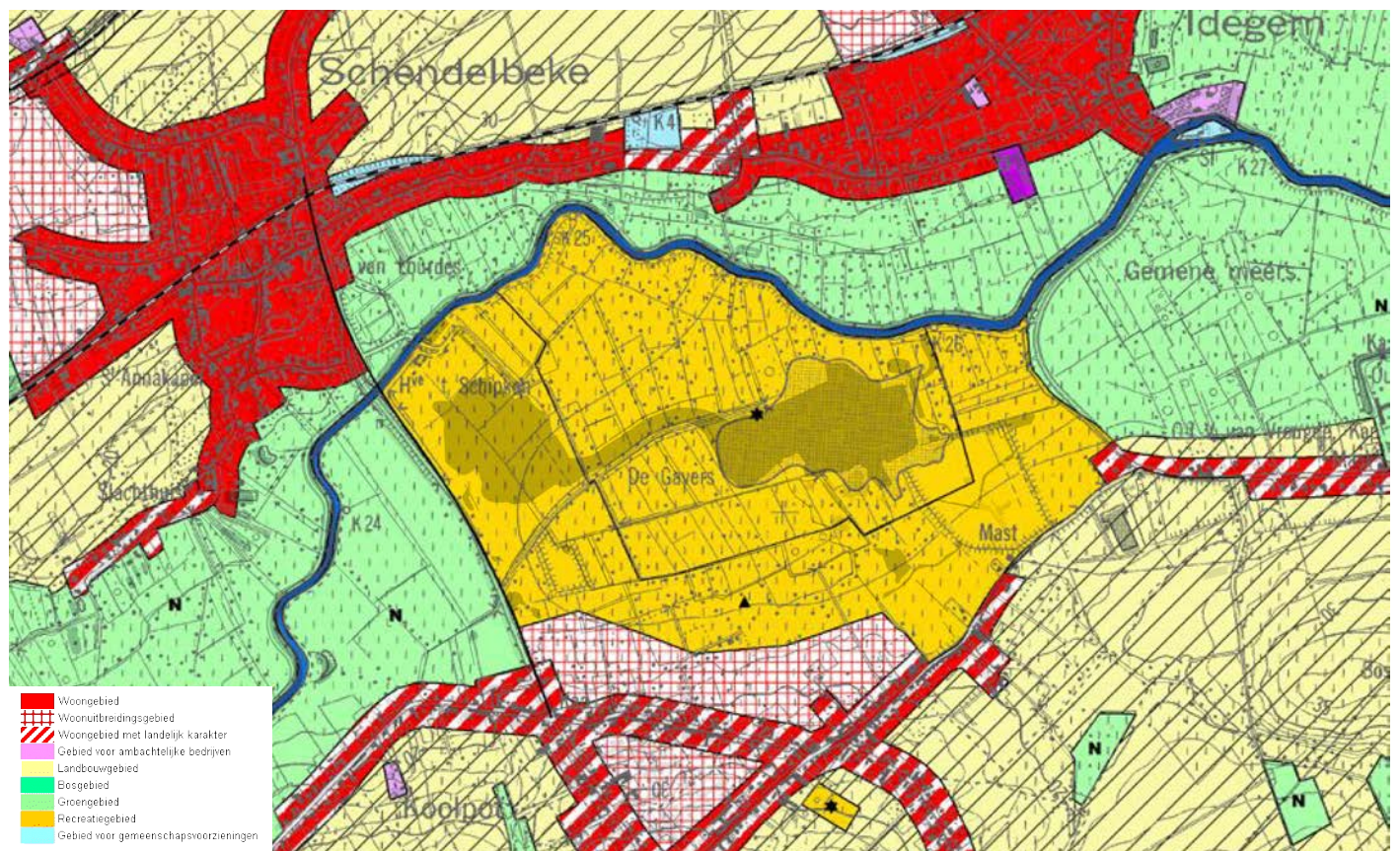
# D. Context

# Juridische context

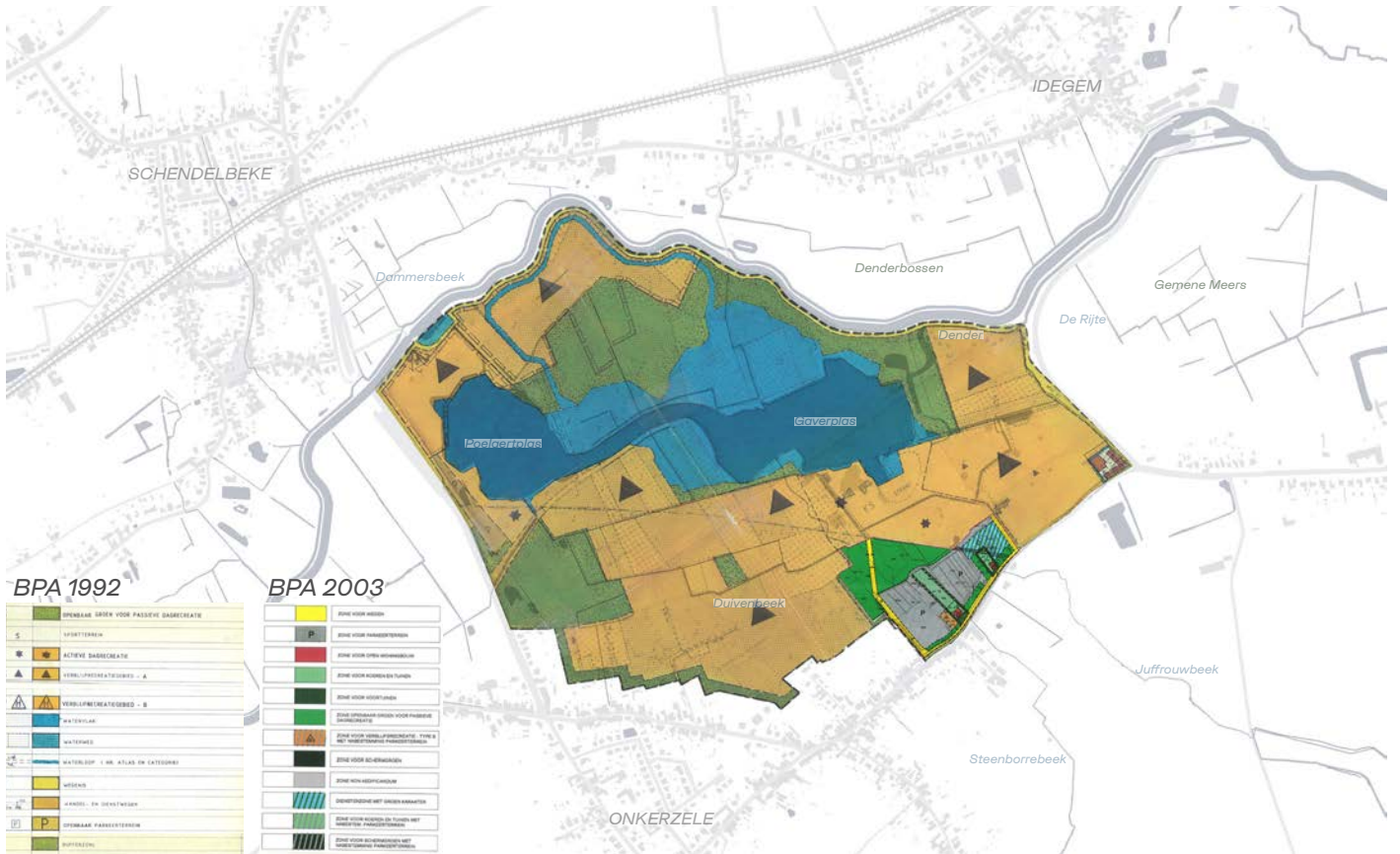
Om een volledig overzicht te krijgen van de mogelijkheden en beperkingen voor toekomstige transformaties op het recreatiedomein, wordt hierna een overzicht gegeven van de planologische toestand en de verschillende (beschermings) perimeters die op het gebied van toepassing zijn. Dit laat toe om de verschillende ingrepen zo goed mogelijk te situeren binnen het recreatiedomein en te laten samensporen met de verschillende beleidskaders.

De verschillende kaartlagen die hierna meegenomen worden:

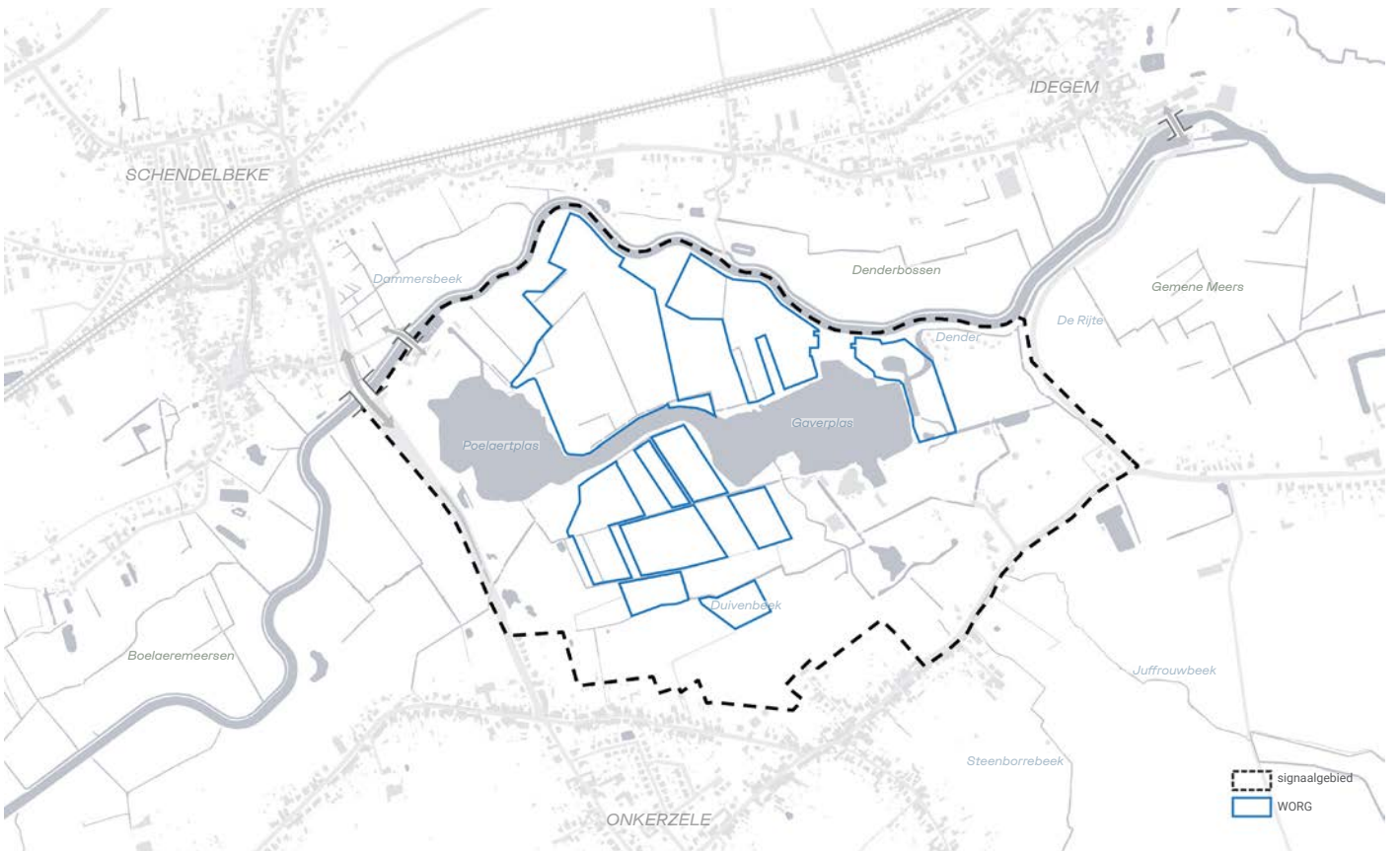
- Gewestplan
- BPA
- Signaalgebied en WORG
- Biologische WaarderingsKaart (BWK)
- VEN en IVON
- Natura2000 Habitat
- Boswijzer



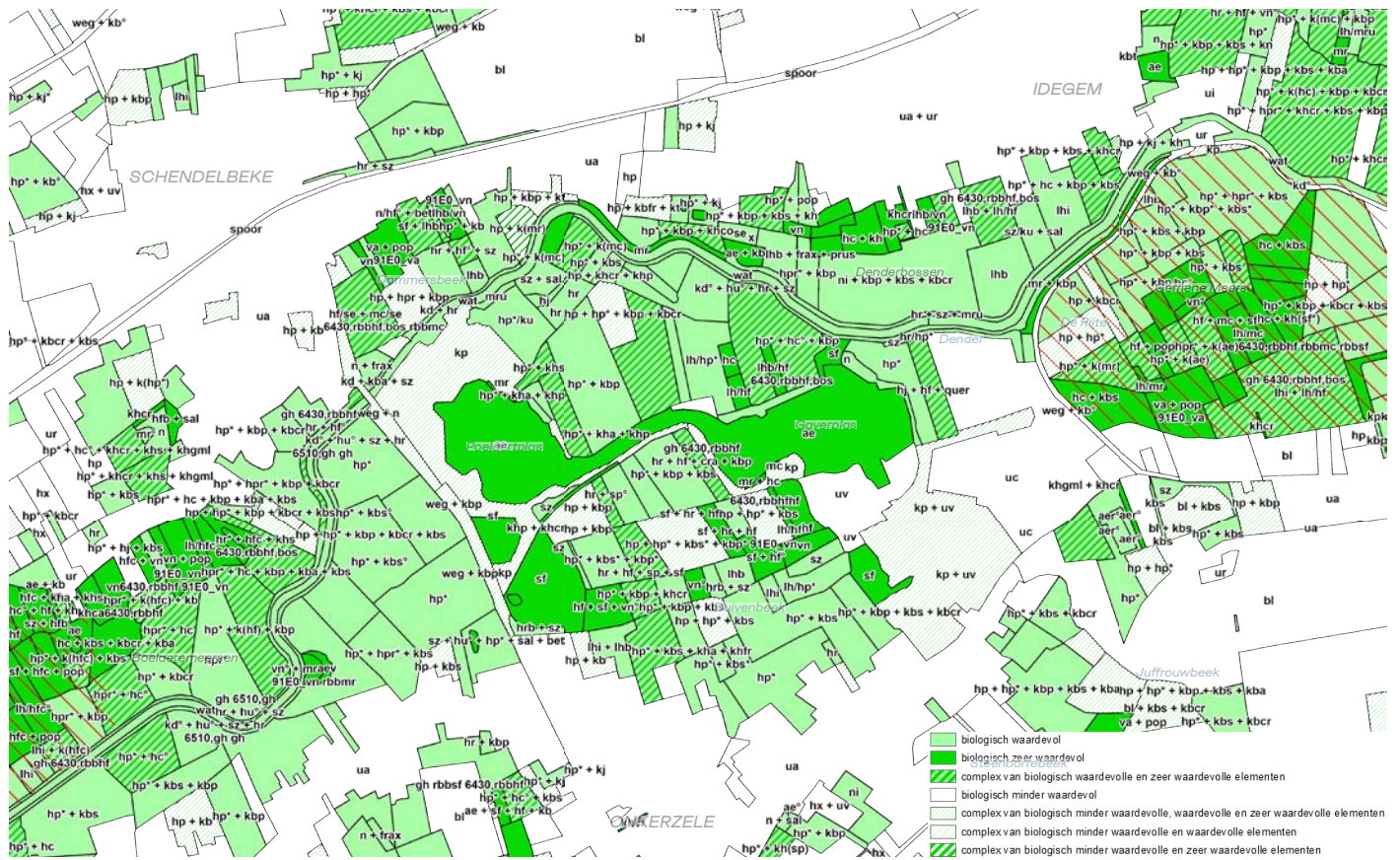
+ Planologische toestand: Gewestplan



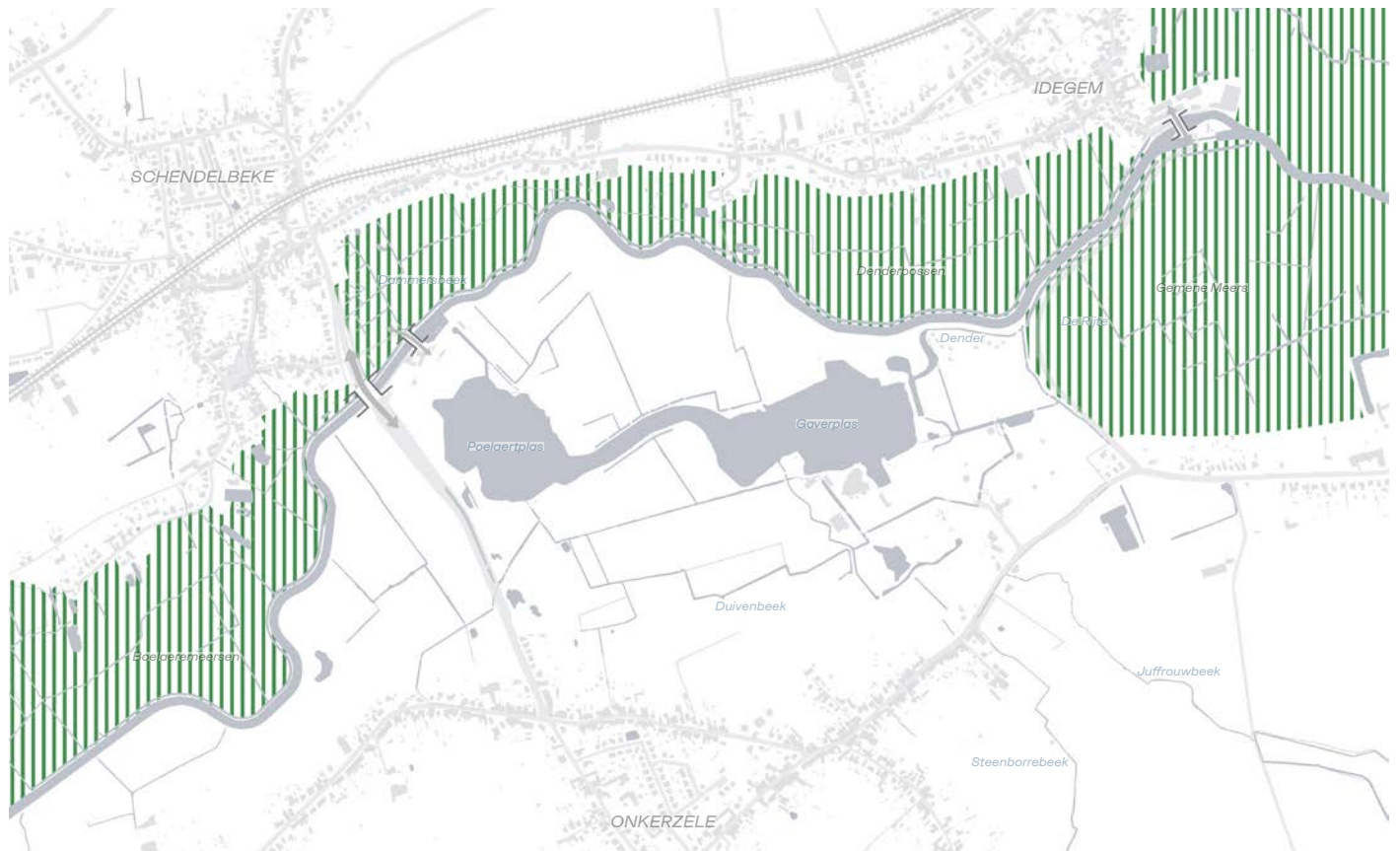
+ Planologische toestand: BPA (1992) en herziening zone parking (2003)



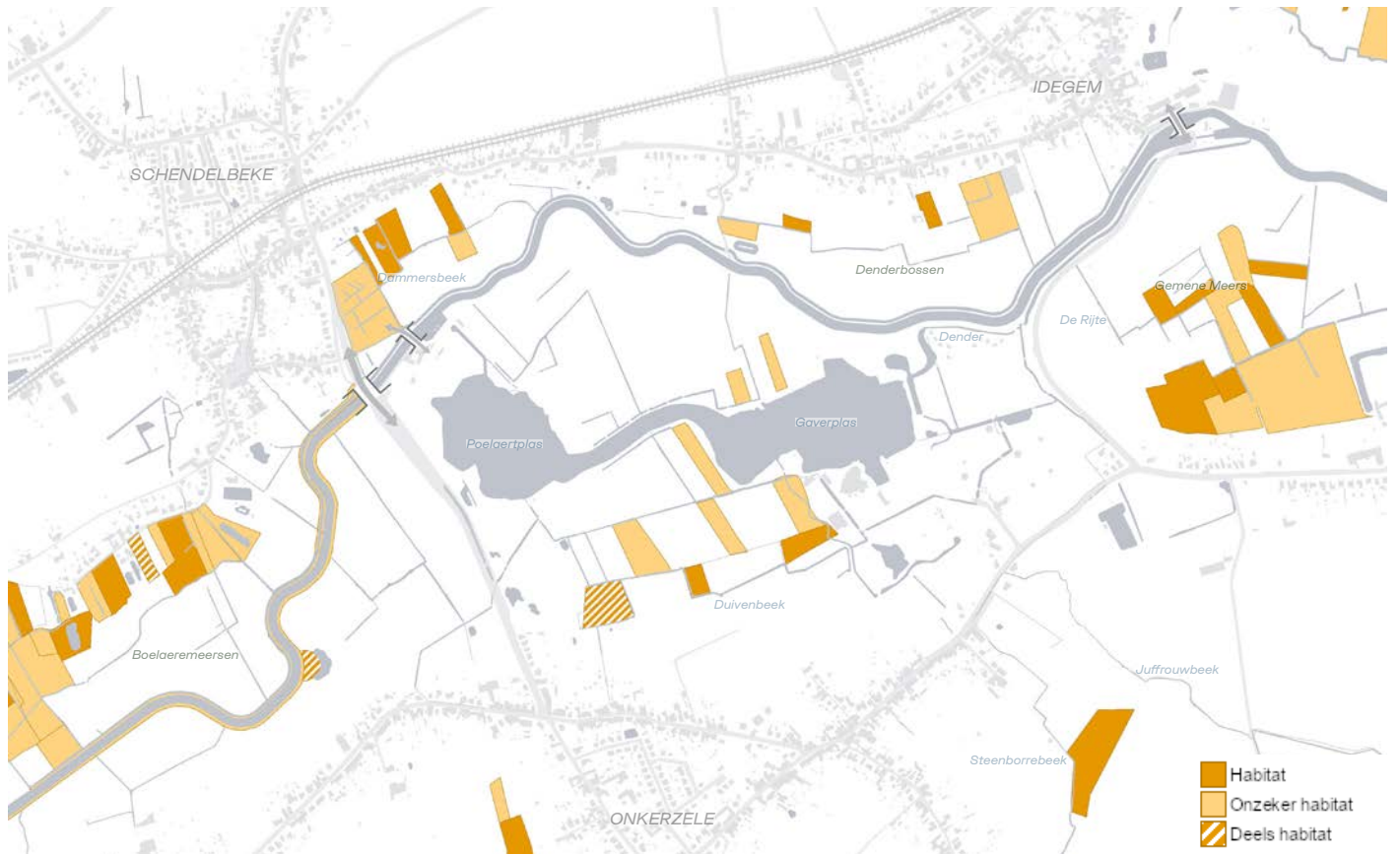
+ Signaalgebied en de niet-vastgestelde WORG



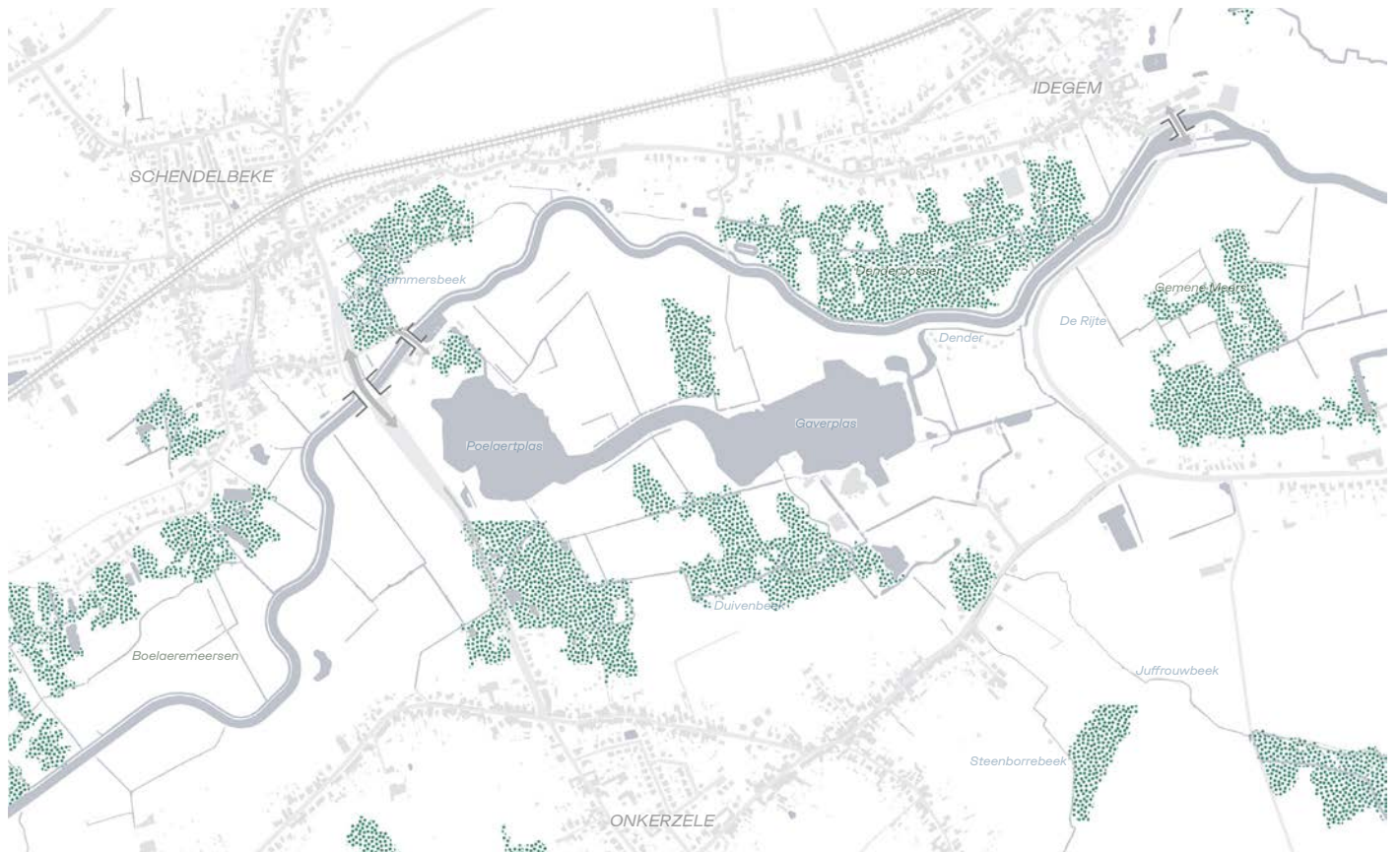
+ Biologische WaarderingsKaart voor het recreatiedomein en de omgeving



+ Natuurbeschermingszones op en rondom het recreatiedomein: Ven en IVON



+ Natuurbeschermingszones op en rondom het recreatiedomein: Natura 2000 Habitat



+ Aanwezigheid van bossen op de boswijzer (indicatief - geen juridische waarde voor bepaling bosdecreet)

# Lopende projecten

## Overzicht lopende projecten in relatie tot De Gavers

### Territoriaal Ontwikkelingsprogramma (T.OP) Dender

De Provincie Oost-Vlaanderen en departement Omgeving startten in 2020 een territoriaal ontwikkelingsprogramma voor de Dender op. Het T.OP behandelt verschillende werven.

De eerste werf omvat het Strategisch Plan Dendervallei. Dit plan moet het overstromingsrisico vanuit de Dender beperken en tegelijkertijd zoveel mogelijk maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde voor de vallei creëren, op vlak van wonen, recreatie, natuur, ...

Het Strategisch Plan Dendervallei werd goedgekeurd op 31 mei 2024. Voor De Gavers werd opgenomen dat het domein waterrobuust herontwikkeld wordt. Er wordt ruimte voor water gerealiseerd en het terrein wordt hydrologisch en ecologisch geoptimaliseerd. Dit masterplan geeft mee uitvoering aan het Strategisch Plan.

In de tweede werf wordt een visie en actieprogramma uitgewerkt m.b.t. de groen-blauwe dooradering van de Denderflanken. In de visie maakt het recreatiedomein deel uit van deelgebied Markvallei-Raspaillebos. De opgenomen acties in de onmiddellijke omgeving van De Gavers zijn:

- Bosuitbreiding en natuurversterking van het Raspaillebos richting De Gavers
- Een groenblauwe verbinding uitwerken langs de Juffrouwbeek
- Verweving van natuur en recreatie op en rond het domein De Gavers
- Uitwerken van zachte recreatie tussen het Raspaillebos en het Hinnekensbos

De derde werf richt zich op de transformatie van de bebouwde ruimte. In de omgeving van De Gavers zijn er momenteel geen acties gepland.

### Opmaak natuurbeheerplan (NBP)

De Provincie kocht in 2021 en 2022 in totaal 12 ha bos ten noorden van de Gavers en de Dender, het Denderbos. Voor dit gebied wordt een Natuurbeheerplan opgemaakt. Bij de opmaak van een NBP dient ook een globaal kader, visiegebied, te worden afgebakend. Het recreatiegebied De Gavers is grotendeels reeds opgenomen in het globaal kader. Rekening houdend met het masterplan kan voor het recreatiegebied bekeken worden voor welke percelen het interessant kan zijn om ze toe te voegen aan het NBP.

### Natuurinrichtingsproject Raspaillebos en Markebeekvallei

Op 21 juni 2024 gaf de Vlaamse Regering goedkeuring aan de opstart van het natuurinrichtingsproject (NIP) voor de omgeving van het Raspaillebos en Markebeekvallei. Dit NIP loopt tot aan de grenzen van het provinciaal domein. Met de uitvoering van dit project zullen de Juffrouwbeek en Steenborrebeek niet langer naar het domein afstromen, maar via de Gemene Meers de Dender bereiken.

### Landschapspark Vlaamse Ardennen

Op 13 oktober 2023 kende de Vlaamse Regering het statuut Landschapspark toe aan de Vlaamse Ardennen. Voor het Landschapspark werd een masterplan opgemaakt voor de ontwikkeling van het gebied tot 2048. Bovendien zal bij de ontwikkeling van het Landschapspark Vlaamse Ardennen de Gavers fungeren als unieke toegangspoort.

### Concrete vergunningsdossiers op het domein

Op De Gavers werden door de Provincie de voorbije jaren een aantal vergunningsdossiers voor projecten uitgewerkt. Verschillende hiervan zitten vast in juridische procedures. Tegen deze vergunningen werd beroep aangetekend door externe partijen.

- OV evenementenhal incl. administratie 'De Doos'
- OA uitbreiding fietsherstelplaats
- OV nieuwe bungalows

## Algemeen overzicht van de projecten op het domein

Algemeen zijn er heel wat projecten lopende, gericht op het verbeteren van de werking en kwaliteit van het domein.

1. Er is een aanvraag ingediend voor de bouw van nieuwe bungalows binnen het sterk overstromingsgevoelig gebied langs de Dender. Tegen de OV werd reeds beroep aangetekend.
2. De tennisvelden in de sport- en spelzone worden geschrapt, aangezien ze momenteel nauwelijks worden gebruikt. Er is echter wel behoefte aan een verharde sport- en spelzone.
3. Recent is er een nieuwe speeltuin aangelegd bij 't Schipken, waarbij speeltuigen zijn gerecupereerd van Recreatiedomein Nieuwdonk. Deze speeltuin wordt verder landschappelijk ingebed in het masterplan.
4. Er zijn concrete plannen voor een vernieuwde logistieke cluster met o.a. een fietsherstoplek en een nieuwe loods. De OA is ingediend, maar botst ook op beroepsprocedures.
5. De beroepsprocedure rond De Doos is lopende.

6. Er zijn plannen voor het ontharden van secundaire logistieke wegen om meer ruimte te creëren voor groenere fiets- en wandelpaden.

7. De renovaties aan 't Schipken, waaronder de vervangingen van de verwarmingsinstallatie, vormen een uitdaging o.w.v. het erfgoedstatuut van het gebouw.

8. Er loopt momenteel een onderzoeks- en testproject om de toegankelijkheid van de weideparking te optimaliseren in periodes waarin de grond te drassig is. De tests trachten om de weide, zonder verharding, bruikbaar te houden tijdens natte dagen.

9. De Vlaamse Waterweg heeft de intentie om een vissersparking onder de Denderbrug in te richten. Het masterplan gaat uit van een mogelijke combinatie van deze visie met de vernieuwing of uitbreiding van de parking aan de jeugdherberg.



+ De verschillende lopende projecten op het domein



# E. Een recreatief toekomstprofiel voor De Gavers

Het bouwen aan een toekomstvisie voor het provinciaal domein De Gavers doen we vanuit twee sporen en blikvelden.

We denken in een eerste spoor na over de toekomst van De Gavers vanuit de recreatieve activiteiten van het domein.

We stippelen hiervoor 6 verhaallijnen uit die vertellen welke activiteiten, producten en beleving we willen aanbieden in de toekomst. Deze verhaallijnen bouwen verder op het reeds gekende DNA van het domein en op huidige trends in outdoor toerisme en recreatie.

In een tweede parallel spoor denken we na over het domein vanuit de 'ruimte'. Hiervoor ontrafelden we reeds de verschillende ruimtelijke lagen van het domein en omgeving en haalden we ze uit elkaar om te onderzoeken. De lagen reliëf, landschap, watersysteem, biotisch systeem... vormen samen het 'fysisch systeem'. We onderzochten daarnaast ook de laag mobiliteit met het netwerk van wegen, spoorlijnen,..., de laag menselijke activiteiten en infrastructuur in functie van recreatie, enz... De lezing van elke laag legde telkens de eigenheid, knelpunten en kansen bloot van deze laag en toonde ook waar verschillende lagen met elkaar botsen. Vanuit deze analyse formuleren we 7 ruimtelijke ambities die mee het 'ruimtelijk' toekomstverhaal schrijven voor het domein. Ze geven een duidelijke richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst door bijvoorbeeld aan te geven waar we wel of niet nog willen bouwen. Ze bieden een kader voor alle ruimtelijke ingrepen, groot of klein. Door dit kader te volgen, komen we tot een coherent en kwalitatief domein vol beleving.

Zowel de 6 verhaallijnen als de 7 ruimtelijke ambities bepalen mee de verdere toeristische ontwikkeling van het domein. Ze vormen samen één coherent toekomstverhaal. De basis van dit toekomstverhaal wordt gevormd door drie pijlers. Deze pijlers vormen een gemeenschappelijk en strategische basis voor de verdere uitwerking van de twee blikvelden en sporen.

1

## Versterken van een toplandschap

Deze pijler plaatst de Gavers in haar omgeving als intrinsiek deel van een groter geheel en landschap. Binnen deze pijler is water het centrale element en landschappelijk-ecologische verbindingen de hefboomen voor de toekomst.

Dit uitgangspunt zal De Gavers futureproof of robuust maken en dus de fundamentele drager zijn voor de verdere ontwikkeling.

Deze pijler bouwt verder op de unieke omgevingskwaliteiten en hoe deze als een recreatieve troef verder uitgespeeld kunnen worden. De meersen, bossen, waterplassen, beken en overstromingsgebieden zullen mee de toekomst vormgeven en schrijven voor het recreatiedomein.



## 2

### Versterken van een topattractie met een glansrol voor water

Deze pijler tilt De Gavers naar een toekomstgerichte toeristisch-recreatieve invulling van de site via belevingsgerichte inrichting en programmatie met een glansrol voor water.

Hiervoor wordt verdergebouwd op de stevige recreatieve kwaliteiten die vandaag reeds op het domein te vinden zijn. Door deze mee te nemen in een vooruitstrevend verhaal, zal de toekomst van het domein als recreatieve troef en aantrekkingspool verzekerd worden. Hier is ruimte voor waterbeleving, subliem overnachten, actieve clusters, maar ook stilte- en rustplekken, beweging in en rond het domein, groeps- en individueel toerisme, evenementen, natuurbeleving, etc.



## 3

### Verzoenen van het landschap, de attractie en de omwonenden

Deze pijler bevat maatregelen die de twee voorgaande pijlers en bijhorende dynamieken (van broedseizoen tot toeristisch seizoen) met elkaar in evenwicht brengen.

Hieronder valt de multimodale bereikbaarheid, een slimme toeleiding, intern bezoekersmanagement, gastvrijheid, etc. maar ook het voorzien van ruimte voor water op de site en dit linken aan waterbeleving, het uitwerken van de recreatieclusters en poorten tot het domein en de bredere regio, etc.

Deze pijler brengt denksporen en acties samen die elkaar kunnen versterken en zo een uitzonderlijk recreatief belevingslandschap kunnen maken van De Gavers, voor een uiteenlopend publiek.



# #intermezzo: *trends in outdoor toerisme en recreatie*

*De toeristische sector is een zeer competitieve en trendgevoelige sector, waarbinnen het essentieel is om bezoekers te blijven verrassen met unieke en recreatieve totaalbelevingen waarin de omgeving, infrastructuur en bezoekers centraal staan, ook bvb. voor recreatiedomeinen. Met goed geïntegreerde en duurzame oplossingen kan de marktpositie versterkt worden. In dit onderdeel wordt daarom een overzicht gegeven van belangrijke trends m.b.t. outdoor toerisme en recreatie. Deze algemene trends (gekozen op basis van relevantie voor dit domein) helpen om bepaalde keuzes voor de toekomst van het recreatiedomein te maken. We bekijken van hieruit wat relevant en wenselijk is voor de toekomstige recreatieve ontwikkeling van De Gavers.*

*De geselecteerde trends hebben allemaal raakvlakken met de huidige werking van het recreatiedomein, maar geven tegelijk ook inspiratie voor de ontwikkeling en ontsluiting van het domein in de toekomst. De focus op groene recreatie op mensenmaat, zal ook in de toekomst voor de Gavers een leidend principe zijn. Uit de trends halen we inspiratie om verder in te zetten op datgene waar De Gavers reeds goed in zijn: zachte recreatie (wandelen, fietsen, kamperen), familiale evenementen (paasfeest, Halloween, kinderanimatie, Spruitenbal, avondmarkten,...) en comfortabele verblijfsrecreatie. De verdere uitbouw van het netwerk met lokale en bovenlokale spelers, zal een meerwaarde betekenen voor een natuurpositieve toekomstgerichte ontwikkeling van het domein.*

## 8 hedendaagse trends



**#1**  
*Investeren in natuur -  
natuurkuur!*



**#2**  
*Natuurgebaseerde  
concepten*



**#3**  
*Design & luxe*



**#4**  
*Back to "basics"*



**#5**  
*Sense of place*



**#6**  
*Festivalvakanties*



**#7**  
*Snel & makkelijk*



**#8**  
*Jongeren met vakantie*



## #1 Investeren in natuur - natuurkuur!

*Hoe versterk je de duurzame natuurbeleving in een recreatiedomein? Hoe kan de natuur als kader gezien worden?*

Recreatiedomeinen staan in tijden van **druk op natuur en open ruimtegebieden** voor de uitdaging om na te gaan in welke mate ze natuur-inclusief kunnen werken én daar effectief mee aan de slag te gaan vanuit diverse overwegingen:

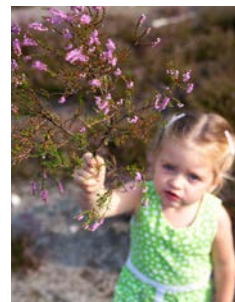
- **Toerisme & recreatie:** Er is een toenemende vraag naar natuur en natuurlijke recreatieomgeving met mogelijkheden tot wandelen, fietsen en watersport. Een recreatiedomein dat mooi landschappelijk geïntegreerd is voelt meer als 'buiten'.
- **Klimaat:** Er is een toenemend eco-bewustzijn door voelbare klimaatverandering met meer natte dagen en temperatuurpieken en overstromingen. Een recreatiedomein dat mooi landschappelijk geïntegreerd is, is dit best vanuit de draagkracht van de plek.
- **Economie:** De stijgende kosten voor isolatie, energie en onderhoud van verouderde vakantieaccommodaties brengen financiële uitdagingen met zich mee, zeker in vergelijking met moderne, nieuwe en kleinschalige (glamping of luxe) recreatiedomeinen, waarbij de accommodaties voorzien zijn van geavanceerde energiemanagementsystemen voor water, warmte en elektriciteit.
- **Reputatie:** Er is na de zomerpiek, maar soms ook doorlopend, "oneigenlijk gebruik" van parkinfrastructuur, bijvoorbeeld door permanente en semipermanente bewoning van stacaravans in plaats van recreatief verblijf. Dit heeft negatieve gevolgen voor de werking, uitstraling en het imago van het recreatiepark als toeristisch bedrijf.

De recreatiedomeinensector is een **zeer competitieve sector** en dit specifiek op vlak van:

- **Omgeving:** Recreatiedomeinen die erin slagen om de omslag te maken van natuurconsumptie naar natuurproductie en ervoor zorgen dat bezoekers in een landschappelijke omgeving ook een "natuurkuur" krijgen (naast al het andere) – hebben een grotere aantrek op bezoekers, dan 'klassieke' verstedelijkte parken of verouderde parken.
- **Infrastructuur:** De omslag van veroudering naar verduurzaming mét onderscheidende en gewaardeerde concepten is niet evident maar is wel noodzakelijk. Verblijfgasten delen hun ervaringen en verwachten een kwaliteitsscore (van 8 of hoger!).
- **Bezoekers:** Bezoekers zijn voor wat betreft hun vrijetijdsbesteding trend- en prijsgevoelig. Ze zijn altijd op zoek naar nieuwe, unieke ervaringen. Ze staan open voor suggesties (en reviews) om iets nieuws te ontdekken – maar de prijs is doorslaggevend.

De oplossing ligt veelal in het bieden van een **totaalervaring**:

- **Omgeving:** Het is zaak om de verwachtingen van bezoekers en de eigenlijke ervaring goed met elkaar te matchen. Dit kan door in te zetten op het opschalen van de beeldkwaliteit met natuur-gebaseerde oplossingen.
- **Infrastructuur:** Het kan lucratief zijn om in te spelen op de groeiende populariteit van glampingconcepten als onderdeel van een transitie van een verouderd bungalowaanbod met een afnemende attractiviteit. Ook een slimme integratie van infrastructuur kan ervoor zorgen dat het recreatiedomein als een belevingsgeheel wordt ervaren.
- **Bezoekers:** Het bieden van een onbezorgde "vakantie in het groen"-garantie met "alles tot in de puntjes verzorgd" ook op natte en (te) warme dagen – is een stimulans voor bezoekers om te kiezen voor het recreatiedomein.





## #2 Natuurgebaseerde concepten

Natuurgebaseerde concepten werken uitstekend voor toeristen en recreanten die even willen ontsnappen aan de drukte en hectiek van alledag, de stad, het werk... Steeds meer toeristen kiezen immers voor een trage, bewuste vakantie midden in de natuur. Ze willen genieten van de rust, herbronnen, tot zichzelf komen of juist tijd doorbrengen met familie en/of vrienden. Hier vormt natuur de basis voor diverse activiteiten.

Het **type vakantie** en de **samenstelling** van het gezelschap:

- Meerdaagse vakantie met het gezin.
- Meerdaagse vakantie met meerdere generaties familie en/of vrienden.
- Meerdaagse kamp of vakantie met kinderen in groepsverband.

Het **type logies** en de mogelijkheden tot er echt tussenuit te zijn en/of vrij te genieten:

- Logies die mooi geïntegreerd zijn in de landschappelijke omgeving en die natuur als speelelement benutten (bv. moddercamping Lolotte).
- Logies die goed uitgerust zijn voor kinderen die graag ravotten en zich dus vuil maken. Én voor ouders die ook wel even op hun gemak willen zijn.

De **manier waarop** men op de vakantiebestemming geraakt. Dat is veelal toch met de (elektrische) auto, een veilige en beschikbare parking is een must. Ook meerdaagse fietsers (bikepacking) en wandelaars (backpacking) zullen genieten aan natuurgebaseerde logiesconcepten. De bikepackers hebben graag veilige berging voor hun fietsen, de wandelaars hebben graag een vlotte en veilige toeleiding vanuit openbaar vervoer of hun langeafstandswandelroute naar hun logies.

De **doelgroep** voor natuurgebaseerde verblijfsconcepten is zeker breed:

- Gezinnen met kinderen of meerdere generaties die samen tijd willen doorbrengen en eens iets nieuws willen proberen, zoeken naar een toffe outdoor ervaring. De logies zelf zijn best voorzien van alle gemakken, voor een zorgeloze vakantie.
- Het kan gaan om groepen kinderen die samen op kamp of vakantie zijn en een buitenervaring willen opdoen. De logies zelf mogen basic zijn, met voldoende sanitair, slaap- en buitenspeelmogelijkheden voor de hele groep.

De **verwachtingen** van bezoekers:

- Het rijk is aan de kinderen. De vakantieomgeving fungeert als een speelparadijs waar kinderen de ruimte krijgen om te spelen en de natuur te beleven.
- De openingstijden zijn beperkt – en daar heeft men begrip voor – want zo kan natuur bekomen van drukke momenten en alsnog zijn plaats innemen.
- Marketing is voornamelijk gericht op gezinnen en groepen die op zoek zijn naar een unieke, outdoor ervaring, gericht op natuurlijk spelen en beleven.
- Er wordt zichtbaar ingezet op actief natuurbeheer en natuurvriendelijke inrichtingsprincipes waarbij zowel de speelelementen als de omgeving duurzaam worden beheerd. De bezoeker krijgt dit verhaal ook mee.





## #3 Design & luxe

Een recreatiedomein dat mooi geïntegreerd is in het landschap en maximaal inzet op natuurbeleving, heeft vandaag absoluut een streepje voor. Dat wil echter niet zeggen dat alle logies superavontuurlijk moeten zijn. Een belangrijke trend is de (ogenschijnlijk) kleinschalig opgezette recreatiedomeinen die voorzien zijn van design en luxe cabins of tiny houses.

Het **type vakantie** en de **samenstelling** van het gezelschap:

- Meerdaagse vakanties voor volwassenen (al dan niet met kinderen) die willen ontspannen.
- Meerdaagse vakanties voor volwassenen die werken willen combineren met ontspannen.

Het **type logies** en de mogelijkheden tot wellness en ontspanning: luxe designcabines, liefst met wellness voorzieningen (hottub, sauna, plungepool), met de huisjes mooi geïntegreerd in een landschap, met een hoog "wilde natuur" gehalte en een fantastisch uitzicht. Ze bieden bezoekers rust, stilte en inspiratie die hun productieve energie kunnen voeden.

De **doelgroep** voor design en luxe verblijfsconcepten is zeker breed:

- Kleinere gezelschappen, koppels maar ook soloreizigers.
- Families die samen tijd willen doorbrengen en genieten van privéfaciliteiten (zwembad, sauna...).
- Sommige bezoekers combineren werken en ontspannen en kiezen voor een bleisure vakantie ("business en leisure").

De **manier waarop** men op de vakantiebestemming geraakt:

- Dat is veelal toch met de (elektrische) auto, een veilige en beschikbare parking is een must. Al kunnen ook meerdaagse fietsers en wandelaars hiervan genieten. Voor gasten is het belangrijk dat de accommodatie gemakkelijk bereikbaar is en voldoende voorzieningen aanbiedt zoals veilige opbergmogelijkheden en oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's.

De **verwachtingen** van bezoekers liggen hoog:

- De mogelijkheid om spontaan (very last minute) en eenvoudig dit type vakantie te boeken en te annuleren voor één of meerdere nachten is essentieel.
- Gasten verwachten luxe voorzieningen van uitstekende kwaliteit, voldoende privacy op het terrein en een top onderhouden omgeving en accommodatie incl. veilige opbergmogelijkheden (bv. fietsenstalling, oplaadpunt).
- De optie om een ontbijt te bestellen dat streekproducten bevat, is een absoluut pluspunt.
- Goede vindbaarheid van dit type vakantie via gespecialiseerde media en een inspirerende website zijn cruciaal om deze doelgroep aan te trekken en hun verbeelding te prikkelen.
- De locatie biedt niet alleen rust en luxe, maar ook een uitgebreid aanbod aan activiteiten in de buurt, op wandel- of (huur)fietsafstand, om de ervaring compleet te maken.





## #4 Back to "basics"

Voor sommige bezoekers kan het verblijf niet avontuurlijk genoeg zijn. Er is een grote vraag naar in de natuur verscholen logeer- en kampeermogelijkheden. Deze logies nodigen gasten uit om de natuur op een unieke manier of vanuit een ongewoon perspectief te ervaren.

Het **type vakantie** en de **samenstelling** van het gezelschap:

- Meerdaags wandelen en fietsen met kleinschalige, avontuurlijke logies als trekkershut of tussenstop onderweg.
- Meerdaags avontuurlijk kamperen met of zonder kinderen met avontuurlijke logies (maar niet te basic) als uitvalsbasis.

Het **type logies** en de mogelijkheden tot er echt tussenuit te zijn en/of vrij te genieten:

- Afgelegen kampeerplekken die mooi geïntegreerd zijn in de natuur.
- Kampeervlonders, paalkamperen...
- Swampcamp, treehouses, kampeerpods...

De **manier waarop** men op de vakantiebestemming geraakt:

- De auto is misschien toch niet nodig, want de kampeerplek is bij voorkeur bereikbaar met trein, fiets en/of te voet.

De **doelgroep** voor natuurgebaseerde verblijfsconcepten is zeker breed:

- Avonturiers die weten van aanpakken en in kleine gezelschappen reizen, dit variërend van een "party of five" tot soloreizigers.
- Gezinnen met kinderen die samen tijd willen doorbrengen en eens iets nieuws willen proberen, zoeken eveneens naar een toffe outdoor ervaring.

De **verwachtingen** van bezoekers:

- Het recreatiedomein voelt niet als recreatiedomein en is zoveel mogelijk zero-emissie
- De mogelijkheid om spontaan (very last minute) en eenvoudig dit type vakantie te boeken en te annuleren voor één of meerdere nachten is essentieel.
- De logies zijn vindbaar via gespecialiseerde media voor nichedoelgroepen.
- De basic voorzieningen (slapen/wassen/eten) zijn wel van uitstekende kwaliteit, incl. veilige opbergmogelijkheden (bv. fietsenstalling, oplaadpunt), voldoende privacy en stilte en een zeer goed onderhouden omgeving.
- Ontbijt wil men als optie maar wel graag met streekproducten.
- Activiteiten in de nabije omgeving, op wandel- of fietsafstand, maken de ervaring compleet.





## #5 Sense of place

*Sense of place gaat o.a. over de verbondenheid van gemeenschappen met hun leefomgeving. Maar ook de betekenis of het belang van een plek voor fauna en flora. Het gaat over plekken die hun identiteit op een of andere manier 'doen ervaren', zodat mensen een sterke voeling krijgen met de plek.*

*Storytelling speelt een cruciale rol in het versterken van de voeling met een plek. Verhalen zijn het ultieme middel om de kenmerken die een plaats bijzonder en uniek maken, in de verf te zetten. De unieke kenmerken kunnen via verhalen uitgediept en vertaald worden naar onderscheidende bezoekersbelevingen. Het verkrijgen van een "sense of place" zorgt voor een gewortelde ervaring bij bezoekers. Mensen zoeken naar dit soort van betekenisvolle ervaringen die hen een gevoel van verbondenheid geven met de plek die ze bezoeken.*

*Zeer diverse dragers van verhalen kunnen bijdragen aan het krijgen van een "sense of place":*

- *Een mascotte, zoals een reiger, kan bijvoorbeeld symbool staan voor de natuur en gemeenschap van de plek.*
- *Mooi geïntegreerde speelelementen of belevingselementen, een gethematiseerde speeltuin of speurtochten voor kinderen maken de ervaring speels en interactief.*
- *Een verhaal verteld bij het kampvuur, zorgt voor sfeer en binding met de plek en met het gezelschap.*
- *Mooi opgemaakte informatieve brochures met interessante weetjes over de rijke geschiedenis of ecologische waarde van de plek en spelletjes, kunnen dienen bij wat minder weer. Net zoals educatiepakketten voor scholen en groepen op uitstap.*
- *Een kunstwerk geïnspireerd op de plek, vaak contextuele of plek-gebaseerde kunst kan ervoor zorgen dat men anders naar het landschap of de plek kijkt en/of nieuwe dingen ontdekt.*
- *Ook persoonlijke interacties met gidsen of medewerkers die informatie delen, dragen sterk bij aan het creëren van voeling met de plek.*
- *Natuurgeïntegreerde concepten en infrastructuren die recreatieve en functionele accommodatie verweven met en integreren in een landschappelijk geheel en ecologische meerwaarden opleveren.*
- *Aantrekkelijke landschapsaccommodatie in combinatie met belevingsplekken en -elementen zorgen voor een goede geleiding en doorstroming en leiden bezoekers af van kwetsbare en gevoelige natuurplekken.*





## #6 Festivalvakanties

Een opvallende trend binnen de recreatiesector is het opkomende concept van "blended" concept waarbij festivals en verblijfsrecreatie gecombineerd worden. Steeds vaker bieden recreatiedomeinen de locatie aan voor organisatie van festivals. Zo zijn er familiefestivals (Wortelpop & Slowlands) als niche tussen de vele muzikfestivals (down the rabbit hole, Tomorrowland...) die worden georganiseerd in recreatiedomeinen. Deze festivals richten zich meer op een brede, gezinsvriendelijke beleving.

De **doelgroep** voor festivalvakanties zijn voornamelijk gezinnen met kinderen, maar ook meerdere generaties die samen met vakantie gaan.

Het **aanbod** is erg divers en biedt een festivalervaring die inspeelt op de verwachtingen van alle leeftijden, waarvan men samen kan genieten.

- Dergelijke festivals bieden een **uitgebreid en divers programma** aan theater, entertainment en optredens. Er wordt ook animatie voorzien voor jongere bezoekers, binnen aangepaste tijdsschema's die bijvoorbeeld rekening houden met de gepaste bedtijd.
- De **logeermogelijkheden** zijn een belangrijk onderdeel van de beleving van een festival in de buitenlucht. Naast de bestaande accommodaties op het recreatiedomein, zoals vakantiehuisjes of bungalows, worden er vaak pop-up tenten of glamping faciliteiten aangeboden.



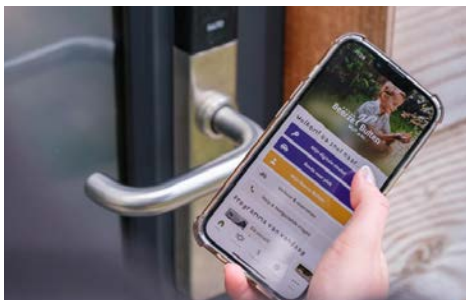


## #7 Snel & makkelijk

*Op zich is dit al even deel van de realiteit: een uitstap moet zowel lang vooraf als heel erg last minute vlot gepland kunnen worden. Het proces van inspiratie zoeken, een accommodatie boeken tot het eigenlijke inchecken is bij voorkeur een vloeiende beweging. Een wervende website alleen is niet genoeg. Snel en makkelijk zoeken en boeken moet een **vlekkeloze gebruikerservaring** zijn én zodoende een voorbode van hetgeen de bezoeker eens op de bestemming aangekomen mag verwachten.*

*Het aanbod van recreatiedomeinen kan best hierop inspelen, door in te zetten op fijne incentives in de hele bezoekerscyclus:*

- Een berichtje voor de vakantie begint met link voor installatie van een interactieve app. En vervolgens een overzichtelijk proces waarbij alle informatie en afspraken geregeld kunnen worden via de app.
- Als het mogelijk is om zonder sleutel in te checken, dan moet dat eenvoudig verlopen. Persoonlijk onthaal wordt natuurlijk ook gewaardeerd.
- Tijdens het verblijf kan een optimale dienstverlening via de app en/of een klantvriendelijk onthaal/servicedesk geboden worden: een gids boeken of een fiets huren; een vers ontbijt of picknick bestellen; de schoonmaakservice inschakelen.
- Aandacht voor duurzaamheid en bewust consumeren: in de nieuwste vakantiehuisjes is het mogelijk om de voorzieningen te bedienen en het verbruik monitoren met de app (verlichting, verluchting...). Zo worden gasten deelgenoot van een duurzame strategie. vergeet de wifi niet!
- Na de check-out laat het recreatiedomein de gasten het verblijf evalueren (bijvoorbeeld via een korte online bevraging). Met de resultaten kan men aan de slag om optimalisaties in de bezoekerservaring door te voeren.





## #8 Jongeren met vakantie

*Een trend die tegelijk ook een traditie is: jongeren en kinderen die samen op kamp of met vakantie gaan. En toch is dit vaak een onderbelichte doelgroep bij gebiedsontwikkeling. Jammer want een groepsvakantie in de kindertijd, is vaak een onvergetelijke ervaring die niet enkel een band met vrienden creëert maar ook een band met de plek.*

*Jongeren en kinderen die samen op kamp of met vakantie gaan, hebben wel concrete noden op vlak van capaciteit en organisatie – maar denken ook graag mee over oplossingen, zoals het opzetten van tenten als er een tekort aan verblijfplaatsen is. De noden en verwachtingen van deze doelgroep zijn uitvoerig in kaart gebracht. Over het algemeen geldt dat ze graag nog eens terugkomen en zich daar dus ook naar gedragen!*

*De verwachtingen van organisatoren van kampen en vakanties voor kinderen en jongeren:*

- *Duidelijke informatie over de basiskwaliteit.*
- *Vlotte boekingsmodaliteiten.*
- *Informatie over de omgeving (natuur én recreatie) om het programma op te stellen.*
- *Betaalbare en toegankelijke accommodatie (iedereen moet mee kunnen!).*

*Wat kinderen en jongeren tijdens hun verblijf wensen of nodig hebben:*

- *Tenten kunnen (bij)plaatsen – om ook een buiten ervaring op te doen en/of om extra capaciteit te creëren.*
- *De inrichting van een kleinschalige accommodatie, met voorkeur voor tweepersoonskamers, vierpersoonskamers. De grote slaapzalen zijn out...*
- *Daglokalen geschikt voor indoor activiteiten bij slecht weer.*
- *Voldoende toiletten & douches, van goede kwaliteit.*
- *Een basic maar propere keuken, het moet tegen een stootje kunnen.*
- *Sport- en speelvoorzieningen in een natuurlijke omgeving.*



# DNA-gebaseerde verhaallijnen

Voor het Provinciaal Domein De Gavers werd op basis van co-creatiesessies met medewerkers en experts een DNA-raamwerk opgesteld. Dit bestaat uit een gedragen koepelverhaal en thematische verhaallijnen die als inspiratie dienen voor de toekomstige ontwikkeling en ontsluiting van het domein en dit in lijn met de ambities zoals uitgewerkt in het masterplan. Op die manier wordt de beleving versterkt vanuit het eigen karakter van de site met als resultaat een meer onderscheidend belevingsgeheel en een beklijvende bezoekerservaring. Het DNA-raamwerk bestaat uit zes verschillende verhaallijnen, waarin telkens kansen liggen om het DNA van het gebied te koppelen aan een algemene en meer op doelgroepen afgestemde marktpositionering en verfijnde productmarktcombinaties.

Activiteiten die niet passen binnen het DNA worden geweerd, denk bijvoorbeeld aan intensieve recreatie en grootschalige evenementen of activiteiten die een zware personeelsinzet vragen zonder voor het domein zelf een meerwaarde te betekenen.

De verhaallijnen zoals hierna gepresenteerd zijn de basis om met medewerkers, onze doelgroepen en onze partners aan de slag te gaan. De verhaallijnen kunnen in co-creatie verder uitgediept worden en inspireren om samen het aanbod verder te ontwikkelen. We zijn hierin een vooruitstrevend en exemplarisch recreatiedomein.

Betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn hierin erg belangrijke basisdoelstellingen. Het domein neemt vandaag reeds actief deel aan het initiatief 'Iedereen verdient vakantie' en hanteert een democratisch prijsbeleid. De camping en jeugdherberg en 1 vakantiewoning beschikken over een toegankelijkheidslabel A. Er is een divers aanbod voor mensen met een fysieke en mentale beperking. Voor personen met autisme is er prikkelvrij aanbod. Het team is innovatief in programmatie en professioneel-dynamisch qua aanpak. Medewerkers en bezoekers ervaren in de omgang een familiaal en warmmenselijk karakter. Dit maakt van het domein een leidende speler in zowel verblijfs- als dagrecreatie met een sociaal karakter in de Vlaamse Ardennen, wat ook een basisprincipe blijft bij de verdere uitwerking van het toekomstprofiel.

## De Gavers - een waterlandschap vol leven en beleven



## De Gavers - een waterlandschap vol leven en beleven

Het koepelverhaal vertrekt vanuit het typerende waterlandschap dat doorheen de tijd diverse functies vervult: van zandontginning en landbouw, waterberging en waterconservering, tot water- en verblijfsrecreatie.

**Waterlandschap:** We spreken van een waterlandschap omwille van de ligging in de vallei van de Dender, de aanwezigheid van de Steenborrebeek en het netwerk van kleinere waterloopjes doorheen het gebied, alsook de grote waterpartij midden in het gebied. De uitgestrekte recreatievijver is ontstaan bij zandontginningen in de Dendervallei en vormt vandaag het hart van het recreatiedomein.

**Vol leven en beleven:** We gaan aan de slag met de landschappelijke waarden en diverse soorten fauna en flora, de vrijetijdsbesteding van bezoekers in en rond het water, de relatie van het domein tot de ruimere omgeving, de betekenis van de plek voor bewoners en bezoekers...

Dit koepelverhaal drukt de unieke waarde van het recreatiedomein uit en wordt verder verfijnd in de zes verhaallijnen. De doorvertaling van deze verhalen in de inrichting (zoals landschapsbelevingselementen en rustpunten), producten (zoals avontuurlijke expedities en trails) en services kan ervoor zorgen dat het domein sterker als een landschappelijk belevingsgeheel door bezoekers wordt ervaren.



## Verhaallijn 1 - Dender, plassen & meersen

Dit is een verhaal van het water in en rond het domein, het verhaal van de natuur- en waterbeheerder, de buffers en de zandzakjes, maar ook van kansen met water als (toekomstige) bron van inspiratie en zuurstof voor de regio. Op verschillende manieren is water een bepalende factor voor het recreatiedomein vroeger, vandaag en in de toekomst.

De Gavers is van oorsprong een meersenlandschap van de Dendervallei dat, voornamelijk door inspanningen van mensen gevormd is tot het landschap dat we vandaag zien. Een ingenieus bekensysteem en structuur van sluizen doorheen het landschap laat grote volumes water gecontroleerd vloeien. Overstromingen zijn tegelijk ook deel van de realiteit waartegen zandzakjes niet altijd opgewassen zijn.

Naast de Dender speelt ook de Steenborrebeek een belangrijke rol in het gebied - vooral in het oostelijk deel waar zich de meeste verblijfsrecreatie bevindt. Er is een netwerk van kleinere waterloopjes die het gebied doorkruisen. De Juffrouwbeek en diverse kleinere waterlopen wateren vanaf de zuidelijke flank noordwaarts via De Gavers af naar de Dender. De open ruimte binnen het domein wordt centraal ingenomen door een grote, langgerekte ontginningsplas. De plas herbergt een groot watervolume en watert via een eenvoudig sluisstelsel af naar de Steenborrebeek. Vooral blauwalgengroei zorgt voor een aanzienlijke, seizoenale verontreiniging van de waterplas. De twee kleine vijvers in het gebied hebben te kampen met zuurstofproblemen. De waterrecreatieve functie die zich rondom deze plassen ontwikkelt, zorgt er mede voor dat de waterkwaliteit continu gemonitord wordt. Ook fauna en flora die gelinkt zijn aan het aanwezige water, worden met zorg beheerd en gemonitord.

De landschappelijke kwaliteiten en inspanningen om het water te beheersen en beheren, maar ook de monitoring en het onderzoek van natuurwaarden en waterkwaliteit zijn de moeite waard om te delen met bezoekers. Bezoekers krijgen vandaag het verhaal van het valleilandschap, de bekenstructuur, het sluisstelsel en de inspanningen die hiermee gepaard gaan niet mee. Toch kan dit erg interessant zijn in functie van natuureducatie en een versterkte landschapsbeleving.

Een belangrijke opgave voor de toekomst is bovendien het herstel van de relatie met de Dender, gerelateerd aan een ecologisch georiënteerd waterbeheer. Bij opzet van onderzoek naar ecologische interactiemogelijkheden rekening houdend met de matige waterkwaliteit, kunnen recreatieve verbindingfuncties (bv. oversteek, toegangsplek naar domein, jaagpad als verbindingsweg) benut worden om de uitdagingen op vlak van waterbeheer onder de aandacht te brengen (bv. wetenschappelijk-artistieke kunstinstallatie geïnspireerd op deze context, pop up natuurschaatsbaan in bevoelde gebieden) en om de landschapsbeleving te versterken met meer nadruk op zichten, oevercontact, valleibeleving dankzij te integratie van bijvoorbeeld (architecturaal sprekende) waterobservatieposten, drijvende vlonders, een natuurlijke waterspeelzone of een moerasblotevoetenpad.

Met nieuwe belevingsproducten kunnen bezoekers meegenomen worden in het proces van waterbeheer, monitoring en onderzoek van natuurwaarden en waterkwaliteit en krijgen ze de kans om in een ontspannen recreatiesfeer bij te leren over dit bijzondere waterlandschap.





## Verhaallijn 2 - Niet de tijger, maar de reiger

Dit is het verhaal van het rijke leven in het waterlandschap. Dankzij de diep uitgegraven waterplassen is het gebied aantrekkelijk voor heel wat plant- en diersoorten, die elders in de streek minder voorkomen. De Gavers is niet enkel een broedparadijs voor watervogels, zoals de blauwe reiger, de meerkoet en de fuut maar is ook het leefgebied van kleine zoogdieren, insecten en amfibieën...

Toch is het verhaal van de watervogels sprekend. Dankzij regelmatige tellingen kan met zekerheid gezegd worden dat De Gavers een echt paradijs zijn voor watervogels. Weinig bezoekers zullen beseffen dat ergens in de populierenbossen van het gebied een omvangrijke reigerkolonie huist. Blauwe reigers broeden met een aantal koppels dicht bij elkaar in een kolonie. De reigerkolonie van De Gavers is de grootste kolonie in het Dender- en Markgebied. De Gavers is tegelijk ook één van de belangrijkste gebieden in de ruime regio voor overwinterende en doortrekkende watervogels, waaronder diverse eendensoorten. Watervogels hebben rust en voedsel nodig om de lange winter door te komen en vermijden plekken waar er geen rust is, bijvoorbeeld door jachtdruk.

De terreinen rondom de plas zijn hoofdzakelijk graslanden die grotendeels als graasweide worden gebruikt, en afgewisseld worden door boomaanplantingen. De oorspronkelijke populieren moeten geleidelijk plaats ruimen voor gemengde bosaanplantingen en natuurlijke bosverjonging. Het cultuurlandschap is zodoende ook continu in verandering.

De biotopen en biodiversiteit, vormen een inspiratiebron voor toekomstige spelelementen, vogelspotplekken en avontuurlijke (doe)routes. Denk aan reigersneden om in te chillen op het strand en stille speurtocht in de populierenbossen. In samenwerking met natuureducatie organisaties, onderwijs en jeugdwerk kunnen avontuurlijke belevingselementen toegevoegd worden op maat van jonge(re) doelgroepen en bezoekers stimuleren om op ontdekking te gaan doorheen het domein, tijdens een uitstap, vakantie of kamp.





## Verhaallijn 3 - (Uit)leven als een vis in het water

Leven als een vis in het water gaat over volledig tevreden en onbekommerd leven. De Gavers is een aantrekkingspool voor bezoekers van dichtbij en van ver af, die in hun vrije tijd in en rond het water vertoeven om te ontspannen of juist actiever te genieten. Dit is een verhaal van het goed gevoel dat recreatie teweegbrengt. Hier zijn mensen op hun gemak, kunnen ze zich ontspannen, tot elkaar en/of tot zichzelf komen.

Dankzij het belevingsaanbod voor jong & ouder, kunnen bezoekers zich letterlijk én figuurlijk uitleven als een vis in het water. Op die manier vervult het domein een sociaal-maatschappelijke functie: het draagt bij tot het welzijn en welbevinden van mensen.

De Gavers biedt heel wat recreatiemogelijkheden in en rond het water. De producten en programma's zijn ontspannend en hebben een 'slow down' factor – of vergen juist een inspanning zodat bezoekers zich eens kunnen uitleven of juist eens actief zijn.

Het belevingsaanbod en de domeininrichting zijn vandaag al gericht op (jonge) avonturiers (kinderen en jongeren in familie en/of groepsverband – school/kamp/...). Voor binnen- en buitenactiviteiten is er telkens een potentieel krachtige link te leggen met het waterlandschap.

Als die sterker voelbaar wordt gemaakt, meer wordt benadrukt en vertaald naar belevingslijnen, dan kunnen bezoekers De Gavers op termijn ook meer ervaren als een belevingsgeheel (en minder als een eerder verstedelijkt opgezet recreatiepark).





## Verhaallijn 4 - Kuitenbijters

Dit is het verhaal van De Gavers als uitvalsbasis en verfrissende tussenstop voor wandelaars, fietsers en kanovaarders die de kuit en/of biceps eens stevig willen testen. De Gavers is goed ontsloten via de toeristisch-recreatieve fiets- en wandelnetwerken en via de Dender dankzij het jachthaventje vlakbij Jeugdherberg 't Schipken. Dit verhaal speelt zich dan ook af in het ruimere landschap: op en langs de Dender, over de heuvels van de Vlaamse Ardennen, het Pajottenland en Pays des Collines.

Om de bezoekersbeleving te versterken, kan er meer ingezet worden op het aaneensluiten van wandel- en fietsinfrastructuur die de verschillende natuur- en bosgebieden met elkaar verbindt. Vanuit de Gavers zijn

er knelpunten op de routes te verhelpen, m.b.t. veilige oversteken en doorsteken en wegwerken van missing links.

Vanuit de Gavers zetten we in op een ultieme waterlandschapsbeleving met korte lussen en lange afstandstrajecten voor fietsen, wandelen & varen. De recreatiemogelijkheden in en rond het water en de horeca nodigen uit tot een langere pauze onderweg. De camping is de ideale plek om terug op te laden en (kuiten en biceps) klaar te stomen voor een volgende etappe. Hier komen we nog eens terug!





## Verhaallijn 5 - (Nieuwe) tradities

Dit is het verhaal van tradities van vroeger en nu. Tradities die een duidelijke link hebben met het waterlandschap, erfgoed dat typerend is voor de streek. Maar ook tradities die recenter zijn, dankzij de inrichting van een recreatiedomein in dit waterlandschap en aanleiding zijn voor mensen om samen te komen en te vieren. Hiermee gaan we aan de slag om zodoende de landschapsbeleving te versterken. We zoomen hierbij in op drie tradities:

1. Dender en dorpen: het waterlandschap herbergt bijzonder nautisch erfgoed zoals de sluis en ophaalbrug aan De Dijk, fraaie dorpen zoals Onkerzele en Idegem. De link tussen de Gavers en deze erfgoedrijke omgeving kan sterker gemaakt worden, om belevingen te beiden die meer vanuit cultuurhistorisch perspectief ontwikkeld worden in co-creatie met lokale gemeenschappen, verenigingen ed.
2. Landbouwtraditie: In de omgeving van De Gavers zijn er als gevolg van een lange landbouwtraditie heel wat hoven en hoeves (hof van Lier), er is de historisch-landschappelijke link met kasteel van Boelare en abdij van Beupré, en er zijn tal van streekproducten. Het gras is hier groener en gezonder. De kasteelheer en de boeren die weten dat al sinds eeuwen. Dit

biedt tegelijk kansen op vlak van gezamenlijke productontwikkeling die meer wisselwerking kan tweebrengen tussen het gebied en de omgeving en op vlak van bezoekersbeleving met De Gavers als uitvalsbasis voor streekverkenningen.

3. Feesttraditie: Wie Geraardsbergen zegt, denkt feesten. Geen stad waar ze zo goed een feestje kunnen bouwen als hier, dubbelfeest zelfs als we De Krakelingen en Tonnekensbrand erbij nemen. Natuurlijk wordt die traditie in De Gavers gehonoreerd. Geen recreatiedomein waar zoveel evenementen georganiseerd worden als hier. Het domein en de stad werken hiervoor vaak nauw samen. En zo ontstaan er nieuwe tradities binnen de lokale gemeenschappen die elkaar jaarlijks treffen op het domein voor een paaseierenraap of spannende wandeltocht in de herfst.

In co-creatie met de stad Geraardsbergen, de inwoners, verenigingen en landbouw- en erfgoedorganisaties kan rond dit thema een ontdek-aanbod uitgebouwd worden dat bij voorkeur ook sterk lieert aan het typerend landschap en de sterktes van het domein in de verf zet.





## Verhaallijn 6 - Onder de sterren

Het laatste verhaal beschrijft de avond- en nachtactiviteiten in het recreatiedomein, waar specifiek op ingezet wordt in De Gavers. In het bijzonder verdient de verblijfsrecreatie extra aandacht. De Gavers is in de wijde omgeving de grootste aanbieder van vakantieverblijven en dat met een zeer divers logiesaanbod.

De Gavers heeft veel potentieel om te transformeren naar hedendaags recreatiedomein en unieke slaapplekken te bieden met een hoog natuur- en/of waterbelevingsgehalte. Vandaag hebben bezoekers de mogelijkheid om na een ontspannende dag uit te rusten op het domein en in de vroege ochtend het schouwspel van mist boven het water waar te nemen. Maar daar moet je toevallig op botsen of weet van hebben. Een leuke ontdekking ter plaatse misschien, maar te bijzonder om dit niet als unieke troef.

Toeristisch verblijven versterkt de positie van het domein als aantrekkingspool én uitvalsbasis voor de ruimere regio. Met de ambitie om gezellige én unieke slaapplekken aan te bieden, komt er ruimte vrij om na te denken over innovatieve maar haalbare logiesconcepten die de kwaliteiten van de plek in de verf zetten, tegemoet komen aan de wensen van bezoekers en altijd in balans zijn met de draagkracht van de plek en het team dat

dit moet managen. Tot de mogelijkheden behoren: een nachtje in een boomhut of reigersnest doorbrengen, kamperen op een vlinder in het meersenlandschap, op een steiger of aan de oevers van het water, een verdere uitbouw van het luxe logeer- en glampingaanbod, integratie van vakantiehuusjes in het nat en in het groen en een opschaling van het jeugdlogiesaanbod met mogelijkheid tot indoor én outdoor kidsproof groepsvakantie.

Daarnaast vormen ook verschillende specifieke evenementen onderdeel van deze verhaallijn. Denk maar aan het griezelen bij Halloween, een midzomer avondfeest aan de plas of een openlucht cinema op de feestweide. Deze verhaallijn zal ook activiteiten voor natuurontdekking stimuleren, met bvb. sterrenkijken of uilenobservaties, liefst onder begeleiding van ervaren gidsen. Een stilte-wandeling of dauwtrip in kleine groep, met ruimte voor meditatie, ...

Kortom, deze verhaallijn biedt nog vele mogelijkheden om het recreatief aanbod van het domein verder te ontwikkelen voor een nieuw type recreatie, met kleinere en grotere activiteiten, naast de ambitie om een vernieuwend en innovatief aanbod voor verblijfsrecreatie aan te bieden. Het samengaan van beiden, zorgt voor een nog sterkere totaalbeleving.



# Belevingsprogramma

Om de bezoeker nog dichterbij het domein te brengen, worden er nieuwe belevingsproducten ontwikkeld, vertrekkend vanuit het DNA van de plek en tegelijk mooi afgestemd op de verwachtingen van de bezoekers. We duiken met de verhaallijnen in de historiek en de landschappelijke kwaliteiten van De Gavers om de positie en positionering kracht bij te zetten. Het provinciaal recreatiedomein biedt via de uitwerking van en productontwikkeling rond deze verhaallijnen haar bezoekers en verblijfgasten een unieke beleving.

De figuur hieronder illustreert hoe de thematische verhaallijnen gekoppeld kunnen worden aan productlijnen (activiteiten) en welk aanbod er dan voor specifieke doelgroepen bestaat en/of ontwikkeld kan worden. Dit overzicht is zeker niet volledig maar toont wel wat de vele aanknopingspunten en mogelijkheden zijn om bezoekers nader kennis te laten maken met de plek. De verhalen kunnen nog verder uitgewerkt worden in hierop toegespitste projecten en gekoppeld aan productontwikkeling en interessante productmarktcombinaties in samenspraak met partners, stakeholders en de doelgroepen.

De Gavers – een waterlandschap vol leven en beleven						
	Dender, plassen & meersen	Niet de tijger, maar de reiger	(uit)leven als een vis in het water	kuitenbijters	(nieuwe)tradities	Onder de sterren
Logeren	Kamperen in het meersenlandschap	Kamperen in reigersnest / boomhut/ op een steiger...	Luxe en basic logeren (nat & groen) kidsproof jeugdlogies	Luxe en basic logeren voor actieve/sportieve verblijvers	-	Slapen & wakker worden onder de sterren
Wandelen	Waterlandschapslussen natuurliefhebbers / uitkijkpunt / vlanders	Vogelspotplekken / stille (doe)routes voor kids	Gaverslussen & moerasblotevoetenpad waterspeelzone...	Korte en lange afstanden in reliëf voor actieve recreanten	Familievriendelijk wandelevent, natuurschaatsbaan	Avondevenementen - thematochten
Fietsen	Route meersenlandschap / uitkijkpunt	Tussenstop vogelspotplek	Offroad fietsbehendigheidsparcours	Korte en lange afstanden in reliëf voor actieve recreanten	Fietseven	
Varen	-	Introductie van Ruisterbootjes	Waterfiets / kano / sup op de plas voor jong & ouder	Kayak op de Dender voor actieve recreanten	Jaarlijkse botendoop aan de jachthaven	
Zwemmen	-	-	zwemmen indoor & outdoor voor jong & ouder (les & vnlj)	Sportief zwemmen, ijsberen / triatlon	Nieuwjaarduik / triatlon	late nightswimming
Spelen		Speelbos / (dag)kamp / speeldemis, stille (doe)routes voor kids	Themaspeeltuin waterspeelzone escaperoom zwembad	Klimparcours / hoogteparcours	Dagkampen ism gemeente	
Sporten	Waterlandschap trail run routes	-	Sportief zwemmen, ijsberen	triatlon/ tijdritten	Sportevenementen - triatlon (#partners)	
Eten & drinken	-	-	Resto & campingwinkel	Resto & campingwinkel	Streekproducten 'terroir Vlaamse Ardennen' (TOV)	zonsondergang picknick, vroege vogels ontbijt
Onderzoeken	Waterkwaliteit / natuurkwaliteit	overwintering / reigerkolonie, broedplaatsen	Bezoekers (aantal & profiel)	Bezoekers (aantal & profiel) partner - tov	Traditie / erfgoed routes / kunstinitiatief #partners	Nachtlevens fauna & flora
Observeren	Waterstanden / waterobservatieposten	Watervogelkijkhut / Luisterplekken - sterrenkijken	Monitoring & management bezoekers	Monitoring & management bezoekers partner - TOV		Sterren & planeten, nachtdieren

## Aanbevelingen om de bezoekersbeleving te optimaliseren

Tot slot nog enkele aanbevelingen die kunnen helpen om de bezoekersbeleving te optimaliseren:

Verder bouwen aan duurzame samenwerkingsverbanden met partners met als doel efficiënt en effectief inspelen op noden van toeristisch-recreatieve bezoekers en (lokale) recreanten. Het gaat hierbij o.a. om de stad (toerisme, evenementen, mobiliteit) en ordediensten, Toerisme Oost-Vlaanderen, Erfgoed Vlaamse Ardennen, private spelers...

Opschalen van de marketingstrategie en bijhorende tools met als doel vanuit de sterktes en uniciteit van het domein een marktpositie in te nemen en te versterken. Op zijn minst ontwikkelen van een nieuwe gebruiksvriendelijke en wervende website en daaraan gekoppelde sociale media-accounts in dezelfde stijl.

Inzetten op bezoekersmanagement- en monitoring (data) systemen met als doel:

- Beter inzicht in (welke) bezoekers, motivaties (waarom ze naar het domein komen) en ervaringen (welke ervaring ze opdeden en hoe ze hierop terugkijken) – ook aandacht hebben voor online reviews en de manier waarop bezoekers hun ervaringen delen met anderen.
- Beter inspelen op noden en verwachtingen van bezoekers – idem supra ook aandacht hebben voor online reviews en de manier waarop bezoekers hun ervaringen delen met anderen. Gerichte bezoekersbevragingen initiëren en evoluties monitoren.
- Het spreiden en begeleiden van bezoekers in tijd (seizoenen) en ruimte waarbij diverse boeiende locaties op het domein en de omgeving worden ontsloten via een intuïtief te volgen logica en stimulerende incentives (nudging).





# F. Ambities voor een toekomstrobust recreatiedomein

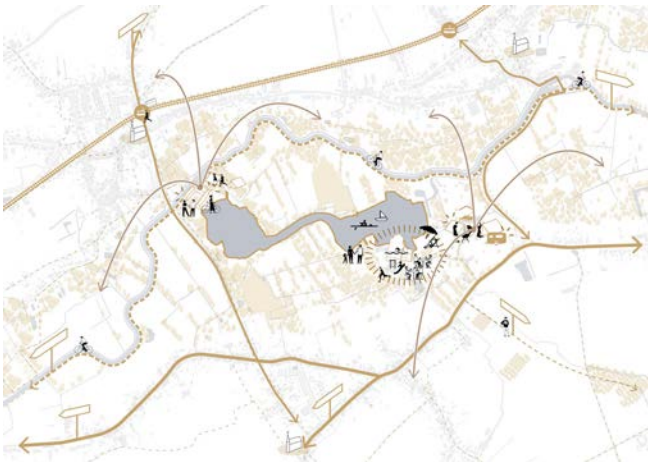
# Inleiding

Vanuit de ruimtelijke analyse worden er 7 ruimtelijke doelstellingen of ambities geformuleerd, die mee het "ruimtelijk" toekomstverhaal schrijven voor het domein. Ze geven een duidelijke richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst, waar we wel of niet nog willen bouwen, waar we welke functie prioriteit willen geven, etc. Ze bieden een kader voor alle ruimtelijke ingrepen, groot of klein.

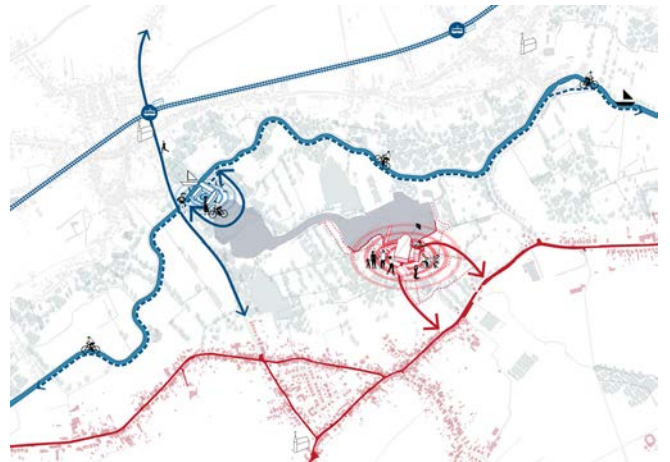
De ambities waren eveneens een belangrijke stap in het proces om alle betrokkenen rond dezelfde doelstellingen te verenigen alvorens de verschillende voorstellen ruimtelijk uitgezet werden.

De ambities zijn dan ook complementair aan de verhaallijnen die vanuit de recreatieve profilering vertrekken.

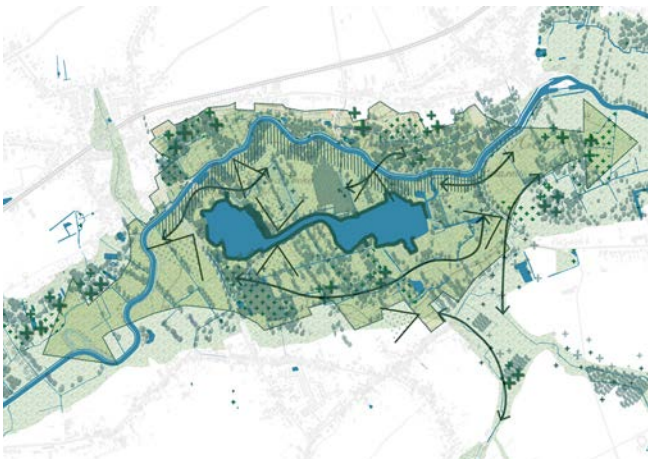
1. De Gavers gericht versterken als bovenlokale aantrekkingspool en uitvalsbasis



2. De Gavers identificeren rond twee uitgesproken recreatieclusters



5. De Gavers als meersenlandschap waarderen en verbinden



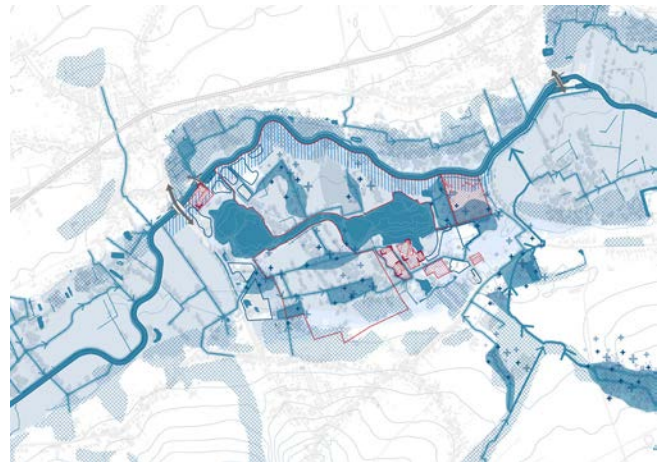
6. Inschrijven van De Gavers in lokale gemeenschappen



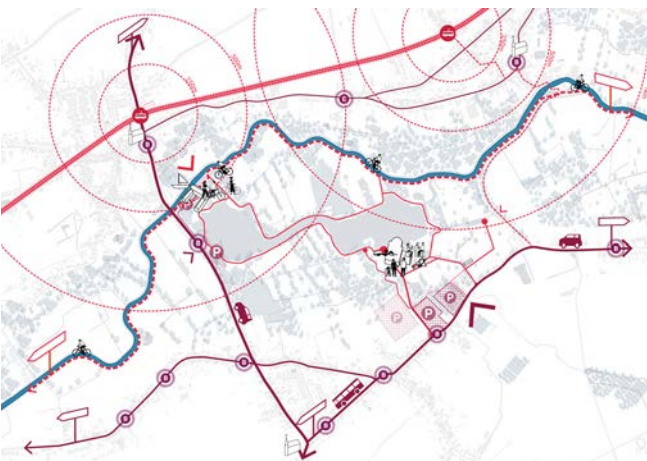
3. Recreatie gebruikt natuur en  
landschap als troef



4. De Gavers als onderdeel van  
één integraal watersysteem



7. Een vlotte multimodale  
bereikbaarheid voor De Gavers



# Ambitie 1 - De Gavers gericht versterken als bovenlokale aantrekkingspool en uitvalsbasis

De positie en het aanbod van het recreatiedomein zorgen voor een uitgesproken regionaal en bovenlokaal belang van de plek. Het masterplan zal dit erkennen en hierop inzetten, mede door samenwerkingen en partnerschappen met de toeristische regio's, de omliggende gemeentes en de voornaamste recreatieve bestemmingen in de omgeving verder te stimuleren. De naambekendheid van De Gavers zal zo ook kunnen groeien en de specifieke doelgroepen kunnen hierdoor nog beter bereikt worden. In de toekomst wil het recreatiedomein nog steeds een specifieke bestemming zijn voornamelijk voor families en groepen, maar wil het dit aanbod ook openstellen voor andere doelgroepen, bvb. voor business-arrangementen of andere. Er zal zo getracht worden om de bezetting te optimaliseren het jaar rond.

Het recreatiedomein zal in de toekomst blijven inzetten op een vermenging van een aanbod voor dagrecreatie en voor verblijfsrecreatie. De combinatie van beide aspecten zorgt voor een complementair gebruik van het domein. Een versterkte relatie en ruimtelijke verweving tussen het deel verblijfsrecreatie en dagrecreatie zal echter nagestreefd worden. Binnen een meer algemene herziening van de verhouding tussen de verschillende types verblijfsvormen, zal het aanbod van jaarplaatsen verlaten worden. Hierdoor zal de focus opnieuw verschuiven richting toeristisch verblijven en zullen verschillende types verblijfsvormen ingericht kunnen worden op het domein. Een voorkeur zal uitgaan naar vernieuwende vormen van verblijfsaccommodatie die een unieke belevingswaarde

bieden, zoals vandaag reeds bij de safaritenten, tipi's, bungalows op palen, ... het geval is. Hierbij zal de relatie tot het waterlandschap als extra troef meegenomen worden.

Het masterplan bevestigt daarnaast De Gavers als onthaalpoort voor de Vlaamse Ardennen en de Dendervallei. Door de link met beide recreatieve netwerken te versterken en ze te laten samenkomen op De Gavers, ontluiken er kansen. Het doelpubliek voor het recreatiedomein wordt niet enkel uitgebreid, er kunnen ook interessante samenwerkingen voor evenementen ontstaan en tot slot kan dit ook de identiteit van het domein versterken.

Naast deze functie als onthaalpoort, zal het masterplan het recreatiedomein versterken als uitvalsbasis om de regio te verkennen. Zo zullen de verbindingen naar nabijgelegen bestemmingen, zowel voor natuurbeleving, erfgoed, cultuur of andere, verder uitgebouwd worden. Dit zal ervoor zorgen dat een bezoek aan De Gavers telkens meer kan worden dan wat er al binnen de grenzen te beleven valt. Het omliggend landschap, de nabijgelegen dorpen en steden, maar ook specifieke recreatiepolen, kunnen eenvoudig ontdekt worden. Het recreatiedomein profileert zich dan ook als onderdeel van een regionaal netwerk en gaat op zoek naar een complementair recreatie-aanbod binnen en buiten de domeingrenzen. Vandaag zet het recreatiedomein reeds sterk in op fietsverhuur om dit te stimuleren. In de toekomst kan dit verder uitgebouwd worden.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan erkent en versterkt het regionaal en bovenlokaal belang van De Gavers.
- Het masterplan erkent en versterkt het recreatiedomein als onthaalpoort voor de Vlaamse Ardennen en de Dendervallei.
- Het masterplan versterkt een evenwichtig aanbod dag- en verblijfsrecreatie met een centrale glansrol voor water.
- Het masterplan versterkt het domein als uitvalsbasis om de regio te verkennen.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Uitwerken van de verhaallijnen ifv het toekomstprofiel.
- Uitwerken van de functie als onthaalpoort.
- Definiëren specifiek aanbod voor verblijfsrecreatie en de ruimtelijke interactie met de dagrecreatie.



+ Landschapskunst als herkenningspunt



+ Natuurlijke zwemomgeving als troef



+ Diverse waterrecreatie als aantrekking



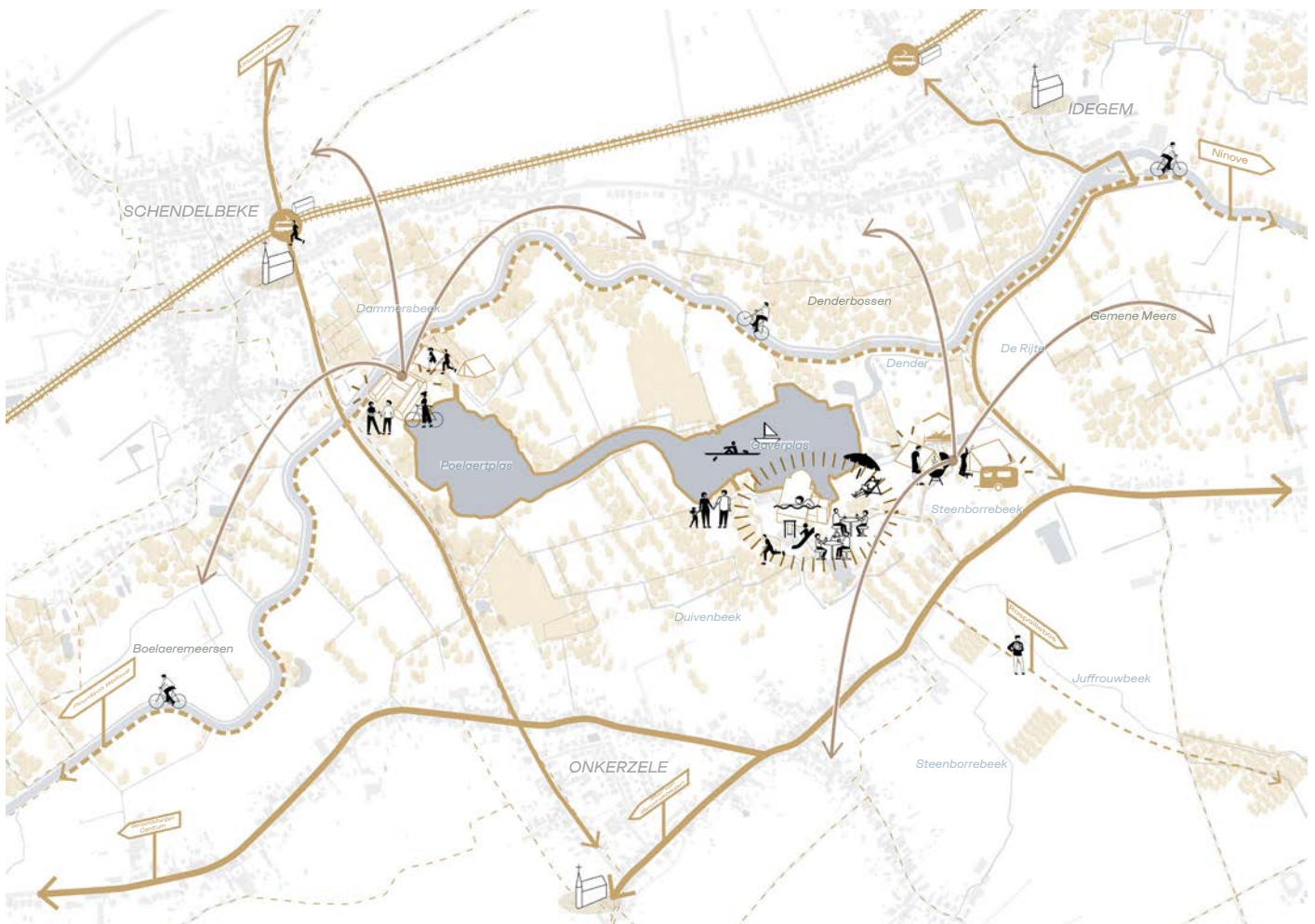
+ Jeugdverblijf in relatie met het boslandschap



+ Kampeerplekken in een groene omgeving



+ Een uitgebreid fiets- en wandelnetwerk



+ Ambitiekartaat "De Gavers gericht versterken als bovenlokale aantrekkingspool en uitvalsbasis"

# Ambitie 2 - De Gavers identificeren rond twee uitgesproken recreatieclusters

Vanuit de huidige concentratie van activiteiten worden twee recreatieclusters leesbaar op het domein, waar de grootste recreatieve infrastructuur en bebouwing gesitueerd is. Het masterplan bevestigt de cluster rond het Gaverbad en de camping en de cluster rond 't Schipken, samen met de recreatieve route rond de plassen, als de belangrijkste recreatieve structuren. Deze historische configuratie wordt ruimtelijk als basis genomen voor het masterplan. Daarnaast wordt het recreatieaanbod verder uitgewerkt als een meer plaatsgebonden aanbod dat het verhaal van de plek doet beleven. Dit aanbod geeft aanleiding tot een verdere differentiatie van de twee clusters, elk met een identiteit en focus. Deze focus zal vertrekken van de specifieke ruimtelijke kenmerken en inbedding van de clusters: de nabijheid van de Dender of de nabijheid van de Gaverplas en de aanwezige infrastructuur voor harde recreatie.

Het recreatiedomein is historisch gegroeid vanuit de cluster rond het Gaverbad. De hardere infrastructuur is daarbij voor een groot deel compact en geconcentreerd op deze locatie. In het masterplan erkennen we de kwaliteit van deze ruimtelijke concentratie en bevestigen we deze plek als hart van het domein. Dit wil zeggen dat de primaire onthaalfunctie hier gesitueerd zal worden, dat er een duidelijke oriëntatie van en naar deze cluster gebeurt op het domein en dat er ruimte is voor een divers aanbod aan activiteiten en evenementen. Daarenboven vormt deze cluster vandaag reeds een verzameling van verschillende subclusters, die telkens

aantakken op het hart van de site (speeltuin, cafetaria, de Doos, onthaal zwemplas, ...). Dit hart als centrale plek waar (sub) clusters op aansluiten, willen we versterken. Zo kunnen we in de toekomst ook de verblijfscluster, de parkeercluster en logistieke cluster beter aantakken op dit centrale hart.

De cluster rond 't Schipken krijgt daarnaast als tweede recreatiecluster van het domein een eigen focus en identiteit. Hier zal vooral nadruk gelegd worden op het beleefbaar maken van het uitzonderlijke DNA van de plek. Een ander type recreatieaanbod en een meer divers doelpubliek zal deze cluster kleuren.

Deze differentiatie vraagt om een grondige analyse van het (huidige) recreatieve aanbod. De identiteit van elk van de clusters zal aanleiding geven tot enerzijds het toevoegen van opportuniteiten voor beleving. Anderzijds zullen er ook strategische keuzes gemaakt moeten worden om een bepaald aanbod te verplaatsen of af te bouwen binnen de respectievelijke cluster. Zo zal de complementariteit en eigenheid van elk van de clusters maximaal tot zijn recht komen. De verschillende doelpublieken kunnen zo ook een focuslocatie krijgen op het domein en worden dankzij een interessante en beleefbare verbinding tussenin ook aangespoord om de rest van het domein te ontdekken.

Tussen de clusters zal op het domein ook specifiek aandacht gaan naar kleinschalige recreatieve rustpunten, die de recreatieve verbinding kunnen opladen.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan bevestigt de 2 recreatieclusters met elk een eigen identiteit en focus.
- Het masterplan bevestigt de cluster rond het zwembad als 'hart' en primaire onthaalfunctie van het domein als centrale plek waarop verschillende subclusters aansluiten (verblijfsrecreatie, logistiek en parking).
- Het masterplan erkent de cluster rond 't Schipken als tweede volwaardige recreatiecluster, complementair aan de cluster rond het zwembad.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Verder definiëren van de identiteit van elk van de clusters.
- Uitwerken van het specifiek programma voor elk van de clusters en voor de recreatieve verbinding. Hierbij wordt ook de vraag uitgediept naar nieuwe of vernieuwde infrastructuur die noodzakelijk is.
- Ruimtelijke uitwerking van elk van de clusters en de relatie tot de subclusters met daarbij ook specifieke aandacht voor de toegankelijkheid.



+ Fietscafé als ontmoetingsplek



+ Onthaalpoort voor fietsers en wandelaars



+ Aanlegsteiger als opportuniteit voor toegankelijkheid







+ Strandzone in relatie tot het landschap

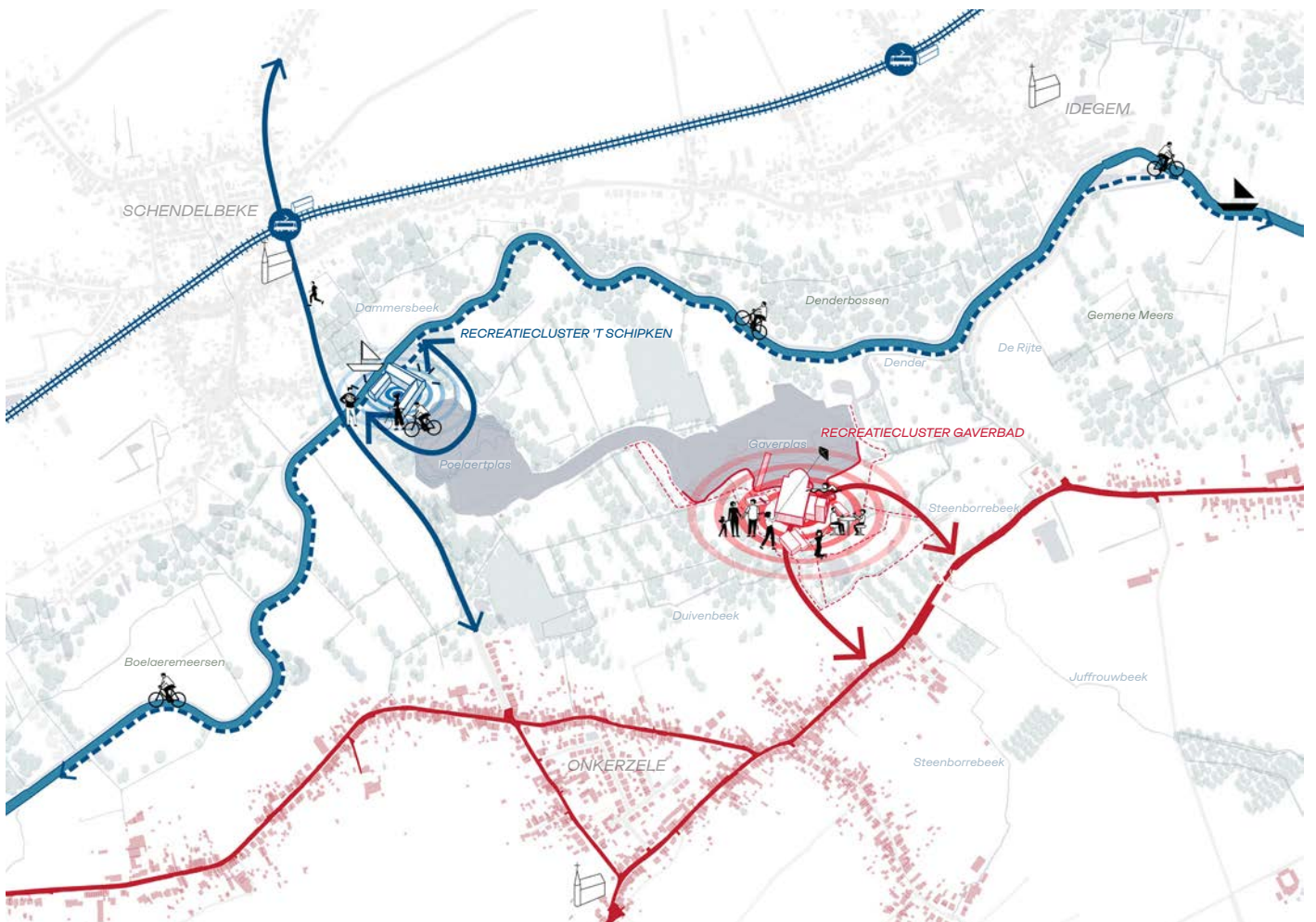


+ (Water)speeltuinen



+ Cluster van grotere infrastructuur in relatie tot het water

-  treinstation
-  verbindingen met Onkerzele (Onkerzelestraat, ...)
-  verbindingen met Scheldelbeke (Kampstraat)
-  jaagpad



+ Ambitiekartaat voor "De Gavers identificeren rond twee uitgesproken recreatieclusters"

# Ambitie 3 - Recreatie gebruikt natuur en landschap als troef

Het masterplan zoekt naar een evenwichtig aanbod in lijn met het DNA van De Gavers. Hierbij zal de verzoening van het toplandschap en de topattractie centraal staan. Landschap en natuur enerzijds, met onder meer bossen, weilanden, oeverzones, paaiplaatsen, en (actieve/passieve) recreatie en ontspanning anderzijds kunnen elkaar versterken wanneer er wordt gestreefd naar een evenwicht. De huidige recreatieve dynamiek en behoeften én gewenste toekomstige recreatieve dynamiek, met daarnaast de toekomstige klimaatadaptieve uitdagingen en de grenzen van de ecologische draagkracht zijn daarin richtinggevende factoren.

Op basis van de voor recreatie relevante zones en de voor natuurbehoud en landschapsontwikkeling (potentieel) belangrijke zones worden de wederzijdse ontwikkelingsbehoeften en -mogelijkheden onderzocht en de grenzen voor beide afgebakend. Dit resulteert in een gradiënt of zonering die richtinggevend is en vooral dient om verwevingszones te detecteren en de intensiteit van het programma daarvan te bepalen. Tegenstellingen worden niet aanzien als problemen maar als opportuniteiten en uitdagingen die de aanzet zijn om naar gezamenlijke en gedragen oplossingen te zoeken. De gradiënt zal voor diverse zones binnen het recreatiedomein beschrijven wat de recreatieve mogelijkheden en randvoorwaarden zijn en hierbij rekening houden met het DNA, het omliggende landschap, de kansen voor een unieke belevingskwaliteit. Hierbij zullen verschillende categorieën aan bod komen, gaande van het beperken van

menselijke activiteiten en vrijwaren van natuur over het integreren van enkel kleinschalige recreatie-infrastructuur tot het verweven van intensievere recreatie met het landschap en uiteindelijk het volop inzetten op meer intensieve recreatie.

Er wordt ingezet op de introductie van natuur- en landschapsgerelateerde, belevingsvolle elementen die zowel dienstig (kunnen) zijn voor de (verblijfs)recreatie en tegelijk aan andere functionaliteiten (kunnen) tegemoetkomen. Een herinrichting van de infrastructuur kan zorgen voor een toegankelijk en verrassend landschap en zich zo verweven met recreatie. Dit gebeurt overeenkomstig de ecologische draagkracht en met gepaste aandacht voor de mogelijke verstoring. Diverse functies worden zo meer en beter op elkaar afgestemd, waarbij kansen om ontwikkelingen in de een of de andere richting te laten evolueren worden benut. Het beste voorbeeld hiervan is een waterbuffering die zowel ecologische als recreatieve meerwaarden biedt. Een geïntegreerde aanpak en extensivering van het groenbeheer biedt dan weer mogelijkheden voor natuurontwikkeling afgestemd op recreatie en ontspanning. Dergelijke aanpak kan ook een gids zijn voor de geleiding en doorstroming van bezoekers en oplossingen bieden aan specifieke problemen inzake toegankelijkheid en oneigenlijk terreingebruik. Tot slot kan ook ingezet worden op de introductie van nieuwe en opwaardering van ondergewaardeerde zachte gebruiksvormen zoals educatieve – al dan niet onderwijsgebonden – activiteiten en natuurobservatie.

## SUBAMBITIES:

- Recreatie en natuur in evenwicht met elkaar.
- Gradiënten bepalen de mate van verweving en de mogelijke types van recreatie.
- Het masterplan zet in op het versterken van de actieve en passieve recreatieve beleving van water en natuur op het domein.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Bepalen van de verschillende zones op het domein en hun gradiënt aan recreatiemogelijkheden.
- Formuleren van aandachtspunten voor de verschillende deelzones van het recreatiedomein.
- Definiëren van mogelijke nieuwe en specifieke recreatievormen die in symbiose met het landschap kunnen uitgewerkt worden.



+ Vlinderpaden voor natuurbeleving



+ Kleinschalige spelprikkel in het groen



+ Speelzones in het landschap



+ Beeldkwaliteit afgestemd op de omgeving



+ Kamperen op het water als uitzonderlijke beleving



+ Toeristisch kamperen in het landschap

-  natuurlijk landschap
-  recreatie-activiteiten
-  zones met hardere recreatie-infrastructuur



+ Ambitiekaart voor "Recreatie gebruikt natuur en landschap als troef"

# Ambitie 4 - De Gavers als onderdeel van één integraal watersysteem

Het masterplan wil bijdragen aan het streven naar één robuust watersysteem en een integrale benadering van het waterbeheer op het domein en in de omgeving. De Dender is een regenrivier wat maakt dat ze erg gevoelig is zowel voor overstromingen als droogte. Door het gevarieerde reliëf en de ondergrond is een integrale systeembrede aanpak nodig: infiltratie en ruimte voor water op de hoge ruggen, vasthouden en vertraagd afvoeren op de valleiflanken, in de vallei ruimte voor water creëren en drainage verminderen. Deze aanpak werd uitgewerkt in de gebiedswerking van T.OP Dender.

Het domein ligt op het laagste punt van de vallei en vormt een belangrijke waterbuffer voor de Dender en de beken die van op de flanken naar de Dender stromen. Bijgevolg wordt het domein op kritieke momenten voor een groot deel overstroomd. Het masterplan zet in op het zoveel mogelijk vrijwaren van de laaggelegen gronden op het domein. Die worden in de toekomst niet meer (verder) bebouwd of om logistieke redenen ingenomen, met uitzondering van kleinschalige recreatieve en/of logistieke infrastructuur. Er zal ook gezocht worden naar mogelijkheden voor het verder creëren van ruimte voor water en ontharden waar mogelijk.

Daarnaast zal het masterplan ook inzetten op het beschermen van de reeds bestaande gebouwen en cruciale infrastructuren tegen wateroverlast en dit met lokale maatregelen. Voor

bepaalde aandachtszones, waar vandaag de infrastructuur telkens sterk getroffen wordt door wateroverlast, zal in het masterplan doorgedreven onderzoek gebeuren, om zo duurzame keuzes en oplossingen naar de toekomst toe te garanderen.

Een opwaardering van het valleilandschap biedt mogelijkheden en ruimte voor natuurontwikkeling en voor de uitbouw van een rijk en veelzijdig gestructureerd waterlandschap, waarin een ruime verscheidenheid aan waterhoudende elementen een plaats krijgt. Zo kunnen de groenblauwe verbindingen versterkt worden en een waardige plaats krijgen binnen het domein. Zo zal er ook een versterking van de natuurlijke waterhuishouding en hydrografie plaatsvinden, waardoor de natuurlijke omgevingen verder kunnen floreren. Dit houdt ook in dat de visuele relatie met de Dender en met de aangrenzende vallei-eenheden moet worden opgewaarderd, evenals met de overgangszone naar de hoger gelegen gronden. Het installeren van een duidelijke groen-blauwe corridor langs de Dender zou hiertoe kunnen bijdragen, maar eveneens het inrichten van duidelijke landschappelijke links, het vergroten van het waterbergend vermogen in het noorden van het domein en de verbetering van de toegankelijkheid tot de Dender voor voetgangers en fietsers. Zo zullen de Dender en de verschillende onderdelen van de vallei meer integraal onderdeel gaan uitmaken van het recreatiedomein.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan zet in op het streven naar een integraal watersysteem, met koppelkansen voor natuur, landschap en recreatie.
- Het masterplan zet in op het maximaal vrijwaren van de laag gelegen - nog niet ingenomen - valleigronden, het creëren van ruimte voor water en ontharding.
- Het masterplan onderzoekt voor de aandachtszones welke verzoeningsstrategieën nodig zijn om het recreatief functioneren in balans te brengen met het watersysteem en het risico op waterschade voor de infrastructuur te kunnen verminderen.
- Het masterplan zet in op een rijk waterlandschap en structurele groen-blauwe verbindingen.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Waar en hoe kan er op het domein nog extra ruimte voor water gecreëerd worden en waar kan er onthard worden?
- Is het wenselijk een corridor langsheen de Dender vrij te houden voor water en natuur?
- Welke maatregelen zijn nog noodzakelijk om de bestaande infrastructuur voldoende te beschermen tegen wateroverlast?
- Welke kansen zijn er hoger op de flanken voor infiltratie?
- Hoe kan het beken- en grachtensysteem maximaal bijdragen aan waterrecreatie, de waterveiligheid en de (recreatieve) wateridentiteit van de plek? Waar kan de drainage lokaal verwijderd worden?



+ Meer ruimte voor water langs de beken



+ Waterbuffers als natuurbelevingselementen



+ Wandelpaden in nauw contact met het water







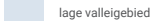

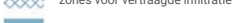


+ Ontdekkingspad door de natte natuur

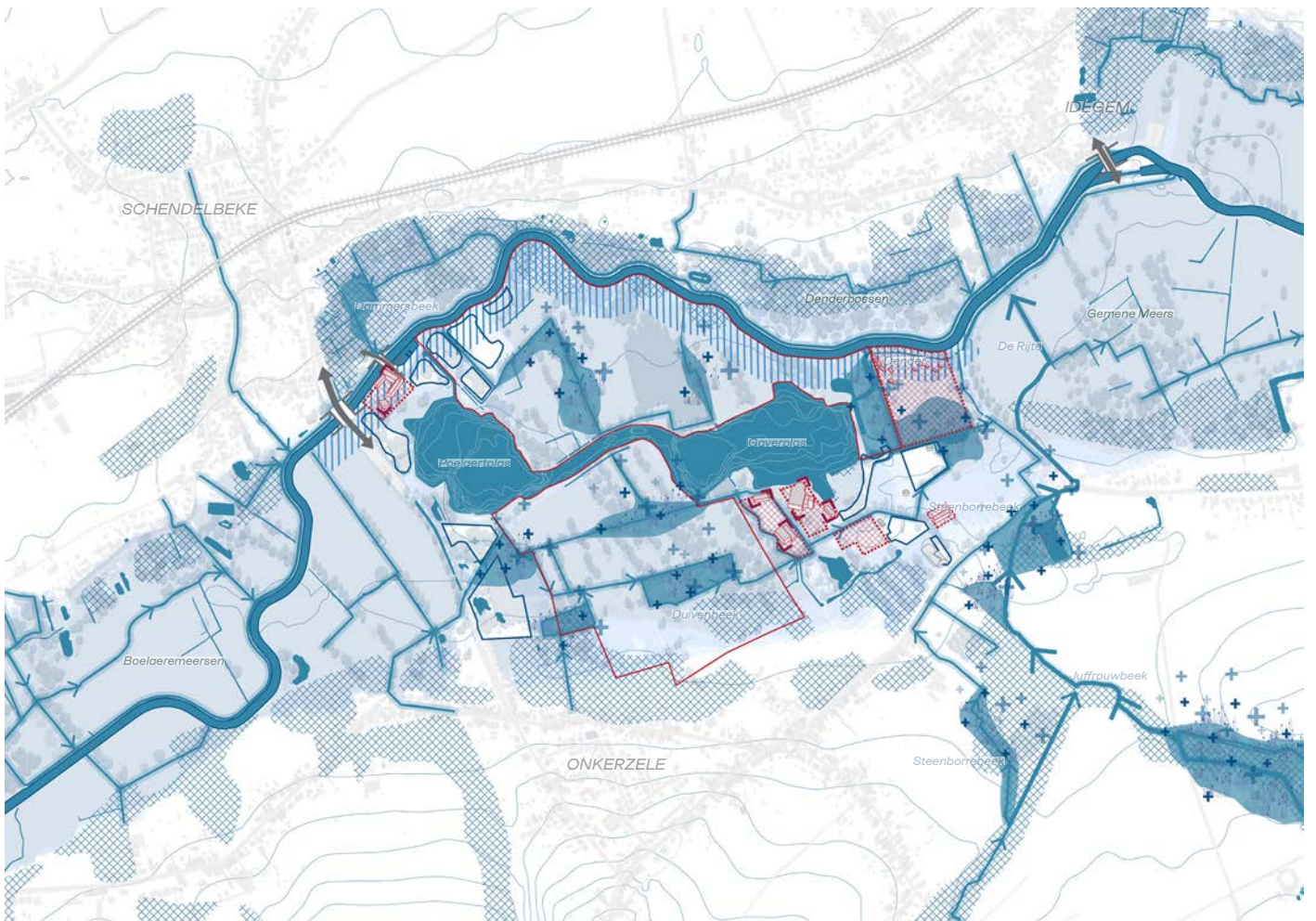


+ Natuurlijke zwemomgeving



+ Uitkijkpunt over het water als herkenningspunt

-  niet verder te bebouwen zones
-  opgehoogde zones
-  bruggen
-  lokale bescherming
-  lage valleigebied
-  corridor 100 m langs Dender
-  zones voor vertraagde infiltratie
-  voorgestelde bufferzones
-  aandachtszones bestaande infrastructuur



+ Ambitiekaart voor "De Gavens als onderdeel van één integraal watersysteem"

# Ambitie 5 - De Gavers als meersens-landschap waarderen en verbinden

Zowel (de restanten van) het historische landschap als de contouren van het (huidige) recreatieve landschap vormen het uitgangspunt voor een nieuwe landschapsontwikkeling die de voorgaanden omarmt en op elkaar af zal stemmen. Het historisch meersenslandschap vormt hierbij een belangrijke referentie, maar daarnaast zal het ook rekening houden met de meer recente landschappelijke ontwikkelingen.

Het masterplan streeft ernaar om De Gavers te integreren in een ruimer landschapsgeheel dat de domeingrenzen overschrijdt en rekening houdt met de globale ruimtelijke en landschappelijke context. Hierbij zijn zowel de omliggende meersengebieden, de Denderbossen, maar ook de beekvalleien van onder meer de Juffrouwbeek of het Raspaillebos belangrijke landschapsecologische eenheden waar verbinding mee gezocht wordt. Binnen de domeingrenzen zal het gebruik en beheer van openbare en private gronden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd worden om tot een coherent landschapsecologisch geheel te komen. Interne verweving en koppeling van groenstructuren moeten tot een landschappelijk geheel leiden en het domein een eigen identiteit geven. De huidige strakke scheiding tussen rivier, meersens, centrale waterplas, (moeras) bos en park wordt gemilderd. Daarbij wordt voortgebouwd op de biologisch waardevolle elementen in en rondom de centrale

plassen. Bestaande landschapsstructuren vormen de basis voor de toekomstige landschapsontwikkeling. Kleinschalige landschapselementen worden versterkt of omgevormd teneinde een robuust landschapsgeheel tot stand te brengen en de (ruimtelijke) verbinding met het omliggende landschap te bekomen. Er wordt afgewogen of de recreatieve infrastructuur en voorzieningen -zowel de clusters als de verspreid liggende- verweven dan wel afgebakend (en eventueel gebufferd) in het landschap ingebed worden.

Een landschappelijke opwaardering geeft mee richting aan de toekomstige functies. Hierbij zullen bepaalde zones van het recreatiedomein ruimtelijk herdacht kunnen worden om zo een sterke link te leggen met de aanwezige natuur (evenwel zonder verlies van hun recreatieve functie), dit geldt in het bijzonder voor de zones rond verblijfsrecreatie en -accommodatie, parkeer- en nutsvoorzieningen, onderhoud en logistiek.

De huidige landbouwactiviteit, die vandaag enkel uit graas- en hooilanden bestaat, wordt behouden. De toekomstige landschapsontwikkeling houdt hier dus zoveel mogelijk rekening mee. De landbouwactiviteiten versterken de domeinwerking o.m. op vlak van educatie en landschappelijke integratie en beleving.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan streeft naar een waardevol belevingsgeheel van deze ontginningsplek in het valleilandschap.
- Het masterplan zet in op het verbinden van het domein met het omgevend landschap.
- Het masterplan streeft naar een coherent landschapsbeeld met een sterke identiteit.
- Het masterplan ziet landbouw als een mogelijke meekoppelkans, om met agro-ecologisch beheer eigenheid te geven aan het domein en de recreatieve en educatieve beleving te diversifiëren.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Hoe kunnen de ecologische verbindingen ruimtelijk vorm krijgen?
- Welke specifieke ingrepen kunnen bijdragen tot het versterken van de natuur op en rond het domein?
- Welke landschappelijke perspectieven en verbindingen wensen we verder in te richten?
- Hoe kan de zone voor landbouw optimaal geïntegreerd worden in het landschappelijke en recreatieve verhaal van het domein?



+ Rustplekken aan de oever



+ Signalisatie van de te ontdekken types natuur



+ Brugstructuur over het water



+ Kleinschalige padenstructuur als ontdekking

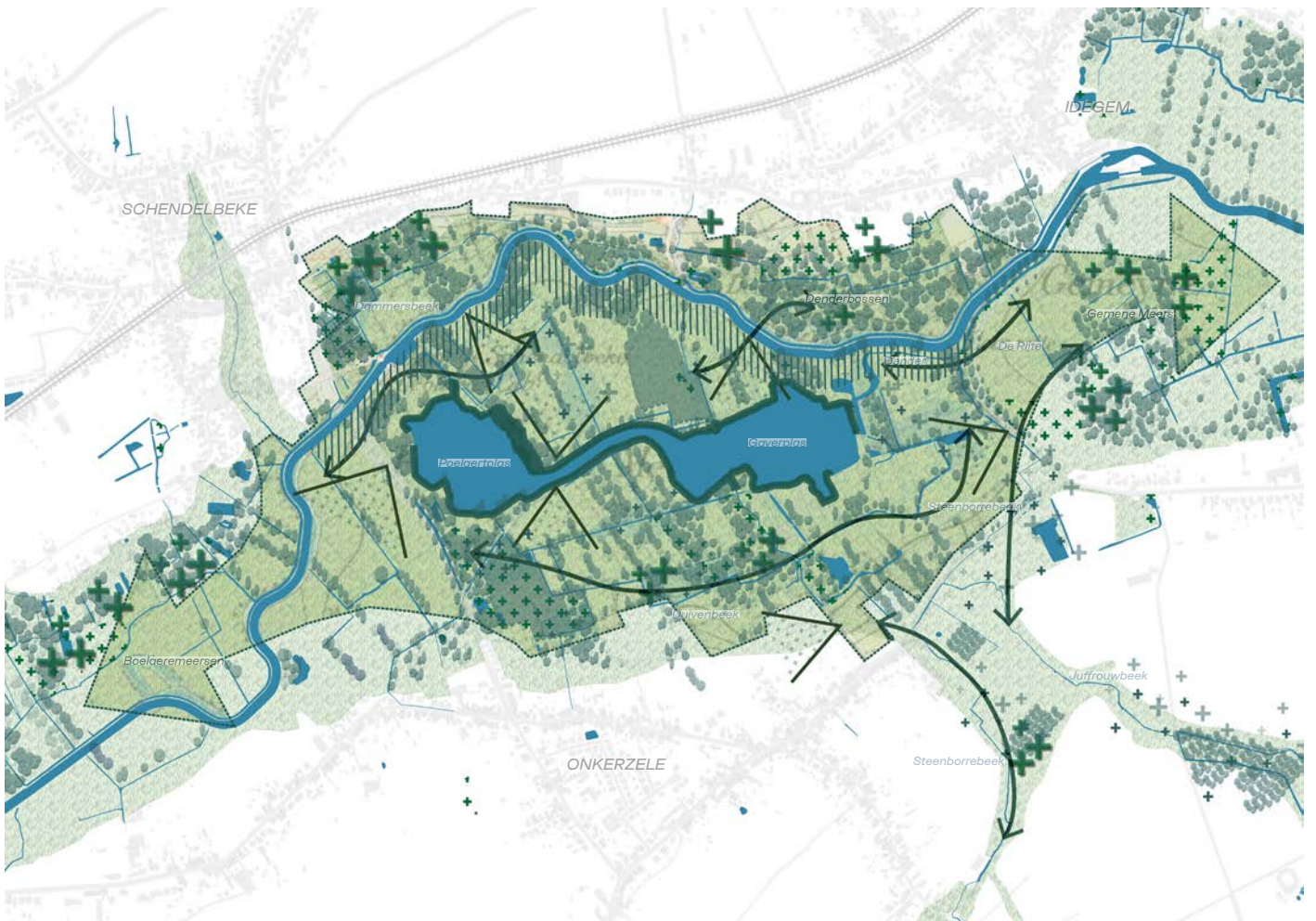


+ Rust- of picknickplatform in het landschap



+ Kijkwand voor natuurobservatie

- ||||| corridor 100 m langs Dender
- ▨ groene vallei / meersenslandschap
- ⊙ ecologisch waardevolle zones
- ↔ groene/ecologische corridors
- ◁ interessante perspectieven



+ Ambitiekaart voor "De Gavers als meersenslandschap waarderen en verbinden"

# Ambitie 6 - Inschrijven van De Gavers in lokale gemeenschappen

De situering van het recreatiedomein centraal tussen drie verschillende dorpskernen (en op het snijpunt van drie provincies) en in een zeer sterke interactie met Onkerzele, vraagt om een aanpak waarbij er gestreefd wordt naar een open domein in aansluiting en verbinding met zijn omgeving. Het masterplan vertrekt dan ook vanuit een aanpak waarbij de openheid en veelzijdige toegankelijkheid van het domein bewaard wordt, en waarbij de contouren van het domein als het ware vervaagt. De aansluiting naar de omliggende gebieden, zowel landschappelijk als met padenstructuren, vormt dan ook een uitgangspunt. Daarbij blijft de mogelijkheid bestaan om het domein af te sluiten in geval van bijvoorbeeld calamiteiten of stormweer. Natuurlijke afsluitingen, bijvoorbeeld met water, kunnen hiervoor strategisch ingezet worden.

Het masterplan streeft voorts naar een synergetisch evenwicht met Onkerzele, Schendelbeke en Idegem. Dit uit zich enerzijds in het feit dat De Gavers integraal onderdeel uitmaakt van de dagelijkse realiteit voor vele van de lokale inwoners. Zo vormt het een plek waar mensen naartoe gaan voor nuttige activiteiten, zoals werken, boodschappen of als vrijwilliger, maar evenzeer voor recreatieve activiteiten, zoals vrijetijdsbeleving, wandelen, familiefeesten of zwemmen. Het domein fungeert als een ontmoetingsplek en laat toe om een stukje een uitbreiding

van het dorpsplein of de collectieve achtertuin te zijn van de inwoners. Deze relatie tot Onkerzele zal ook verder aandacht verdienen in het masterplan. Een belangrijk aandachtspunt in de relatie tot Onkerzele is de mobiliteitsproblematiek door de overdruk van gemotoriseerd verkeer in de Onkerzelestraat. Een strategie voor een meer evenwichtige ontsluiting en een spreiding tijdens piekmomenten indien mogelijk, kan hier gedeeltelijk in tegemoetkomen.

Een verdere en meer uitgewerkte samenwerking zal verzekerd worden met lokale verenigingen, "streekhouders", verblijfslocaties, educatieve instellingen, ... om zo het (recreatief) netwerk rond De Gavers nog te versterken en interessante uitwisselingen te laten plaatsvinden. Het "reizen naar morgen" principe staat hier dan ook centraal. Dit criterium duidt het belang aan van lokale samenwerkingen voor "florerende gemeenschappen". Het uitgangspunt bij dit criterium is dat het "toerisme van morgen" geworteld is binnen lokale gemeenschappen waarbij toerisme en recreatie ook stevig verbonden zijn met de plek, waar mensen samenwerken, bezoekers kunnen thuiskomen en bewoners hun liefde voor de plek koesteren en doorgeven. In een florerende gemeenschap ondervinden alle deelnemers meerwaarde van het toerisme.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan zet in op een open domein in aansluiting en verbinding met zijn omgeving.
- Het masterplan zoekt naar een synergetisch evenwicht met de omliggende dorpskernen.
- Het masterplan zet in op een versterkte samenwerking met lokale gemeenschappen, verenigingen en streekhouders.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Hoe kan de domeingrens bepaald en vormgegeven, en indien nodig afgesloten worden?
- Kan een sterkere verbinding naar elk van de dorpskernen ingericht worden?
- Welke functies en activiteiten kunnen het gemeenschapssgevoel vergroten op het domein of de relatie tot andere verenigingen versterken?
- Hoe kunnen de activiteiten van het domein ook een meerwaarde vormen voor de omringende lokale gemeenschappen en deze versterken?



+ Ontmoetingsplekken voor de buurt



+ Groene buurtweg als verbinding met de wijk



+ Buurtfest in het landschap



+ Pop-up zomerbar



+ Kleine evenementen voor bewoners en bezoekers



+ Evenementen op/aan het water

- verblijven
- eten & drinken
- (buurt)winkels
- evenementenzaal
- toegangspunten
- autoroutes
- interne circulatie
- jaagpad



+ Ambitiekaart voor "Inschrijven van De Gavers in lokale gemeenschappen"

# Ambitie 7 - Een vlotte multimodale bereikbaarheid voor De Gavers

Het masterplan wil inzetten op een leesbaar domein en een heldere en logische interne circulatie. Hierbij zal aandacht gaan naar het maximaal scheiden van verkeersstromen en het scheiden van bezoekers en logistiek. Dit zal bijdragen aan een aangename ervaring voor de bezoekers op het domein. De hiërarchie van de paden en verbindingen zal ook in zijn materialiteit duidelijk uitgewerkt worden en waar mogelijk kunnen bestaande overmaatse infrastructuren verkleind en/of onthard worden, zonder dat de werking van het domein hierbij in het gedrang komt.

Daarnaast wil het masterplan ook inzetten op een open domein in aansluiting en verbinding met zijn omgeving. Het toekomen zal via verschillende toegangspoorten georganiseerd worden. Binnen het masterplan wordt onderzocht welke poorten in de toekomst wenselijk zijn en hoe deze concreet kunnen gemaakt worden. Naast de locaties wordt ook gezocht naar een hiërarchie die hierbij aansluit: vervoersmodi, frequenties, noodzaak onthaal, ... De toegangen tot het domein zullen gebaseerd zijn op de huidige toegankelijkheid, maar evenzeer zal gezocht worden naar extra ontsluitingsmogelijkheden, bvb. langs het jaagpad of langs de Dijk. Fijnmazige linken tussen het domein en het omliggend netwerk van paden/wegen versterken is van groot belang. Door de positie van het domein op een uniek kruispunt van landschappen, wordt de doorwaadbaarheid van de site en de verbindingen met elk van deze omliggende gebieden prioritair.

Tot slot wil het masterplan ook verder inzetten op een gedifferentieerde multimodale bereikbaarheid van het domein, zonder evenwel de bereikbaarheid met de wagen te hypothekeren, in het licht van de specifieke ligging van het domein én het uitgesproken familiale karakter. Hierbij zal gekeken worden naar mogelijkheden om het domein verder te ontsluiten via het station van Schendelbeke en eventueel Idegem, zonder daarbij de problematiek rond handhaving tijdens piekmomenten uit het oog te verliezen. De ontsluiting via trein zal enerzijds kunnen bijdragen aan een grotere radius van de bezoekers die met het openbaar vervoer komen, maar anderzijds ook kunnen bijdragen aan een meer duurzame benadering van de toegankelijkheid. Een vlotte en aangename verbinding tussen de stations en het recreatiedomein zal hiertoe ook moeten aanzetten. De toegankelijkheid kan daarnaast ook verder gestimuleerd worden met de busverbindingen, hoewel deze beperkt zijn in radius en frequentie. Voor specifieke activiteiten en evenementen, of vooral op de piekmomenten voor dagrecreatie, kunnen ook combinatie-oplossingen gezocht worden, waar randparkings en een shuttlebus, een bootverbinding over de Dender, extra fietsvoorzieningen, ... mee een oplossing kunnen bieden voor overdruk van de wagens en mee een toekomstgerichte beleving kunnen stimuleren.

## SUBAMBITIES:

- Het masterplan streeft naar een leesbaar domein en een heldere en logische interne circulatie.
- Het masterplan zet in op een open domein in aansluiting en verbinding met zijn omgeving.
- Het masterplan zet in op een optimale doorwaadbaarheid van de site.
- Het masterplan zet in op een gedifferentieerde multimodale bereikbaarheid van het domein.

## SPECIFIEKE ONDERZOEKSVRAGEN:

- Hoe kan het verkeer afgeleid worden alvorens het door de dorpskern van Onkerzele rijdt? Welke maatregelen kunnen we hier ruimtelijk voor uitwerken? Met welke partners (stad, politie, verkeersdeskundigen, ...) gaan we hierover in overleg?
- Hoe kan de verbinding met het openbaar vervoer (station, bus) verduurzaamd en vereenvoudigd worden voor de bezoekers?
- Welke mogelijkheden zijn er voor extra toegangspoorten voor de verschillende vervoersmodi en welke concrete inrichting is hiervoor noodzakelijk?



+ Fietsroutes door het Denderlandschap



+ Activeren van aanlegplaats aan het water



+ Fietsroutes gelinkt aan erfgoed



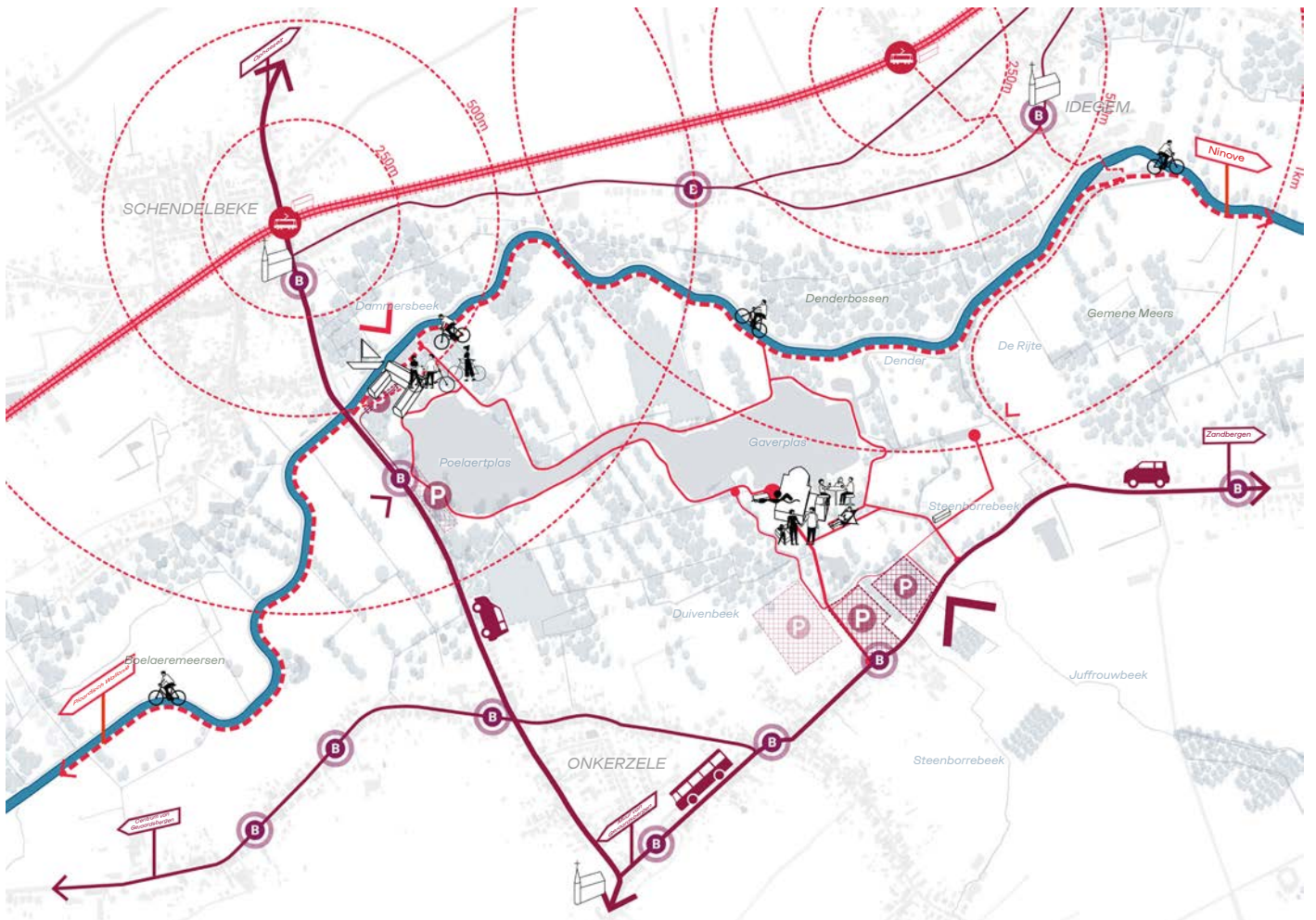
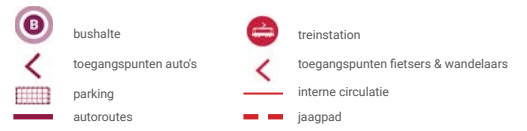
+ Groen-blauwe parking



+ Duurzame verbinding naar het station



+ Scheiding van stromen



+ Ambitiekart voor "Een vlotte multimodale bereikbaarheid voor De Gavers"



# G. Een ruimtelijk- recreatief raamwerk voor De Gavers

Vanuit de verschillende verhaallijnen en ambities werd een ruimtelijk raamwerk voor het recreatiedomein opgesteld. Dit raamwerk vormt een kader voor de toekomstige ontwikkelingen op de site. Het kan best als een ruimtelijke handleiding gezien worden, waar inspiratie en gidsbeelden voorop staan. Het is geen reglementair kader, maar neemt reeds gekende beperkingen en kansen maximaal mee om zo een robuuste ruimtelijke structuur te vormen voor de komende decennia.

De ruimtelijke netwerken, kansen en aandachtspunten staan hier centraal, maar worden telkens in relatie geplaatst met de recreatieve opportuniteiten voor het domein. Het raamwerk tracht inspiratie te bieden voor concrete inrichtingen, zonder alles reeds in detail uit te werken in volwaardige inrichtingsplannen. De aanzet wordt gegeven om alle elementen te integreren in een ruimtelijk coherent systeem, waarna de verdere doorwerking enerzijds getoond wordt in de zooms of later geïnitieerd wordt door de Provincie.

## Een aanpak in verschillende lagen

Gezien de complexiteit van het gebied en de verschillende thematieken die hier in interactie zijn, wordt het raamwerk opgebouwd in verschillende lagen. Voor elk van deze laag wordt een coherente visie opgebouwd, maar ook hun interactie is van sterk belang. Een iteratief proces heeft dan ook geleid tot de uiteindelijke strategieën per laag.

De volgende lagen komen aan bod in dit hoofdstuk over het raamwerk:

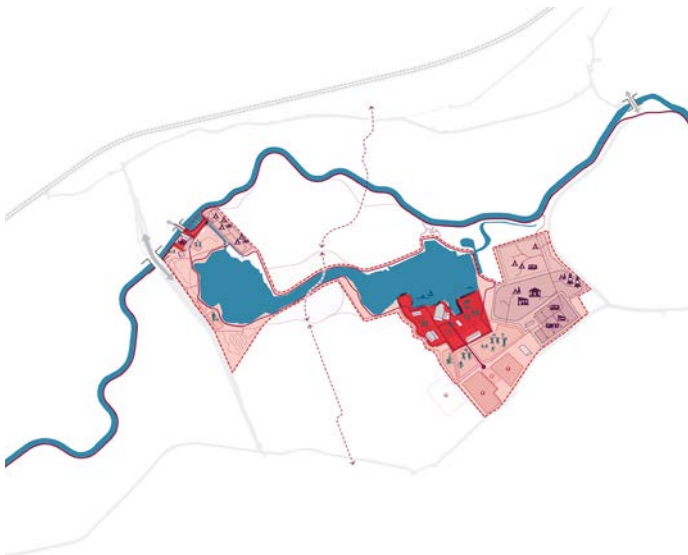
- Het waternetwerk: Water vormt een basisstructuur voor het recreatiedomein. De positie in de natte vallei, de plassen, maar ook de overstromingsproblematiek zijn aanleidingen voor het herdenken van de (deel)systemen van het waternetwerk. Voor alle volgende lagen zal de waterlaag een voorname rol spelen.
- Het (natuur)landschap: Heel sterk in interactie met het waternetwerk, wordt voor het landschappelijk systeem ook een heldere structuur uitgezet. De continuïteit met de omgevende landschappelijke identiteiten staat hier voorop, maar ook met aandacht voor de verweving van diverse invloeden tot een nieuw type landschap. Daarnaast wordt specifiek gekeken naar de beleefbaarheid van dit landschap.
- Het recreatief landschap: Binnen de laag voor recreatieve programmatie komen de clusters opnieuw sterk naar voren. Deze laten immers toe om op een heldere en overzichtelijke manier de activiteiten te structureren. Deze gaan dan weer hand in hand met de landschappelijke laag, waardoor er kansen ontstaan voor verschillende types van beleving. Daarnaast is er ook een sterke link met de laag rond de infrastructuur, voor bereikbaarheid en operationaliteit.
- De infrastructurale netwerken: Binnen het raamwerk wordt ingezet op een vereenvoudiging waar mogelijk van de infrastructurale netwerken. Maximale ontharding speelt hierbij een rol. Daarnaast wordt logistiek verkeer maximaal gescheiden van recreatief verkeer en wordt de parkeerstrategie verder uitgediept. Tot slot wordt er ook gekeken naar de mogelijkheden voor duurzame energienetwerken op de site.
- Een evenwicht tussen recreatie & natuur: Als conclusie van het ruimtelijk raamwerk wordt er een gradiëntenkaart voorgesteld met een zonering binnen en aan de rand van het recreatiedomein. Deze gradiëntenkaart geeft de mogelijke intensiteit van de recreatieve activiteiten aan ten opzichte van het aanwezige natuurlandschap. Er wordt zo in tijd en ruimte rekening gehouden met de verstoringsgevoeligheid van bepaalde (deel)natuurwaarden. Deze kaart is een instrument om te structureren, maar heeft geen juridische waarde.



WATERNETWERK



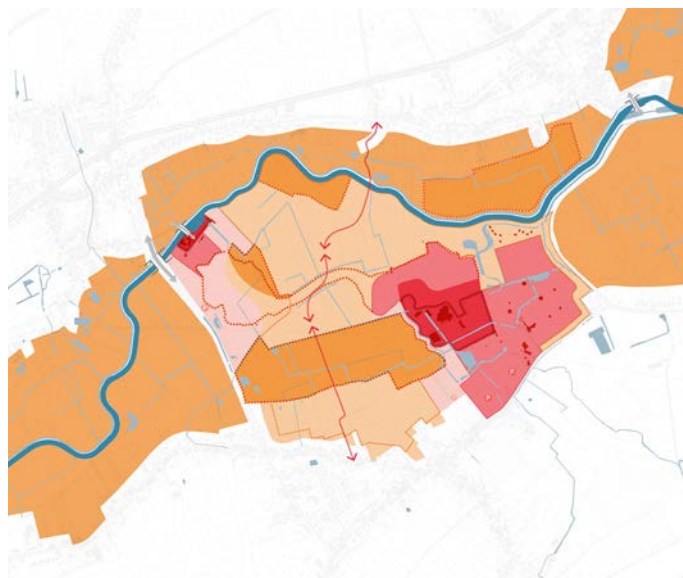
(NATUUR)LANDSCHAP



RECREATIEF LANDSCHAP



INFRASTRUCTURELE NETWERKEN



EVENWICHT RECREATIE & NATUUR

# Het waternetwerk

## Inzetten op complementaire systemen

Het waternetwerk op en rond De Gavers is divers en verdient specifieke aandacht binnen het raamwerk. Het hydrologisch systeem is opgebouwd uit beken, grachten, plassen, poelen, een rivier en het grondwatersysteem. Deze verschillende elementen staan al dan niet met elkaar in verbinding en zorgen zo voor een evenwicht. Op bepaalde momenten wordt dit evenwicht echter verstoord en is er wateroverlast, een ondermaatse waterkwaliteit of een te laag (grond)waterniveau waarneembaar. Deze uitdagingen vormen de aanleiding voor het herdenken van het waternetwerk, met het oog op het maximaal remediëren van deze uitdagingen, maar evenzeer met het oog op het verscherpen van de kansen voor waternatuur binnen het recreatiedomein. Hierbij wordt ingezet op het versterken van vier complementaire watersystemen, die elk een eigen hydrologische en ruimtelijke logica hebben. Het domein voorziet nu reeds zelf proactief oplossingen voor watergerelateerde problemen en heeft daarin zelf al ruime expertise verzameld. Deze strategie bouwt verder op de lokale kennis en inzichten.

1. De plassen als afzonderlijk systeem  
Voor het recreatiedomein zijn de twee plassen (Gaverplas en Poelaertplas) essentieel voor de waterrecreatie. Hiervoor wordt, zoals vandaag ook reeds het geval is, een afgesloten en beheersbaar systeem voorzien, zonder rechtstreeks contact met andere waterlopen. Op deze manier kan de zwemwaterkwaliteit zoveel mogelijk gegarandeerd worden. Een uitdaging blijft hier voornamelijk het voorkomen van blauwalg, wat nauwgezet gemonitord wordt.
2. Strategisch verbinden van Dender, beken en meersen  
Een tweede systeem zet het principe "ruimte voor water" centraal en zorgt door gerichte herprofilering en sturing dat het overtollige Denderwater bij overstromingen geleid wordt langs de meest natuurlijke zones op het domein. Op die manier kan de infrastructuur maximaal gevrijwaard worden van wateroverlast en schade. Het Denderwater



+ Poelaertplas



+ Zone tussen Gaverplas en Poelaertplas



+ Duivenbeek langs graslanden



+ Pier op Gaverplas



+ Jaagpad langs Dender



+ Plas in de camping

stroomt bij overstromingen in de Duivenmeersen en vandaag over de Kampstraat en onder de Denderbrug het domein binnen. Door gerichte sturing (zie verder) wordt het water via de Duivenbeek afgeleid en komt dit zo het domein binnen in de zuidelijke zone. Hier wordt voorgesteld om de bestaande beekprofielen aan te passen waar mogelijk (naargelang eigendomssituatie en natuurpotentieel) om zo een variërend nat landschap te creëren, maar ook extra buffercapaciteit te voorzien. Hierdoor stroomt het water op een meer gecontroleerde manier door het recreatiedomein en zal de wateroverlast verminderd worden.

### 3. Herprofilieren van grachten

In het landbouwgebied, vooral ten noorden van de plassen, worden verschillende herprofileringen van de grachten voorgesteld. De grachten worden afgedamd met regelbare stuwen en worden met elkaar verbonden. Ook het verontdiepen en verbreden van grachten kan overwogen

worden, in combinatie met het creëren van poelen en ondiepe depressies. Hierdoor wordt de drainagewerking van de meersen tegengegaan, met een positieve impact op de waterkwaliteit van de plas en het versterken van natte natuur. De precieze gewenste uitwerking van deze maatregelen wordt verder afgestemd met de aanwezige landbouwers. Er wordt gezocht naar een peilregime dat voor beide partijen werkbaar is.

### 4. Omleiden van de beken

De Juffrouwbeek en de Steenborrebeek worden omgeleid via de Onkerzelestraat naar de Gemene Meers, vanwaar ze uiteindelijk in de Dender terechtkomen. Hierdoor wordt hun traject doorheen het domein weggehaald en wordt er zo wateroverlast vanuit deze beken, komend van hoger op de flanken, vermeden. Dit project rond de beekvalleien wordt reeds verder uitgewerkt door de Provincie i.k.v. het lopende natuurinrichtingsproject (NIP).



1. De Plassen als afzonderlijk systeem



2. Strategisch verbinden van Dender, beken en meersen



3. Herprofilieren van grachten



4. Omleiden van de Juffrouwbeek en Steenborrebeek



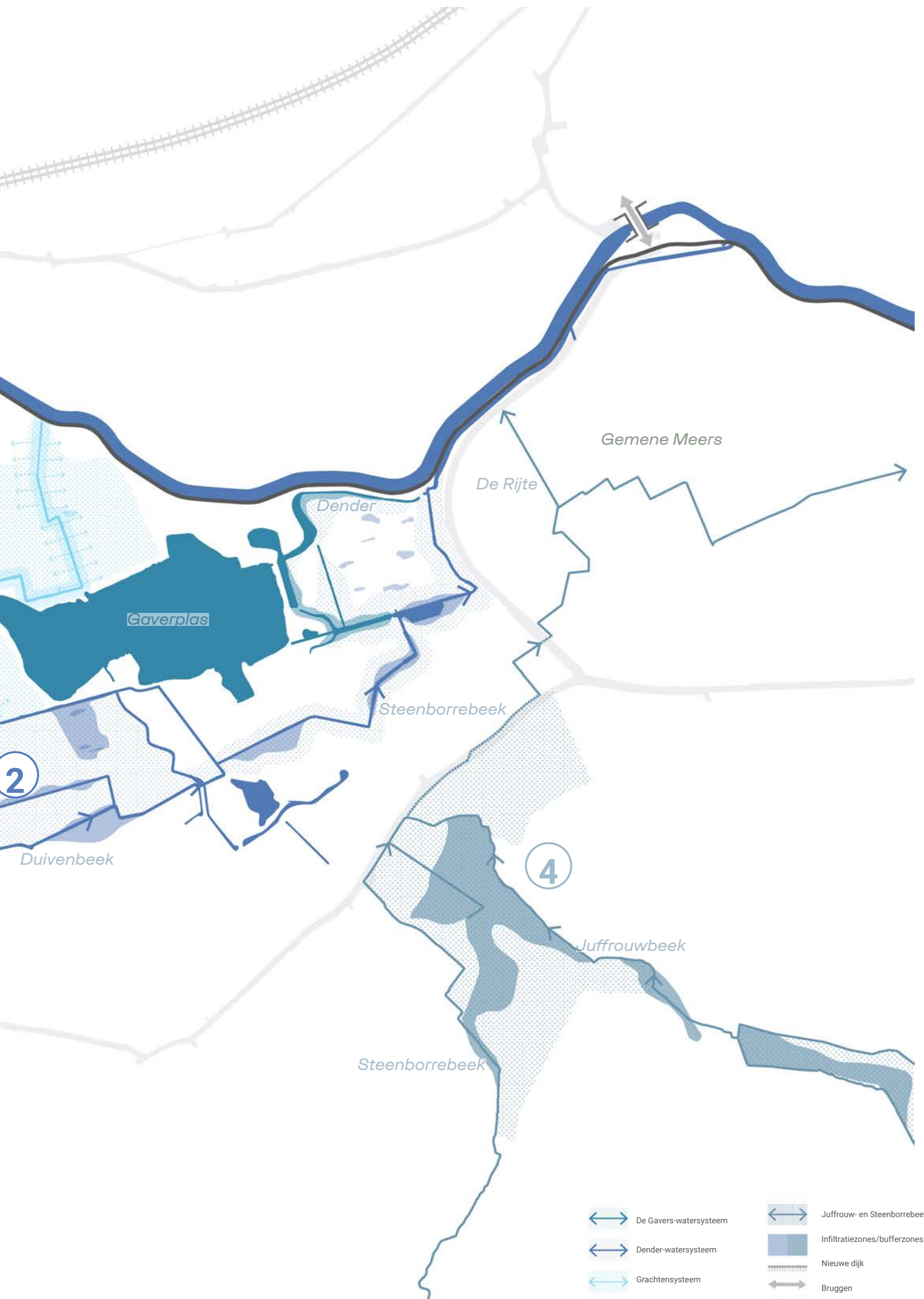
Dammersbeek

1

Poelaertplas

3

Boelaeremeersen



## Conclusies en aandachtspunten waterveiligheid

Het recreatiedomein en zijn verschillende infrastructuren krijgen vandaag op regelmatige basis te maken met wateroverlast. Deze overlast kent verschillende oorzaken: pluviaal (van overmatige directe regenval) of fluviaal (vanuit de beken of de Dender). Bij erg zware overstromingen is er vaak een cumulatie van beide oorzaken. Specifiek voor De Gavers zijn de Juffrouwbeek en de Steenborrebeek vandaag oorzaak van wateroverlast, bij hevige afstroom van regenwater vanop de flanken. Daarnaast stroomt de Dender ter hoogte van de Duivenmeersen over bij hoog water, waardoor via de onderdoorgang van de brug enerzijds en via de Kampstraat anderzijds water in het domein binnenstroomt. De verschillende infrastructuren (paden, sport- en spelinfrastructuur, gebouwen, netwerken) worden hierdoor belast. Eén van de doelstellingen

van de waterstrategie is dan ook om zoveel als mogelijk de waterveiligheid te garanderen, zonder overstromingen helemaal te kunnen uitsluiten in de toekomst. Een deel van de realiteit zal zijn om bij piekmomenten te leven met het water. Tegelijk wordt er ingezet op zowel landschappelijk-infrastructurele ingrepen als ingrepen op gebouwniveau die deze waterveiligheid zullen versterken. Beschermingsmaatregelen zijn kleinschalig en waar mogelijk op gebouwniveau. Hieronder worden elk van de categorieën kort besproken.

## Landschappelijk-infrastructurele ingrepen

Een eerste type ingrepen gaat over aanpassingen aan de waterlopen, de dijken en taluds en de infrastructuren, om er zo voor te zorgen dat het water op een gestructureerde manier omgeleid wordt rond de meest kwetsbare functies en gebouwen op en rond het recreatiedomein. Hierbij is belangrijk dat de waterbergingscapaciteit van De Gavers wel blijft bestaan en we het domein dus niet hermetisch gaan afsluiten voor water, wat een zeer nefaste invloed zou hebben op de veiligheid van de omliggende wijken.

### 1. Inrichten lokale waterkering onder de brug en vergroten koker onder de Kampstraat

Eén van de cruciale punten is de zone onder de brug, waar het water uit de Duivenmeersen een weg vindt richting domein (jeugdherberg, speeltuin, padeninfrastructuur, ...). Een lokale waterkering, bestaande uit een verhoging van de zone naast het jaagpad tot een gelijk hoogtepeil als het jaagpad zelf, kan zorgen voor de nodige barrièrewerking. Hierdoor zal het water langs het talud verder afstromen en ter hoogte van de toegangsweg voor de landbouwpercelen via een koker onder de Kampstraat stromen. De grootte van deze koker zal moeten toenemen om het volume van de lokale waterkering te compenseren (onder voorbehoud van uitwerking samen met De Vlaamse Waterweg). Er moet ook extra bergingscapaciteit voorzien worden op het domein zelf. Een aandachtspunt is hier het garanderen van de waterveiligheid van de woningen in de Volderstraat.

### 2. Lokale verbredingen langs de Duivenbeek

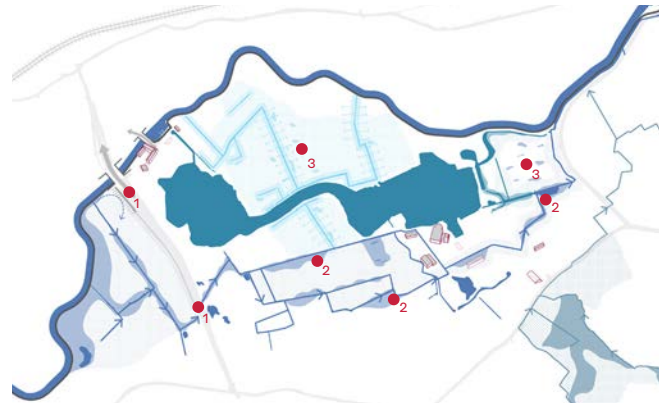
Door lokaal het profiel van de Duivenbeek te verbreden, ontstaat er meer ruimte voor water langs deze beek en kan er zo meer bergingscapaciteit gegarandeerd worden. Daarenboven zorgt het ophouden van het water stroomopwaarts van de gebouwen en infrastructuren ervoor dat er op piekmomenten minder overlast op deze plaatsen zal zijn. Een vertraagde afvoer zal er dan in tweede instantie voor zorgen dat al het overtollige water richting Dender kan afvloeien (wanneer het waterpeil opnieuw gedaald is). Daarenboven creëren deze verbredingen in het profiel van de beken ook (bio)diverse landschappen die mee veranderen met het waterniveau.

### 3. Creëren van lokale afgravingen of micro-depressies

Vandaag bevinden er zich reeds meerdere opgehoogde zones op het recreatiedomein. Binnen de strategie zal er eveneens gekeken worden waar deze ophogingen opnieuw kunnen verlaagd worden, om zo meer ruimte te laten voor het water. Heel specifiek in de meest noordelijke zone, aansluitend aan de Dender, zal er worden ingezet op een herprofilering van het terrein op onze eigen percelen met micro-depressies. Dit creëert enerzijds een interessant landschappelijk beeld, maar kan anderzijds ook mee de waterbuffering en -infiltratie versterken.



+ De pluviale overstromingskaart



+ Landschappelijk-infrastructurele ingrepen

## Ingrepen op gebouwniveau

Een tweede type ingrepen gaat over het beschermen van de verschillende gebouwen tegen overstromingen. Dit geldt evenzeer voor de bestaande als voor eventuele nieuwe gebouwen.

### 1. Beschermen van de bestaande gebouwen

Er zijn verschillende gebouwen in het recreatiedomein die vandaag geregeld geteisterd worden door waterschade. Hiervoor wordt heel lokaal en per gebouw bekeken welke strategie best toepasbaar is. Voor het zwembad moet voornamelijk gezorgd worden dat de gevoelige technische ruimtes geen water binnenkrijgen, wat door het inrichten van waterdichtingen richting kelderverdieping gegarandeerd kan worden. Daarnaast kunnen op kritische momenten extra beschermingsmaatregelen, zoals lokale schotten of zandzakjes, ingezet worden om de schade te beperken. Naast het zwembad is ook 't Schipken vaak één van de getroffen zones op het domein. Hoewel het gebouw gespaard blijft, is de site onbereikbaar bij overstromingen. Andere bestaande gebouwen werden op een watergevoelige manier gebouwd (botenloods met overstroombaar gelijkvloers) of liggen op een opgehoogd terreindeel (de Doos) of buiten de overstromingscontour (logistieke loods), waardoor er weinig tot geen schade optreedt. De infrastructuur van de camping zal herzien worden (*zie zoom verder*).

### 2. Aandacht voor watergevoelig bouwen bij nieuwe structuren

Er zal bij het inrichten van nieuwe gebouwen op het recreatiedomein altijd voldaan worden aan de vereisten met betrekking tot waterveilig bouwen en de watertoets. Daarnaast wordt binnen het raamwerk als principe meegenomen dat de nieuwe gebouwen gepositioneerd worden op de reeds bestaande locaties van de gebouwen of op reeds opgehoogde terreinen (*zie zooms verder*). Zo zal het nieuwe onthaalgebouw op de verhoogde zone van de tennisvelden ingericht worden en zal het voorgestelde onthaalgebouw voor de camping op dezelfde locatie (buiten overstromingsgevoelig gebied) herbouwd worden. Nieuwe vaste structuren voor verblijfsrecreatie worden voorzien op de reeds opgehoogde zone van de camping of aan de Onkerzelestraat (niet overstromingsgevoelig). Tot slot zullen kleinere structuren (luifels, paviljoenen) met een minimale impact en footprint ingericht worden op het terrein en door compensatie of specifieke maatregelen bijdragen aan de waterlogica op het domein.

# Het (natuur)landschap

## Naar een vernieuwd landschap

Het landschap van De Gavers en omgeving is een gelaagd en geleidelijk gevormd landschap. Er komen dan ook vele verschillende invloeden samen op de site. Het historische meersenlandschap als open en nat cultuurlandschap is vandaag mee doorkruist door meer bosrijke structuren, zoals de Denderbossen, maar evenzeer door verschillende populier-aanplanten, getuigen van de alom tegenwoordige lucifer-industrie in de streek. Zowel populierenbossen als de erg herkenbare populierenrijen getuigen van deze periode. De landbouwpercelen werden mede gedraineerd door aangelegde grachten, die de perceelsgrenzen en dus de populierenrijen volgden. Ook vandaag zijn deze restanten duidelijk aanwezig in het landschap van De Gavers. Daarnaast vormen de randen van de plassen, de zones met de meeste recreatieve infrastructuur en de camping vandaag eerder een parklandschap. Hoewel niet altijd even helder gestructureerd, vormt dit ook een continuïteit verweven in het semi-natuurlijke (landbouw)landschap van het recreatiedomein.

De strategie voorgesteld in het raamwerk zet in op het creëren van een vernieuwd landschap, waarbij de kwaliteiten van deze verschillende lagen meegenomen worden, maar er nog meer aandacht gaat naar het (her)integreren van (natte) natuurelementen, naar de interactie tussen recreatieve mogelijkheden en natuurontwikkeling, naar de verwevenheid tussen landbouw en landschap. De waterstrategie is hiervoor zeker een erg belangrijke basis, maar daarnaast wordt ook ingezet op enkele zones met waardevolle natuur, die mee gewaardeerd kunnen worden binnen het plan. Tot slot kan er ook gezorgd worden voor een optimale integratie van een landschappelijke recreatieve beleving, waarbij het parklandschap als het ware een trapje hoger getild kan worden. Hierna worden de verschillende basisprincipes toegelicht. Op de volgende pagina's worden principes voor de landschappelijke inrichting geïllustreerd.



+ Bosparking



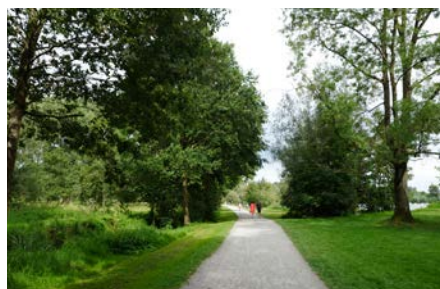
+ Waardevolle zone langs rietkraag



+ Duivenbeek langs graslanden



+ Parklandschap in de speelzone



+ Wandelroute langs de plassen



+ Meersenlandschap

1. De vallei als landschappelijke continuïteit

De Gavers zijn integraal gesitueerd in de lage valleigronden van de Dendervallei. Deze continuïteit zal benadrukt worden en waar mogelijk versterkt worden. Dit refereert evenzeer naar het natuurinrichtingsplan (NIP) dat reeds in voege is voor deze zone van de vallei.

2. Het meersenlandschap binnentrekken op de site

Zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts worden De Gavers geflankeerd door natuurlijke meersen (Boelaeremeersen, Duivenmeersen en Gemene Meers). Een van de doelstellingen is om deze natuur opnieuw binnen te trekken op het domein en dit via twee specifieke verbindingen. De Duivenmeersen worden over de Kampstraat binnentrekken langs de Duivenbeek en het gebied ten zuiden van de Poelaertplas en de Finse piste. De Gemene Meers krijgt een ecologische verbinding over de Dijk via het noordelijke deel van de camping door het landbouwgebied.

3. Waardevolle natuurzones maximaal versterken

Vanuit de BWK, maar ook vanuit terreinobservaties komen verschillende zones naar voren die erg veel potentieel hebben voor versterking van de waardevolle natuur. Enerzijds is er een zone tussen de Dender en de plassen, die in continuïteit met de Denderbossen ontwikkeld kan worden. Daarnaast ligt er ten zuiden van de plassen een gebied tussen Kampstraat en de Doos die erg veel potentieel heeft als natuurzone. Tot slot vormt een groot deel van de plasoevers ook (potentiële) waardevolle natuurzones, waar verder op ingezet wordt in de strategie.

4. Het parklandschap als beleevingslandschap

Binnen de meer recreatieve zones wordt er telkens uitgegaan van een sterkere landschappelijke inbedding, zonder daarbij de recreatieve waarde van de zichtassen op het water uit het oog te verliezen. Een coherente landschappelijke laag kan zorgen voor een veel intensere en diversere beleving. Deze specifieke zones komen aan bod in de zooms en de promenade (zie verder).



1. Groene vallei als continuïteit



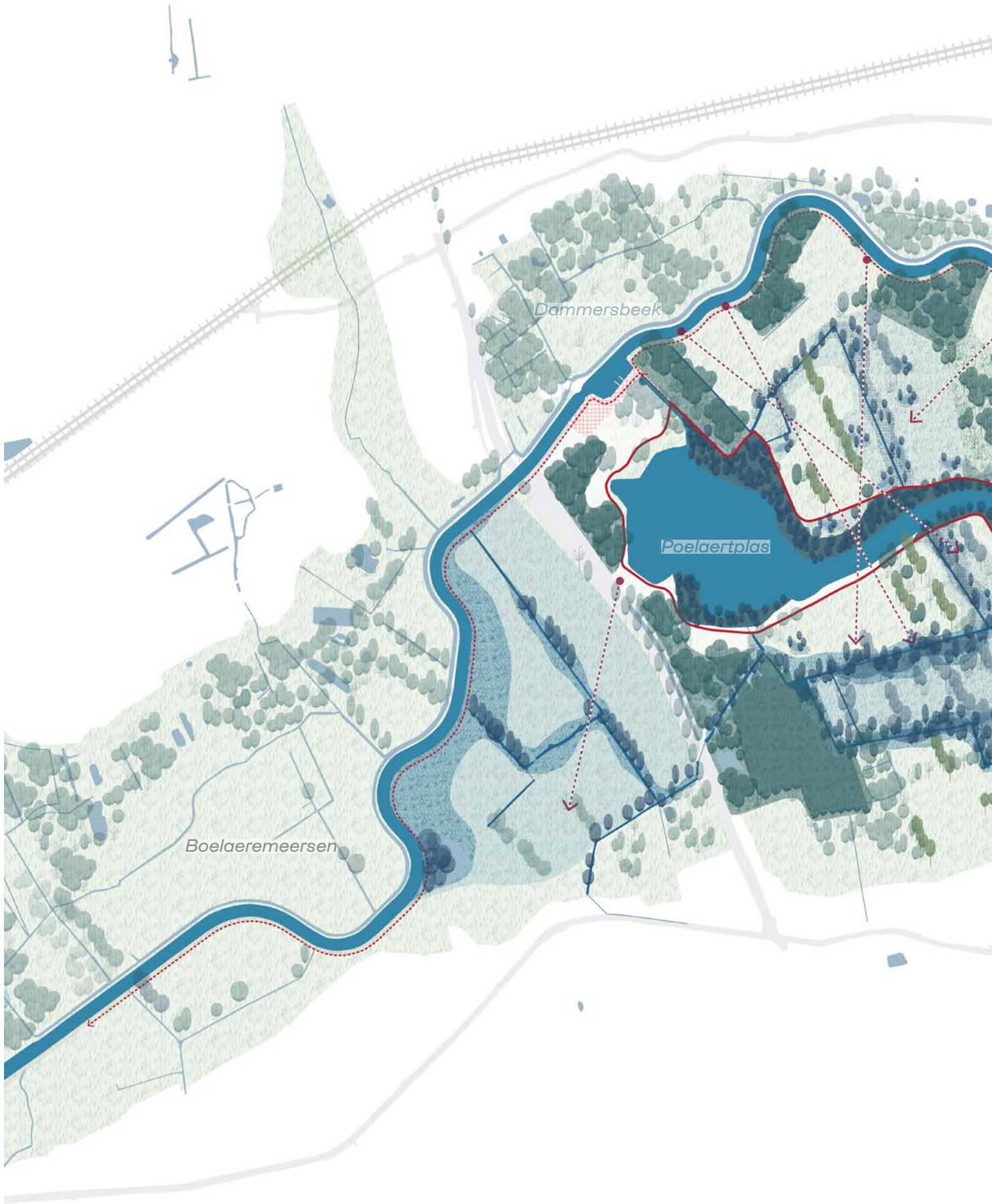
2. Het meersenlandschap binnentrekken op de site

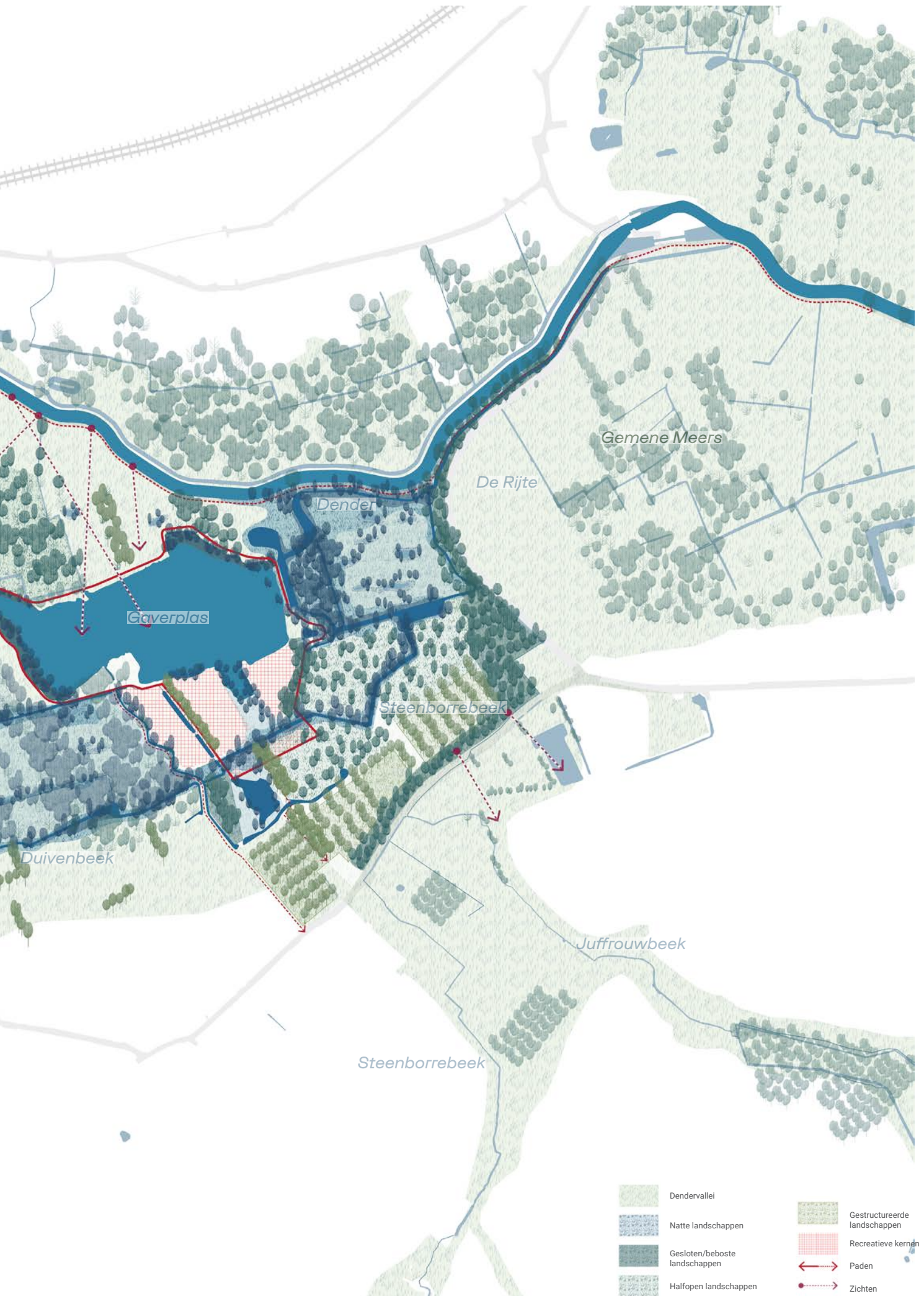


3. Waardevolle natuurzones behouden



4. Het parklandschap als een beleevingslandschap verder versterken





## Het verdichte bocagelandschap langsheen de Duivenbeek

Het zuidelijke halfopen bocagelandschap zal in de toekomst verder beschermd worden als een ontoegankelijk stukje natuur. Hierdoor kunnen fauna en flora zich ongestoord verder ontwikkelen. Er wordt uitgegaan van een vernatuurlijking en verdichting van een deel van het bocagelandschap, met bijzondere aandacht voor ruimtelijke diversificatie en natte vegetatieontwikkelingen. De natuurontwikkeling hangt hier immers sterk samen met de waterstrategie waar lokale verbredingen van de oevers van de Duivenbeek deel van uitmaken. Deze zones laten toe aan de natte weides om op bepaalde momenten onder te stromen en op andere momenten droog te staan, waardoor een boeiende landschappelijke dynamiek ontstaat. De houtkanten en bosstructuren worden stap voor stap versterkt en gediversifieerd waarbij het populierenaaandeed stilaan verdwijnt. Er wordt ook ingezet op een gelaagde vegetatie die resulteert in biodiversiteitswinst.

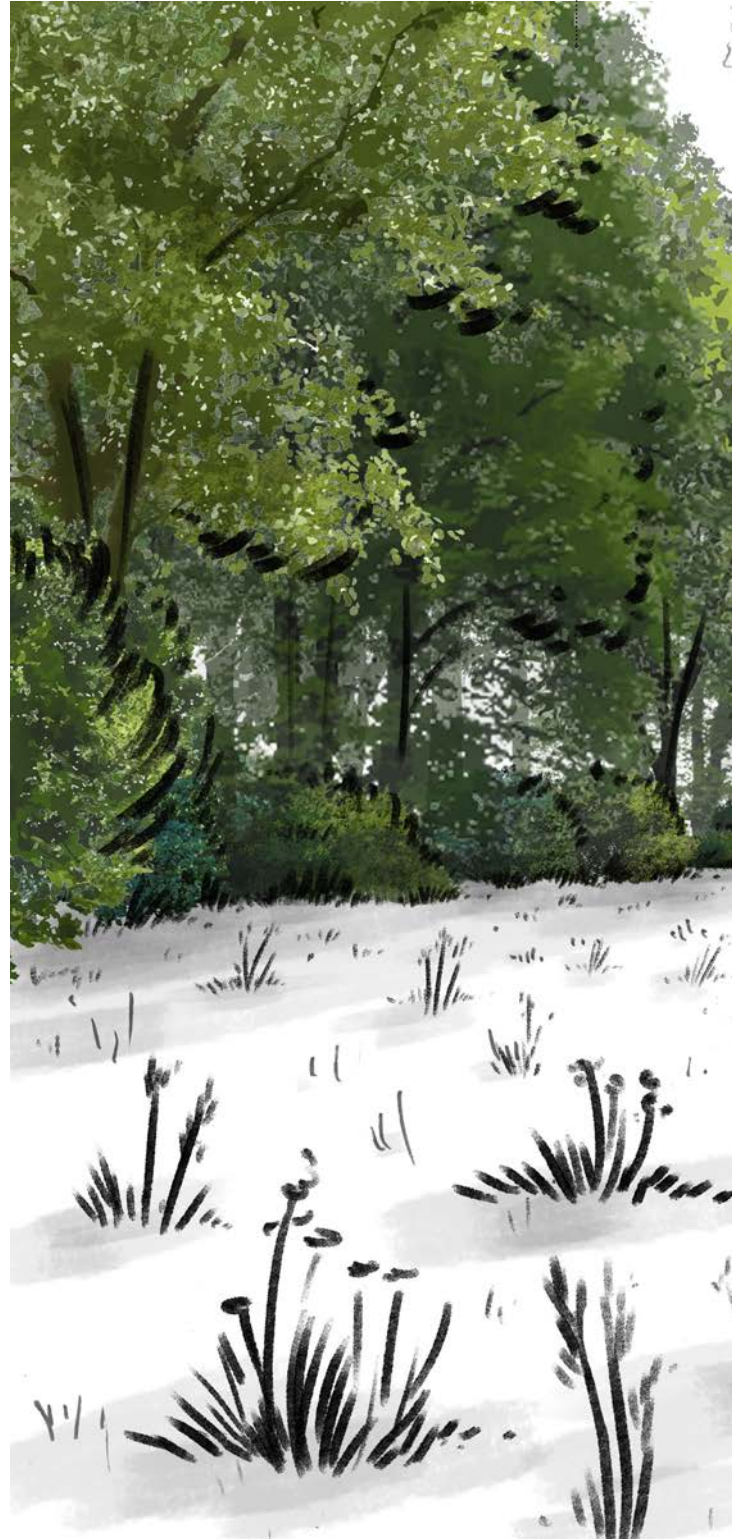
diversificatie van de bosrand en verst  
van de verschillende lagen (oude popu  
mix van wilgen, elzen, essen, ratelpopu



Strategie voor deelsysteem 2 : verbrede beken en ontoegankelijke natuur



De huidige landschapskamers van weiden omrand door beken en bomenrijen



Voorstel voor landschapsstrategie met aandacht voor ruimte voor water, landschap

gedeeltelijke verruiging  
van de weides

verbreding van de beek  
(vergroten capaciteit)

erking  
lieren >  
ulieren)

behoud van de identitaire elementen  
van het bocagelandschap  
(knotwilgen)



appelijke (bos)randen en natuurlijke evolutie van de weiden

# Het halfopen en begraasd meersenslandschap

In het noordelijke deel van het bocage- en meersenslandschap wordt het watersysteem met de grachten getransformeerd naar een meer diverse structuur, waar hemelwater zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden wordt. Het landschap bestaat uit een combinatie van grasweiden, kleine bosjes, poelen en depressies. Een gemaaid pad of een kleine vlonder kunnen als natuur-recreatieve elementen ingericht worden en informatieve en/of educatieve belevingselementen kunnen extra toelichting bij het landschap verstrekken. Hier ontstaat ook ruimte voor verspreide natuurlijke speelinfrastructuur (bv. een boomstampadje) of extra educatieve invulling. Door de heggen, houtkanten en bosranden met veel aandacht te gaan herinrichten, ontstaan er duidelijke landschappelijke links en perspectieven, maar vormen ze ook buffers langsheen de weides. Daarenboven kunnen ze ook zorgen voor extra voer voor de grazers en schaduw in de weides.

versterken van de h  
lineaire landschaps  
langs de grachten en

suggestie voor nieuwe  
onverharde padenstructuur  
richting Dender



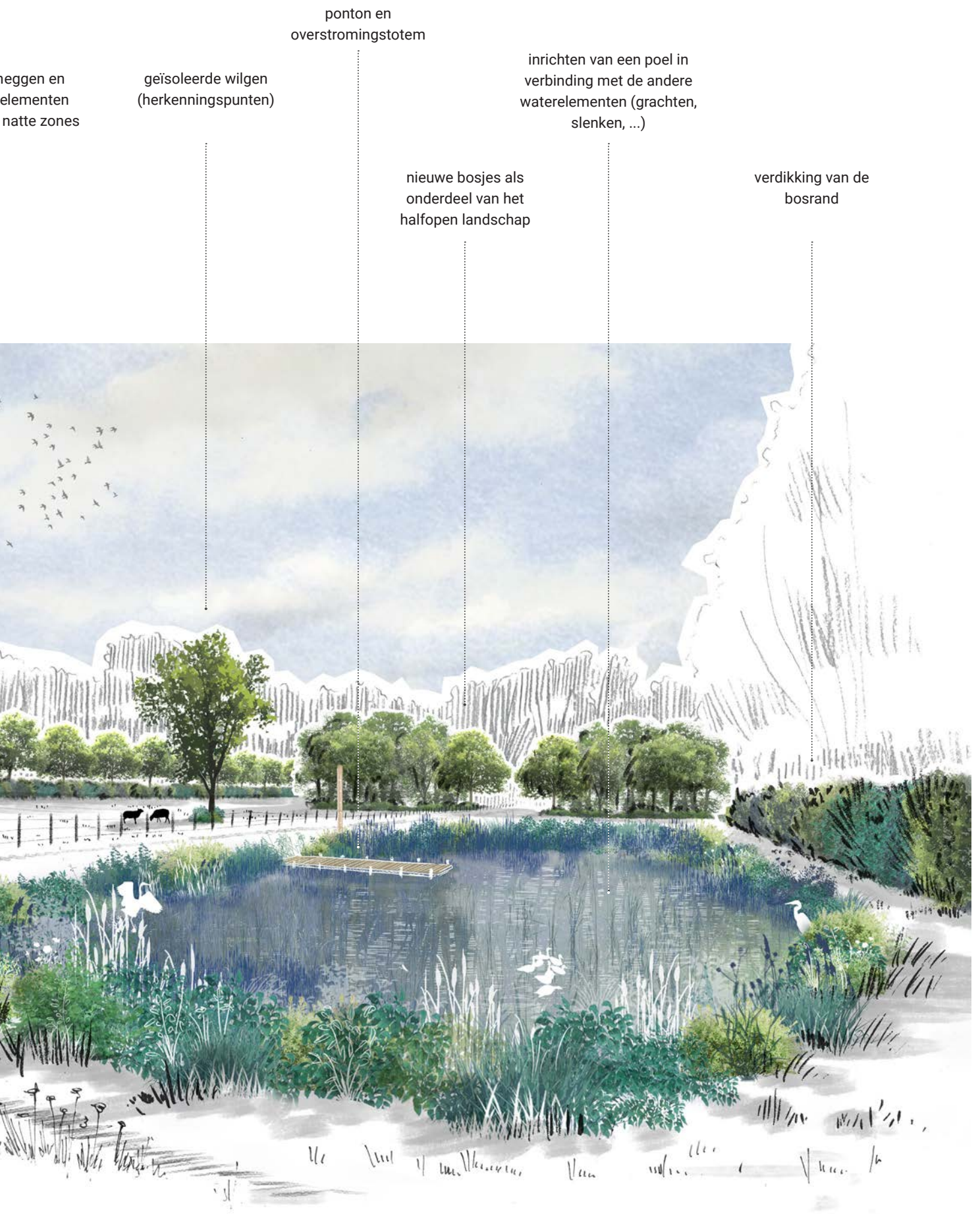
Strategie voor deelsysteem 3 : het creëren van een landbouw-meersenslandschap



Voorstel voor landschapsstrategie met aanleg voor poelen, het verder versterken



Het halfopen landbouwlandschap tussen plassen en Dender



van de landschaplijnen langs de grachten, het invoegen van enkele nieuwe bosjes en het inrichten van een geleide toegankelijkheid

## Tussen de natuurlijke oevers en het natte meersenlandschap

Aan de noordelijke rand van het verbindingskanaal komen verschillende landschappelijke strategieën samen. De oevers van het kanaal worden afgeschuind en verder versterkt met riet- en zeggenkanten en andere structuurrijke natte vegetaties van wisselende breedte. Aan de zijde van de landbouwpercelen gaat dit gepaard met gerichte terreiningrepen op provinciale eigendom (aanleg poelen, slenken, depressies, ...) die deze elementen doortrekken naar de ruimtere omgeving en een geleidelijk en gradiëntenrijke overgang tot stand brengen. Hierdoor ontstaat er een brede diversiteit aan landschappen, waartussen de promenade gesitueerd wordt. Deze biedt uitzicht op al deze elementen van het vernatuurlijkte landbouwlandschap op het domein. Een observatieplatform vormt hier een uitgelezen plek om van de landschappelijke diversiteit te kunnen genieten;

verbreding en vernatuurlijking van de grachten (beplanting met schiet- en boswilgen en andere gebiedseigen struik- en boomsoorten)



Strategie voor deelsysteem 1 en 3 : versterken van de natuurlijke oevers langs de plassen en het versterken van een nat meersenlandschap



Het halfopen landbouwlandschap tussen plassen en Dender



Voorstel voor landschapsstrategie met een verbrede natuurlijke oever van de plas

versterking van de  
natuurlijke oevers

inrichten van een  
slenk

verbrede natte  
verbinding met de  
grachten

observatiepunt richting  
halfopen meerschap

natuurlijke herinrichting van  
de promenade met behoud  
van zichtassen naar het water



een verbreding en vernatuurlijking van de waterelementen (grachten, slenken, poelen) in het landbouwlandschap.

## De meer natuurlijke Denderoevers

Langs de Dender wordt voorgesteld om de werking als ecologische corridor te versterken door, gekoppeld aan het project voor de verbreding van het jaagpad, ook de grachtstructuur aan de voet van het talud te verbreden en verder te beplanten. Specifieke openingen en perspectieven zullen hierbinnen bewaakt worden, zodat de link tussen Dender en recreatiedomein onderlijnd wordt. Een strategische wandel- en fietsverbinding tussen jaagpad en domein wordt voorgesteld ter hoogte van het ponton aan de Dender. Een meer directe link zal bezoekers stimuleren om via het jaagpad ook De Gavers te ontdekken. Vandaag is deze toegang immers minder evident.



Strategie voor deelsysteem 2 : versterken van de natuurlijke oevers langs de Dender



Het bestaande jaagpad langs de Dender



Voorstel voor landschapsstrategie met een natuurlijke inrichting van de linkeroever

ponton aan  
de Dender

verbreden, diversifiëren  
en beplanten van de  
gracht

kadreren van het  
zicht richting de  
plassen

nieuwe heggen  
en lineaire  
beplantingen

nieuwe verbinding tussen  
ponton en vijvers als  
secundaire toegang tot het  
domein



er van de Dender, een verbreding van het jaagpad gekoppeld aan een versterkte natuurinrichting aan de rand en een link tussen het ponton en de toegang tot De Gavers

# Het recreatief landschap

## Een heldere recreatieve programmatie

Binnen het raamwerk wordt ook de recreatieve structuur van het domein verder vormgegeven. Het basisuitgangspunt is hier om de bestaande recreatieve clustering te bevestigen en te versterken. Door in te zetten op een specifieke identiteit voor elke cluster, zoals geformuleerd in ambitie 2, kan deze recreatieve structuur nog sterker worden.

De ruimtelijke inplanting van de verschillende activiteiten wordt in deze laag duidelijker gepositioneerd. De zones voor buitenrecreatie worden zo ook gekoppeld aan de verschillende gebouwen. Er wordt ook bekeken hoe de infrastructuur geoptimaliseerd kan worden door het eventueel clusteren van functies of het samenbrengen in een nieuw centraal hoofdgebouw. De inzet van de recreatieve programmatie is om enerzijds de identiteit van het recreatiedomein te bewaken en anderzijds een zo eenvoudig mogelijke layout te bekomen. Dit faciliteert het beheer en de dagelijkse organisatie van de verschillende activiteiten.

In totaal wordt er op 3 verschillende aspecten binnen het masterplan verder doorgewerkt. Deze bekijken de ruimtelijke mogelijkheden voor de recreatieve zones en dit op verschillende

schaalniveaus. Belangrijk is om hierbij te benadrukken dat de programmatie verder kan en zal evolueren binnen de ruimtelijke klijlijnen en dit volgens de verschillende verhaallijnen die werden uitgezet. Hierna worden de verschillende inhoudelijke en ruimtelijke aspecten kort toegelicht. Zowel voor de twee recreatieve clusters als de verblijfsrecreatie komt dit verder uitgebreid aan bod in de zooms. Voor het recreatieve parklandschap met de promenade wordt dit verder in dit hoofdstuk uitgediept.

### 1. De twee recreatieve clusters

De clusters rond het zwembad en 't Schipken blijven de zwaartepunten voor recreatie op het domein, met in de toekomst een nog sterker gedifferentieerde identiteit. Zo zal de cluster rond het zwembad hoofdzakelijk gericht blijven op waterrecreatie, sport en spel, evenementen. Voor deze cluster wordt een toekomstgerichte visie uitgewerkt waar een nieuwe toegangsweg en een nieuw hoofdgebouw centraal staan (*dit is een mogelijkheid die in de toekomst verder bekeken en geëvalueerd zal worden*). De strandzone, sport en spelzone en de verbinding met de Doos en de



+ Speelzone



+ Jeugdherberg 't Schipken



+ De Gavers camping



+ Promenade langs de plassen



+ Hondenloopweide



+ Sport- en spelzone

botenloods worden verder landschappelijk geïntegreerd en op een duurzame manier ingericht.

De cluster rond 't Schipken zal zich nog veel sterker profileren als de toeristische en educatieve link aan de Dender. Hier wordt ingezet op een nieuw onthaalpaviljoen, een seizoensgebonden pop-up aan de haven, maar ook een duidelijke link met het Landschapspark Vlaamse Ardennen. De zone rond de speeltuin zal veel sterker gelinkt worden aan de Dender, maar krijgt ook extra landschappelijke inbedding. 't Schipken zelf blijft de functie van jeugdherberg behouden en zal in de toekomst ook gerenoveerd worden om aan de hedendaagse energie- en comfortnormen te kunnen blijven voldoen.

## 2. De twee zones voor verblijfsrecreatie

Voor verblijfsrecreatie worden de twee huidige zones bevestigd. Zo is er de camping voor individuele verblijfsrecreatie aan de oostzijde van het domein en de zone rond de jeugdherberg aan de Dender voor groepsverblijven. De ruimtelijke structuur van de camping wordt in de zoom verder uitgewerkt en streeft naar een

verdere landschappelijke inbedding van de verblijfsunits en een grotere diversiteit aan verblijfsvormen. De bivakzone voor jeugdgroepen blijft behouden aan het havengebouw en de jeugdherberg zelf zal op gebouwniveau verder uitgewerkt worden tot een toekomstgerichte verblijfsaccommodatie, met voldoende kamers en leefruimtes.

## 3. De recreatieve parkzone met promenade

Doorheen het recreatiedomein loopt vandaag een promenade, die reeds één van de grote en centrale attractiepunten is van het domein. De promenade loopt rond de plassen en door de recreatieve clusters. Binnen het masterplan worden deze landschappelijk-recreatieve promenade en de parkzone ruimtelijk verder uitgetekend, met o.m. een voetgangersbrug over het tussenliggende kanaal, zodat er extra rust- en belevingspunten kunnen ingericht worden, maar ook om de landschappelijke ervaringen divers en interessant te maken voor de bezoekers.



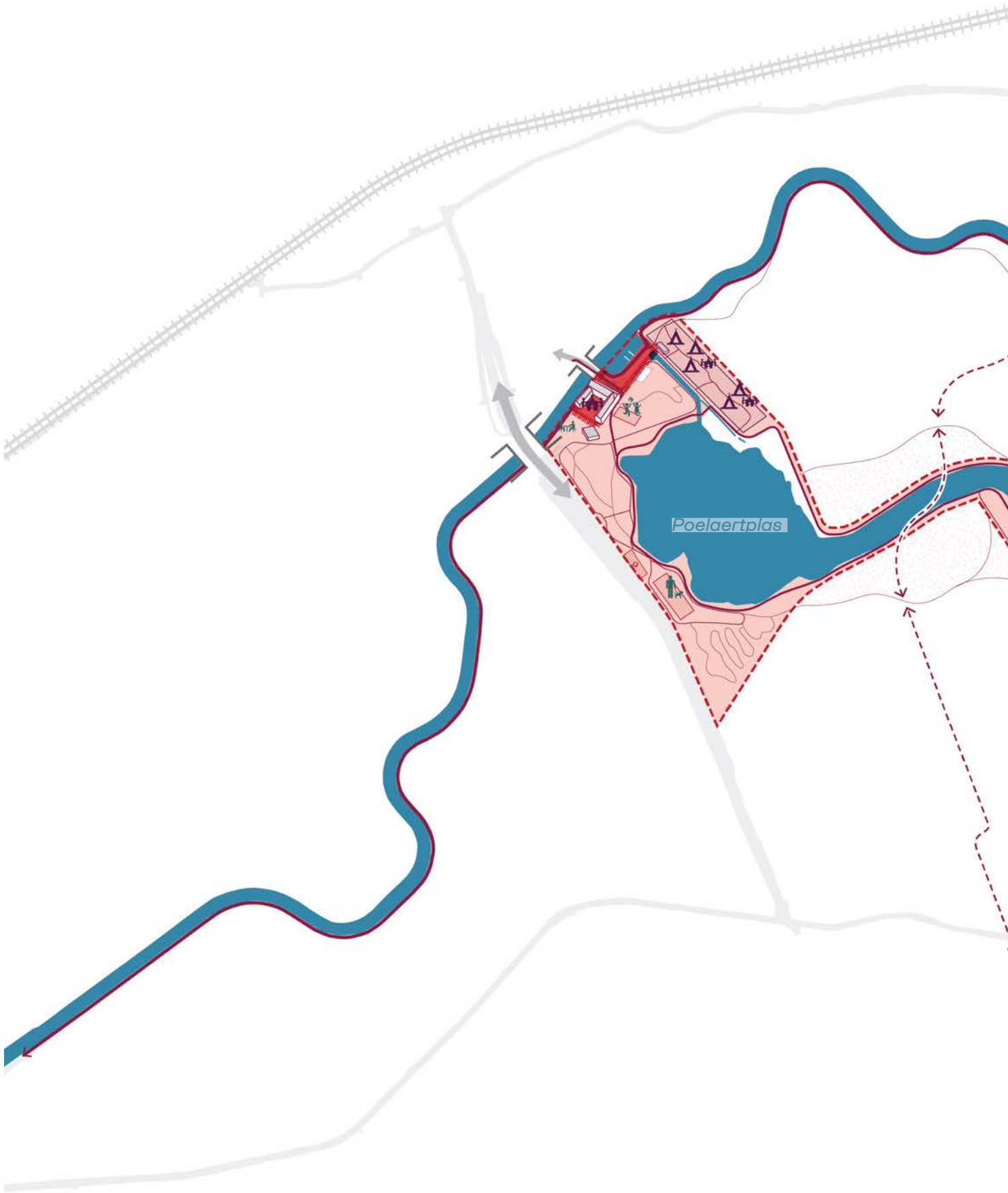
1. De recreatieclusters

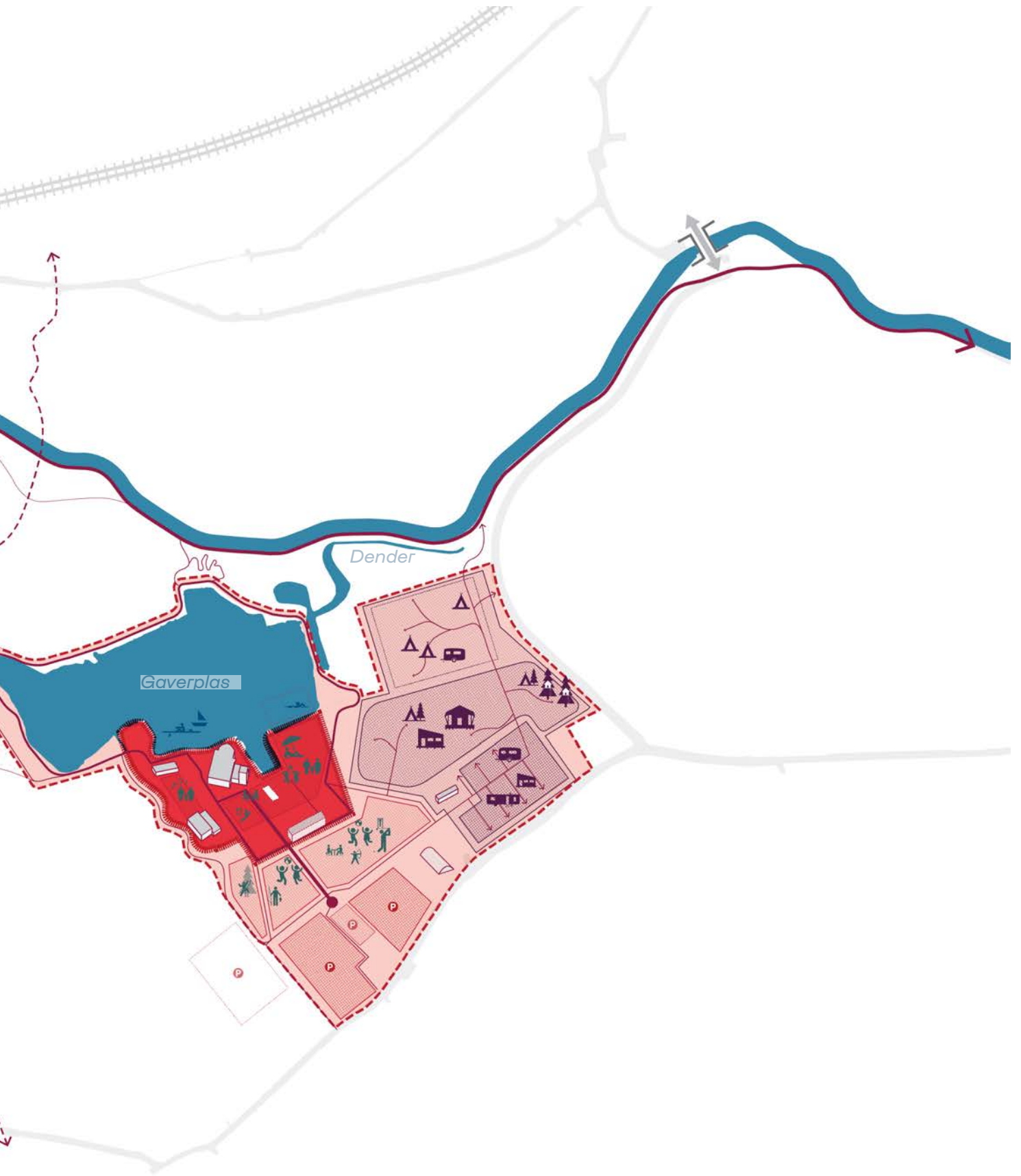









2. De zones voor verblijfsrecreatie



3. De recreatieve parkzone met promenade





- |  |                             |   |                   |
|--|-----------------------------|---|-------------------|
|  | Recreatieve zone            |  | Verblijfsclusters |
|  | Intensieve recreatie kernen |  | Parking           |
|  | Recreatieve clusters        |  | Paden             |
|  |                             |  | Bruggen           |

# De landschappelijke promenade als troef voor zachte recreatie

Vandaag is de promenade rond de plassen één van de publiekstrekkingen van het recreatiedomein. Jong en oud genieten van deze wandeling die over een lengte van 4 km de verschillende delen van De Gavers doorkruist. Het pad is vandaag aangelegd in halfverharding en laat zowel fietsers als wandelaars toe om zich vlot te verplaatsen.

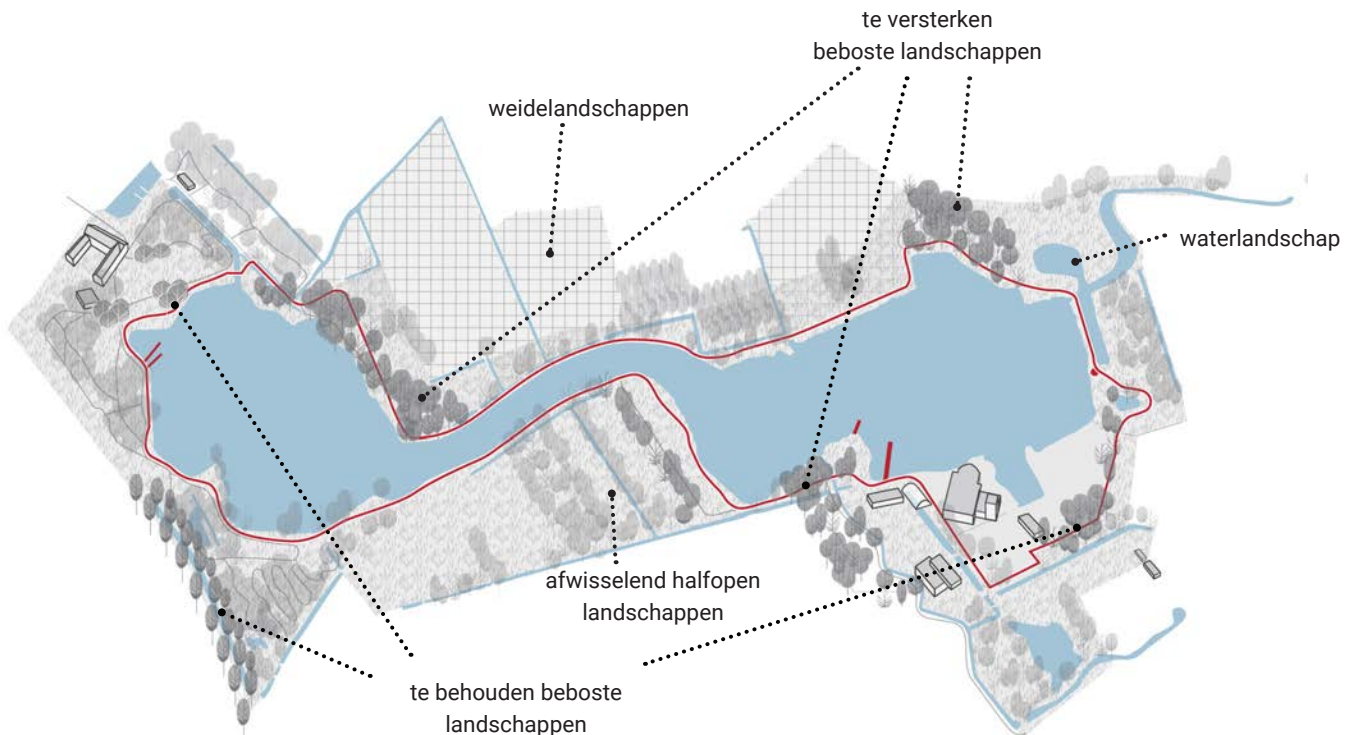
Er liggen nog enkele kansen om de beleving voor de bezoekers te vergroten op en langs de promenade. Binnen het masterplan wordt daarom voorgesteld om zowel de promenade zelf, de verschillende rustpunten, maar ook het omringende landschap verder te ontwerpen tot een coherent geheel. De huidige troeven worden daartoe geïdentificeerd en het traject en de rustpunten worden kritisch onder de loep genomen.

Op de volgende pagina's wordt het idee van de landschappelijk-recreatieve promenade verder uitgewerkt. Eerst worden de kenmerken van de bestaande promenade toegelicht, waarna stapsgewijs de verschillende veranderingen worden toegelicht. Tot slot toont een reeks van illustratieve snedes hoe de nieuwe promenade de verschillende landschappen van De Gavers doorkruist en de link legt met recreatieve structuren.

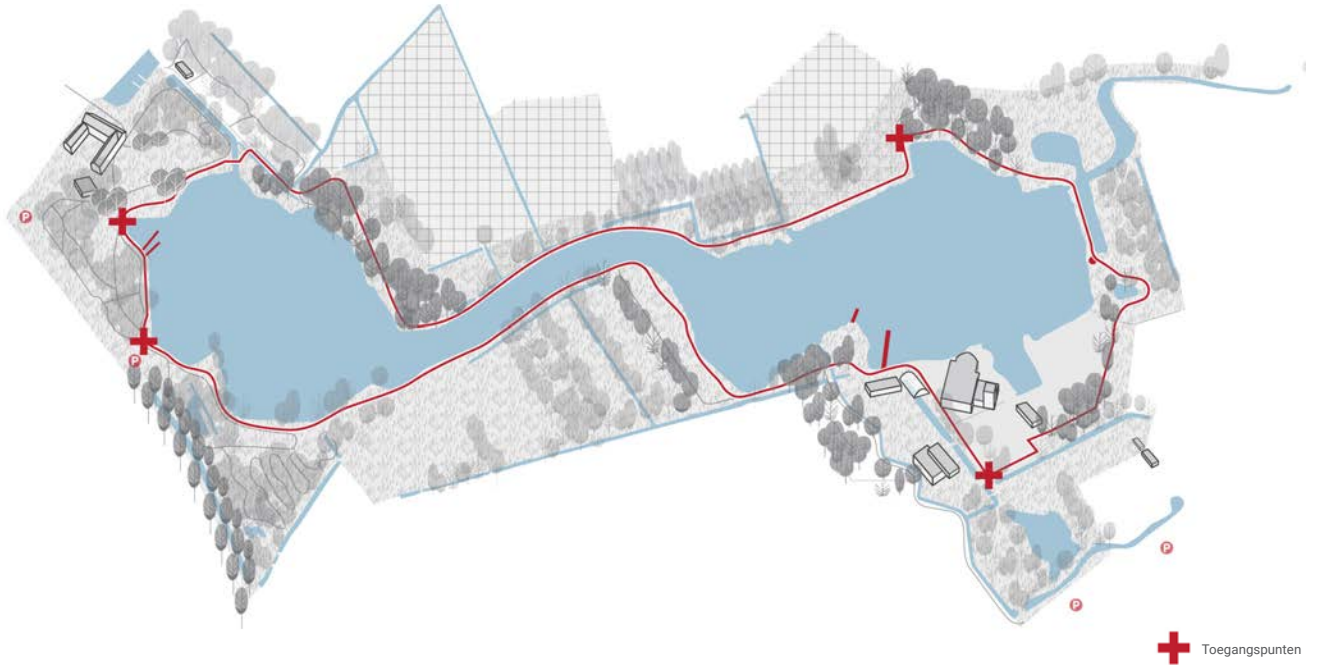
De huidige lus komt langs diverse landschappen, gaande van open weidelandschappen en waterlandschappen over halfopen bocagelandschappen tot dichter beboste landschappen. Sommige van deze landschappen verdienen extra aandacht en ecologische en landschappelijke versterking.

Vandaag zijn er 4 hoofdtoegangspunten tot de lus: aan de speeltuin in de recreatiecluster van het zwembad; aan de parking van de Kampstraat; aan de speeltuin van 't Schipken; aan de verbinding met het jaagpad ten noorden van de Gaverplas. Deze locaties vormen de belangrijkste links met de omgeving. Tussenin bevinden zich verschillende rustpunten of specifieke activiteiten. Deze zijn echter vandaag ogenschijnlijk willekeurig gepositioneerd op de lus. Zo zijn er fitnessstoestellen op diverse locaties, maar ook spelinfrastructuur, pontons, enzovoort.

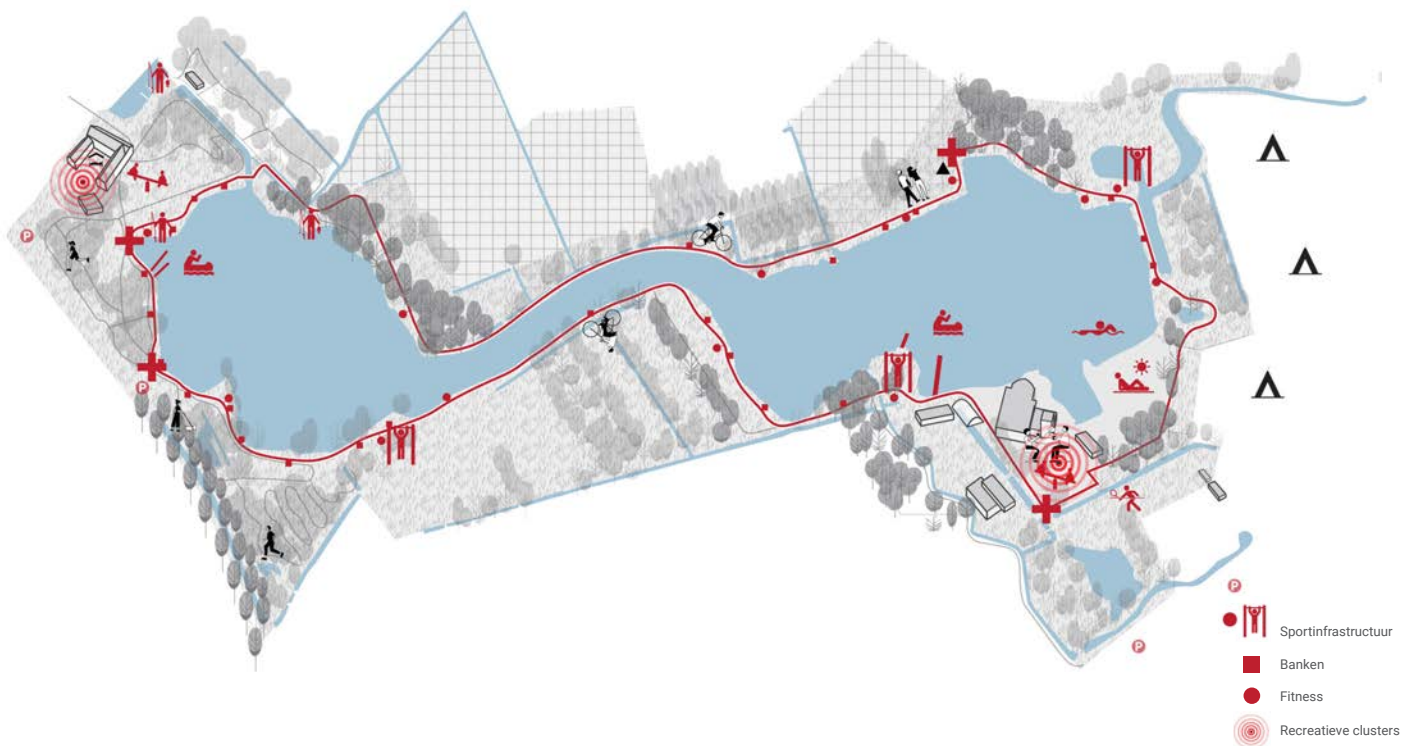
## 1. DE LUS EN DE LANDSCHAPPEN



## 2. DE 4 TOEGANGSPOORTEN TOT DE PROMENADE



## 3. DE BESTAANDE ACTIVITEITEN LANGS DE PROMENADE



## Visie voor de verdere versterking van de promenade

De ambitie voor de promenade vertrekt van de omliggende landschappen en hoe deze kunnen versterkt worden. De wandelaar of fietser kan zo zes heel diverse sequenties doorkruisen en telkens een heel typisch aspect van de omgeving van De Gavers beleven. Deze zes landschappen vormen de kapstok waaraan de belevingslus en de activiteiten opgehangen worden.

Er wordt een licht aangepast tracé voorgesteld voor het wandelen en fietspad. De landschappelijk waardevolle noordoostelijke oever van de Poelaertplas wordt gevrijwaard door het pad te verleggen op de grens van de landbouwpercelen. Aan de noordoever van de Gaverplas wordt voorgesteld om het tracé te ontdebellen en zo verschillende belevingen aan te bieden aan de wandelaars. Tot slot wordt in de cluster aan het zwembad het tracé verlegd om voor het voorgestelde nieuwe onthaalgebouw door te lopen en zich zo rond de uitgebreide strandzone te situeren. De 4 huidige toegangspoorten worden behouden. Daarnaast wordt er voorzien om in de toekomst een oversteek over het verbindingskanaal (via brug, ponton, ...) mogelijk te maken. Dit zou toelaten om een divers aanbod aan kortere en langere wandellussen te voorzien en kaderen in het familievriendelijke karakter van het domein. Daardoor kan ook de verbinding tussen de verschillende actieve zones op het domein op diverse manieren gemaakt worden. Een meer gedetailleerde studie is hiervoor noodzakelijk, welke rekening dient te houden met de ruimtelijke inpasbaarheid, de noodzaak om een beperkte verbinding over het water te behouden,

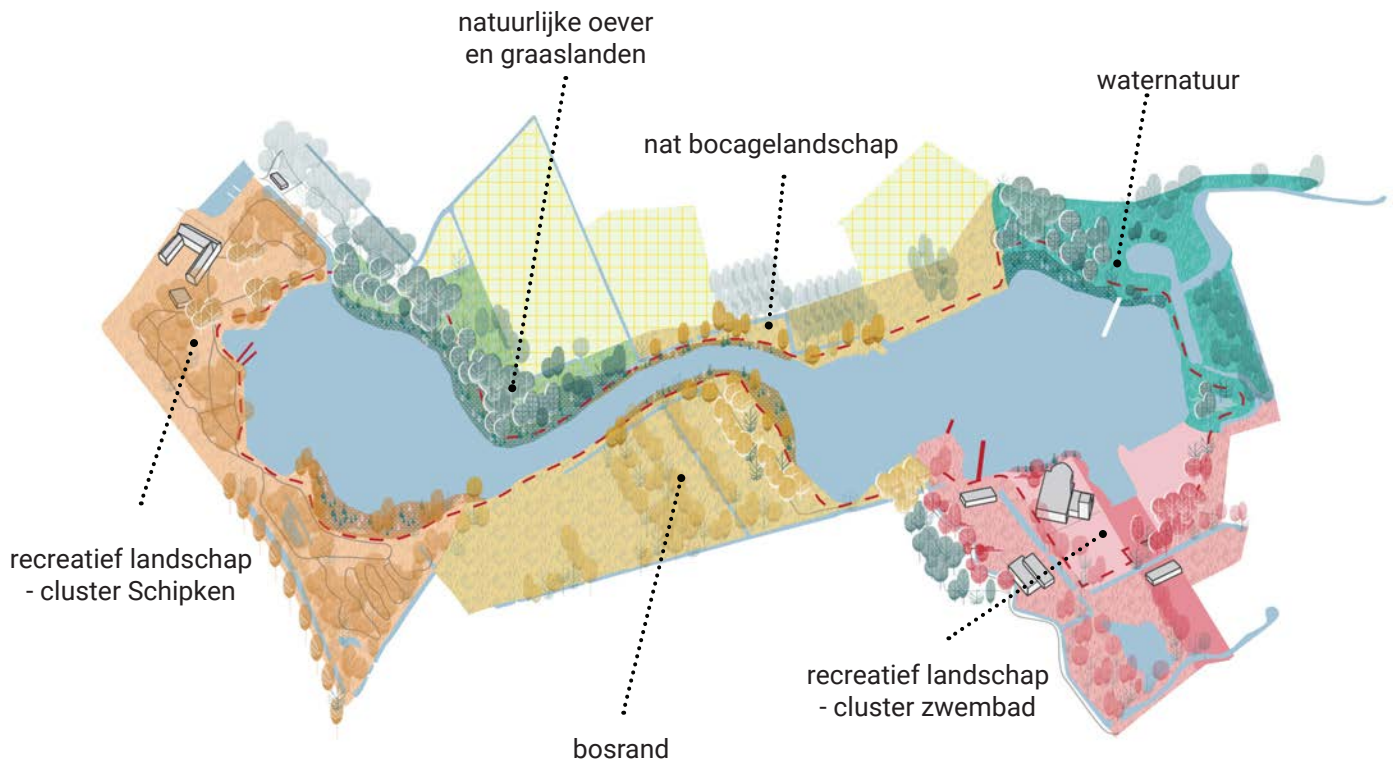
de kostprijs, ... De voorkeurslocatie wordt hier wel reeds meegegeven.

De promenade wordt daarnaast vervolledigd met drie verschillende types haltes, welke de beleving ervan maximaliseren.

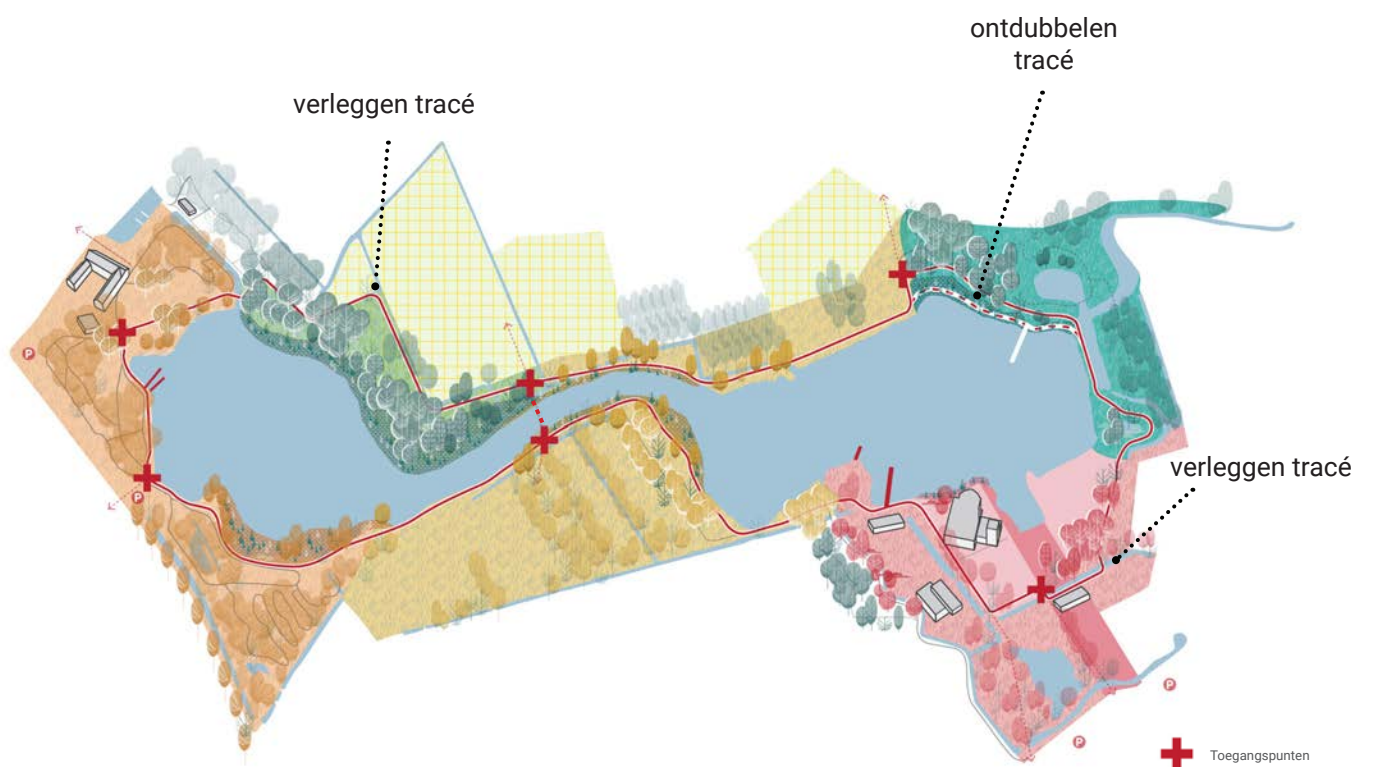
- **De rustpunten:** hieronder worden grotere rustpunten en picknickplekken gebracht. Deze kunnen al dan niet overdekt zijn, kunnen op een vlonder gelegen zijn, in het gras, ... Een specifieke landschappelijke omgeving versterkt de kwaliteit van deze rustpunten. Tussentijdens blijven ook de bankjes bewaard, zodat er voldoende pauzeplekken zijn voor alle types en leeftijden van bezoekers. Eventueel kunnen hier ook educatieve elementen/ infoborden aan toegevoegd worden.
- **De actieve en recreatieve zones:** waar de promenade door de twee recreatieclusters komt, wordt de link gelegd met de bestaande speeltuinen. Daarnaast kan in de sport & spelzone ook een link gelegd worden met een avonturenparcours. De actieve en sportieve bezoeker zal hier dus zijn hart kunnen ophalen.
- **De observatiepunten:** In de meer natuurlijke landschapssequenties worden er enkele (natuur) observatieplekken ingericht. Deze laten toe om de fauna en flora in het (natuurlijk) landbouwlandschap, de natuur, het riet of de bossen gade te slaan. Ze dragen bij tot de natuureducatieve troeven van De Gavers.



## 1. HET DOORKRUISEN VAN 6 VERSCHILLENDE LANDSCHAPPEN

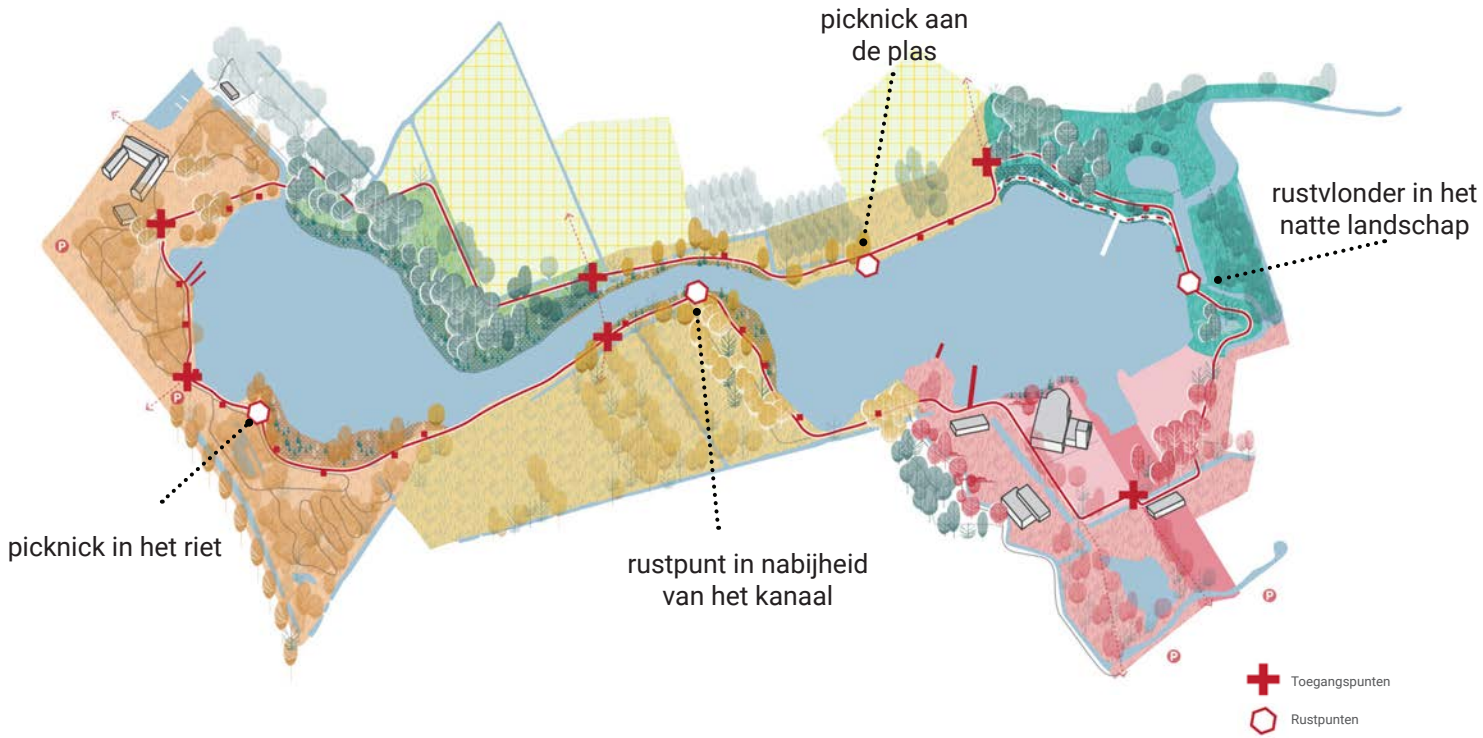


## 2. EEN AANGEPAST TRACÉ



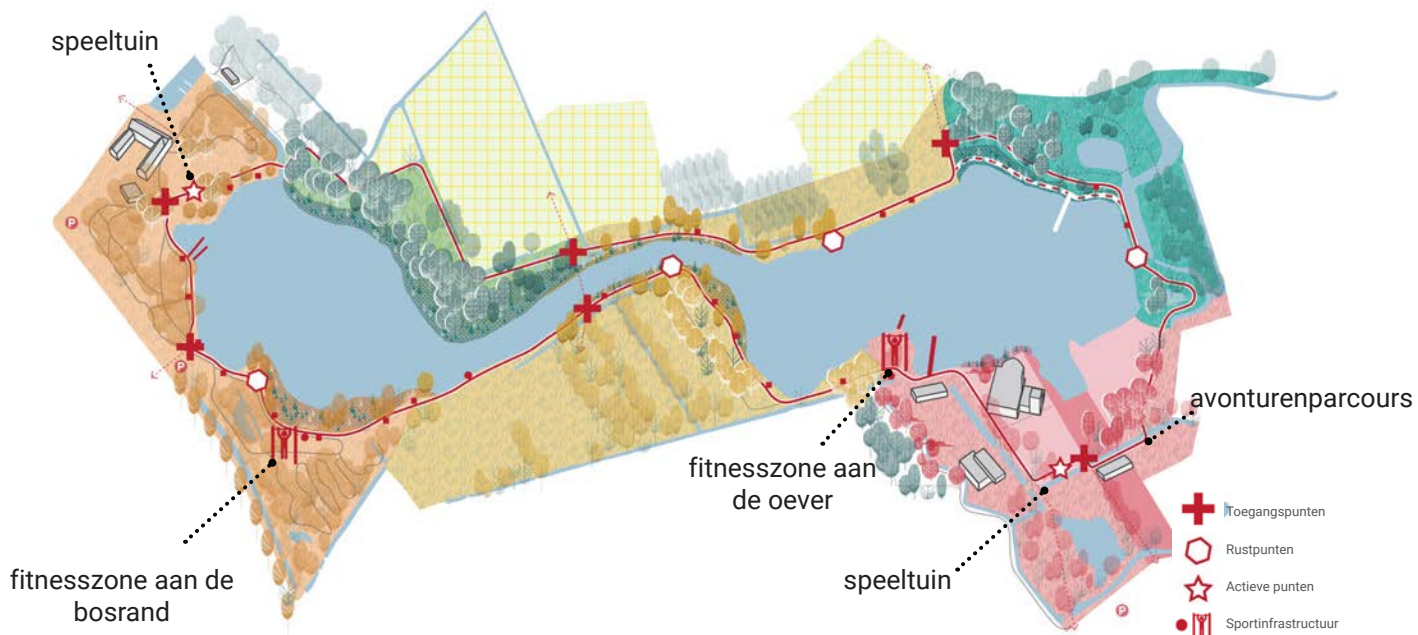
### 3. DE HALTES - "RUSTPUNTEN"

Aanwezigheid van banken, hangmatten, luifels, picknickplekken, zitvlonders, chaises longues, educatieve elementen, ...



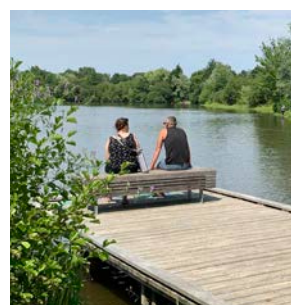
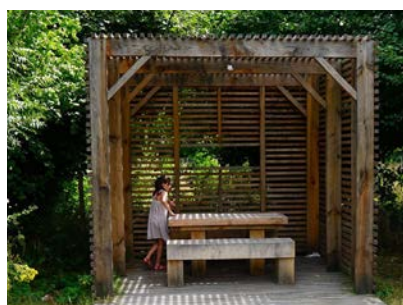
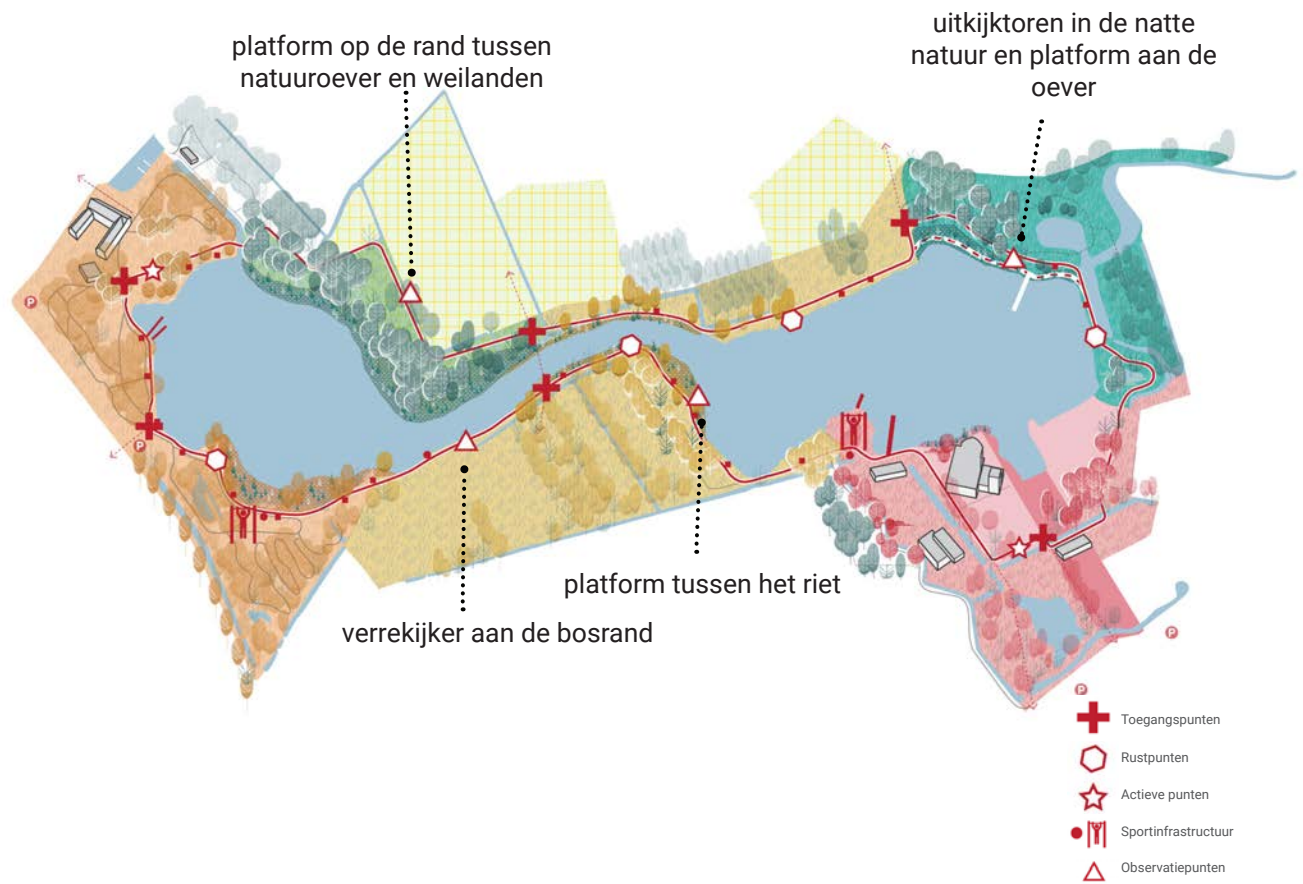
### 4. DE HALTES - "ACTIEVE EN RECREATIEVE ZONES"

Fitnessstoestellen, speeltuinen, avonturencours, ontdekking voor de kinderen en de jeugd, ...



## 5. DE HALTES - "OBSERVATIEPUNTEN"

Platformen en observatietorens, brugjes, vlonders, informatieborden over de natuur, natuurkunstwerken, ...



## 6. STRATEGIE VOOR VERSTERKING VAN DE OEVERS

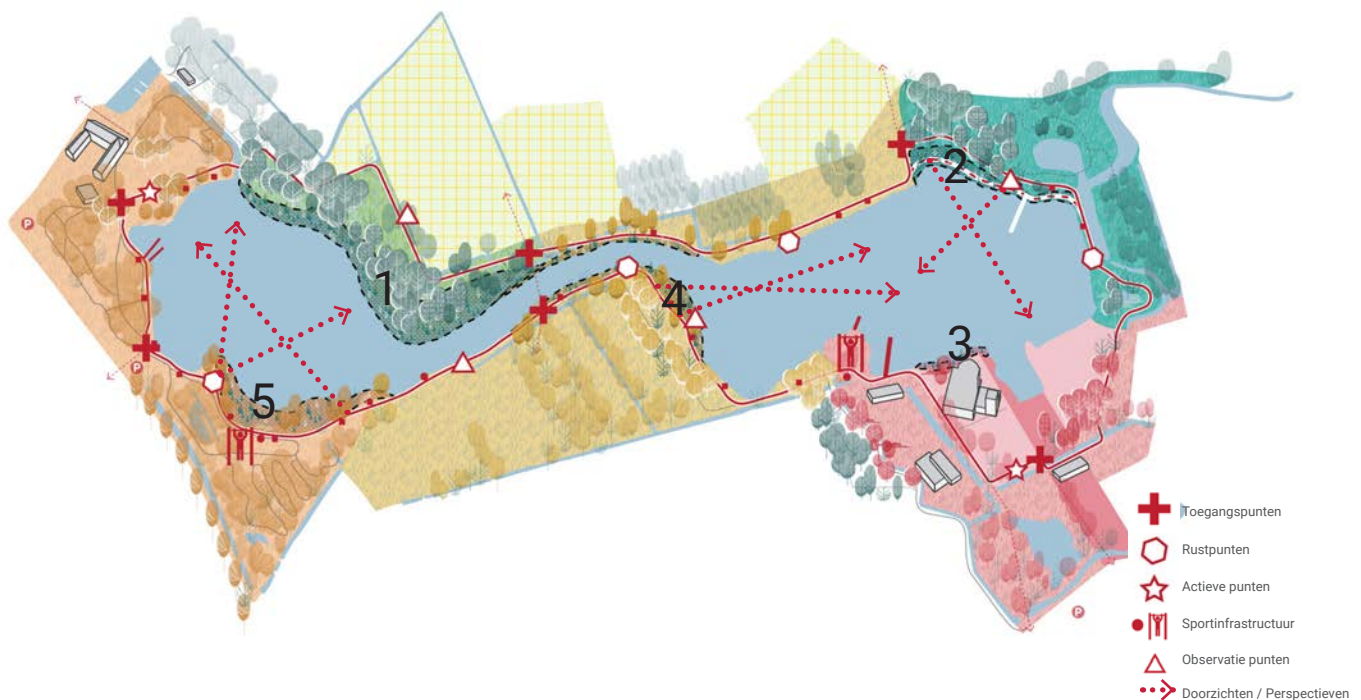
Ook de oevers van de plassen vormen een belangrijk onderdeel van de promenade. Vandaag zijn deze vaak erg steil en zonder grote ecologische waarde. Door de oevers af te schuiven (gedeeltelijk af te graven landinwaarts en de grond in de plassen te schuiven) worden er ecologisch interessante meerwaarden gecreëerd. Zo ontstaan er plas-dras zones, kunnen de rietkragen verdicht worden en kan een volwaardige begeleidende watervegetatie ontstaan. Dit komt de fauna en flora enorm ten goede, maar zal ook de landschappelijke beleving versterken. Een afwisselend beeld tussen meer natuurlijke oevers en open oevers met directer contact met het water zal de promenade karakteriseren. De batimetrie van de vijvers wordt nauwgezet meegenomen om locaties met veel kansen voor afgeschuinde en verbrede oevers aan te duiden. Uiteindelijk wordt op 5 locaties deze strategie toegepast:

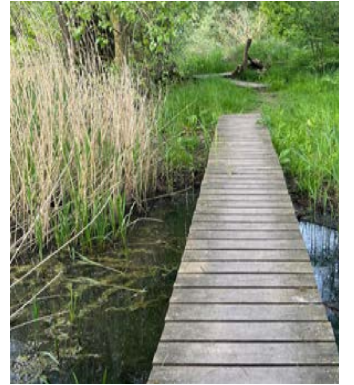
1. De reeds waardevolle noordoostelijke oever met paaiplassen wordt verbreed en ecologisch versterkt. De rietkragen kunnen verdicht worden en de menselijke aanwezigheid wordt volledig teruggetrokken. Hier overheerst de natuur met zijn verschillende ritmes.
2. Aan de noordoever van de Gaverplas wordt de waterrand verder aangeplant met oeverbos en riet, met respect voor de zichttas naar het water. Dit zal de kansrijke zone voor natuur verder versterken, maar zal ook een unieke beleving vormen voor de wandelaar. Natuurobservatie via platform, vlonder en (iets verder) een observatietoren, zorgen voor een educatief-recreatieve insteek aan deze zone.
3. Aan de noordzijde van het zwembad is vandaag reeds een natuurlijke oeverbeplanting aanwezig. Die blijft behouden

en wordt verder doorgetrokken. Deze oever, zichtbaar vanuit het zwembad, zal zo een visueel contrast vormen met de naastgelegen open strandzone, maar zal ook vrije zwemmers ontmoedigen daar te water te gaan.

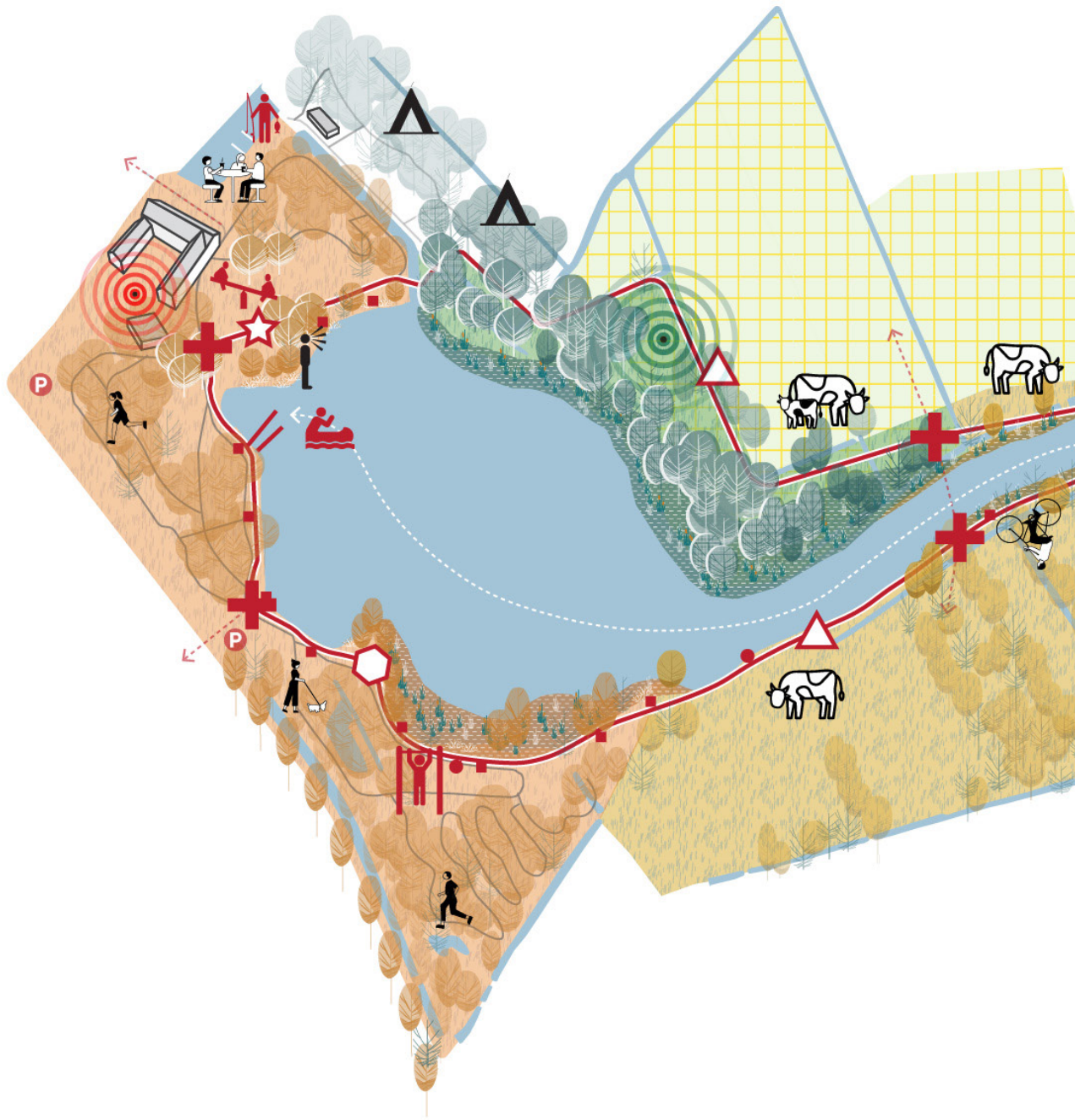
4. De westelijke oever van de Gaverplas, aan de opening naar het verbindingskanaal, leent zich tot een ecologische ontwikkeling, zowel richting water als richting bosrand. Dit zal zo een ecologisch en recreatief interessant geheel vormen, waar de beleving sterk verschilt met de andere delen van de promenade. Er wordt specifiek aandacht besteed aan het vrijhouden van enkele interessante perspectieven richting de Gaverplas, om zo de beleving maximaal te maken.
5. De vijfde zone waar oeverversterking voorgesteld wordt, is de zuidelijke oever van de Poelaertplas. Hier wordt een ruime rietkraag voorgesteld, met een optimaal contact met het water dankzij doorzichten en perspectieven. Daarnaast wordt de rietkraag ook het decor voor een unieke picknickplek langs de plas.

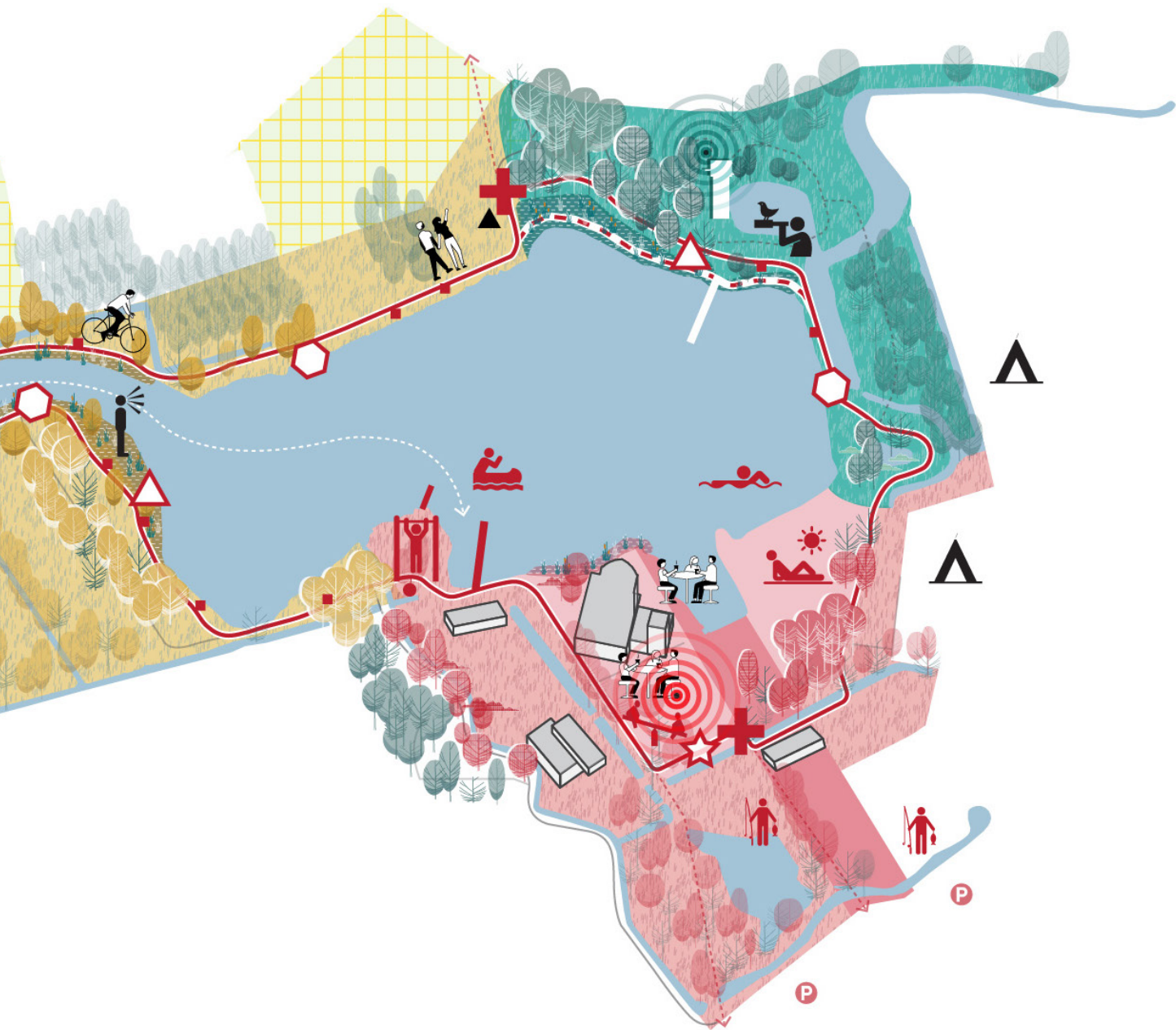
Naast deze 5 locaties wordt ernaar gestreefd om alle oevers zo afwisselend en gradiëntrijk mogelijk in te richten en op wisselende plaatsen te verbreden, ook al worden ze niet volledig afgeschuind of specifiek aangepakt zoals de 5 besproken zones. Bij deze aanpak wordt expliciet gestreefd naar een evenwicht in beheer, zodat dit geen extra belasting vormt in de dagelijkse werking voor het domein.





7. DE NIEUWE PROMENADE, ZIJN OEVERS EN ZIJN ACTIVITEITEN

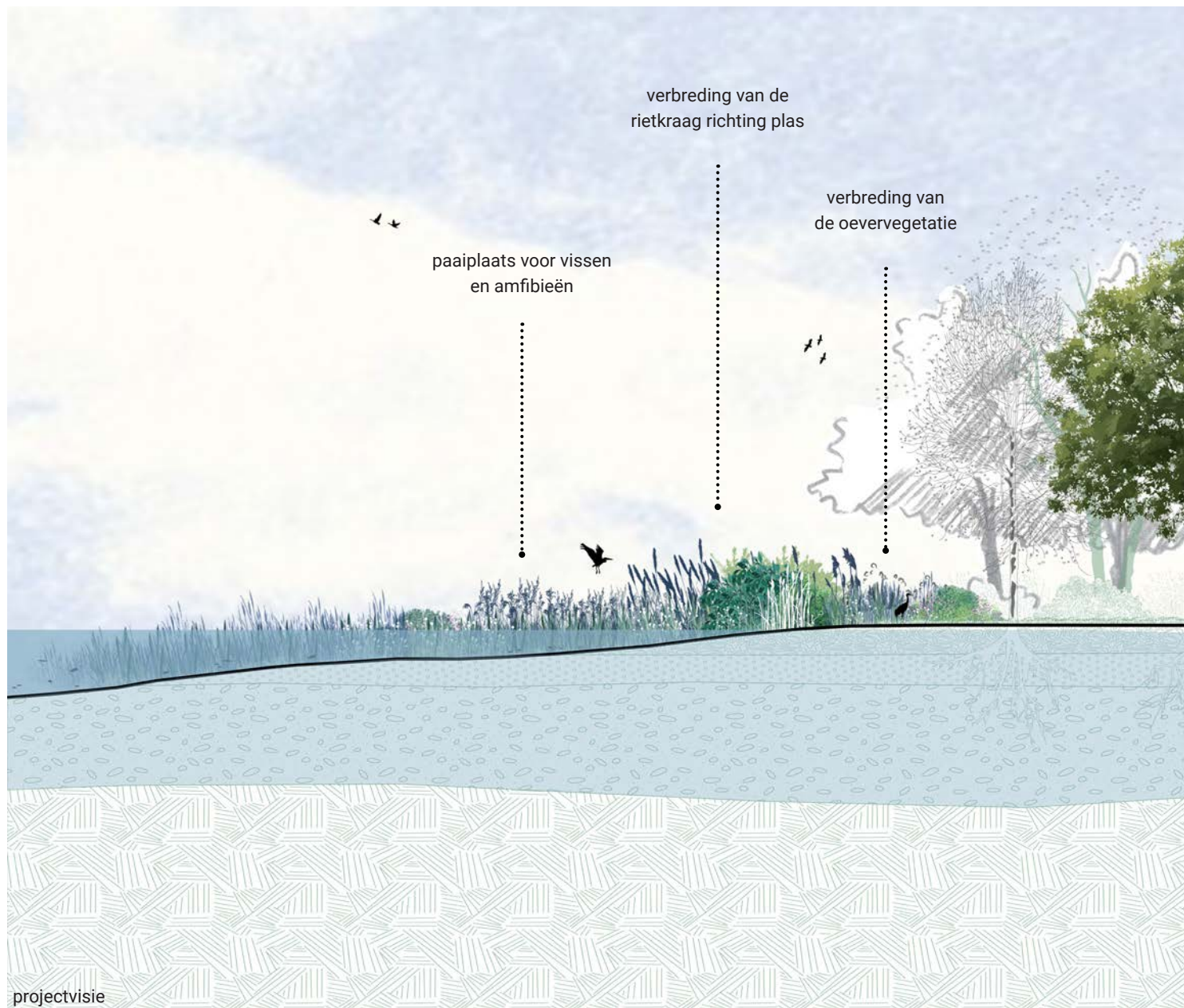
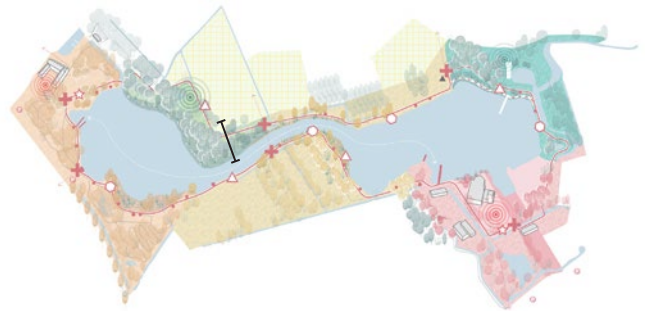




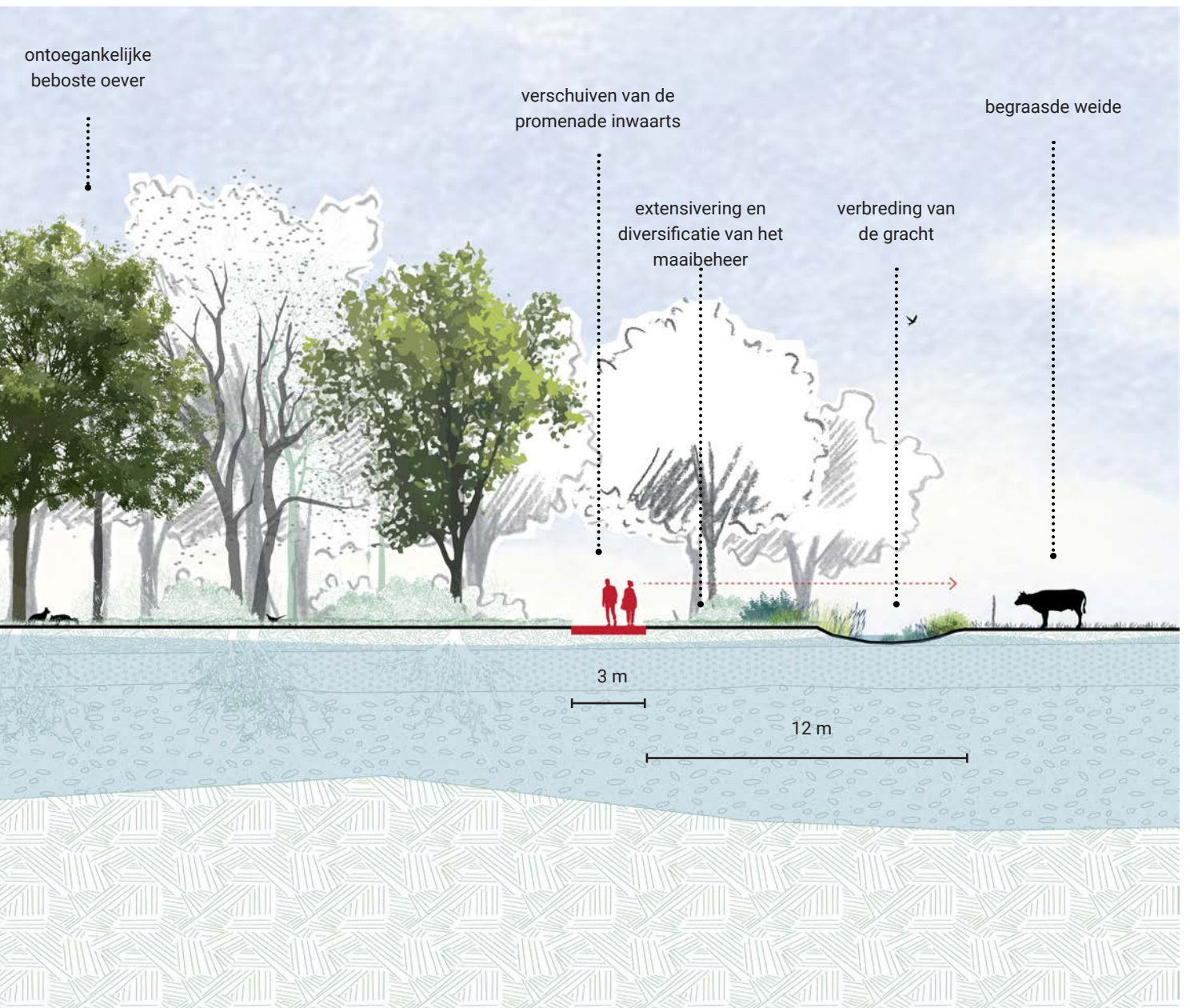
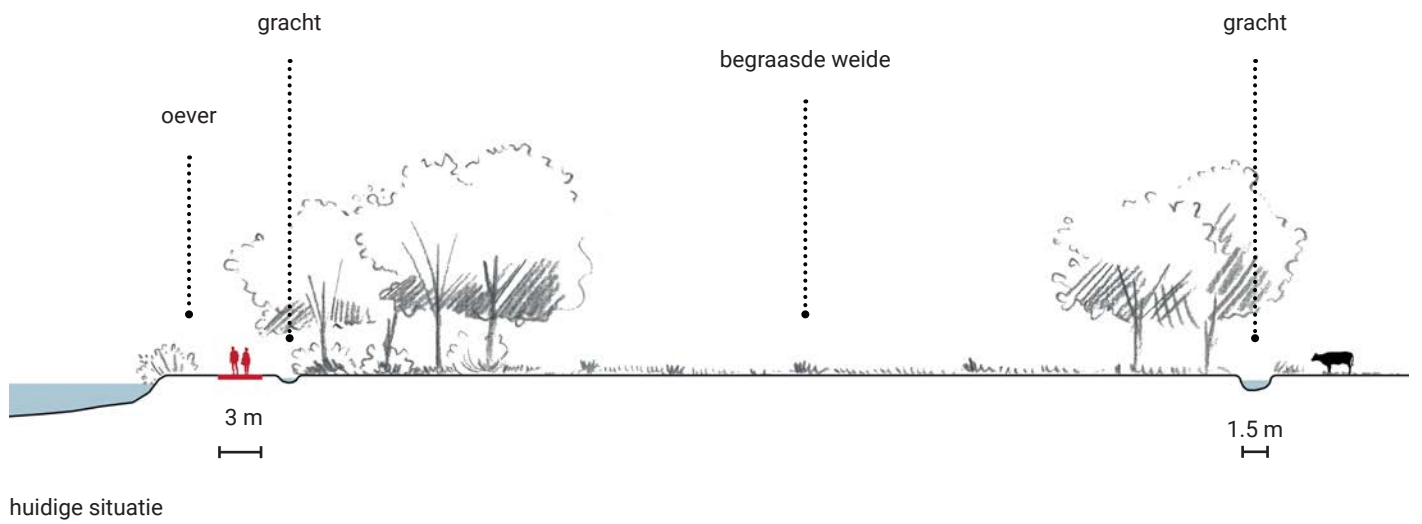
- |  |                                     |   |                     |
|--|-------------------------------------|---|---------------------|
|  | recreatieve hoofdclusters           |  | Toegangspunten      |
|  | zone met focus op natuureducatie    |  | Rustpunten          |
|  | zone met focus op landschapserfgoed |  | Actieve punten      |
|  |                                     |  | Sportinfrastructuur |
|  |                                     |  | Observatiepunten    |
|  |                                     |  | Banken              |

SEQUENTIE 1. DE NATUURLIJKE OEVER MET DE PROMENADE OP DE RAND

De eerste landschappelijke sequentie toont hoe de waardevolle ecologische oever extra breedte krijgt en zo nog meer zijn functie als zone voor fauna en flora kan verzekeren. Het wandelpad wordt verschoven inwaarts en zal zo zichten bieden op de ecologisch waardevolle oever enerzijds en de landschappelijke weides anderzijds. Een brede en beplante gracht vormt de grens tussen promenade en weide.

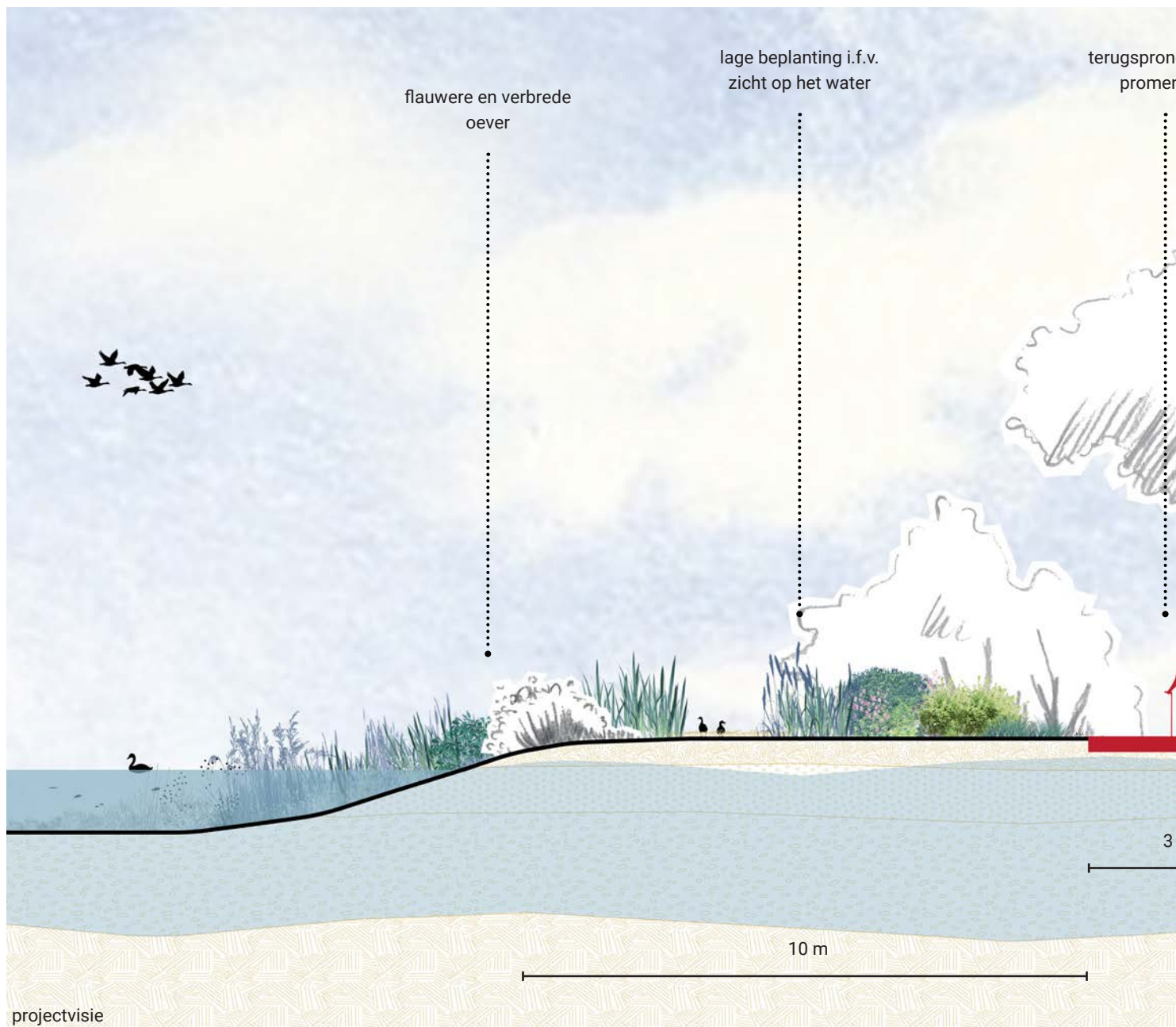


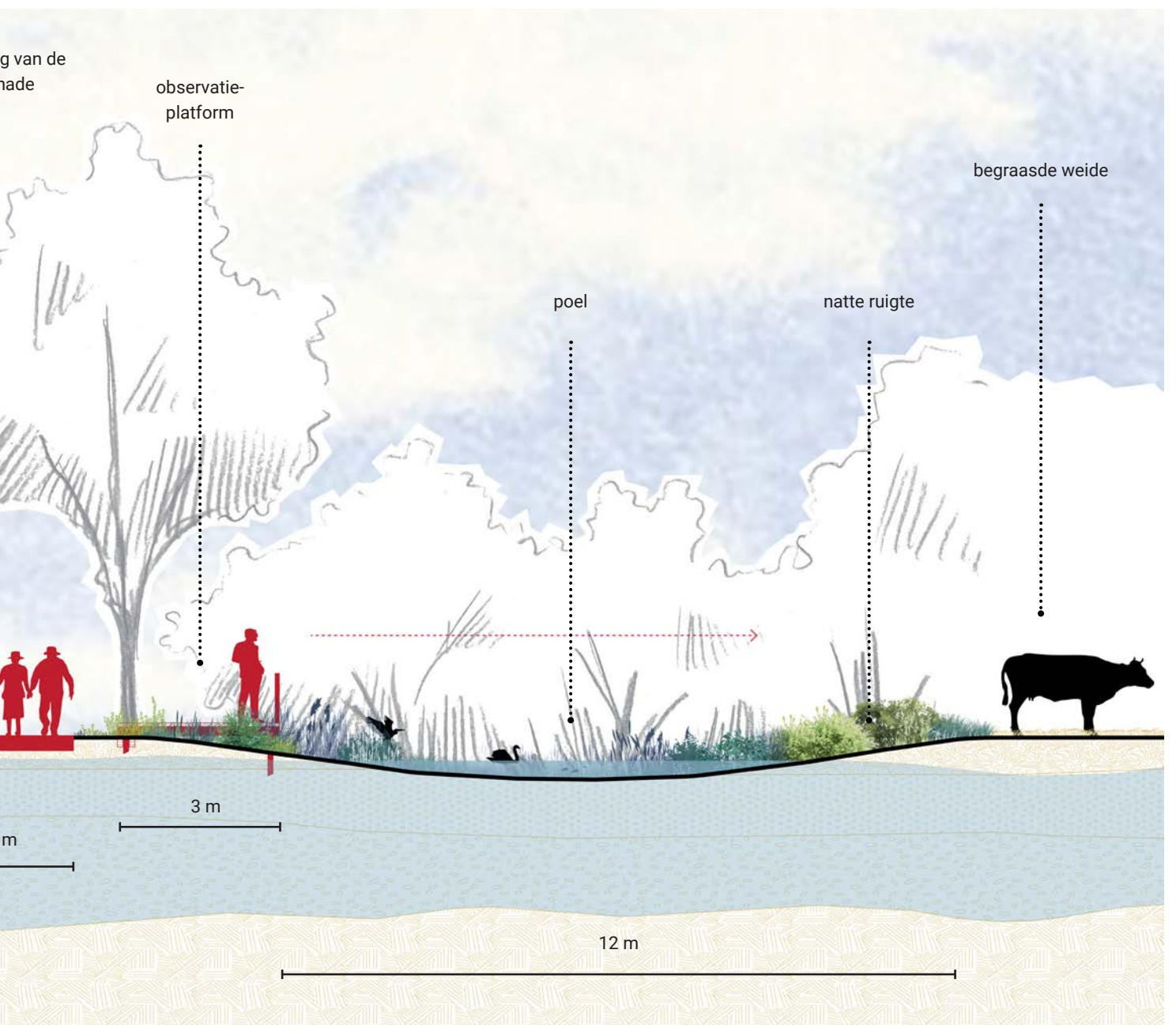
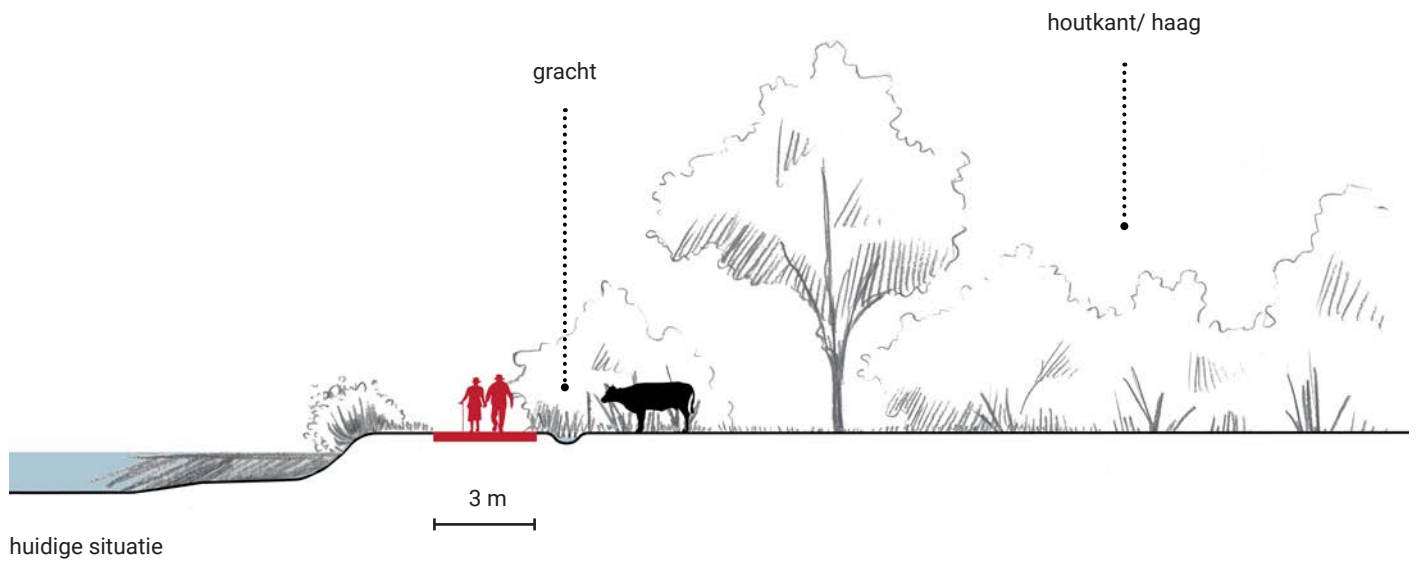
projectvisie



## SEQUENTIE 2. DE OEVERPROMENADE LANGS DE NATTE WEIDES

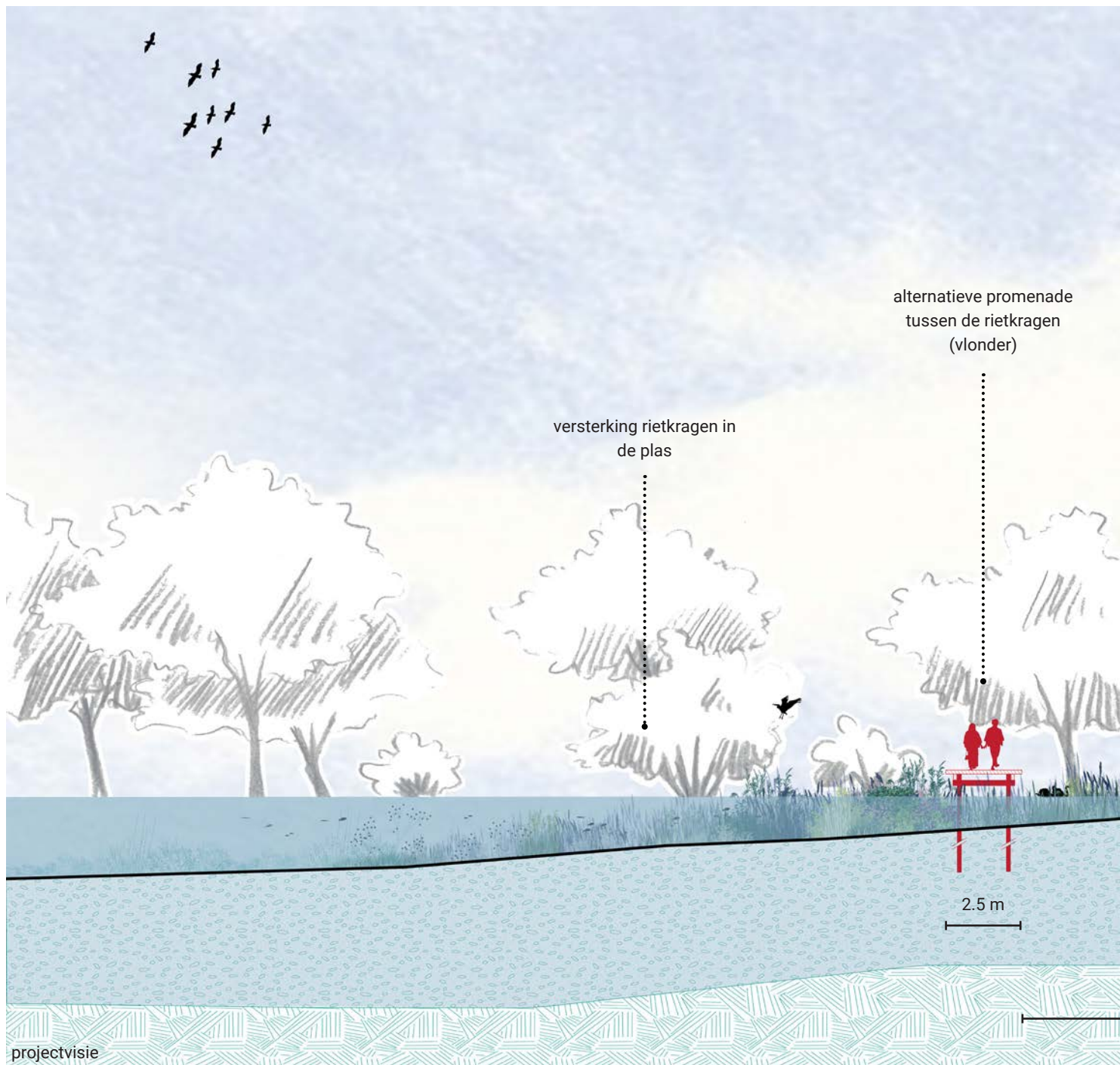
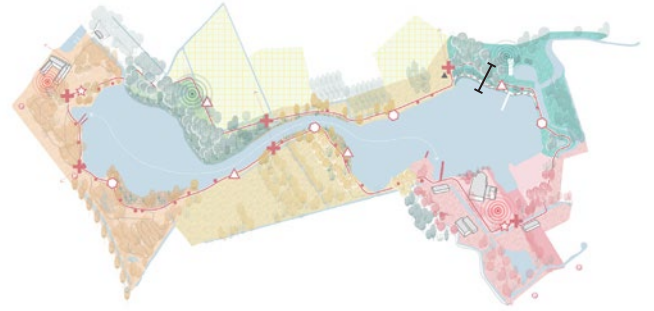
Aan de noordelijke oever van het verbindingskanaal wordt de oever licht flauwer ingericht. Daarnaast worden de waterstructuren en de natte natuurelementen in het landbouwlandschap gediversifieerd. De promenade wordt verschoven weg van de oever en richting landbouwlandschap. Extra landschappelijke inrichting zorgt dat de wandelaar werkelijk het gevoel krijgt omgeven te zijn door heel diverse natte landschappen. Een observatieplatform kan deze diversiteit tonen en zorgt voor een interessante pauzeplek op de wandelroute.

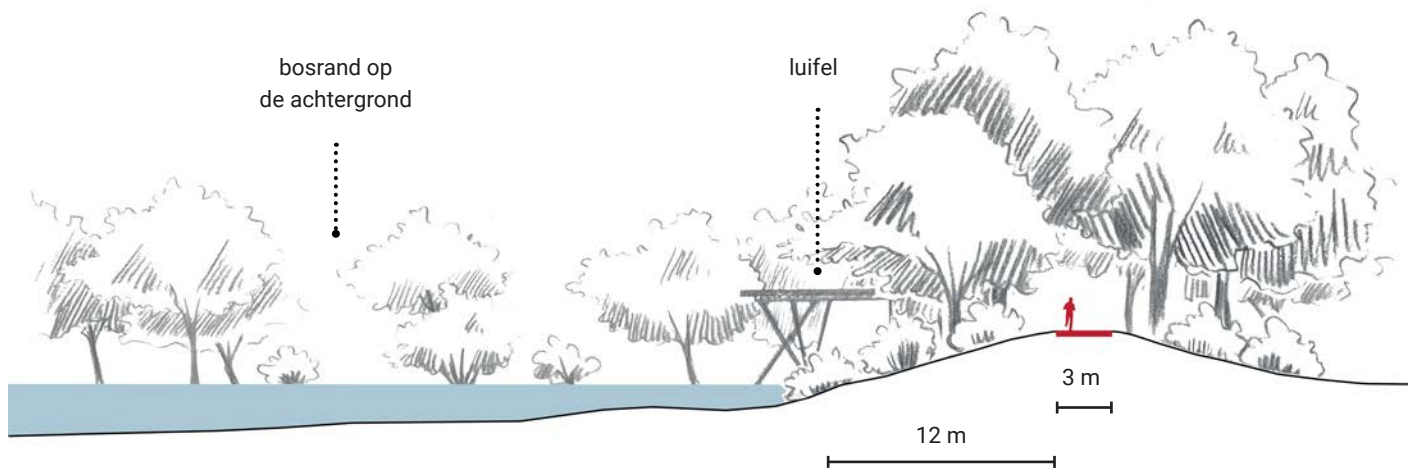




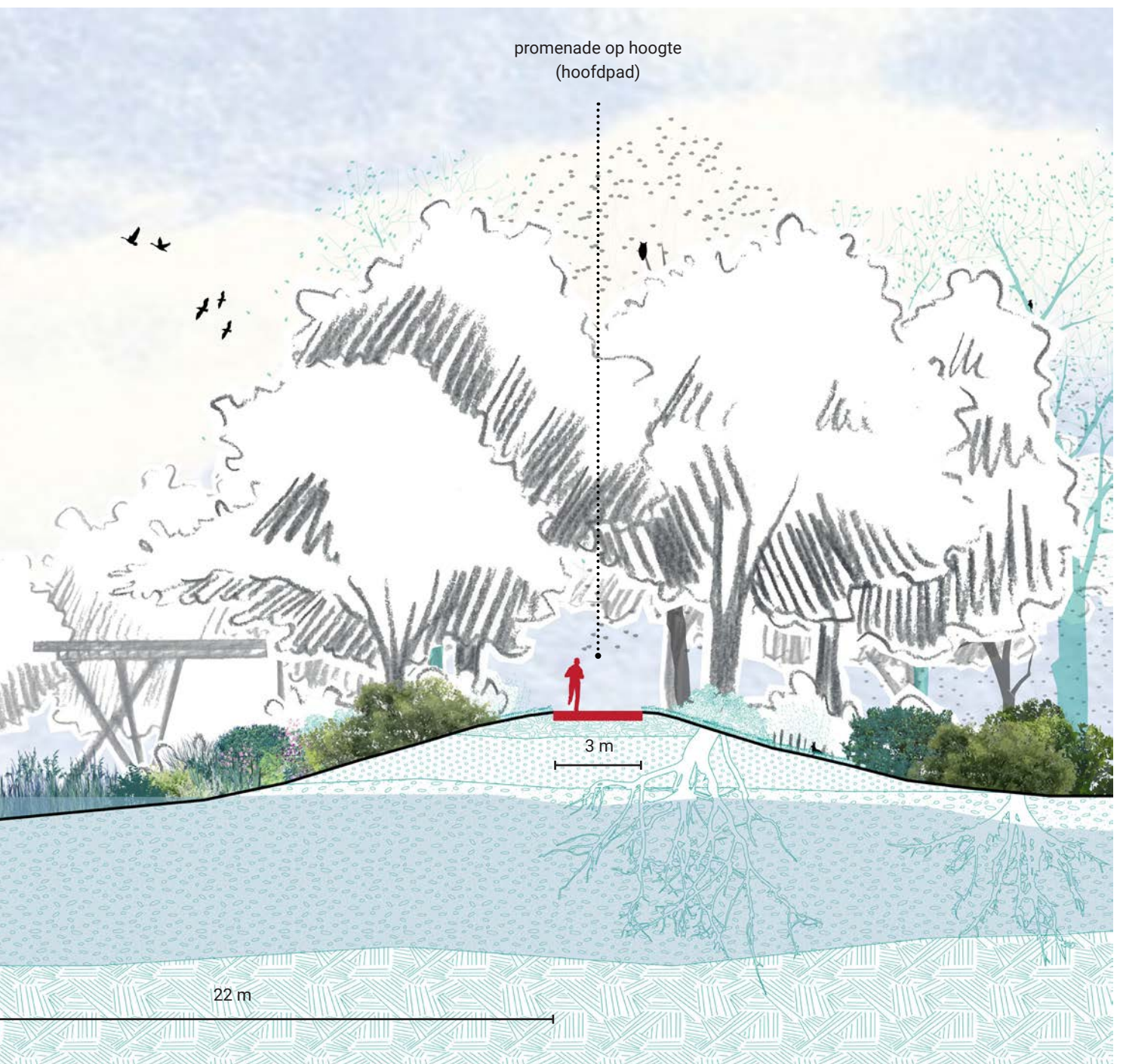
## SEQUENTIE 3. EEN DUBBEL NATUURONTDEKKINGSPARCOURS

In de derde landschapssequentie wordt een ontdubbeling van het tracé voorzien, zodat er verschillende belevingen mogelijk zijn. De rietkraag wordt aanzienlijk verbreed en ook het moerasbos krijgt meer ruimte. Zo zal de vlonder een uniek plekje worden op de promenade. Het hoofdpad is hoger gelegen en biedt een overzicht over oever en water. Daarnaast garandeert het hoofdpad een toegankelijkheid voor iedereen.



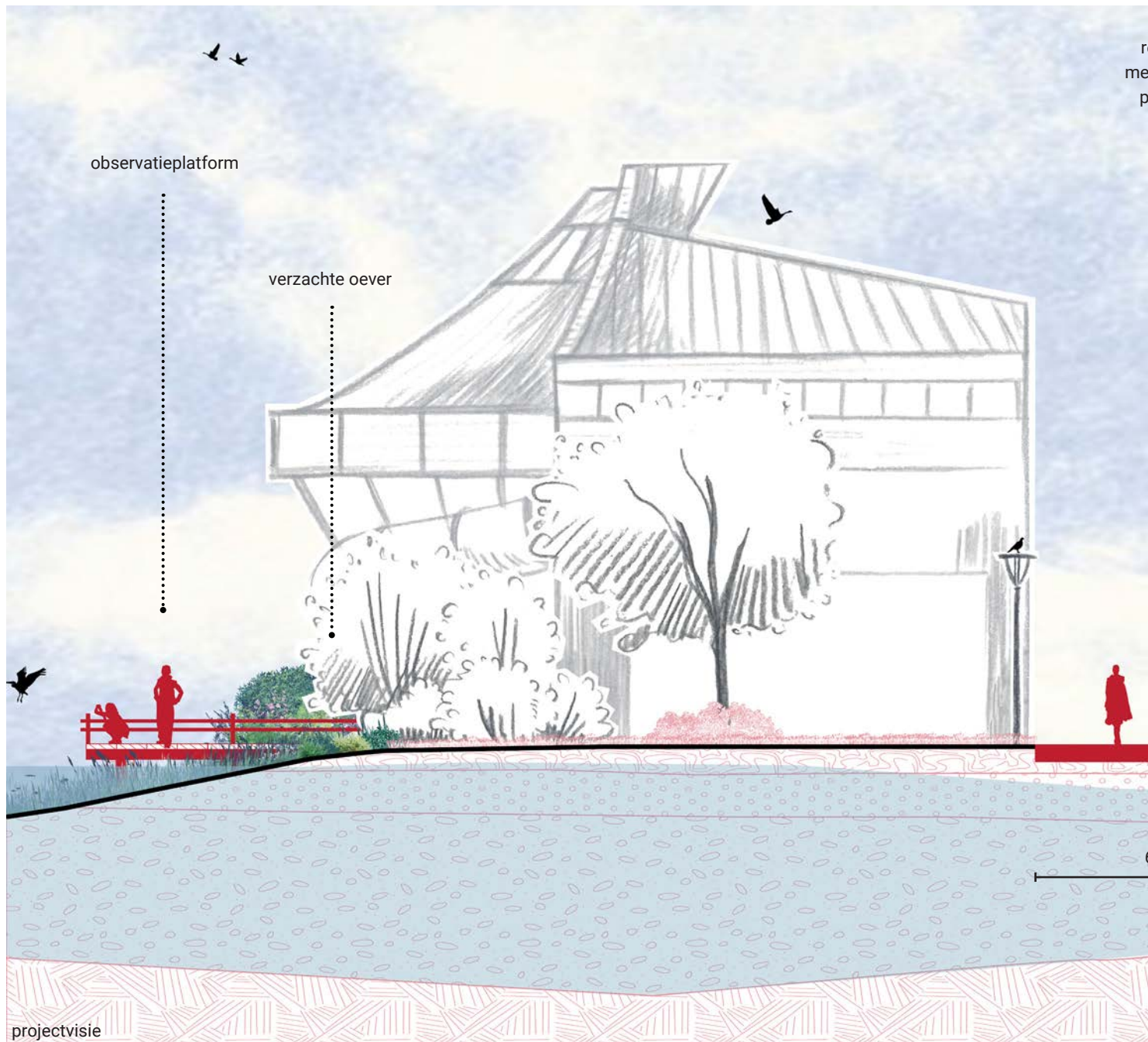
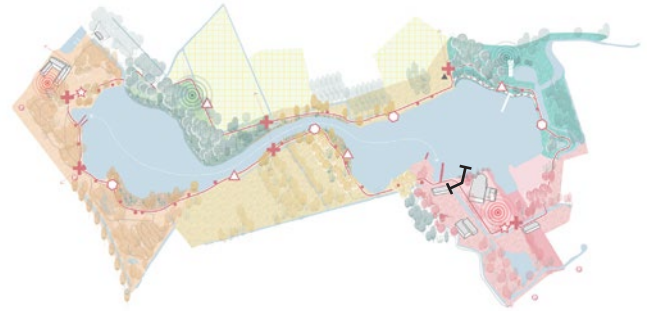


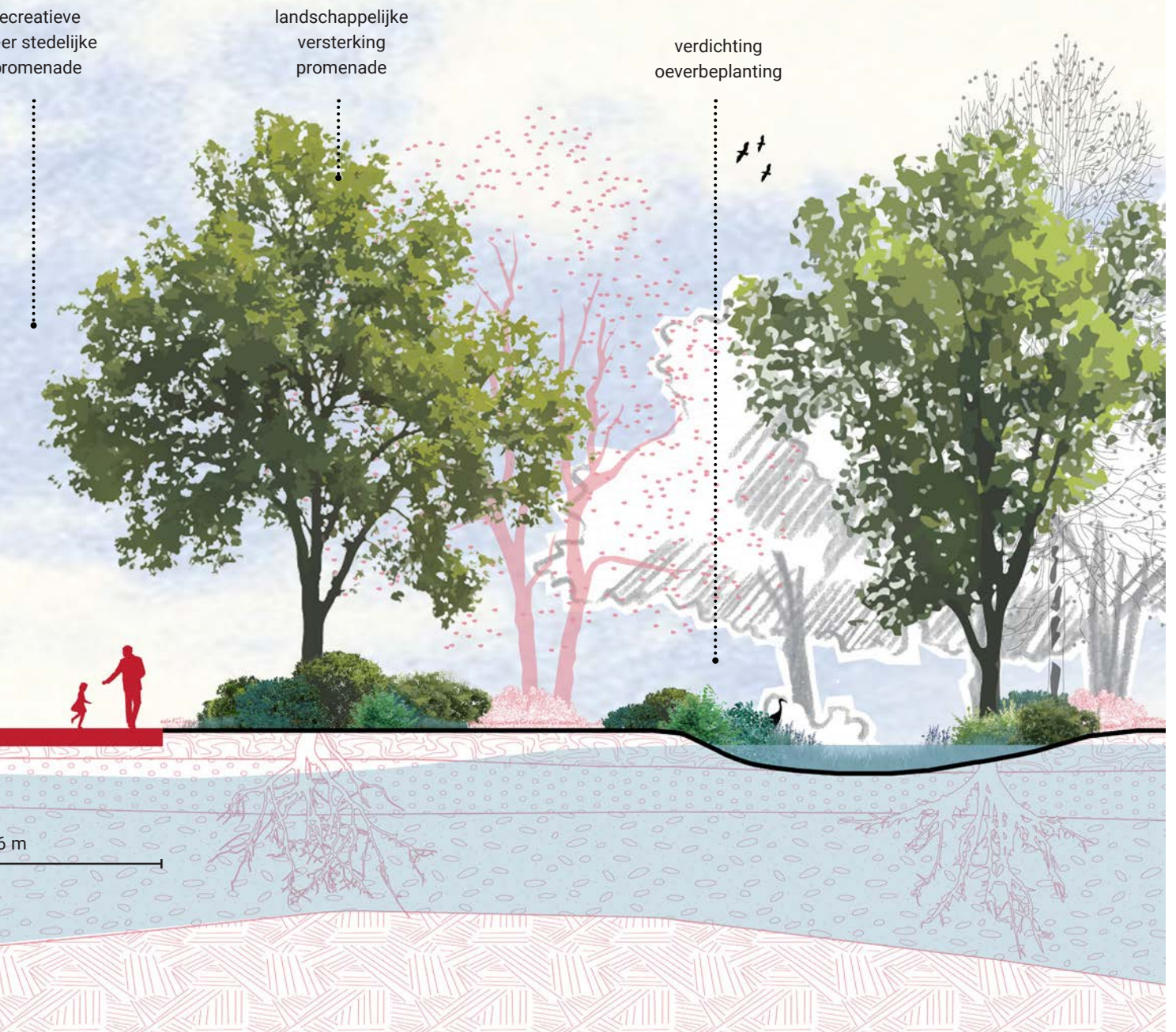
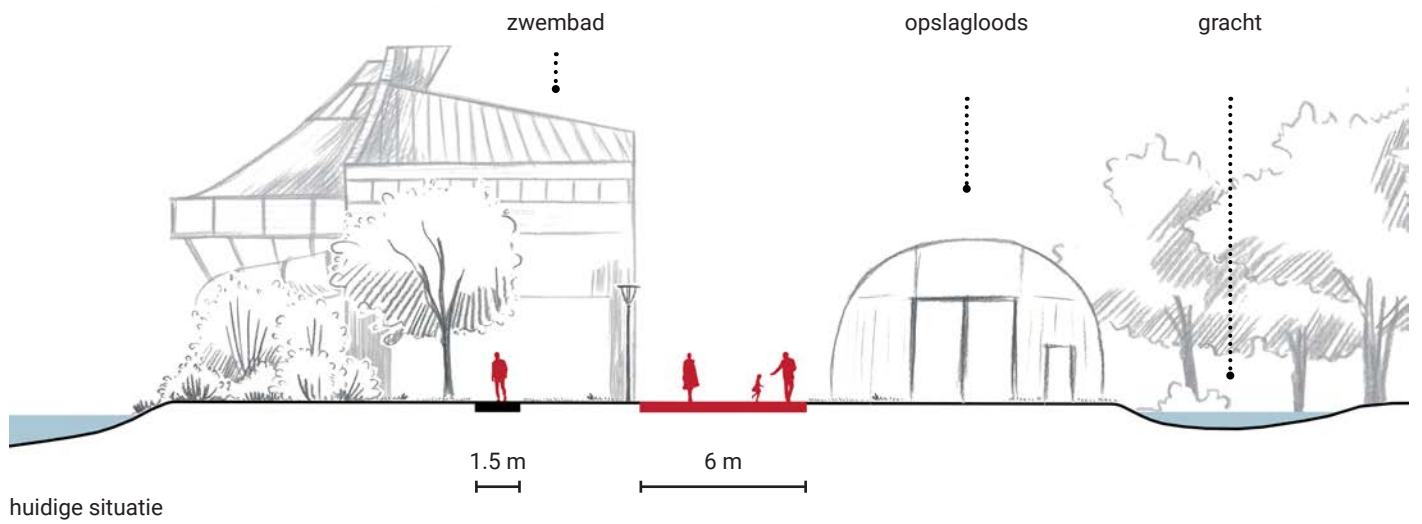
huidige situatie



## SEQUENTIE 4. DE PROMENADE TUSSEN PLAS EN BEEK

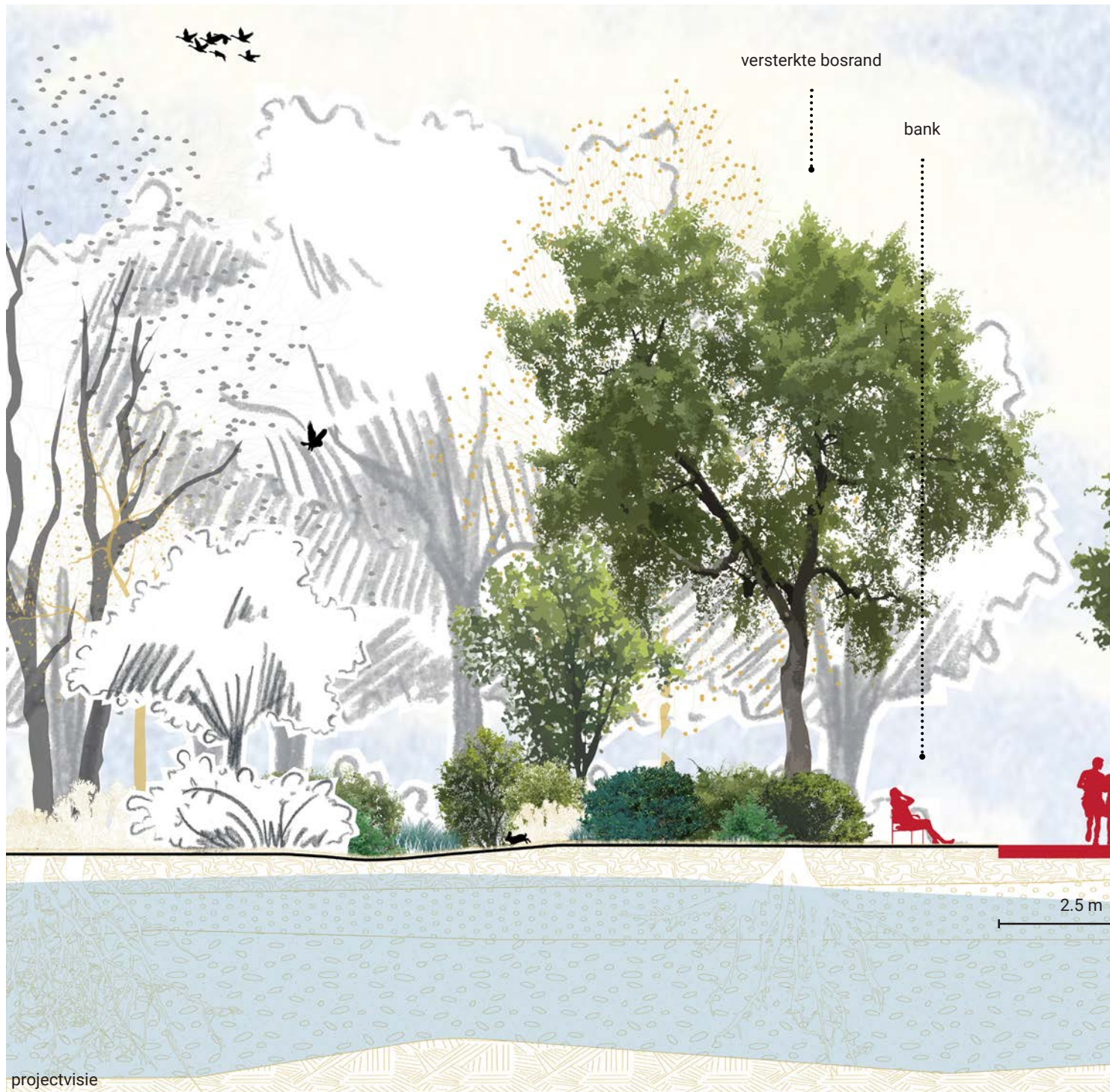
In de directe omgeving van het zwembad volgt de promenade het pad langs de beek en heeft ze een breder profiel. Het verdwijnen van de huidige opslagloods zorgt dat er ruimte vrijkomt voor een verdere landschappelijke versterking van de beek en dus de promenade. Daarnaast wordt de oever ook mee verzacht en verder natuurlijk ingericht. Een observatieplatform kan de unieke blik op de Gaverplas aan het einde van de N-Z as versterken. Dit wordt de uitgelezen plek om reigers in actie te spotten.

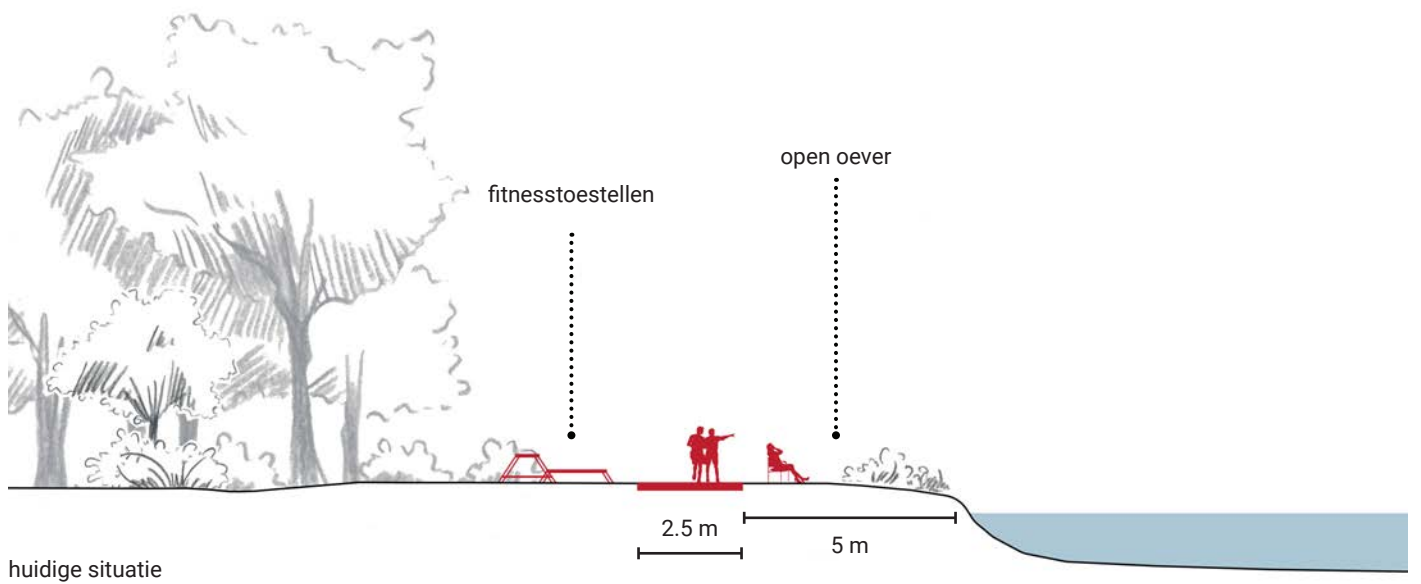




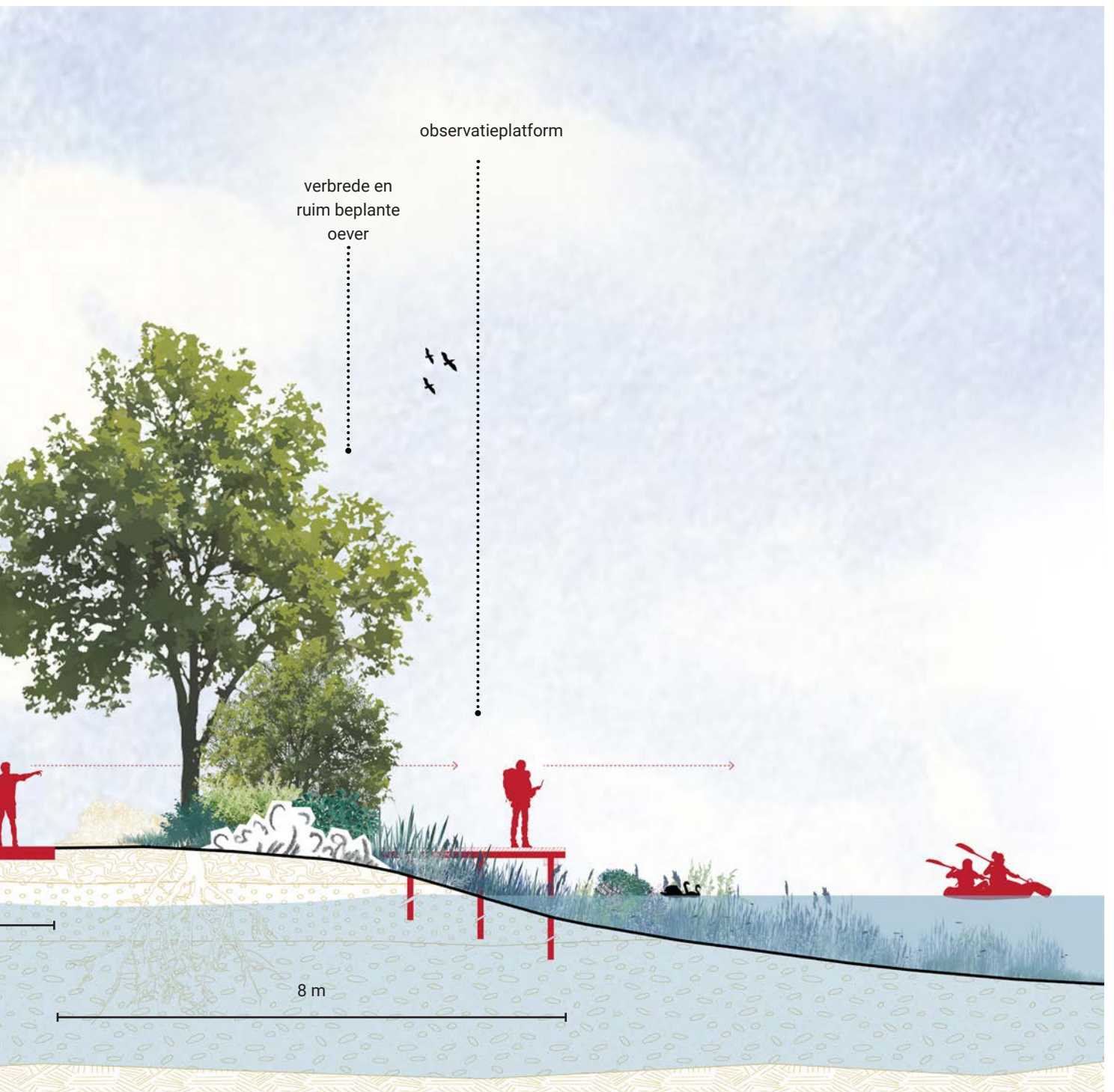
## SEQUENTIE 5. PROMENADE TUSSEN OEVER EN BOSRAND

In deze landschappelijke sequentie wordt de oever van de Gaverplas verder landschappelijk verbonden met de bosrand. Het afgeschuinde profiel, de verbreding van de rietkraag, maar ook het doortrekken van de bosrijke vegetatie, zorgt voor een uniek stukje langs de promenade. De wandelaar zal zo ook een schaduwrijke rustplek krijgen langs het pad, maar kan ook even in het meer open landschap op het observatieplatform gaan kijken.



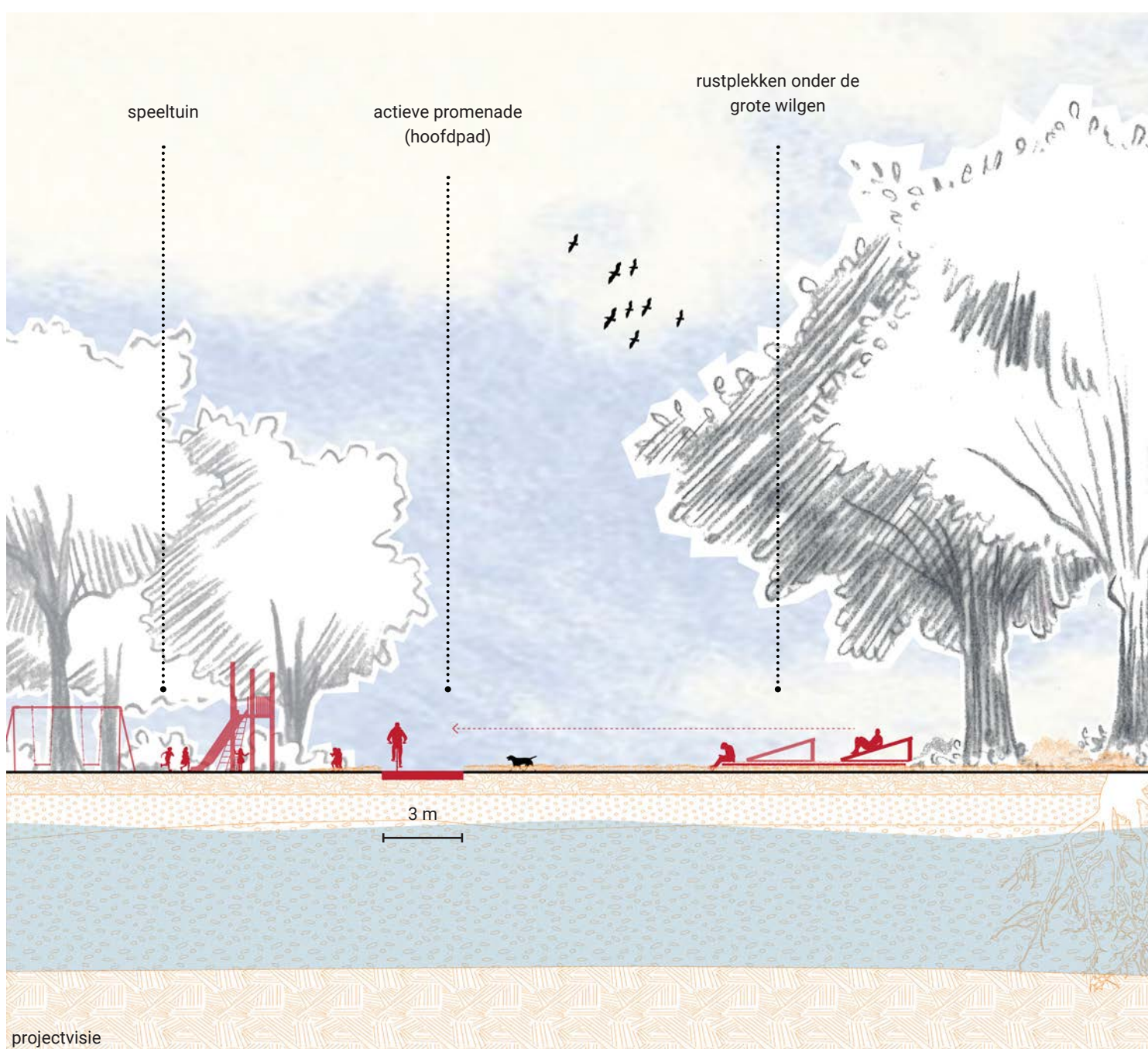


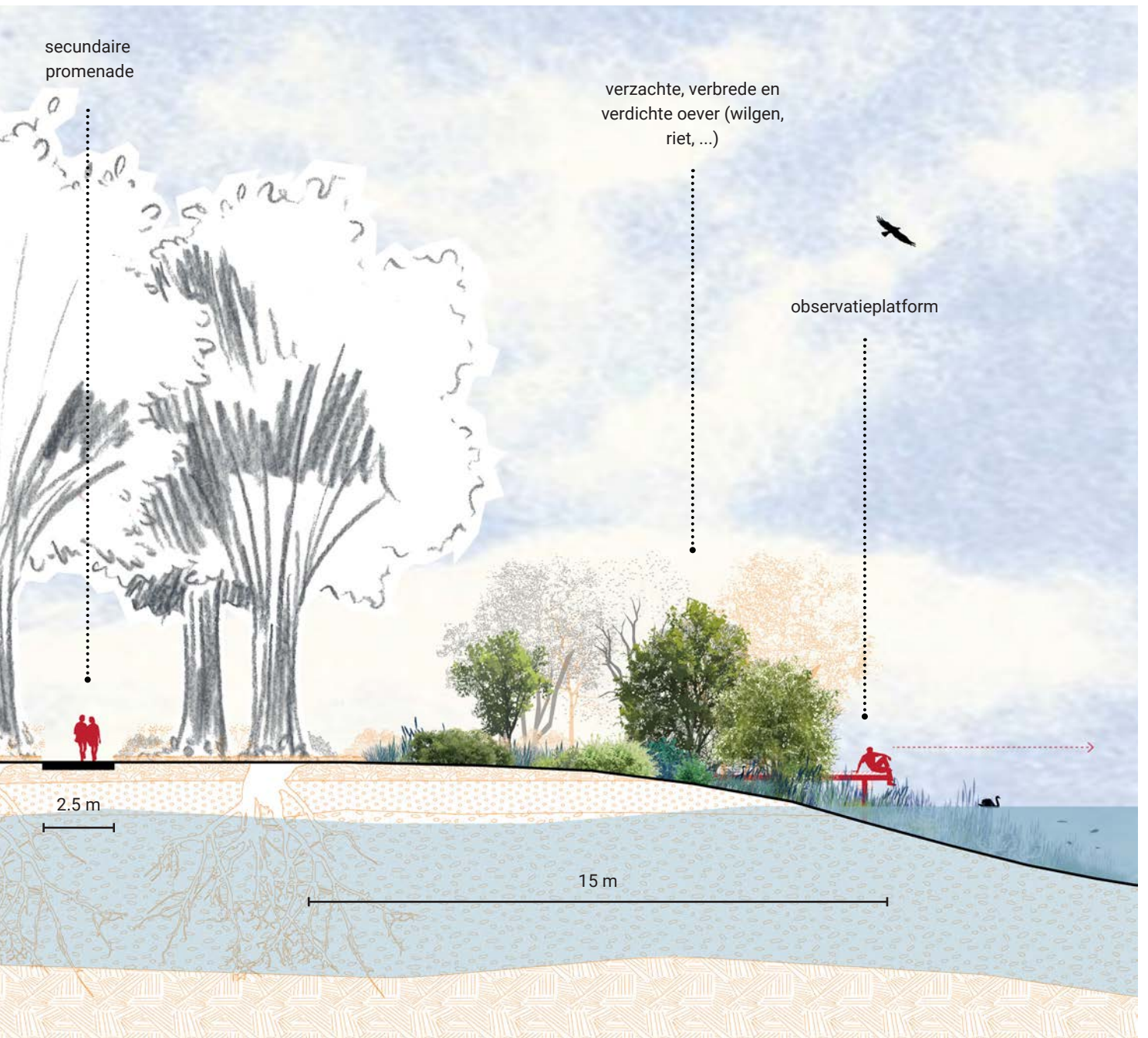
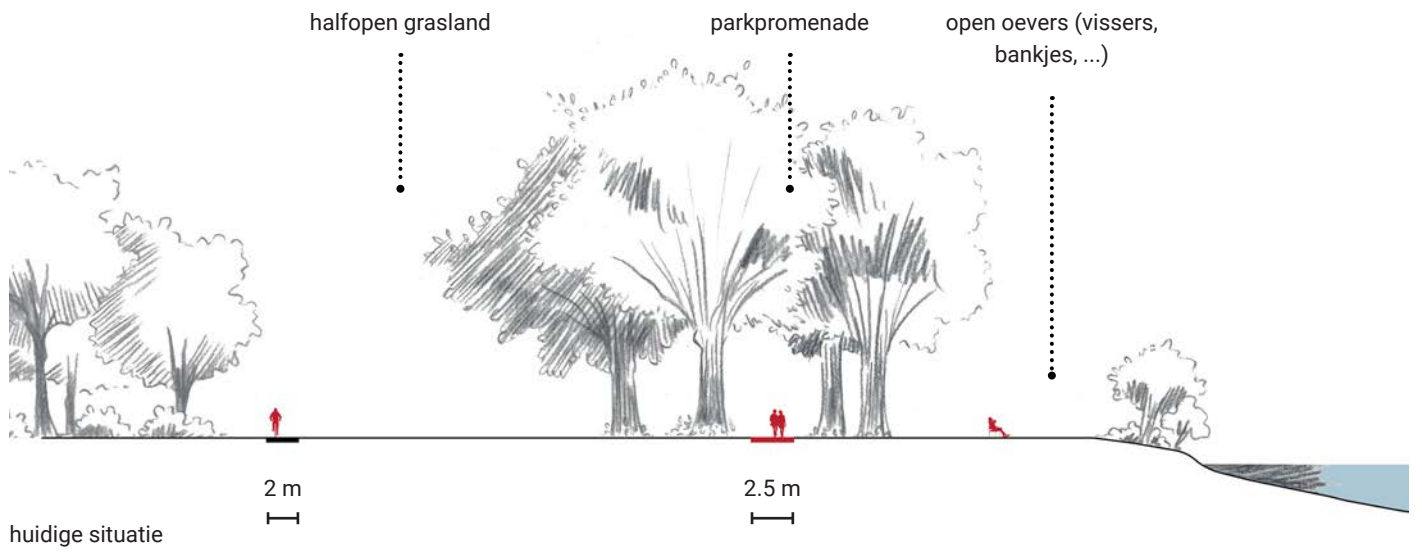
huidige situatie



## SEQUENTIE 6. DE DRIEDELIGE OEVER AAN HET SCHIPKEN

Het landschap aan de noordrand van de Poelaertplas is vandaag sterk gekenmerkt door een grote open vlakte met majestueuze parkbomen. De oever kan hier opnieuw aan landschappelijke en ecologische waarde winnen door de oevervegetatie opnieuw te laten floreren. Daarnaast wordt voorgesteld om de promenade die langs de speeltuin loopt verder te verbreden en deze mee te nemen als belangrijke verbinding. Enkele rustplekken in het halfopen grasland kunnen ervoor zorgen dat ook deze zone in relatie tot de speeltuin nog verder als verblijfsplek zal dienen.





# De infrastructuurle netwerken

## Vereenvoudigen en maximaal ontharden

De ruimtelijke visie beoogt eveneens een heldere structuur voor de infrastructuur op het domein. Dit wil zeggen voor alle verschillende type gebruikers: traag verkeer, gemotoriseerd verkeer en logistiek. De basisdoelstelling is om deze stromen zoveel als mogelijk conflictvrij over het domein te laten bewegen. Daarnaast wordt er ook ingezet op een maximale ontharding van de bestaande infrastructuur, zonder de operationaliteit van de netwerken hiermee in het gedrang te brengen.

Hierna worden de verschillende lagen verder in detail besproken. Er wordt ook specifiek ingezoomd op de cluster aan de Onkerzelestraat. Tot slot wordt er ook gekeken naar de verkeersdruk vanuit het domein op de buurt, voornamelijk in de Onkerzelestraat.

### 1. Netwerken voor traag verkeer

De wandel- en fietsroutes op het domein moeten zowel functioneel als recreatief zijn. Ze brengen de bezoekers op een vlotte manier tot aan hun bestemming, maar vormen ook een beleving op zichzelf, als zachte recreatie doorheen het domein. Een belangrijke nieuwe structuur die wordt voorgesteld is een vlotte, rechtstreekse verbinding voor voetgangers en fietsers van aan de parking tot het nieuwe onthaalgebouw en het zwembad. Deze toegangsdreef zal een mogelijke nieuwe ruggengraat vormen voor de recreatieve cluster aan de Onkerzelestraat. Daarnaast vormt de promenade (zie vorig hoofdstuk) een erg belangrijke wandellus doorheen de (recreatieve) landschappen van het domein, opgeladen met rustpunten. Binnen het raamwerk wordt ook een mogelijke doorsteek noord-zuid doorheen het domein voorgesteld voor voetgangers, welke toelaat om de dorpskernen van Idegem en Onkerzele op een aangename landschappelijke manier te verbinden. De brug over het verbindingskanaal vormt hierin een belangrijke schakel.

Tot slot zullen de verschillende verbindingen ook telkens aansluiten op de lokale wandelnetwerken, waardoor het domein als belangrijk knooppunt dienst kan doen in het ruimer netwerk van de omgeving.



+ Ingang B



+ Promenade langs de plassen



+ Trage wegen in het landschap



+ Hoofd promenade en dienstweg



+ Promenade in parkzone



+ Vlonderpaden

## 2. Gemotoriseerd verkeer en parking

Het autoverkeer wordt bewust aan de rand van het recreatiedomein gehouden, wat vandaag ook reeds zo is. Aan de Onkerzelestraat wordt ingezet op een stroom voor dagrecreatie, waarbij de parking op termijn ook heringericht kan worden en nog sterker de scheiding tussen gemotoriseerd en traag verkeer kan gemaakt worden.

Een tweede stroom gaat richting camping, waar het gemotoriseerd verkeer veel sterker geclusterd zal worden op de verschillende hoofdroutes en pocket parkings. Hierdoor zal er meer ruimte zijn voor voetgangers en fietsers dicht bij de verblijfsunits. Het noordelijke deel van de camping zal zelfs voor een deel autovrij zijn.

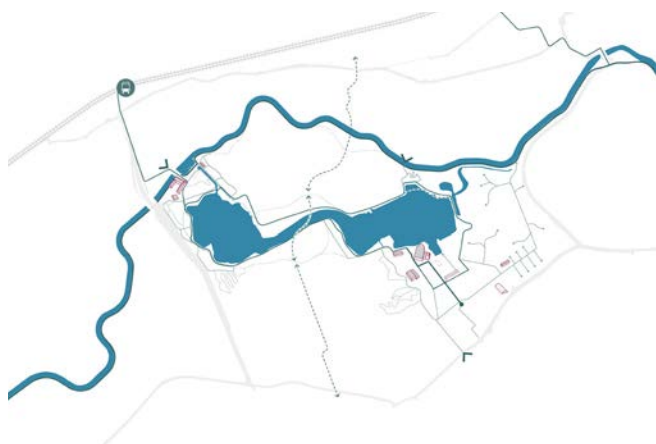
Aan de Kampstraat wordt de tweede parkeercluster behouden. De parkeerpocket aan 't Schipken wordt specifiek ingezet voor de jeugdherberg en voor de vissers die op de Dender vissen, maar niet voor dagrecreanten.

## 3. Logistieke routes op het domein

Het logistiek verkeer wordt waar mogelijk gescheiden van de (dag)recreanten. Zo wordt de logistieke cluster bereikbaar gemaakt via de gedeelde toegang met de camping. Daarnaast blijft de logistieke route langsheen de Doos de belangrijkste noord-zuid as, gescheiden van traag verkeer. Wanneer noodzakelijk voor onderhoud, leveringen, e.a. zal ook via de toegangsdrif het onthaalgebouw en de sport- en spelzone bereikbaar zijn. De camping wordt via de hoofdassen bereikbaar gemaakt voor logistiek verkeer. Aan de cluster van 't Schipken volgt de logistieke route deze van het gemotoriseerd verkeer.

Over het volledige domein kunnen onderhoudsvoertuigen occasioneel over het padennetwerk rijden. Dit wordt, zoals vandaag, zo conflictvrij mogelijk georganiseerd.

Voor de hulpdiensten worden er telkens vlotte doorgangen voorzien naar alle (al dan niet bebouwde) zones van het domein.



1. Netwerken voor traag verkeer



2. Gemotoriseerd verkeer en parking

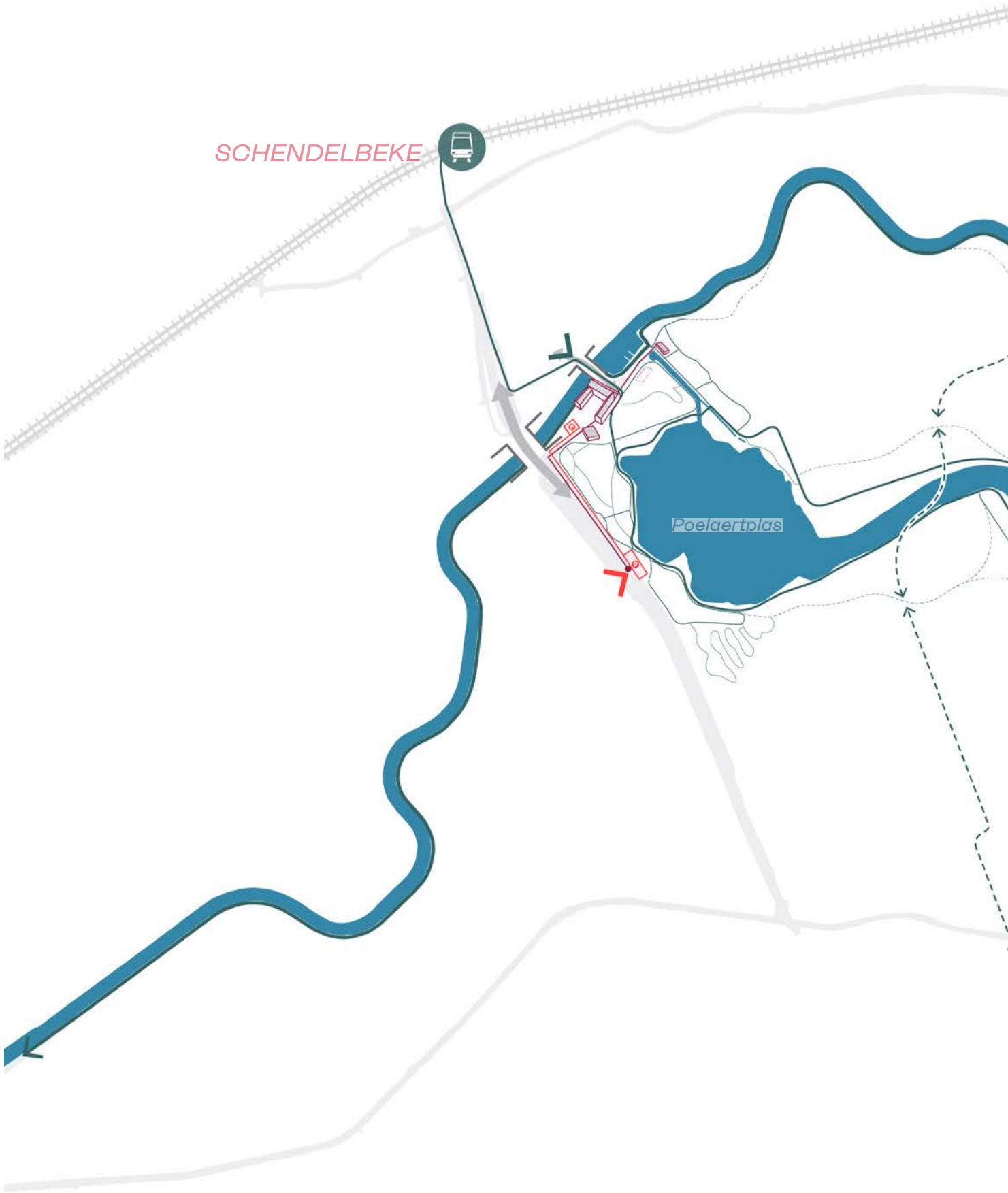


3. Logistieke routes

SCHENDELBEKE



Poelaertplas





- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Parking                        | Wandel- en fietspaden     |
| Auto circulatie                | Ingang trage weggebruiker |
| Ingang voor mechanisch verkeer | Treinstation              |
| Logistieke circulatie          | Bruggen                   |

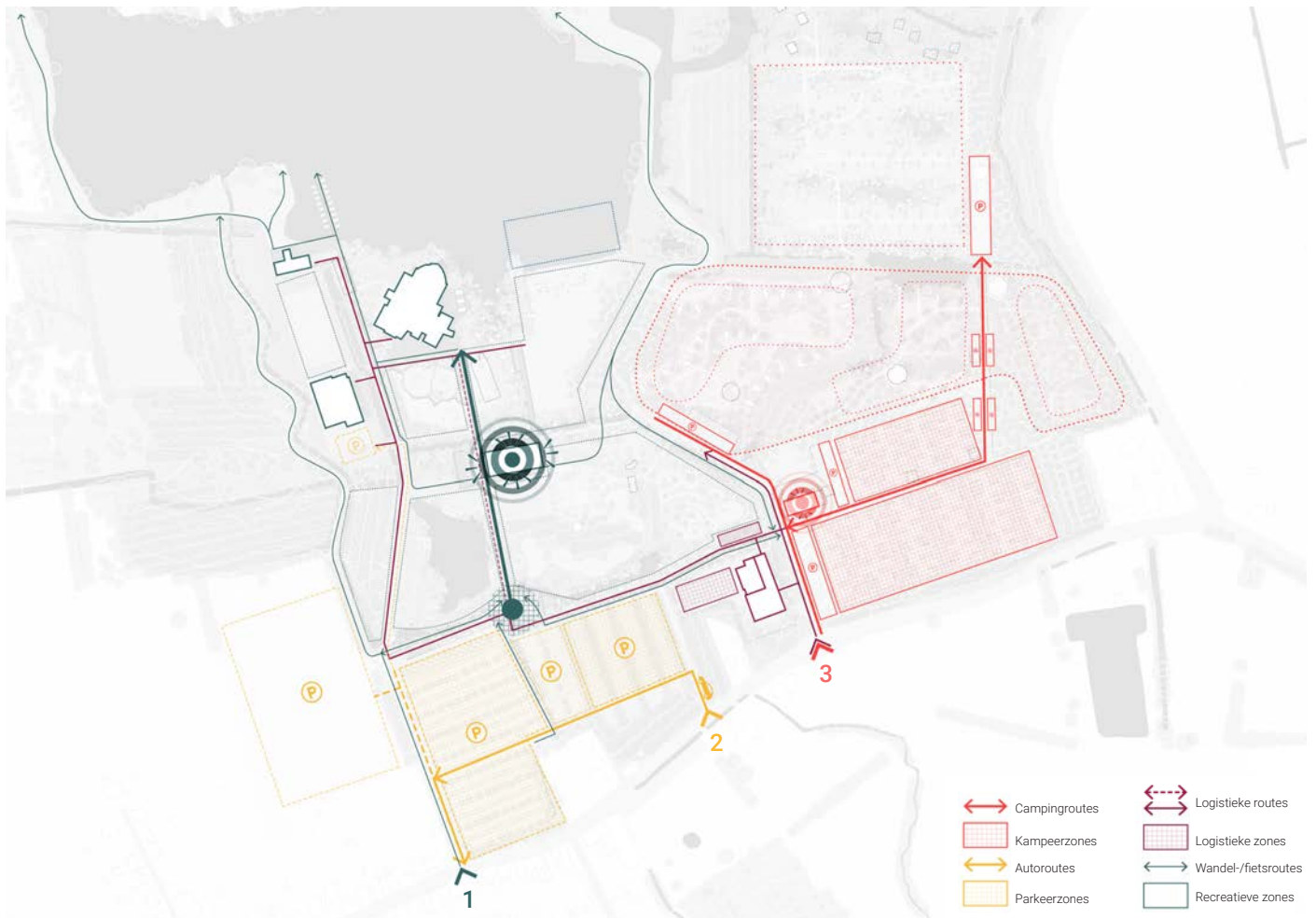
## Organisatie van verschillende stromen

Aan het hart van het domein en de camping komen heel wat stromen samen, van dagrecreanten, verblijfsrecreanten, logistiek, personeel, ... Het is dan ook van groot belang om deze in goede banen te leiden.

Een eerste aandachtspunt is de gedifferentieerde toegang tot het domein. Deze gebeurt op andere locaties voor voetgangers en fietsers (1), voor auto's en bussen (dagrecreatie) (2) en voor auto's, campers, ... (verblijfsrecreatie) in combinatie met logistiek (3). Om dit in de toekomst nog beter werkbaar te maken, is een zeer duidelijke signalisatie vanop de Onkerzelestraat noodzakelijk, naast een optimalisatie van de GPS-gegevens.

Daarnaast wordt er ingezet op termijn op een herinrichting en inbreiding van de huidige parking voor dagrecreatie. De potentiële aankoop van enkele strategische percelen (of delen hiervan), laten toe om de twee huidige parkings op een andere, meer centrale manier met elkaar te verbinden. De focus van het autoverkeer wordt hierdoor weggetrokken van de recreatieve

zones, waar de doorgangsweg vandaag net langsloopt. De herorganisatie zal ook veilige en aangename afgescheiden wandelpaden voorzien tot aan de centrale toegangsdrif. Er zal ruimte komen voor 90 - 100 extra parkeerplaatsen (afhankelijk van de aankoop van de tussenliggende percelen). Om de overdruk tijdens bepaalde evenementen op te vangen, wordt de naastliggende weide op occasionele basis ingericht als reserveparking. Vandaag is er echter een problematiek rond de toegankelijkheid van deze weide jaarrond voor auto's wegens de natte ondergrond. Verder onderzoek moet gevoerd worden om een duurzame oplossing hiervoor te vinden, waardoor de toegankelijkheid verbetert, maar de bodem en landbouwactiviteiten niet gecompromitteerd worden. Naast de hoofdparking, wordt ook de parking aan De Doos aangepakt binnen het raamwerk. Door hier de parkeerfunctie volledig weg te halen en enkel nog in te zetten op een Kiss & Ride functie voor minder mobiele bezoekers, kan deze parkeerzone verkleind worden. Belangrijk daarbij is dat de ruimte groot genoeg blijft om de toegankelijkheid (incl. draaicirkels) voor het zwaar verkeer voor leveringen te garanderen. Daarnaast vormt de



verkleining van de parking wel een extra opportuniteit voor ontharding en het creëren van ruimte voor water langs de beek.

Het traag verkeer wordt via de centrale toegangsreef het domein binnengeleid. Deze reef takt aan op de verschillende centrale activiteiten (onthaalgebouw, sport- en spelzone, speeltuin, strandzone, zwembad). Verschillende dwarse paden maken een verbinding met de route langs de Doos en de botenloods. De landschappelijke promenade kruist verschillende van de zones in het hart van het domein. Een belangrijke aanpassing van het tracé van de promenade wordt gemaakt ter hoogte van de strandzone. Vanop het talud wordt onmiddellijk overgestoken richting sport- en spelzone en loopt de promenade voor het nieuwe onthaalgebouw door. Dit nieuw tracé zorgt ook voor een extra kans voor ontharding van een bestaande weg op het domein. Het eerste gedeelte zal als wandel- en fietspad ingericht worden langsheen de speeltuin, terwijl het tweede deel volledig geknipt wordt ter hoogte van de strandzone.

Op de camping wordt maximaal voorrang gegeven aan traag verkeer in de omgeving van de verblijfsunits, om zo ook de beleving te optimaliseren. Het gemotoriseerd verkeer wordt maximaal aan de hoofdwegen geclusterd en er worden parkeerpockets ingericht.

De logistieke stromen volgen grotendeels de routes die vandaag op het terrein gebruikt worden. De logistieke cluster ligt centraal tussen de zones voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie in. De toegang tot de logistieke cluster zal in de toekomst wel verlegd worden naar de huidige (en toekomstige) toegangsweg voor de verblijfsrecreatie. Daarnaast zal er langs de noordelijke toegang tot de cluster een afvalsorteerpunt kunnen worden ingericht, gesitueerd op de wegroute van de verblijfstoeristen. De logistieke weg tussen parking en de Doos/ botenloods blijft bewaard. Van hieruit kunnen de hulpdiensten ook vlot het zwembad en het strand bereiken.

## Conclusies en aandachtspunten mobiliteit

De impact van het recreatiedomein op de mobiliteitsdruk in de directe omgeving blijft een groot aandachtspunt. Een specifieke analyse werd daarom uitgevoerd (*zie rapport Patrick Maes in bijlage*), waar op basis van tellingen, week- en weekenddagen, activiteiten, weersomstandigheden, ... een analyse gemaakt is van de impact van het domein. Dit gebeurde voor de verschillende omliggende straten (Onkerzelestraat, Botermelkstraat, De Dijk, Klakvijverstraat).

Uit de verkeerstellingen (autoverkeer) komen de volgende conclusies:

### 1. Toegang tot De Gavers:

- Gemiddeld 500 wagens per werkdag tijdens schoolperiode
- Op woensdag tot 800 wagens per dag (bijkomend verkeer in de namiddag)
- Gemiddeld 750 wagens op werkdagen tijdens vakantieperiode, maar op zonnige dagen meer dan 1000
- Op zondagen tot 1600 wagens per dag ongeacht de periode (2015 op zondag 21 juli)

### 2. Van de omliggende straten is de Onkerzelestraat het drukst, De Dijk het minst druk

### 3. Intensiteiten in vakantieperiode liggen iets lager dan die in de schoolperiodes

- Tijdens vakantieperiode valt het merendeel van het woon-werk en woon-schoolverkeer weg en wordt geheel of slechts gedeeltelijk vervangen door verkeer van en naar De Gavers
- Enkel op 21 juli (avondmarkt) liggen de intensiteiten hoger in de Onkerzelestraat en in De Dijk
- Impact avondmarkt zichtbaar op alle grafieken vanaf 15u tot 22u

### 4. Wegvakcapaciteit (+/-800 voertuigen per uur per richting) wordt nergens overschreden

- Evenementen zoals de avondmarkt op 21 juli 2024 zorgt in de Onkerzelestraat en de Botermelkstraat wel voor beperkte doorstroming

Voor het fietsverkeer kunnen volgende conclusies getrokken worden:

### 1. Duidelijk meer fietsers tijdens de vakantieperiode dan in de schoolperiode

### 2. Uitschieter Onkerzelestraat:

- 2099 fietsers op zondag 23 juni
- 1805 fietsers op zondag 21 juli

Op basis van teldata kan ook geconcludeerd worden dat de meest genomen route naar De Gavers via de Onkerzelestraat (westzijde) ligt (60%). Via de oostzijde komt 25% via De Dijk en 15% via de Klakvijverstraat.

Als algemene conclusie van het mobiliteitsonderzoek kan meegegeven worden dat De Gavers de grootste impact hebben op de Onkerzelestraat (en Botermelkstraat). Uiteindelijk blijft dit beperkt, behalve bij specifieke evenementen. Daarnaast is het ook van belang om op te merken dat de Onkerzelestraat eveneens de drukste straat is qua motorvoertuigen én fietsers. Een evaluatie van de verschillende evenementen en hun respectievelijke verkeersimpact voor de omgeving is daarom wenselijk. Bij de afweging welke evenementen behouden worden op het domein, zal dit meegenomen kunnen worden. Een eerste conclusie werd in deze zin al gemaakt rond de avondmarkten, die een overschrijdende impact hebben en daarom in de toekomst niet verder georganiseerd zullen worden.

Daarnaast kan er ook geconcludeerd worden dat de snelheid te hoog ligt voor een woonstraat zoals de Onkerzelestraat en de Botermelkstraat. Het voorstel is dan ook om een zone 30 in te richten binnen de bebouwde kom, wat overeenkomt met één van de acties uit het gemeentelijk mobiliteitsplan.

De verkeersdruk bij evenementen heeft ook een impact op de leefbaarheid in de Onkerzelestraat. Er wordt daarom gekeken of een vlottere doorstroming en dus een veiligere verkeerssituatie bekomen kan worden. Door tijdelijk het langsparkeren weg te halen in de Onkerzelestraat, kan er tijdens die piekmomenten een verlichting van de verkeersdruk bekomen worden. Dit wordt vandaag reeds toegepast en is een maatregel met positief effect. Een meer permanente oplossing door een herinrichting van het straatprofiel is echter niet meteen mogelijk omwille van enkele erg smalle zones in de straat.

Een mogelijkheid die echter wel onderzocht kan worden binnen een grotere visie voor de problematiek in Geraardsbergen, is een herstructurering van het geschrinkt parkeren. Door te lange rijen parkeerplaatsen in combinatie met te korte uitwijkstroken, vormen er zich vaak opstoppingen en conflictsituaties. Door enkele parkeerplaatsen per rij te verwijderen, kan er al heel wat extra comfort en veiligheid verzekerd worden, zowel voor de auto's als voor de fietsers en voetgangers in de straat. Dit zal ook zorgen dat er minder moet worden versneld en vertraagd worden in de straat, waardoor het invoeren van een zone 30 veel haalbaarder kan worden.

## Inzetten op duurzame energienetwerken

Om het recreatiedomein verder mee klaar te maken voor een duurzame toekomst, wordt ook het specifieke potentieel voor diverse energiebronnen op De Gavers nagegaan. Dit laat toe om in de toekomst verder in te zetten op de (stapsgewijze) uitbouw richting een fossielvrij domein. Hierna worden de mogelijkheden per energiebron verder overlopen.

### Aquathermie

Op basis van het rapport van Tractebel van augustus 2023 over de toepassing in de Sporthal De Ster, waar er zich een volledig identieke situatie voor doet, (zie advies hieronder) is er groot potentieel voor de gebouwen die dichtst bij de Gaverplas en de Poelaertplas gelegen zijn.

#### "5.4. Voorkeursoplossing

*De systemen welke gratis koeling kunnen leveren hebben natuurlijk een inbovenstaande matrixen niet begroot voordeel. De winst van deze koeling wordt niet bepaald, daar er in basis geen koeling voorzien is.*

*Doch kunnen we ten sterkste aanraden om met behulp van de beschikbare bronnen deze free cooling te voorzien. Niet alleen levert dit een verhoogd gebruikscomfort, ook zorgt dit ervoor dat de wisselaars en pompen in de zomerperiode niet stil komen te staan, waardoor we een hogere bedrijfszekerheid krijgen.*

*Gelet op de problematiek welke ontstaat bij geothermie, waarbij de grond in onbalans komt en uiteindelijk dreigt in te vriezen, wordt er een duidelijke voorkeur gegeven aan de aquathermieoplossing."*

Gezien de permanente warmtevraag van het zwembad, en gezien bij aquathermie geen regeneratie van de bron dient te gebeuren, is het zwembad een geprivilegieerde afnemer. Uit de studie moet blijken wat het nodige vermogen is voor het zwembad (lage temperatuur) en de ondersteunende infrastructuur en welk bijkomend vermogen (mogelijks hogere temperatuur en dus met een boosterwarmtepomp) nodig is voor cafétaria, sportzaal e.d.. Wel dient om het elektrisch verbruik te dekken een zonnepaneelinstallatie of een alternatieve ecologische elektriciteitsproductie te worden voorzien.

Om de warmtewisselaar en de rest van de verwarmingsinstallatie te kunnen plaatsen is een technisch gebouw nodig. Dit zou preferabel in het zwembad komen, indien hier nog ruimte voor gevonden kan worden, of gekoppeld kunnen zijn aan het zwembad, maar kan ook delokaal met een afzonderlijk gebouw op de oever, wat ruimtelijk minder te verkiezen is. Een andere optie zou een integratie in de botenloods kunnen zijn. Deze heeft als voordeel dat een backbone kan aangelegd in één lijn van de botenloods, naar het zwembad, maar ook naar de Doos, via de weg tussen deze gebouwen. Volgens een recent onderzoek door de Provincie hebben de plassen de volgende leverbare warmte per jaar:

- Gaverplas: 27.580 MWh

- Verbindingskanaal: 4.790 MWh
- Poelaertplas: 20.087 MWh

Ook voor 't Schipken zou aquathermie kunnen worden overwogen, met als eerste mogelijkheid de energie die uit de Dender kan gehaald worden. Dit heeft wel impact op de oevers (aansluiting op de warmtewisselaar) en bovendien is de waterweg in beheer bij De Vlaamse Waterweg NV, wat een onzekere factor vormt in deze oplossing. Daarnaast kan ook aquathermie vanuit de Poelaertplas gehaald worden, wat dan weer wél realistisch is. In 't Schipken zelf is momenteel geen ruimte om dergelijke installatie onder te brengen. Een uitbreiding/optopping van 't Schipken, waardoor op gelijkvloers verblijfsruimte vrij komt, kan deze installatie wél incorporeren. Dit vraagt overleg met Agentschap Onroerend Erfgoed en maakt onderdeel uit van een architectuuropdracht. Afhankelijk van de bron is het mogelijk om de installatie als alternatief in de conciërgewoning of een toekomstig vervanggebouw van deze woning onder te brengen voor aansluiting op de Poelaertplas, of in het voormalige havengebouw ingeval aansluiting op de Dender.



1. Aquathermie - backbone zoom Hart



2. Aquathermie - zoom 't Schipken

## Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor de hoeveelheid elektriciteitsproductie met zonnepanelen, noodzakelijk om de aquathermie of geothermie rendabel te maken, is het zwembaddak niet ideaal. Een esthetische integratie is niet overal mogelijk en het koperen dak met staande naad is technisch niet geschikt om panelen op te monteren. Op de vlakke daken is wél nog potentieel, zoals op de Doos, maar een berekening moet uitwijzen of dit voldoende dekking geeft. Wat wél een bijzonder interessante piste is, is de voorziening van zonnepanelen als luifels op het westelijke deel van de hoofdparking, waardoor ook meteen schaduwzones worden gecreëerd. Combinatie met boomstructuren zoals op het oostelijke deel zijn dan wel uitgesloten.



Zonnepaneelluifels - zoom parking

## Geothermie

Geothermie zonder regeneratie put de bodem uit. Een BEO veld kan wél. Door gebruik te maken van de 'natuurlijke' bodemwarmte (of -koude) kan een gebouw op een zeer duurzame en goedkope manier verwarmd en gekoeld worden. Koelen is mogelijk zonder gebruik te maken van extra energie en zorgt ook voor dat de bodemtemperatuur in balans blijft zodat het rendement doorheen de jaren verzekerd is. Het hoge rendement en het lage verbruik zorgt voor een grote onafhankelijkheid van schommelingen in de energiemarkt. Door een combinatie te maken met zonnepanelen (en eventueel batterijen) kunnen productie en verbruik van (groene) elektriciteit op elkaar afgestemd worden, wat de onafhankelijkheid van de energiemarkt nog versterkt. Voor het nieuwe onthaalgebouw is dit een interessante oplossing, gezien de afstand tot de bron voor gebruik van aquathermie al een belemmerende factor kan zijn, en de afname met het zwembad en de Doos al hoog is.

Als aandachtspunt voor de inrichting van een BEO veld geldt wel dat er geen beplanting met diepe wortels kunnen gecombineerd worden of in de buurt van een BEO veld voorzien kunnen worden. De inrichting van een BEO veld gebeurt dan ook preferentieel onder de footprint zelf van de gebouwen. Indien dit niet voldoende blijkt, moet heel nauwgezet afgewogen worden hoe dit best geïntegreerd wordt in het erg landschappelijke recreatiedomein.

## Biomassacentrale

Op de logistieke site van De Gavers is opslag voor biomassa voorzien. De vraag naar duurzame energie groeit namelijk. In het Klimaatakkoord staat dat biomassa een belangrijke, maar tijdelijke maatregel is om olie, kolen en gas te vervangen. Toch enkele bedenkingen:

- Er is momenteel nog geen enkel gebouw in de Gavers dat verwarmt met biomassa.
- Er is onderzocht voor 't Schipken en het bestaande campinggebouw. Het ruimtebeslag blijft een moeilijkheid en de milieuvergunning voor houtafval vs biomassa blijft een hindernis en de lokale productie is niet gegarandeerd.
- Er is geen droogloods op het domein.

## Voorwaarden voor uitvoering

De realisatie van de zonnepanelenluifel is aan geen enkele andere investering gebonden en kan, gezien de parking op deze locatie behouden blijft in het masterplan, op heel korte termijn uitgevoerd worden. Er moet wel nauw overwogen worden of dit in het landschap geïntegreerd kan worden.

Aquathermie: het zwembad op aquathermie aansluiten heeft geen bouwkundige grote beperkingen indien energetisch rendabel. De Doos mee op de backbone aansluiten gaat gepaard met infrastructuurwerken in de omgevingsaanleg, en een omgevingsvergunning met milieulook.

# Een evenwicht tussen recreatie & natuur

## De gradiëntenkaart als tool

Een belangrijk onderdeel van het raamwerk gaat over het evenwicht tussen recreatie en natuur op het domein. De verschillende lagen die hiervoor besproken werden, komen hier eigenlijk samen als een kader voor toekomstige activiteiten en infrastructuur. Dit kader tracht nauwgezet alle randvoorwaarden mee op te nemen en duidt zones aan in vijf categorieën, gaande van heel natuurlijke omgevingen waar quasi geen recreatie mogelijk is, tot hoog intensieve recreatieve clusters. Alle categorieën tussenin brengen nuances in de recreatie-activiteiten die telkens voorzien kunnen worden in dialoog met de landschappelijke context.

De gradiëntenkaart is een richtinggevend document zonder juridische waarde. Daarentegen draagt het wel de visie uit die samen met de projectgroep werd uitgezet en waar alle uitgewerkte documenten in dit masterplan rekening mee houden. Indien de randvoorwaarden in de toekomst zouden veranderen, is het ook denkbaar dat de gradiëntenkaart mee evolueert. Vandaag is De Gavers op het gewestplan volledig ingekleurd als recreatiegebied en er is geen Europese natuurbeschermingszone gesitueerd. Voor de gradiëntkaart werd vertrokken van volgende basiskaarten: BWK, (fluviale en pluviale) overstromingskaarten, historisch permanente

graslanden, reeds opgehoogde zones, niet te bebouwen zones (ambitie WORG-contouren), vrij te houden bufferstrook (100m) langs de Dender, aandachtszones m.b.t. bebouwing (positie en functie verdienen specifieke aandacht). Deze werden doorgesproken met de projectgroep en diverse experts (o.a. Danny Maddelein - ANB; Veerle Mertens - POV dienst klimaat, milieu, natuur; Dirk Criel - Driekwart Groen). Hieruit kwamen de specifieke aandachtszones rond de reigerskolonie en de noordelijke oever van de Poelaertplas naar voren. In dialoog met de recreatieve ambities voor het domein werd de gradiëntenkaart verder verfijnd gedurende het proces.

Om de verschillende mogelijkheden voor elke categorie inzichtelijk te maken, werden er fiches opgesteld. In deze fiches worden zowel de mogelijkheden als randvoorwaarden beschreven en worden specifieke plekken binnen het domein uitgelicht, waar relevant. De recreatie-activiteiten die vernoemd worden, dienen ter illustratie en inspiratie, net zoals de referentiebeelden.

Hierna worden de 5 fiches getoond, gevolgd door de gradiëntenkaart zelf.



1. Waardevolle natuur met zeer beperkte recreatieve elementen



2. Natuurlijke - en recreatieve elementen



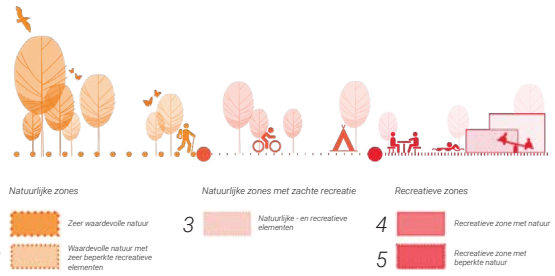
3. Recreatieve zone met beperkte natuur



De fiches voor de verschillende categorieën

# 1. Zeer waardevolle natuur

 uniek kader in De Gavers



## Uitgangspunten

- Geen recreatie in deze zones
- Enkel natuurbeheer en volop inzetten op de natuurontwikkeling
- Enkel toegankelijkheid onder begeleiding/ met gids

## Opmerkingen voor specifieke zones

- Zuidelijke zone: een wandeldoorsteek tussen Onkerzele dorp en de plassen moet in de toekomst als optie mogelijk zijn. De specifieke locatie hiervan is nog te bepalen.

## Mogelijke recreatie-activiteiten

- Dagrecreatie: /
- Verblijfsrecreatie: /
- Evenementen: /

## 2. Waardevolle natuur

Een uitzonderlijke omgeving voor zachte recreatie



Natuurlijke zones		Natuurlijke zones met zachte recreatie		Recreatieve zones	
1	Zeer waardevolle natuur	3	Natuurlijke- en recreatieve elementen	4	Recreatieve zone met natuur
2	Waardevolle natuur met zone beperkte recreatieve elementen			5	Recreatieve zone met beperkte natuur

### Uitgangspunten

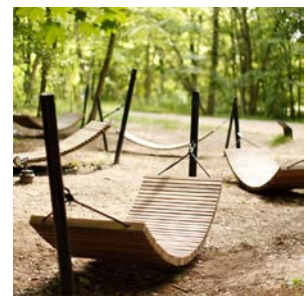
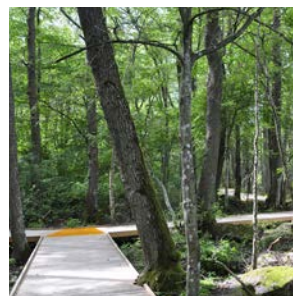
- Beperkte recreatie in deze zones
- Natuur en landschap vormen hier de basis, recreatie is mogelijk om te genieten van de natuur en al zijn troeven
- Toegankelijkheid voor alle bezoekers, maar duidelijke sturing, zodat onnodige verstoring wordt vermeden

### Opmerkingen voor specifieke zones

- Noordelijke rand van het domein langs de Dender: heeft specifiek potentieel voor natuurontwikkeling.
- Oevers langs het verbindingskanaal tussen beide plassen: inzetten op versterking van natuur en landschap.
- Woonuitbreidingsgebied aan de rand van Onkerzele: kansen voor natuur met beperkte recreatie. Kan een aaneensluitend landschappelijk geheel vormen met de rest van de zuidelijke zone van het domein.

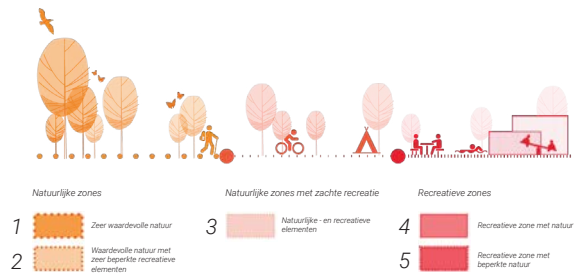
### Mogelijke recreatie-activiteiten

- Dagrecreatie: wandelpaden, vlonderpaden, rustpunten in het landschap, picknickplekken, natuurobservatiepunt, vogelkijkwand, natuur-kunstroute, natuurlijke (hang)brug, ...
- Verblijfsrecreatie: /
- Evenementen: Tijdelijke installaties zonder blijvende impact op het landschap; beperken van overlast voor de natuur (geluids- en lichtoverlast); ...



### 3. Natuur en recreatie

Natuur en recreatie gaan hand in hand



#### Uitgangspunten

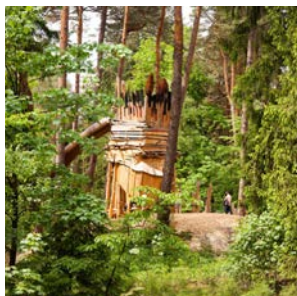
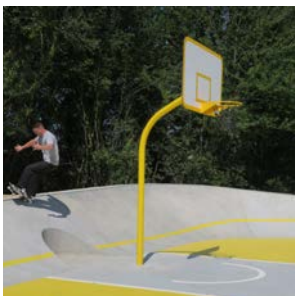
- Landschappelijk kader primeert en vormt aanleiding voor sport, spel en recreatie
- Recreatiepotentieel wordt rechtstreeks versterkt door het landschap
- Ruimte voor een brede waaier aan recreatie-activiteiten
- Minimaliseren van gebouwen en grote (infra)structuren

#### Opmerkingen voor specifieke zones

- Ten westen van de huidige hoofdparking wordt een zone voorbehouden voor de reserveparking (weideparking). Deze wordt met respect voor het landschap ingericht en wordt gebruikt bij piekmomenten en evenementen. Wanneer de parking niet gebruikt wordt, is deze afgesloten voor bezoekers en vormt deze één geheel met de rest van het gebied.
- De zone ten noorden van de losweg wordt vandaag reeds ingenomen door een Finse Piste. Deze activiteit kan duurzaam blijven voortbestaan, met specifieke aandacht voor de natuurverbinding richting Boelaeremeersen en de hoge waarde op de Biologische WaarderingsKaart.

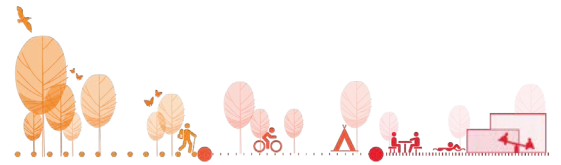
#### Mogelijke recreatie-activiteiten (bovenop de voorgaande categorieën)

- Dagrecreatie: sport en spel in het landschap (speeltuin, hoogteparcours, doolhof, speelbos, blote voetenpad, buitenfitness, lasershooting, ...), hondenweide, ...
- Verblijfsrecreatie: verblijfsvormen in directe relatie tot het landschap (boomhutten, vlotkamperen, tiny house, ...) of tijdelijke verblijfsvormen (tenten, ...)
- Evenementen: Tijdelijke installaties zonder blijvende impact op het landschap; beperken van overlast voor de natuur (geluids- en lichtoverlast); ...



## 4. Recreatieve activiteiten

 bed in een landschappelijke omgeving



### Uitgangspunten

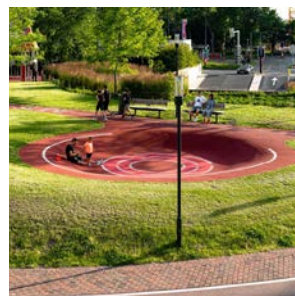
- Recreatieve activiteiten worden versterkt door hun landschappelijk kader
- Interactie tussen recreatie en omgeving maximaliseren
- Verharding minimaliseren
- Gebouwen en infrastructuur met respect voor het landschap en het water ontworpen

### Opmerkingen voor specifieke zones

- Noordelijke oever van de Gaverplas: de landschappelijke waarde hiervan kan versterkt worden hand in hand met de toekomstige recreatieve activiteiten.

### Mogelijke recreatie-activiteiten (bovenop de voorgaande categorieën)

- Dagrecreatie: minigolf, speeltuin, trampolines, klimmuur, parcours (go-carts), omnisport, waterrecreatie (bootjes, pedalo, suppen, ...)
- Verblijfsrecreatie: meer permanente verblijfsvormen (bungalows, hutten, stacaravans, ...)
- Evenementen: evenementen met geconcentreerde hoofdactiviteiten



# 5. Harde recreatie

Een landschappelijke inbedding waar mogelijk



## Uitgangspunten

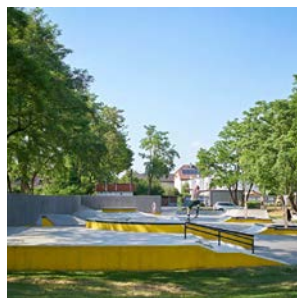
- Clusters voor harde recreatie, met grotere impact op de omgeving
- Landschappelijke inbedding en continuïteiten als troef
- Gebouwen en infrastructuur zo compact mogelijk inrichten

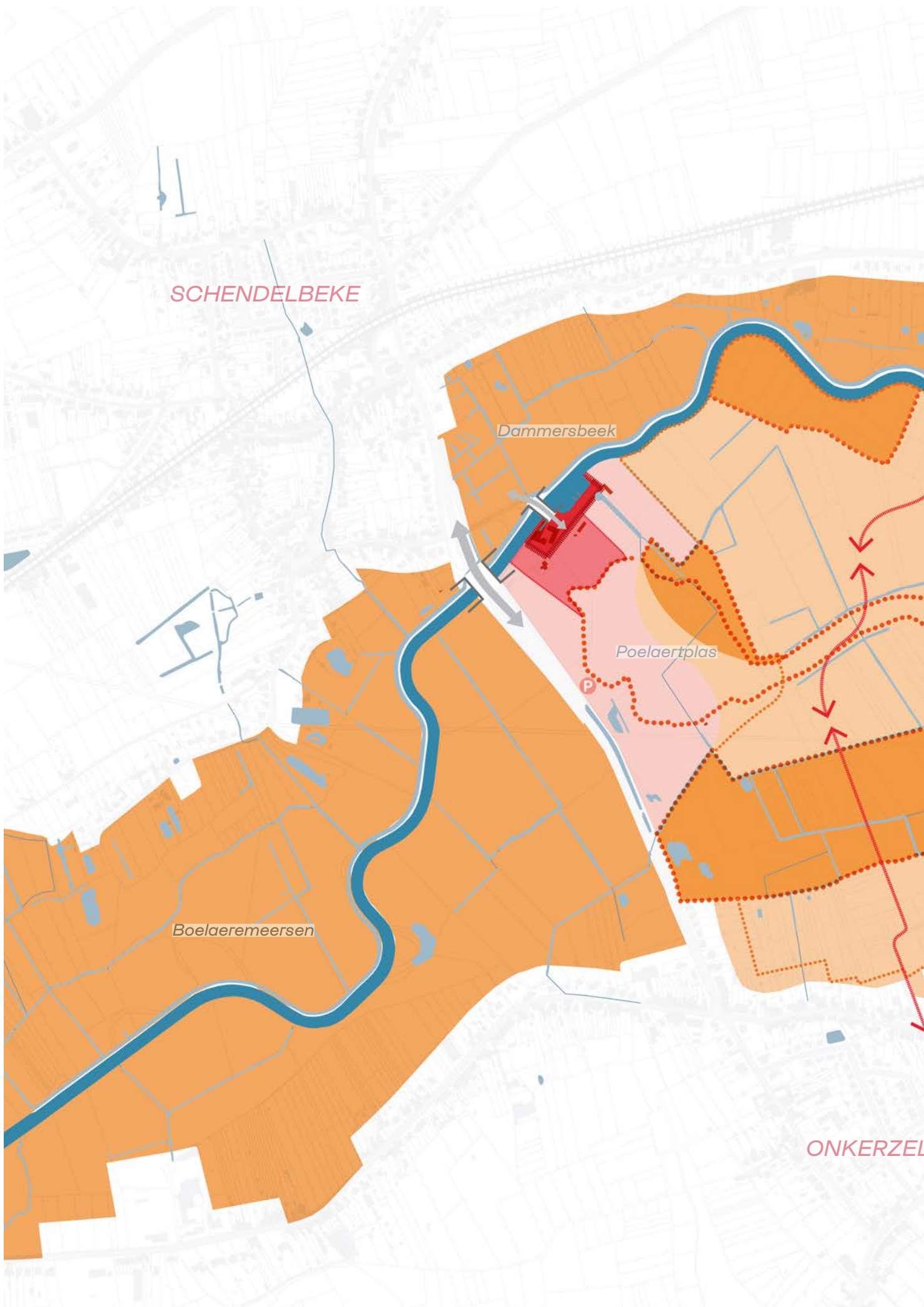
## Opmerkingen voor specifieke zones

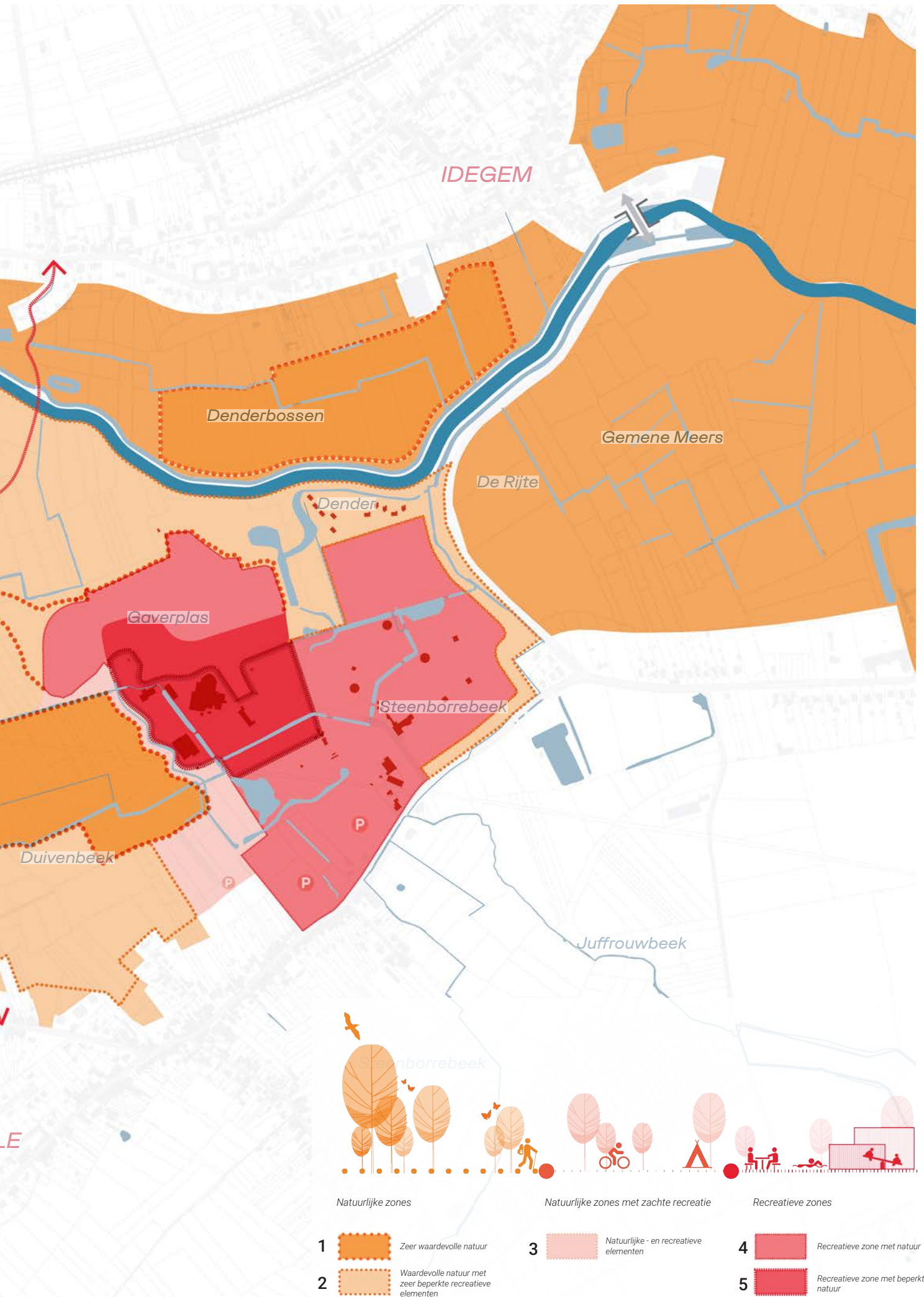
- /

## Mogelijke recreatie-activiteiten (bovenop de voorgaande categorieën)

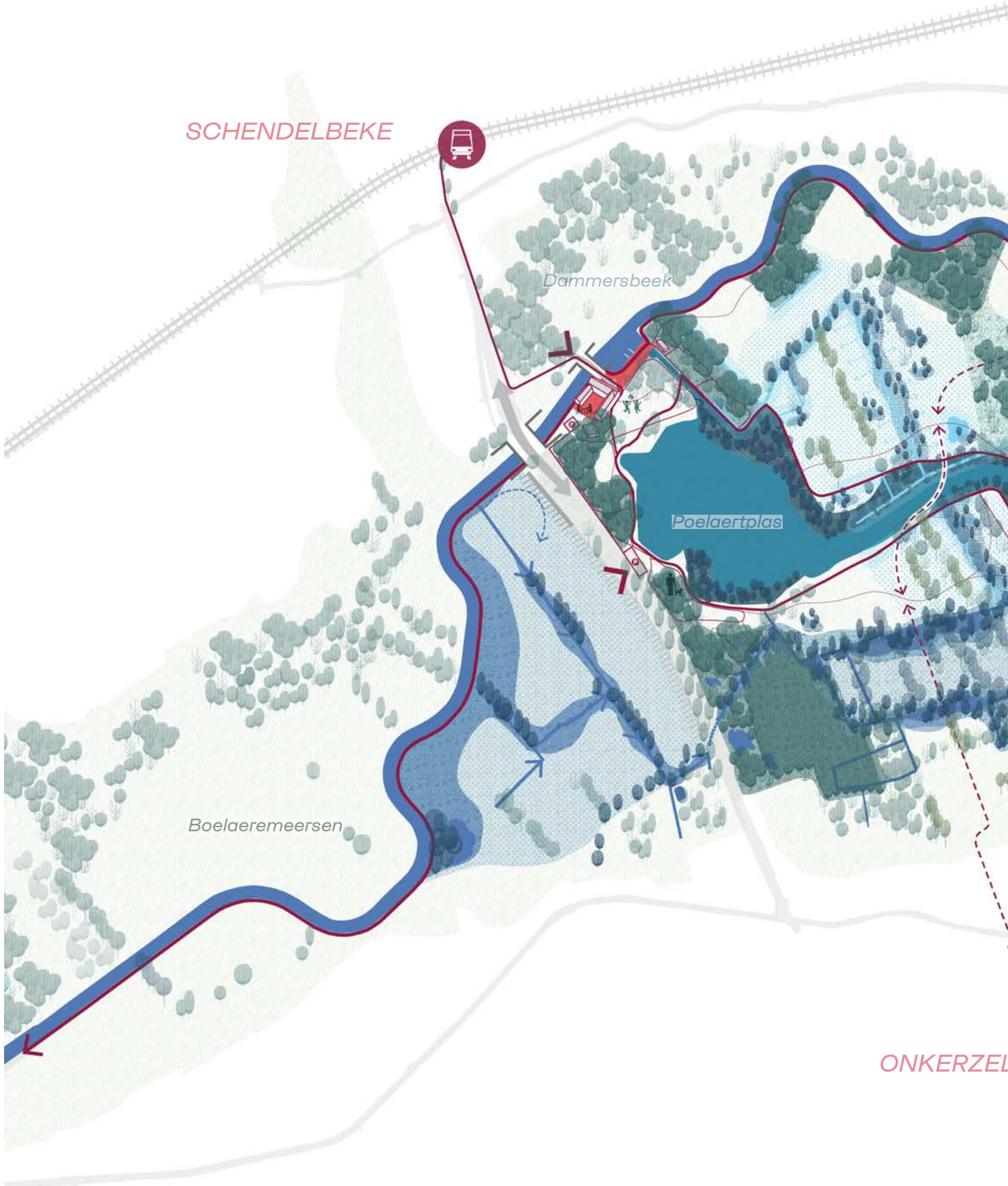
- Dagrecreatie: evenementen/feestweide, sporthal, waterrecreatie (zwembad, strandzone, waterspeeltuin, buitenzwembad, wellness, WOW-park, ...)
- Verblijfsrecreatie: geclusterde verblijven (jeugdherberg, ...)
- Evenementen: grootschalige evenementen (binnen en buiten), met grotere druk voor de omgeving







# Raamwerkkaart voor De Gavers



SCHENDELBEKE

Dammersbeek

Poelaertplas

Boelaeremeersen

ONKERZEL





# H. Zooms

Binnen het masterplan worden 3 zones meer in detail bekeken en uitgewerkt. De verschillende strategieën die in het raamwerk gedefinieerd zijn, worden hier concreet uitgetekend en vormgegeven. Dit moet als een ruimtelijk testscenario gezien worden. In een volgende fase zullen de concrete inrichtings- en bouwplannen vormgegeven worden en zal alles, met een volledig programma van eisen als basis, mee uitgewerkt worden.

De verschillende zooms worden op een gelijkaardige manier opgebouwd. Eerst worden de opportuniteiten en ambities beschreven voor de plek en wordt er een korte analyse gemaakt van de huidige (ruimtelijke en organisatorische) problematieken. Verschillende schema's tonen daarna de aanpak voor de zoom op landschappelijk en infrastructureel vlak, maar ook naar inplanting van gebouwen toe. Het plan toont uiteindelijk hoe al deze aspecten samenkomen en de perspectiefschetsen tonen sfeerbeelden van hoe de nieuwe inrichtingen eruit kunnen zien.

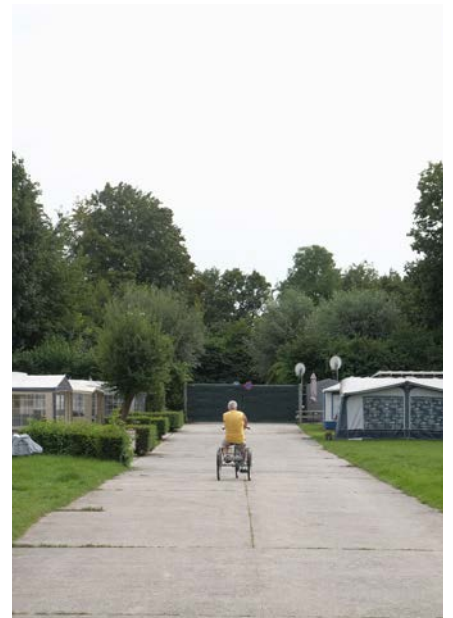
De laatste zoom ('t Schipken) is hierin verschillend van de andere twee. Gezien de onzekerheden omtrent programma-eisen en de noodzaak voor een architecturaal onderzoek om dit te kunnen vastleggen en de omgang met de erfgoedwaarden, kan nu geen verder uitgewerkt plan voorgelegd worden. Deze zoom wordt daarom opgebouwd vanuit principeschema's en intenties. Waar mogelijk worden de randvoorwaarden wel meegegeven.

Daarnaast is het ook belangrijk om te vermelden dat de zooms niet los van elkaar gezien kunnen worden. Bij het uitwerken van elk van de zooms wordt dan ook telkens de link gelegd met de andere infrastructuren en het overzicht voor de volledige site. Doelstelling van de zooms is om meer in detail het landschap, de infrastructuur en de gebouwen te kunnen uitzetten.

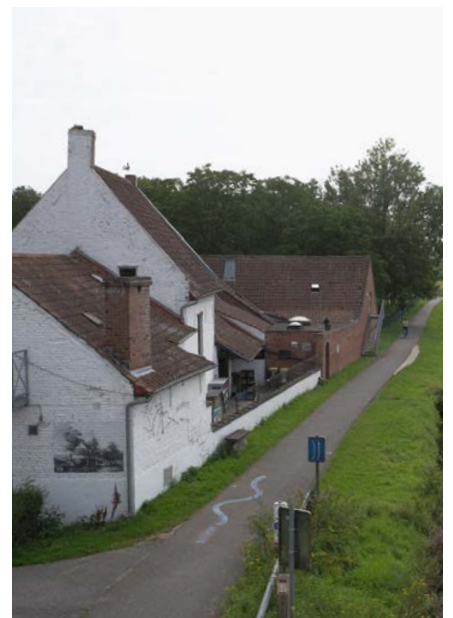
HART VAN HET DOMEIN



CAMPING



't SCHIPKEN



# Zoom Hart van het Domein

## Een organisch gegroeide kern met veel recreatieve infrastructuur

Het Hart van het Domein wordt gekenmerkt door een veelheid aan gebouwen en (recreatieve) infrastructuren, die op een organische manier en doorheen de tijd zijn gegroeid. Het zwembad is hier altijd een belangrijke motor geweest en brengt nog steeds dynamiek op de plek, in combinatie met de net vernieuwde speeltuin. Daarnaast vormt ook de strandzone in de zomermaanden een grote aantrekking voor recreanten. De sport- en spelzone, vaak gebruikt door groepen, is vandaag een aaneenschakeling van erg verschillende elementen zonder een grote structurele samenhang. De zone rond de Doos en de botenloods vormt een recent toegevoegde strip, die het zwaartepunt van het gebied opnieuw wat heeft doen verschuiven.

Uitdagingen voor deze zoom zijn enerzijds het verhaal rond het toekomen op het domein voor de verschillende recreanten. Hoe kan de recreatieve beleving geoptimaliseerd worden van aan de parking tot aan de centrale functies van het domein? Hoe kan de landschappelijke inbedding hierbij centraal staan?

Daarnaast vormt ook de volledige landschappelijke inbedding van de site een uitdaging. Vandaag lijkt er meer functionele infrastructuur aangelegd, zonder een overkoepelende landschappelijke inpassing. Daarenboven is een structurele herziening van de gebouwinfrastructuur ook noodzakelijk voor een efficiëntere ruimtelijke werking van de site, maar ook een optimalisatie van de functies. De ambitie om een geclusterd onthaalgebouw in te richten voor de site wordt dan ook verder

meegenomen in deze zoom. De afbraak van de kleedkamers aan de strandzone zal een sterkere visuele link bieden richting strandzone, wat één van de sleutelplekken van het domein is.

De Doos vormt vandaag een belangrijk onderdeel van de werking van het domein. Het is namelijk de enige locatie waar grotere evenementen kunnen doorgaan. We wensen deze dan ook te behouden op de huidige locatie, die mee werd bepaald door de evenementenweide. Door haar directe aansluiting met deze weide, leent ze zich goed voor evenementen die zowel binnen- als buitenruimte nodig hebben. Daarnaast kan het dak van de naastgelegen botenloods ook als podium fungeren. Samen met het zwembad en het mogelijk toekomstige onthaalgebouw vormt De Doos de wanden van het hart van het domein. Het hart clustert alle harde infrastructuur. Op die manier blijft het ruimtebeslag en de landschappelijke impact van de bebouwing op het domein beperkt.

Het zwembad wordt in deze zoom mee bestendigd als sleutelgebouw en er wordt voorzien dat er (grondige) verbouwingen zullen worden uitgevoerd in de komende jaren en dit op de huidige locatie. Daarentegen wordt er wel voorzien dat de kleedkamers, de verschillende kleine gebouwen voor sport en spel, ... samen mee geïntegreerd kunnen worden in het eventuele nieuwe onthaalgebouw op de site. Dit zorgt ervoor dat de verrommeling op het terrein tegengegaan wordt.

De verschillende schema's hierna tonen de specifieke aanpak per thema voor deze zoom.



+ Groene parking



+ Wandelpaden doorheen het domein



+ Klimtoren en trampolines



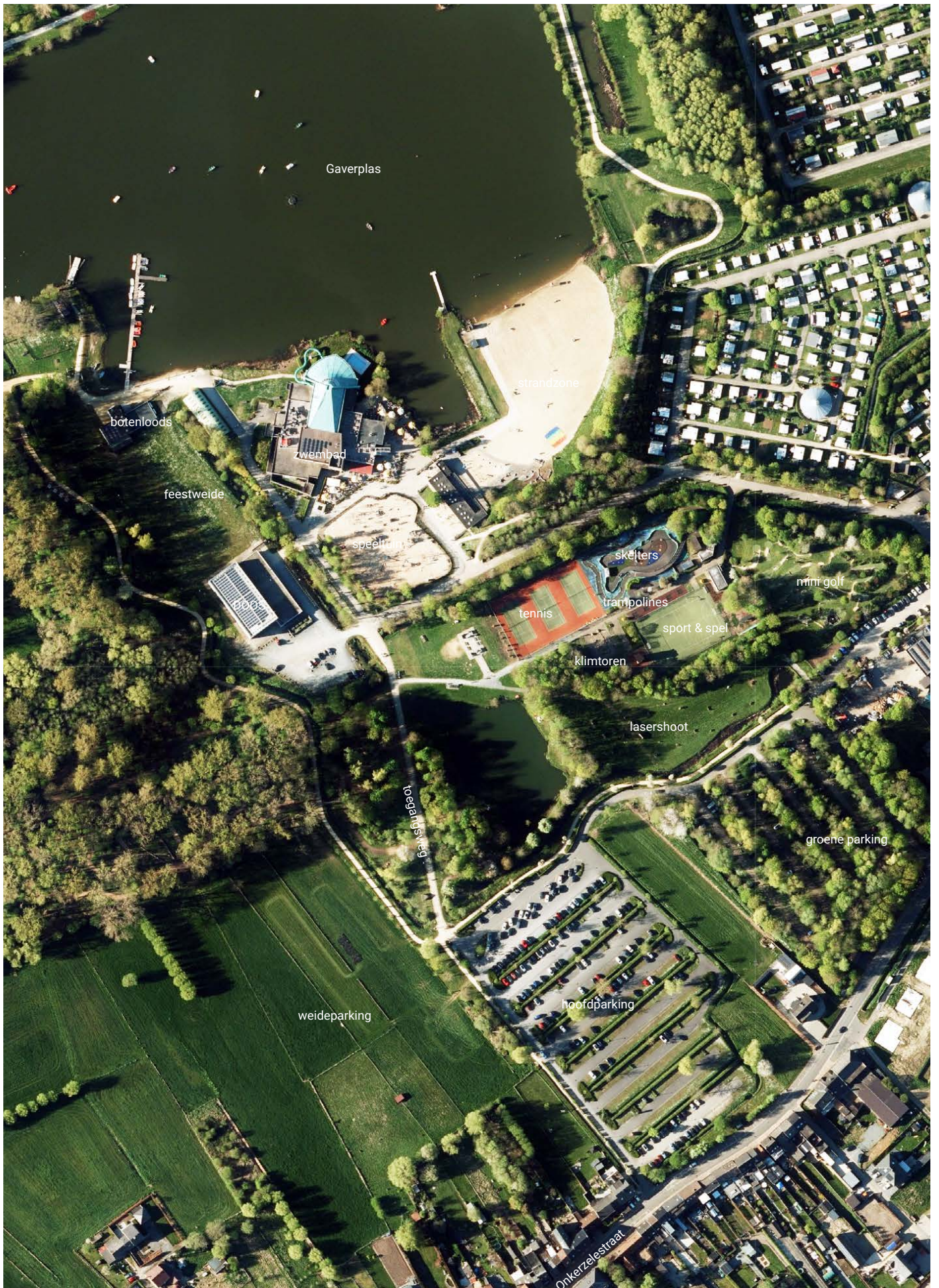
+ Hoofdparking



+ Speeltuin en terraszone zwembad



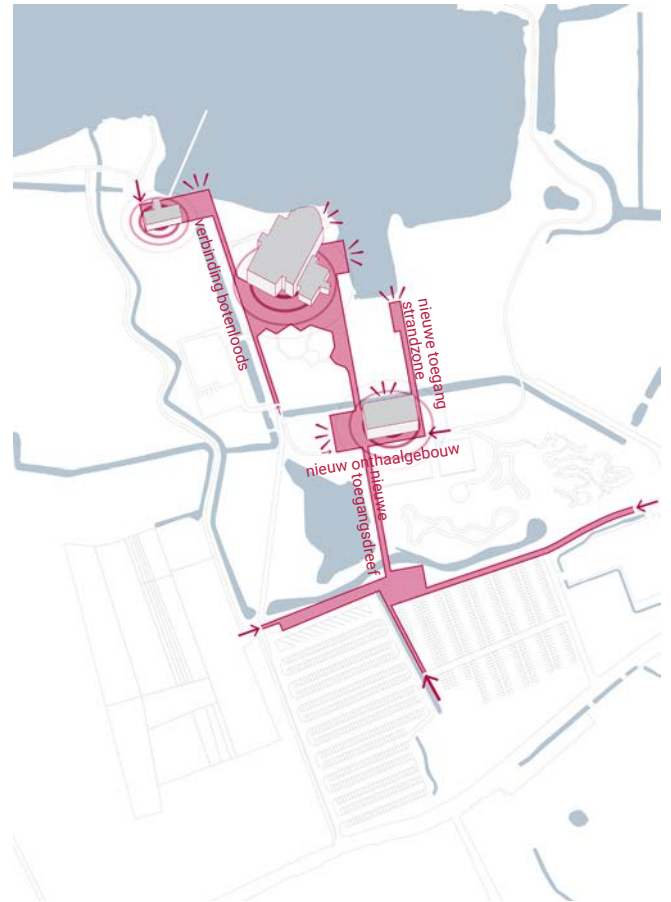
+ Skelterparcours



## 1. EEN DUIDELIJK RAAMWERK

Er wordt een nieuwe heldere basisstructuur uitgezet van structurele publieke ruimtes, die alle functies en prominente gebouwen met elkaar verbindt. De elementen die dit raamwerk mee vormgeven zijn:

- Het toegangspointje aan de parking: op het kruispunt van de verschillende toegangen voor traag verkeer, komt een pleintje, dat duidelijk het eerste verzamelpunt is en vanwaar men het domein effectief binnenwandelt.
- De toegangsdreef: de landschappelijke verbindingsas voor voetgangers en fietsers tot aan het nieuwe onthaalgebouw
- Nieuw onthaalgebouw: gecentraliseerd op de site, tussen strand, speeltuin, sport en spelzone, wordt een nieuw gebouw ingericht
- Heringerichte strandzone en waterspeeltuin: de strandzone wordt vergroot en wordt verbonden met het onthaalgebouw. Ernaast wordt een landschappelijke waterspeeltuin ingericht, toegankelijk voor de dagrecreanten
- Buitenzwemzone en wellness: aan de inham van de plas wordt een buitenwellness voorzien, toegankelijk vanuit het zwembad. Dit zal van de huidige achterkant mee een voorkant maken.
- Verbinding met de botenloods: de promenade krijgt hier extra aandacht met een nieuw eindpunt aan de plas



## 2. EEN NATUURLIJK WATERNETWERK

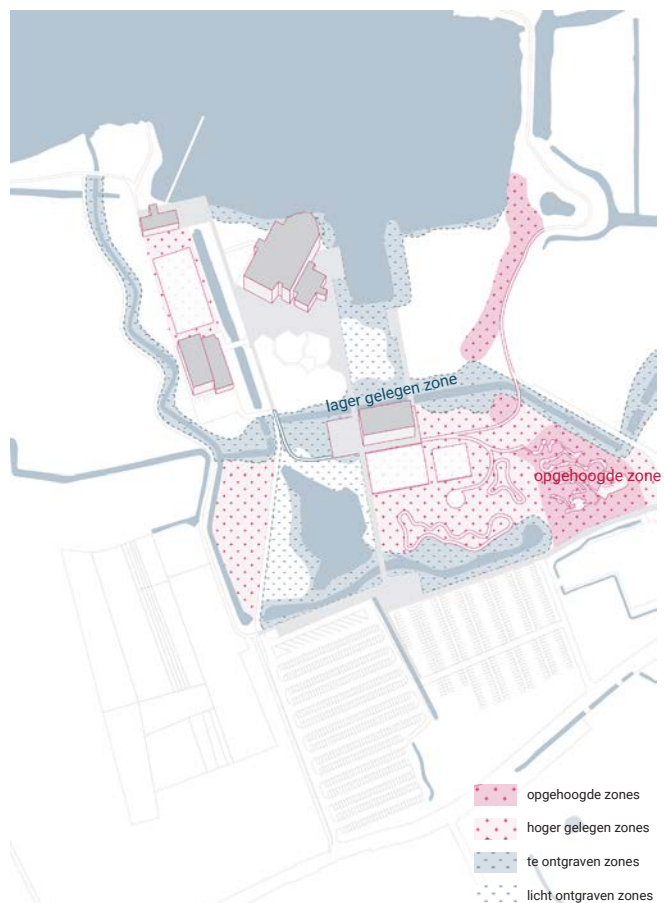
Het waternetwerk wordt, zoals overal op het domein, op een zo natuurlijk mogelijke manier ingericht, waardoor natte landschappen gevormd worden.

- Een verbreed profiel van de Duivenbeek (1): waar mogelijk wordt meer ruimte gegeven aan het profiel van de Duivenbeek en de zijbeken. Een verzachting van de oevers zorgt ervoor dat er extra buffercapaciteit is, maar dat er ook een interessante landschappelijke continuïteit komt doorheen de site. Er zal dus specifiek ingezet worden op grondverzet en het stimuleren van beekbegeleidende vegetatie.
- De vernatuurlijking van de inham Gaverplas (2): de vandaag erg artificiële inham aan de plas wordt verder natuurlijk ingericht. Het afschuiven van de oevers en het geleidelijk verontdiepen van de zone, kunnen zorgen voor een interessante ecologische en landschappelijke omgeving. Een rijke natte vegetatie kan bovendien een erg unieke rand vormen van het zwembad en de wellnesszone enerzijds en de strandzone anderzijds.
- De vernatuurlijking van de kleine plas (3): deze ondiepe plas zal meer natuurlijke oeverinrichting krijgen en zo meer mee in het landschappelijk geheel opgenomen worden.



### 3. EEN STRATEGISCH TERREINPROFIEL

De uitgravingen in het kader van het waternetwerk zorgen voor extra bergingscapaciteit. Daarenboven zorgt dit voor extra compensatie in het teken van nieuwe infrastructuur. Voor bepaalde functies (waterspeeltuin en strand) wordt nog extra grond uitgegraven, zoals bijvoorbeeld het talud. Daarnaast worden nieuwe functies heel bewust gepositioneerd op reeds hoger gelegen of opgehoogde zones. Zo kunnen nieuwe ophogingen vermeden worden. Het nieuwe onthaalgebouw zal zo bijvoorbeeld op de reeds hoger gelegen tennisvelden gepositioneerd worden.



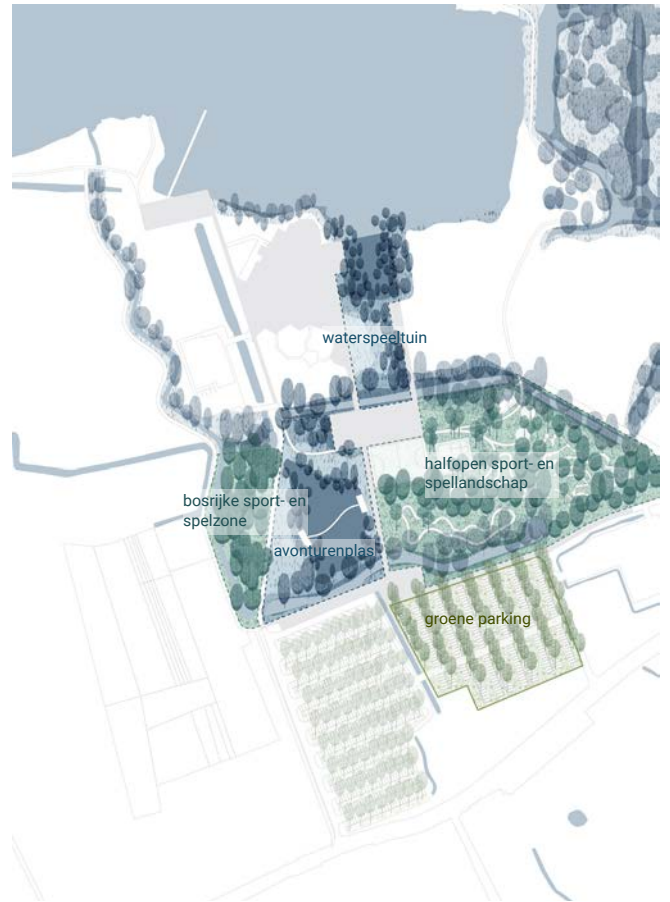
### 4. STRUCTURERENDE DREVEN

De logica van de toegangsdreef als structurele landschappelijke as wordt ook verder doorgetrokken naar de tweede noord-zuid georiënteerde verbinding (tussen botenloods en de Doos). Deze beide structuren vormen een loodrechte beweging op de dominante waterverbinding van de Duivenbeek en zorgen voor een landschappelijke verbinding tussen de parking, het onthaalgebouw en de Gaverplas.



## 5. EEN NATUURLIJK RECREATIELANDSCHAP

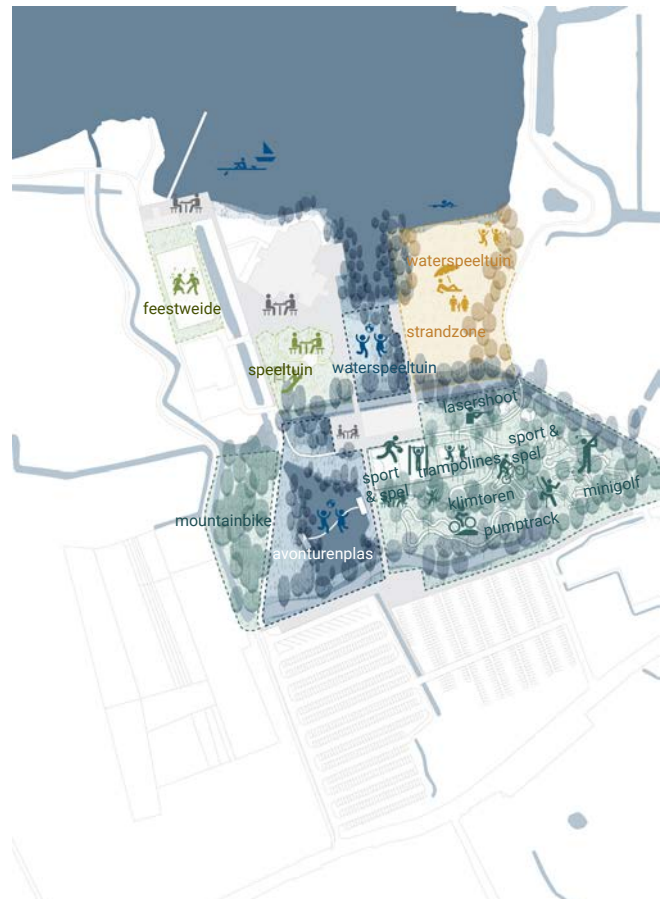
De visie werkt ook aan een algemeen landschappelijk kader, waarbinnen de activiteiten zich situeren. Deze landschapsstrategie legt enerzijds de nadruk op de natte landschappen. Daarnaast vormt de groene parking ook een sterke landschappelijke figuur. Tot slot wordt de sport- en spelzone mee gekaderd door een halfopen landschap, waarbinnen de diverse activiteiten doorgaan.



## 6. RECREËREN IN HET LANDSCHAP

De verschillende activiteiten kunnen zo een plaats krijgen binnen de diverse landschappelijke omgevingen.

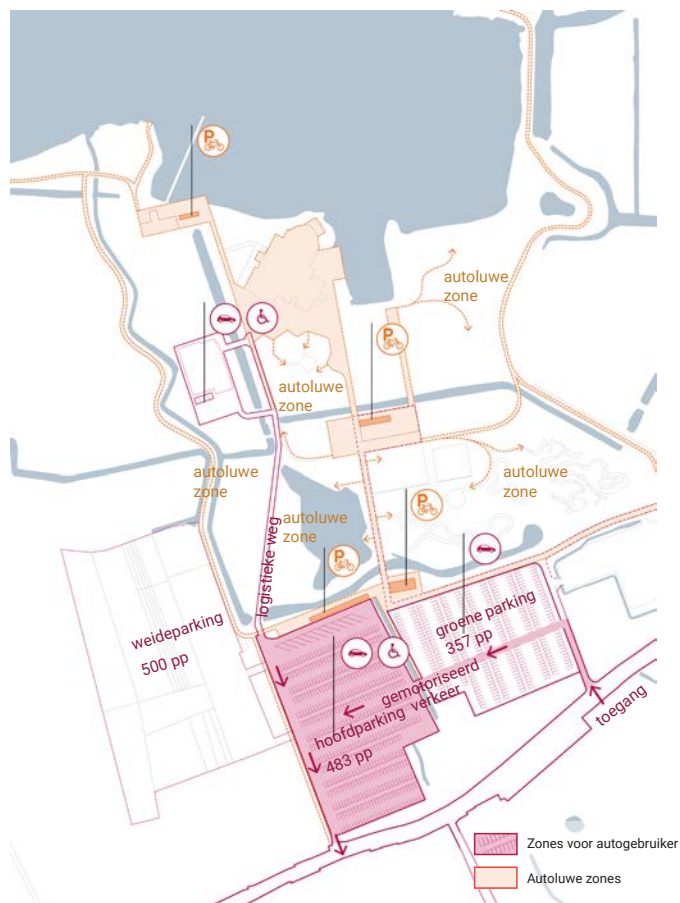
- De sport- en spelzone wordt herschikt en krijgt ruimte voor o.a. een hoogteparcours in de bomen, een landschappelijke pumptrack (per leeftijd), een multisportveld, klimtoren, trampolines, ... De minigolf wordt behouden op zijn huidige locatie en zal ten gepaste tijde gerenoveerd worden.
- De waterspeeltuin wordt ingericht in het natte landschap in het verlengde van de inham aan de plas.
- De strandzone wordt verder opengetrokken ten zuiden en krijgt dankzij het begroeide talud ook significante schaduwwerking. Daarnaast kan een zonnedeck ingericht worden aan de oostzijde, vlakbij het water.
- De kleine plas zal heringericht worden als een avontuurlijke waterspeelzone, met trekvlot, stapstenen, vlonders, ...



## 7. AUTOLUW KARAKTER VAN DE CLUSTER

De ambitie als autoluw recreatiedomein wordt verder versterkt. Het organiseren van de parking aan de rand zorgt voor een veilige, quasi autovrije circulatie in het hart van het domein.

- De parking wordt, zoals eerder reeds beschreven, heringericht met een centrale verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de twee huidige parkings, indien (een deel van) het tussenliggend perceel verworven kan worden. Dit laat ook toe om de capaciteit te vergroten.
- De huidige parking aan de Doos wordt deels onthard en krijgt enkele parkeerplaatsen voor mindervaliden, maar zal geen permanente parkeerfunctie meer hebben. Er is echter wel voldoende ruimte om leveringen op een vlotte manier af te handelen.
- De rest van het gebied wordt optimaal toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers, met vlotte en comfortabele paden, maar ook met voldoende fietsparking.



## 8. LOGISTIEKE ROUTES

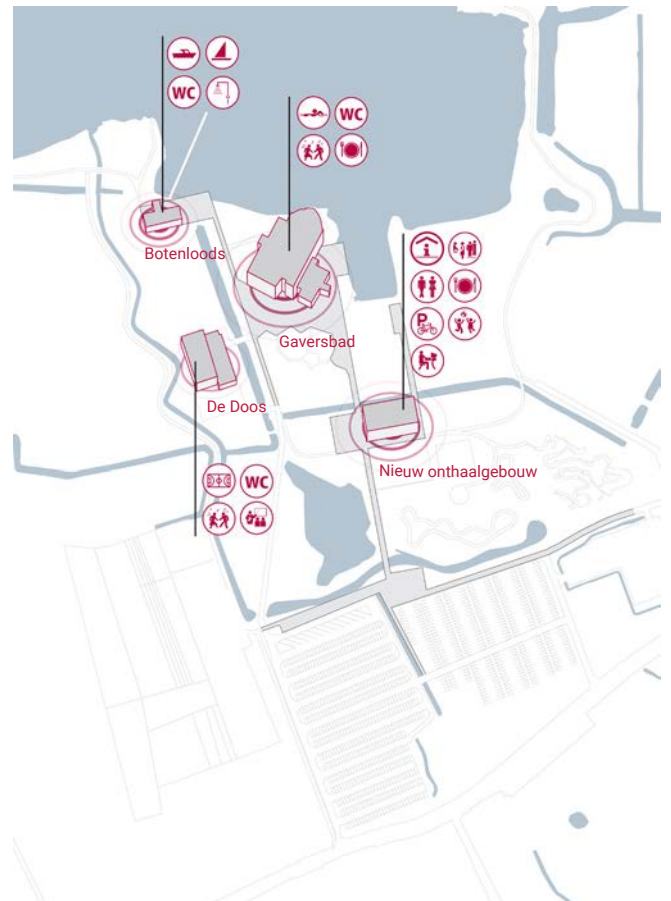
De logistieke circulatie zal maximaal gescheiden worden van de voetgangers- en fietsersstromen. De logistieke weg zal van de hoofdparking richting de Doos en de botenloods lopen. Er wordt een verbinding voorzien richting strandzone voor logistiek en hulpdiensten. De toegangsdreef zal eveneens dienst doen als logistieke weg richting sport- en spelzone en onthaalgebouw. Hier moet echter extra aandacht gaan naar het vermijden van conflicten met recreanten.



## 9. VIER GEBOUWEN ALS SCHAKELS

De verschillende recreatieve functies voor deze cluster worden samengebracht in vier gebouwen, die strategisch gepositioneerd zijn en elk een andere focus krijgen. Het bestaande gebouw met de kleedkamers voor de strandzone verdwijnt, alsook de verschillende kleinere onthaalgebouwen en opslagruimtes voor de sport- en spelzone.

- Nieuw onthaalgebouw: clustert verschillende onthaalfuncties (algemeen voor het domein maar ook voor het Landschapspark Vlaamse Ardennen, voor de sport- en spelzone, voor het strand), maar ook fietsverhuur met beperkte berging, kleedkamers en sanitair, bureau ruimtes, refter en vergaderlokalen voor het personeel. De ruime opslag voor fietsverhuur (incl. onderhoud) wordt voorzien in de logistieke cluster.
- De Doos: is de evenementenzaal van het domein met een grote (sport)hal, een kleinere zaal en een berging. Het gebouw staat in directe link met de feestweide.
- De botenloods: combineert opslag en verhuur van boten met sanitair, douches en een ruim terras met overzicht over het domein en de feestweide. Het dak kan als podium fungeren bij evenementen.
- Het Gaversbad: het gebouw van het zwembad combineert deze functie met een cafetaria en feestzaal. Er zijn ook sanitaire voorzieningen.

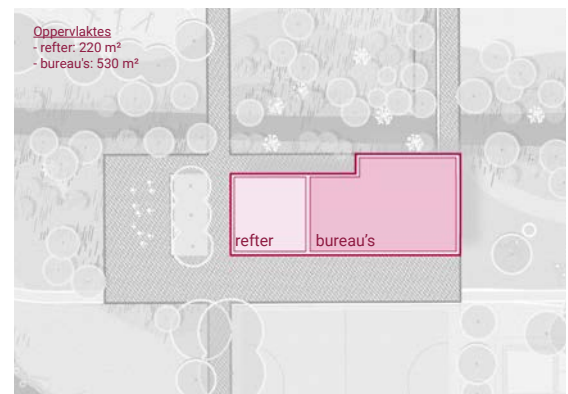


## 10. ZOOM NIEUW ONTHAALGEBOUW

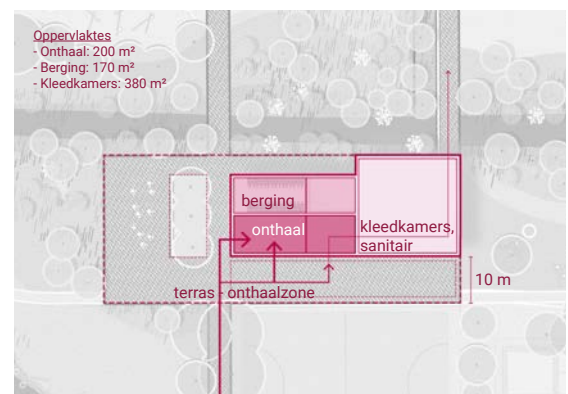
Het nieuwe onthaalgebouw zal onderwerp zijn van een architecturale studie. Binnen deze zoom wordt echter gekeken naar de haalbaarheid van de positie, alsook naar het minimaal benodigde volume. Er wordt een gebouw van twee verdiepingen onderzocht als eerste haalbaarheidsoefening:

- Gelijkvloers: geclusterd onthaal (domein, sport & spel, strandzone), fietsverhuur met berging, kleedkamers en sanitair strandzone, sanitair algemeen.
- Eerste verdieping: bureau's, refter, vergaderruimte en berging voor het personeel van het domein.

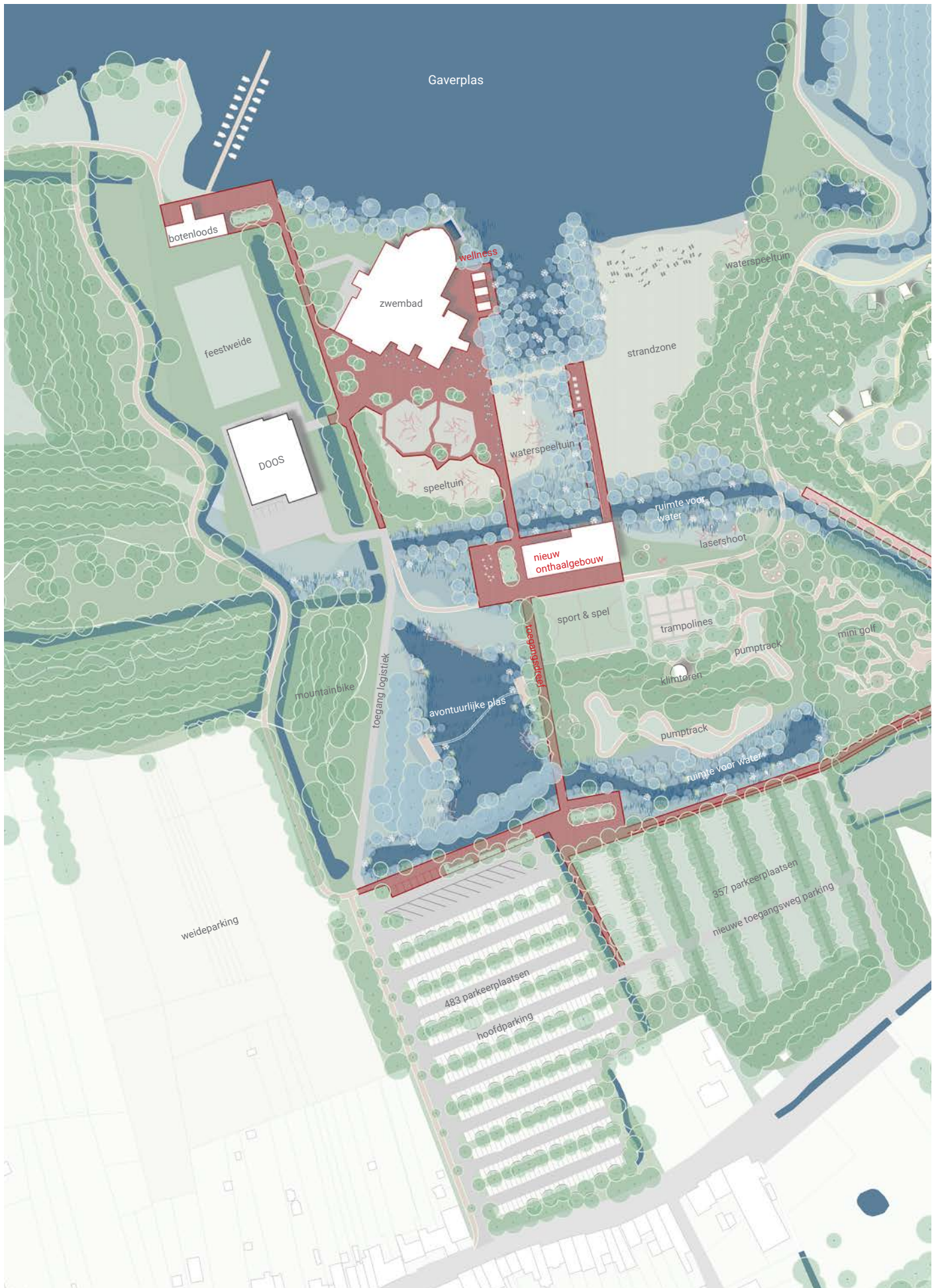
Het is van belang dat de bezoekersstromen vlot kunnen georganiseerd worden langs en doorheen dit gebouw. Er wordt dan ook gekozen voor onthaalfuncties met verschillende oriëntaties. Dit zorgt dat de recreantenstromen zich bij aankomst vlot kunnen verdelen over de onthaalbalies. Een algemene zone van voldoende breedte zorgt voor een ruim onthaalplein met wachtenden. De toegang tot de strandzone wordt meteen georganiseerd gekoppeld aan het onthaal. Strandgangers gaan via de kleedkamers door een poortje richting voetgangersbrug over de Duivenbeek. Dit vereenvoudigt de administratieve procedures en controles. Het gebouw wordt zo een echte hub.



Onthaalgebouw niveau +1



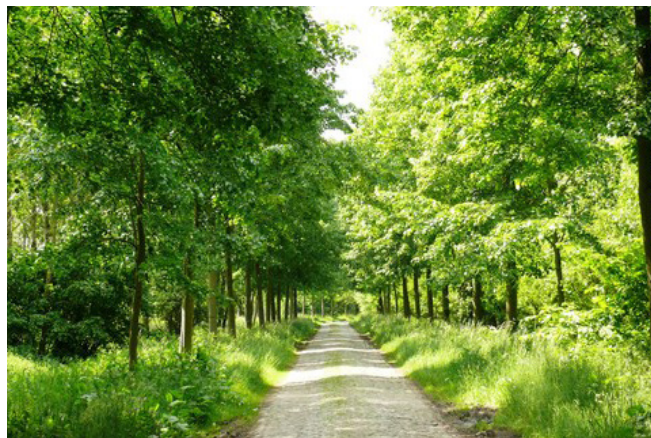
Onthaalgebouw niveau 0



## Beeldkwaliteit - Referenties



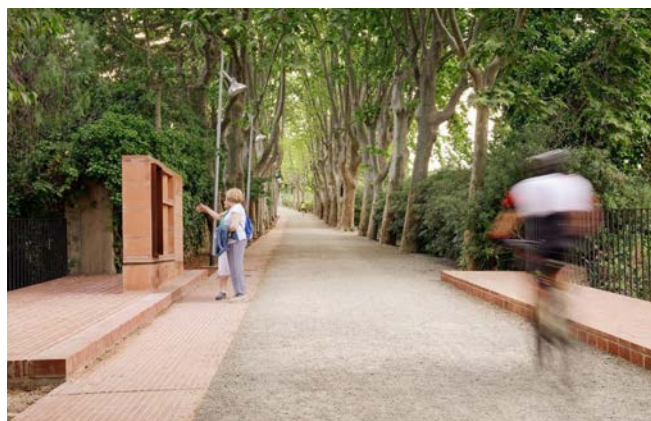
+ Hal - Tuttlingen



+ Lindendreef



+ Onthaalgebouw - Plantentuin Meise



+ Boca de la Mina promenade



+ Onthaalpaviljoen - Kasteel van Gaasbeek



+ Ostseepassage Teichland



+ (Water)speeltuinen - strandzone



+ (Water)speeltuinen



+ Speelzones in een natlandschap



+ Landschappelijke speelzones



+ Voetgangersbrug naar strandzone



+ Pumptrack in het landschap













# Zoom Camping

## Een gediversifieerde verblijfsinfrastructuur in het landschap

Deze zoom focust op de zone voor verblijfsrecreatie tussen de Onkerzelestraat, De Dijk en de Dender. Vandaag wordt deze ingenomen door verschillende types van verblijven:

- 350 jaarplaatsen,
- 100 kampeerplaatsen + 8 glampingplaatsen
- 10 vakantiewoningen
- 5 trekkershutten

De huidige configuratie van de camping vertoont een erg monotone structuur en is erg verhard. Er mist een volwaardige link met het landschap. Ook het grote aanbod aan jaarplaatsen zorgt voor extra verrommeling met veel extra structuren, aanbouwen, ... De ruimtelijke kwaliteit van de camping is algemeen ver te zoeken.

De uitdaging voor deze zoom is dan ook om opnieuw een ruimtelijk kader te creëren waarin de identiteit van de plek centraal staat en waar de verblijfsinfrastructuur zich kan inpassen. Een heel belangrijke randvoorwaarde is hier de

overstromingsgevoeligheid van (een groot deel van) de site. Daarnaast vormen ook de buffers richting Onkerzelestraat en de Dijk een belangrijk onderwerp. Tot slot moet ook de infrastructuur van het onthaalgebouw van de camping herdacht worden.

Naast deze ruimtelijke herintekening van de camping wordt er ook nagedacht over het aanbod van verblijfsaccommodatie op het domein. Door in te zetten op andere types van verblijven, zal de camping ook een meer divers publiek kunnen aantrekken. Dit gaat gepaard met het afbouwen en stopzetten van de jaarplaatsen.

Een precieze visie over de hoeveelheden van de verschillende verblijfstypes zal verder opgemaakt moeten worden. De schema's en plannen in dit hoofdstuk tonen de gewenste ruimtelijke structuur en logica en de mogelijkheden om deze in te vullen in de toekomst met verblijfsunits. Op de volgende pagina's worden deze ruimtelijke principes getoond.



+ Ingang B



+ Vakantiewoning 4-6 personen



+ Kampeerzone



+ Onthaalgebouw camping



+ Vakantiewoning 8 personen



+ Jaarplaatsen



## 1. EEN DUIDELIJK RAAMWERK

Vanuit de complexe structuur aan wegen die vandaag op de site aanwezig zijn, wordt een hoofdstructuur overgehouden die als ruggengraat voor de camping zal dienen. Dit raamwerk verbindt alle verschillende zones voor verblijven, de toegang tot het domein en het onthaalgebouw van de camping.

- De toegang tot de camping via de Onkerzelestraat: de toegang wordt ook in de toekomst gescheiden van de dagrecreatie. Een specifieke wachtparking wordt hierlangs ingericht.
- Het onthaalgebouw als centrale schakel voor de volledige zone. De huidige locatie wordt hier bevestigd, met een vervangbouw voor het gebouw. De nabijheid van de logistieke cluster en het nieuwe algemene onthaalgebouw zijn hierbij troeven.
- De hoofdruggengraat in oostelijke en noordelijke richting bevindt zich op de belangrijkste huidige wegenis op de camping. Deze verbindt in de toekomst de meeste verblijfszones en eindigt in het noorden in een parkeerinfrastructuur.
- De tweede ruggengraat in westelijke richting maakt een verbinding met een tweede verblijfszone en maakt (voor traag verkeer) de verbinding met de promenade.



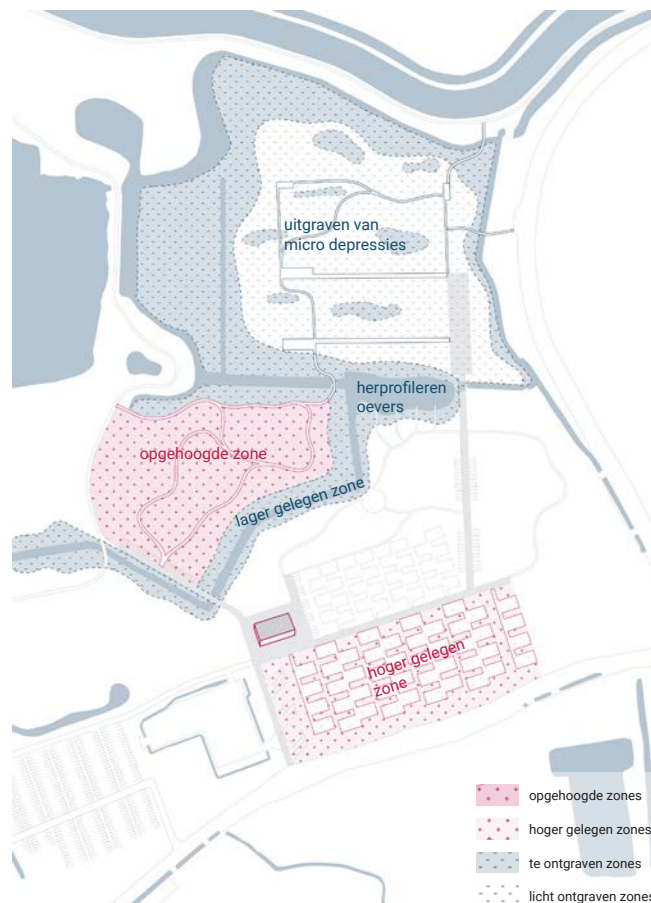
## 2. EEN NATUURLIJK WATERNETWERK

In continuïteit met de algemene waterstrategie voor het recreatiedomein en de ingrepen voorgesteld in de zoom van het Hart van het Domein, wordt het profiel van de Duivenbeek herdacht en komt er meer ruimte voor water en natte natuur. Ook de (vandaag erg artificiële) plas wordt mee ingericht met natuurlijke oevers. Er wordt specifiek aandacht besteed op het landschappelijke karakter met natte vegetatie, dat deze oevers ook interessant zijn op de momenten wanneer het waterniveau laag is. Het watersysteem langs de plassen wordt bewaard als waardevol systeem van natte natuur en uitstroom richting Dender. Tot slot worden d.m.v. micro-depressies in het noordelijk deel van de camping ook waterrijke zones gecreëerd. Dankzij de natte valleiwering zullen deze depressies zich vullen (combinatie grondwater en regenwater). Ze zorgen zo voor extra buffercapaciteit, maar ook opnieuw voor de versterking van de landschappelijke identiteit van de Dendermeersen.



### 3. EEN STRATEGISCH TERREINPROFIEL

Voor de verschillende infrastructuur voor de camping wordt er specifiek gekeken naar het bestaande terreinprofiel en de daarmee gepaard gaande overstromingsgevoelige zones. Anders dan de huidige situatie, wensen we in de toekomst in te zetten op een logica waarbij de verblijfsvormen met vaste structuren (bungalows, trekkershutten, vaste glampingstructuren, ...) op de hoger gelegen zones worden gesitueerd: aan de Onkerzelestraat of op het opgehoogde deel naast de strandzone. De lager gelegen zones, meteen ook overstromingsgevoelig, zullen enkel voor tijdelijke verblijfsvormen ingezet worden (tenten, trekkerscaravans, ...), wel met behoud van de huidige nieuwe bungalows. Op die manier kan de veiligheid maximaal gegarandeerd worden en wordt er vertrokken van de huidige topografische situatie.



### 4. GROENE BUFFERS AAN DE RANDEN

De zone voor verblijfsrecreatie wordt verder afgeschermd van de omgeving omwille van doorzichten en geluidsoverlast. Langs de Onkerzelestraat en de Dijk wordt daarom een groene buffer voorzien. Op de locatie aan de Dijk waar deze het breedste is zullen er ook verblijfsunits worden voorzien binnen de landschappelijke buffer. Tussen de strandzone en de camping wordt eveneens ingezet op een verbreding en diversificatie van de huidige landschappelijke buffer.



## 5. DRIE LANDSCHAPSTYPEN ALS BASIS

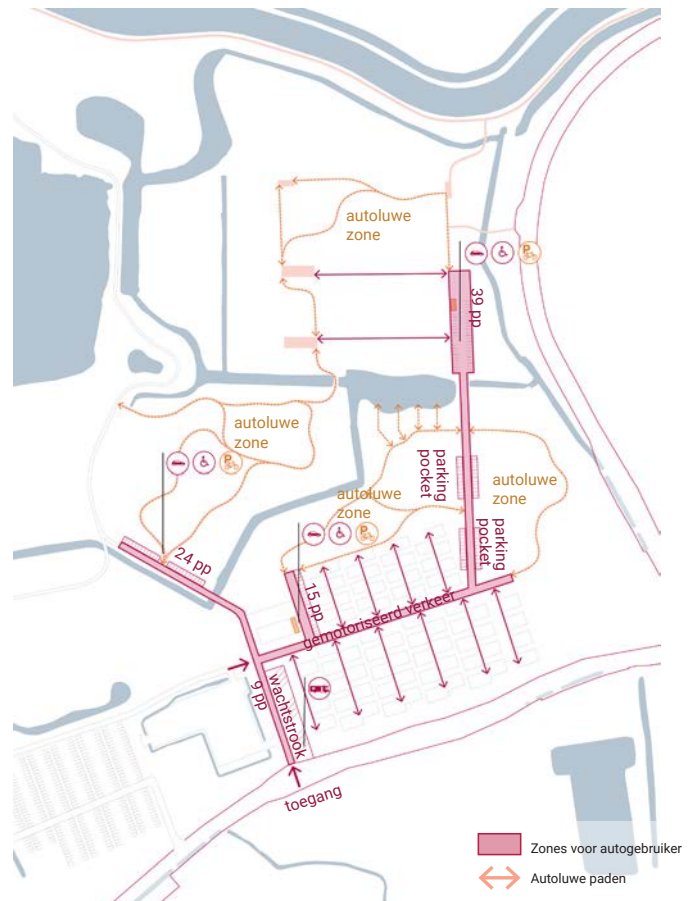
De ruimtelijke structuur voor de camping wordt gebaseerd op drie verschillende landschapstypen. Ze zorgen telkens voor aansluiting met de omgeving en vormen meteen een uniek verblijfskader. De verschillende verblijfslandschappen zijn de volgende:

- Het lineaire landschap: als een verderzetting van de huidige bomenrijen en met een referentie naar het omliggende bocagelandschap, wordt de zone dichtst bij de Onkerzelestraat op een geometrische manier ingericht voor de verblijfsrecreatie. Een verbreding, verdichting en diversificatie van de bomenrijen zorgt voor een wisselend patroon en meteen ook voor privacy tussen de units.
- Het halfopen landschap: als verbinding tussen de landschappelijke buffers aan beide zijden van de camping wordt een halfopen landschap voorgesteld, waar grotere open ruimtes en boomclusters elkaar afwisselen. Dit zorgt voor schaduwwerking en privacy voor de verblijfsunits.
- Het natte (meersen)landschap: de meest noordelijke zone wordt opnieuw als een (niet-permanent) nat landschap in relatie tot de Dender ingericht. Micro-depressies zorgen voor extra aanwezigheid van water bij natte periodes en de natte vegetatie kan hier dan ook floreren. Enkele boomgroepen (wilgen, elzen, ...) zorgen ook hier voor schaduwwerking in de grotere open weide.



## 6. AUTOLUW KARAKTER VAN DE CAMPING

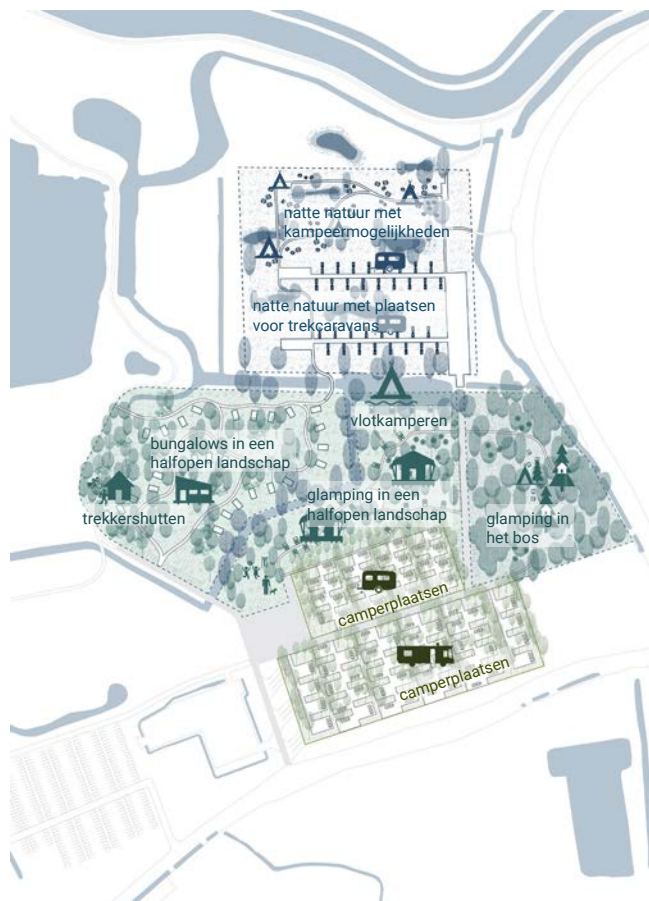
In de toekomst zal de auto minder dominant worden op de camping. Er wordt bewust structureel ingezet op pocket-parkings voor de verschillende verblijfsclusters. Deze pockets zijn gelegen langs de hoofdverbindingen. Van daar zijn de units vlot te bereiken te voet. In de zone aan de Onkerzelestraat wordt wel nog ingezet op individuele parking, mede omdat dit over de camperplekken gaat. De padenstructuren voor voetgangers en fietsers zorgen ervoor dat alle units comfortabel met elkaar verbonden worden, maar er ook bijvoorbeeld vlotte verbindingen naar de algemene promenade op het domein zijn.



## 7. NIEUWE LANDSCHAPPELIJKE KAMPEERVORMEN

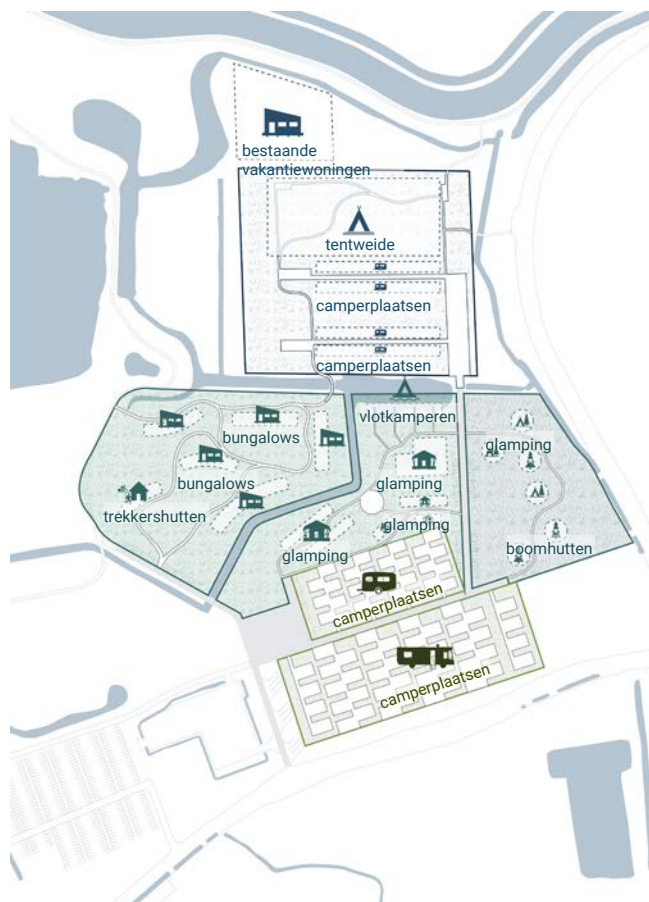
De verschillende landschappelijke zones zorgen ook meteen voor een diversiteit aan verblijfsvormen waar op ingezet kan worden. Een gradiënt van vaste infrastructuur tot geen infrastructuur wordt toegepast van zuid naar noord. Daarnaast wordt gezocht naar een diversiteit aan verblijfsvormen, waardoor het doelpubliek ook uitgebreid kan worden. Verblijfsvormen waar nu reeds aan gedacht wordt (te verfijnen in de verdere visievorming rond de transformatie van de camping):

- campers
- trekcaravans
- bungalows
- tiny houses
- trekkershutten
- boomhutten
- tipi's
- safaritenten
- vlotkamperen
- tenten
- ...



## 8. DIVERSE KAMPEERZONES

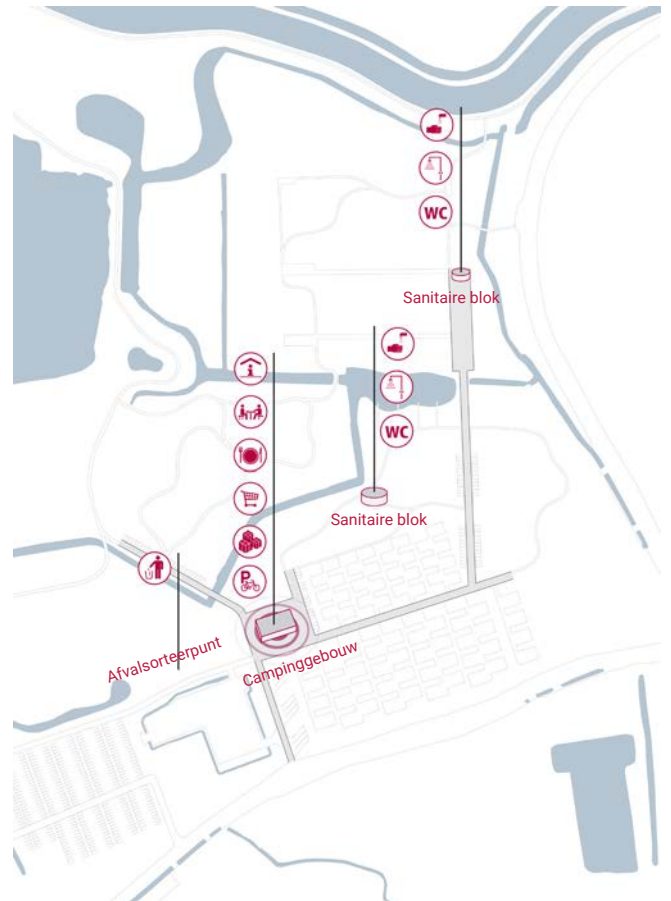
De verschillende zones binnen de camping zullen telkens focussen op (minstens) één van deze verblijfsvormen. Dit zorgt ervoor dat er een heldere clustering ontstaat en ook dat de verschillende doelgroepen in elkaars omgeving verblijven. Elk van de zones wordt nu voorgesteld op basis van een eerste ruimtelijk capaciteitsonderzoek. De werkelijke invulling zal ook steeds afhankelijk zijn van het gewenste businessmodel. Binnen de kampeerzones wordt ook specifiek aandacht besteed aan de inrichting van tussenliggende open plekken voor ontmoeting, gemeenschapsvorming, spelprikkel, BBQ, ...



## 9. VOORZIENINGEN

In de zone voor verblijfsrecreatie worden verschillende types voorzieningen ingericht.

- Het campinggebouw: hier worden diverse functies gecombineerd. De onthaalbalie voor de camping zal gecombineerd worden met een kleine campingwinkel, een campingbar en ontmoetingsplek. Er wordt ook een kleine berging en een afgesloten fietsenstalling voorzien.
- Sanitaire blokken: er worden nog (maximaal) twee sanitaire blokken voorzien in de kampeerzones, voor de verblijfsunits zonder eigen sanitaire voorzieningen. Deze zullen centraal gepositioneerd worden en hebben ruimtes voor douches, toiletten en afwasbakken.
- Afvalsorteerpunt: voor de logistieke cluster wordt, in de nabijheid van de camping en op de weg richting de uitgang van het domein, een afvalsorteerpunt ingericht.

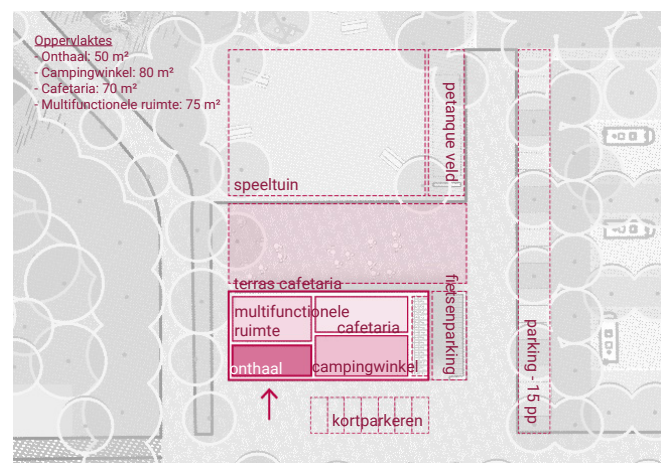


## 10. ZOOM CAMPINGGEBOUW

Het campinggebouw zal min. 350 m<sup>2</sup> bedragen en centraliseert de dienstverlening voor de verblijfsrecreanten. Voor de grotere ondersteunende functies, zoals berging voor de verblijfsunits, stockage voor fietsverhuur, etc. wordt er verwezen naar de nabijgelegen logistieke cluster.

Er wordt daarnaast ingezet op een ruim terras, een speeltuin, een petanqueveld direct aansluitend op de multifunctionele ruimte en de cafetaria van het onthaalgebouw.

De exacte oriëntatie van het gebouw zal verder onderzocht moeten worden binnen een volwaardige architecturale studie. Binnen deze visie wordt enkel de locatie, op de huidige plaats van het onthaalgebouw, bevestigd. Er wordt ook aangeraden om te onderzoeken of de huidige kelder eventueel kan verbouwd worden (overstromingsveiligheid), om zo als extra bergruimte ingezet te kunnen worden.



Campinggebouw



# Beeldkwaliteit - Referenties

GESTRUCTUREERD LANDSCHAP



HALFOPENLANDSCHAP



GESLOTEN LANDSCHAP



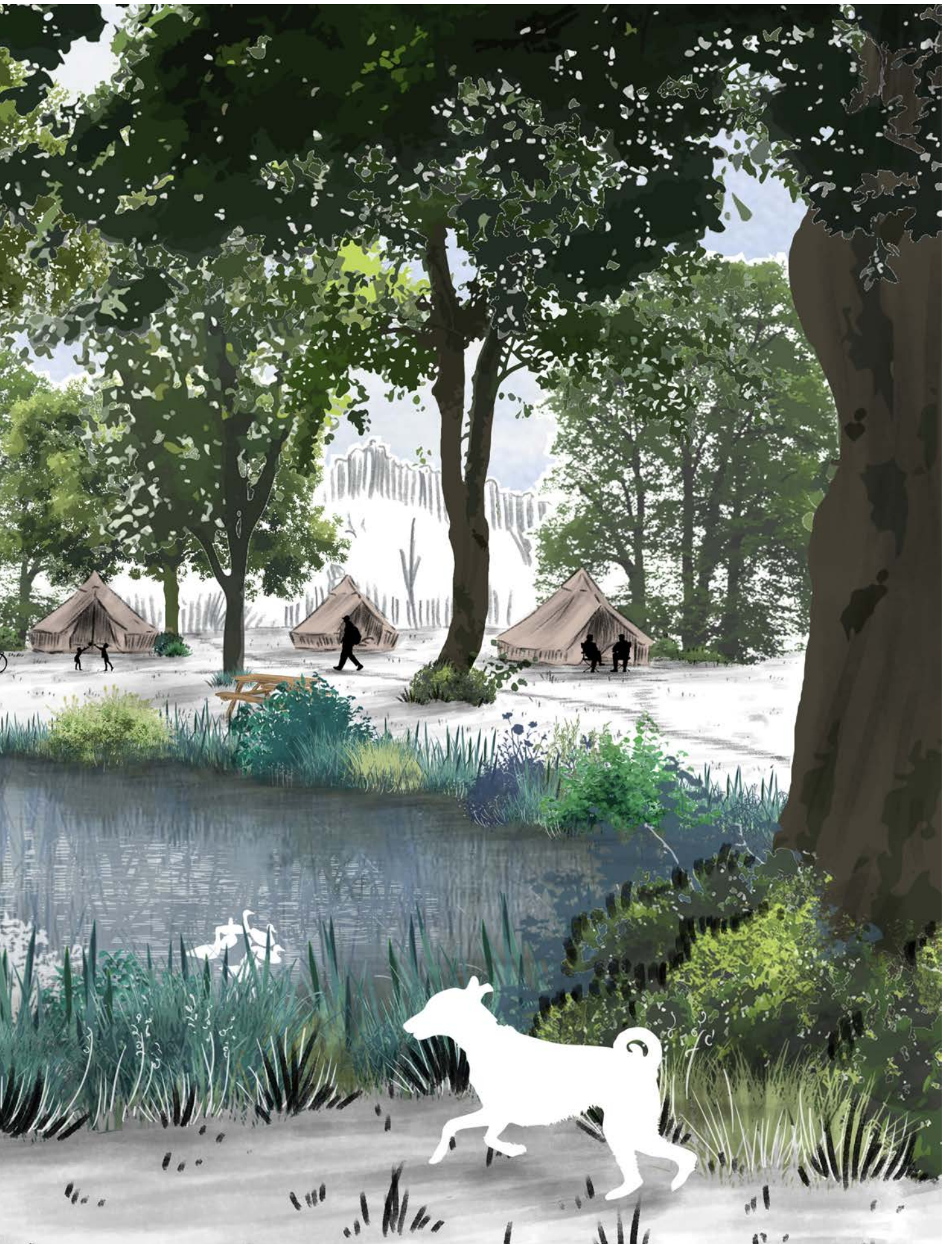
NAT LANDSCHAP















# Overzichtsplan Hart van het domein en Camping

Beide zooms werken uiteraard zeer nauw in interactie en vormen samen de volledige zone aan de Onkerzelestraat. De verschillende structuren gaan dan ook naadloos in elkaar over en zorgen voor vlotte stromen van de verschillende gebruikers. Beide onthaalgebouwen vormen centrale punten in de zone en vormen de eerste gebouwen die de bezoekers respectievelijk tegenkomen bij het binnengaan.

Algemeen vormt het landschappelijk kader, waarbinnen de verschillende (bestaande en nieuwe) functies ingepast worden. Zo komt de landschappelijke identiteit van het recreatiedomein nog sterker naar voren.





# Een aangepast organigram van het recreatiedomein

De voorgestelde visie zorgt ook voor enkele aanpassingen in het organigram van het recreatiedomein. Hiernaast wordt dit inzichtelijk gemaakt. De wijzigingen zorgen voor meer overzicht en clustering van de functies en verbindingen.

## Voorzieningen

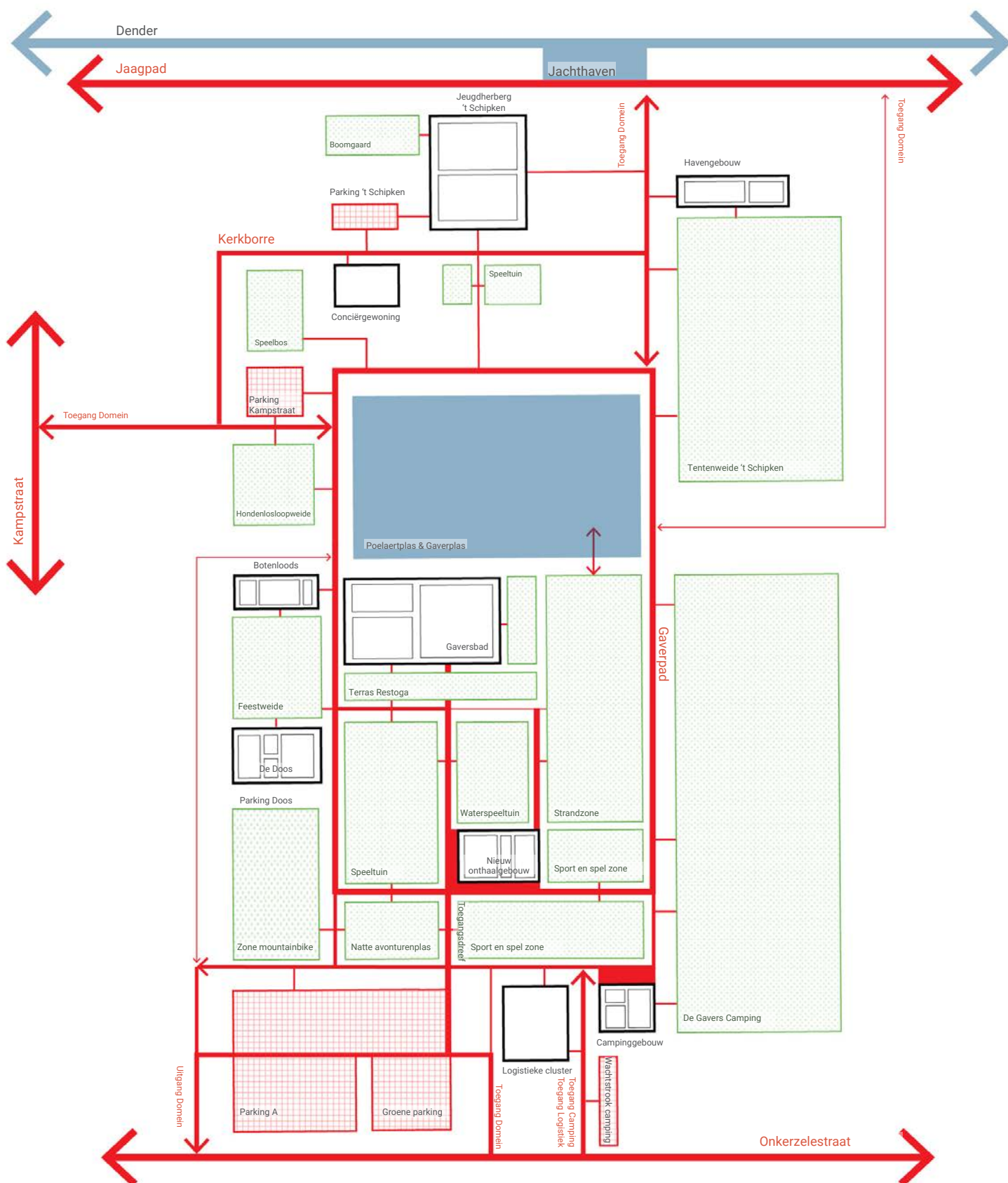
Het nieuw centraal onthaalgebouw en het campinggebouw vormen nieuwe scharnieren op het domein. Ze zorgen daarnaast voor een heldere verdeling richting andere functies en gebouwen. De cluster van 't Schipken wordt nog verder onderzocht (zie verder) en wordt voorlopig ongewijzigd voorgesteld in het organigram.

## Circulatie

Er wordt nadruk gelegd op een heldere concentratie van de auto's aan de rand van het domein en dus een veilige scheiding van het traag verkeer. De nieuwe toegangsdreef vormt hierin een strategische nieuwe verbinding.

## Open ruimte

In de organisatie van de open ruimte wordt er expliciet aandacht besteed aan de verbinding tussen de speeltuin, waterspeeltuin, strandzone en sport- en spelzone. Hierbij is de link met het nieuw onthaalgebouw en het Gaversbad van belang.



- open ruimte
- bebouwing
- parking
- circulatie

# Zoom 't Schipken

## Naar een volwaardige recreatiecluster aan de Dender

In het masterplan gaan we ervan uit om de zone langs de Dender zoveel mogelijk vrij te houden. Deze bebouwde zone wensen we desondanks te behouden en te versterken omdat het over een historisch bebouwde site met erfgoedwaarde gaat, die een belangrijke functie in het domein vervult. De zone tussen Dender en Poelaertplas wordt vandaag voornamelijk gebruikt voor groepsverblijven, in de jeugdherberg 't Schipken of op de bivakzone. Een deel van de huidige werking van de jeugdherberg wordt vandaag georganiseerd in containerklassen langs de passantenhaven. Recent werd ook een extra speeltuin ingericht, om deze zone nog verder te activeren. De relatie tot de Dender is vandaag echter nog onderbenut. Daarenboven is veel van de huidige infrastructuur ad-hoc gepositioneerd, zonder volledige overzichtsvisie. Deze plek biedt in het algemeen nog meer kansen voor dagrecreanten en is vandaag in die zin onderbenut.

Eén van de belangrijkste ambities voor deze zoom is om de infrastructuur te optimaliseren. Vanuit de huidige gebouwen wordt nagedacht waar in de toekomst best de verschillende programma's komen. Tegelijk wordt in de visie voorzien dat de gebouwen die vandaag de landschappelijke verbindingen op de site verhinderen, op korte of langere termijn kunnen verdwijnen (containerklassen en conciërgewoning).

Daarnaast wordt er in deze zoom ook aandacht besteed aan het onthaalpunt voor het Landschapspark Vlaamse Ardennen. De locatie langs de Dender is hierbij van belang. Het integreren van deze functie zal dan ook van belang zijn bij de verdere uitwerking.

In deze zoom wordt er gefocust op de algemene principes voor de verdere ontwikkeling van de site. Extra architecturaal onderzoek voor het gebouw van 't Schipken zal de nodige inzichten bieden om conclusies te kunnen maken rond het programma en dus de verdere uitwerking van de volledige omgeving.



+ 't Schipken in relatie tot jaagpad en Dender



+ Jeugdherbeg en nieuwe speeltuin



+ Havengebouw



+ Jaagpad en Dender



+ Nieuwe speeltuin

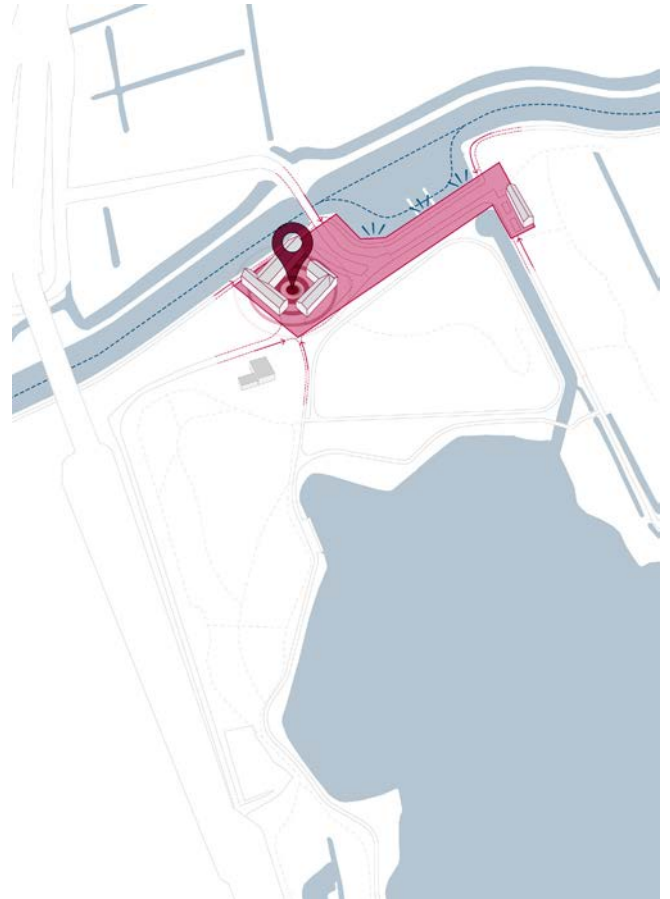


+ Bivakzone



## 1. EEN STRIP LANGS DE DENDER

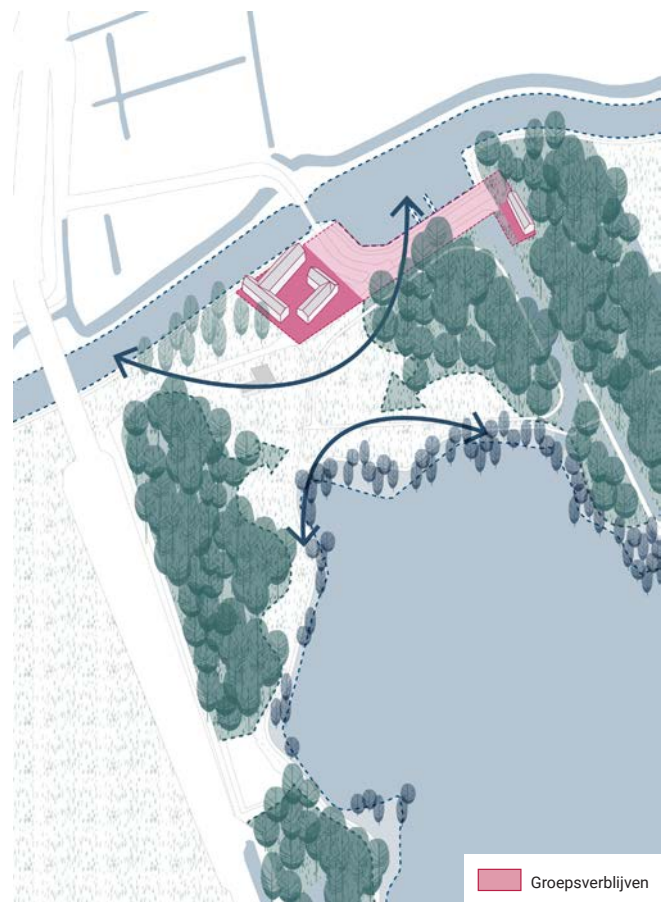
De focus voor deze zoom ligt aan de Dender, tussen de jeugdherberg, de plezierhaven en het havengebouw. Deze strip biedt enorme kansen voor het domein en zijn relatie met de rivier. Deze strip zal ook meteen de toegangspoort vormen, voor de passanten langs het jaagpad en voor de voetgangers of fietsers die vanuit de richting van het centrum of station van Schendelbeke komen. De aantakking van deze strip op de algemene promenade rond de plassen vormt ook een belangrijk aandachtspunt, gezien deze de link met de rest van de recreatieve functies op het domein verzekert.



## 2. TUSSEN GROENE EN BLAUWE LANDSCHAPPEN

Deze zoom wordt gekenmerkt door twee waterlandschappen: de Dender en de Poelaertplas. Beiden vormen een uniek kader. Langs de Dender worden activiteiten aan het water gestimuleerd, terwijl aan de Poelaertplas voornamelijk ingezet wordt op de landschappelijke oevers, met enkele zicht- en belevingspunten.

Daarnaast vormen ook de dichtere groenbuffers van het speelbos en de bivakzone belangrijke landschappelijke contexten. De zone tussen de Poelaertplas en 't Schipken wordt dan ook mee vormgegeven als een open plek met af en toe bomenclusters, die de verbinding vormen tussen beiden randen.



### 3. GEMOTORISEERD VERKEER AAN DE RAND

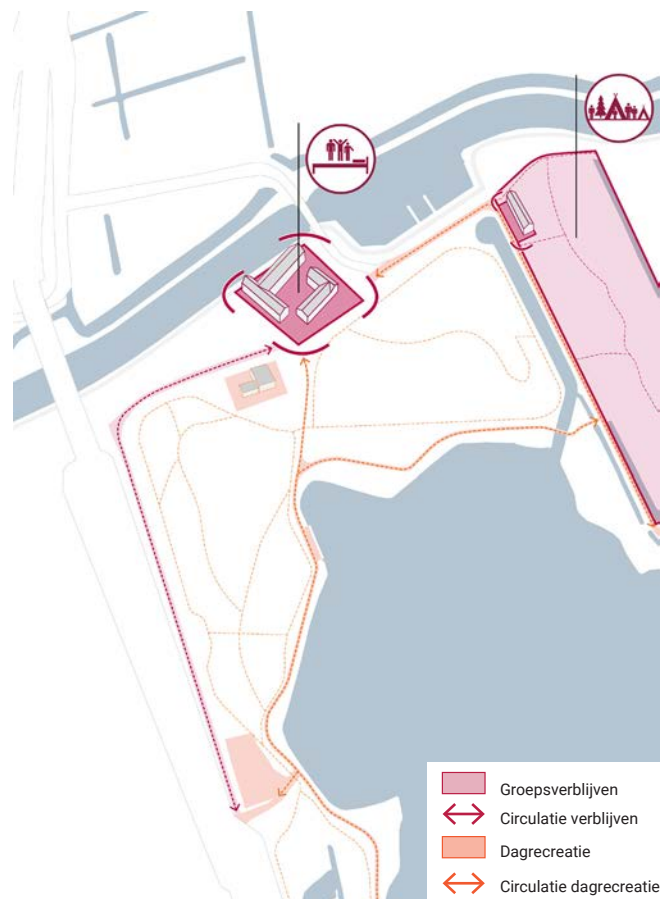
Er wordt ook voor deze zoom een sterke scheiding gehanteerd tussen het gemotoriseerd verkeer en de voetgangers en fietsers. Van aan de Kampstraat wordt een as voor auto's voorzien, die beide parkings (Kampstraat en jeugdherberg) verbindt. Deze infrastructuur kan in de toekomst nog geoptimaliseerd worden. Zo zouden er in samenspraak met De Vlaamse Waterweg extra parkeerplaatsen kunnen ingericht worden (evt. onder de Denderbrug) om de vissers langs de Dender te faciliteren. Daarnaast dient ook een vlotte draailus voor de bussen ingericht te worden. Het huidige braakliggend terrein kan dan als een groene verbindingsruimte ingericht worden, waar eventueel ook platformen voor de vissers ingericht kunnen worden (aangeduide zone op schema). De huidige parking voor de jeugdherberg kan ook verder geoptimaliseerd en vergroend worden in relatie tot de rest van de site.

De andere delen van de site blijven zo een autoluw karakter behouden, wat ook de veiligheid van de bezoekers ten goede komt.



### 4. GROEPSVERBLIJVEN EN DAGRECREATIE

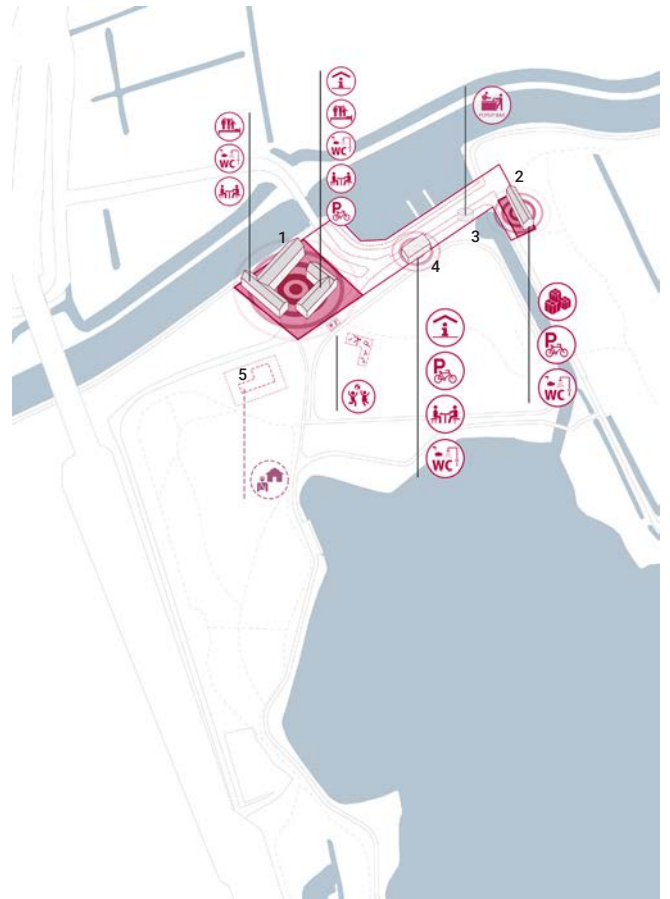
De zones voor groepsverblijven, elk met hun eigen specifieke functies, zullen bestendig worden in de toekomst. Deze hebben voor hun optimale werking, ook voldoende afscherming nodig van de zones voor dagrecreatie. De semi-private koer van 't Schipken is bijvoorbeeld van groot belang voor de groepen die er logeren. De zone voor bivak heeft ook een zekere nood aan privacy. Daarnaast vormt afstand een belangrijk criterium voor de ondersteunende functies bij elk. Bij de verdere uitwerking van de site moet hier dan ook de nodige aandacht naar gaan. Er is nood aan een extra indoor polyvalente leefruimte in het jeugdverblijf.



## 5. PROGRAMMA EN DIENSTEN

De verschillende programma's in de diverse gebouwen op de site:

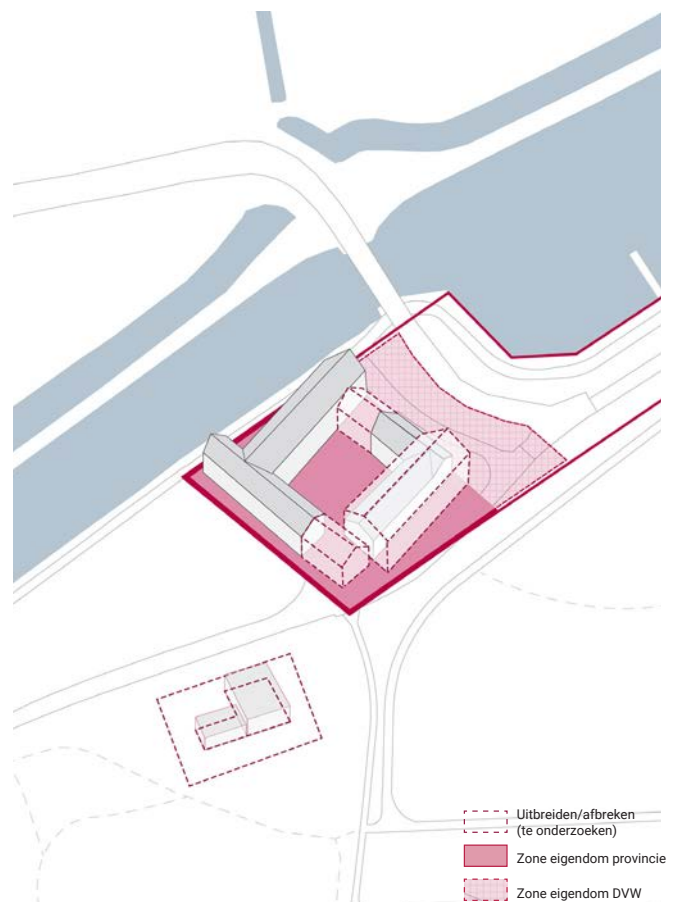
- 't Schipken (1): jeugdherberg met maximaal behoud van de kamers en integratie van leefruimtes op het gelijkvloers. Er dient ook te worden geëvalueerd of het infopunt hierin kan geïntegreerd worden in de toekomst (bij verbouwingen).
- Havengebouw (2): deze structuur kan verder uitgebreid worden als ondersteunende cluster, met sanitair (bivakzone en passanten), fietsparking, bergruimte en basisfaciliteiten voor eventuele uitbouw pop-up bar (3).
- Onthaalpaviljoen (4): indien het infopunt niet geïntegreerd kan worden in 't Schipken, kan een nieuw onthaalpaviljoen ingericht worden, met ruimte voor onthaal, sanitair, kleine caféfunctie, terras, een bescheiden educatieve functie en fietsenparking.
- Conciërgewoning (5): deze kan op termijn verdwijnen, om zo de structurele landschappelijke verbindingen te kunnen versterken, maar ook om de verrommeling van de gebouwinfrastructuur tegen te gaan, of kan eventueel vervangen worden door een buitenklas.



## 6. ARCHITECTURAAL ONDERZOEK

Om de verschillende knopen naar programma en benodigde volumes te kunnen doorhakken, is eerst een grondig architecturaal onderzoek noodzakelijk. Dit zal verder uitwijzen wat de mogelijkheden intern in de gebouwen van 't Schipken zijn en hoe ze alle functies (evt. mits uitbreiding) in de toekomst kunnen opvangen.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de perceelsstructuur van de site. Het lijkt opportuun om in de toekomst het naastliggend perceel van De Vlaamse Waterweg te verwerven, om zo een mogelijke uitbreiding van de infrastructuur te kunnen overwegen.



## Beeldkwaliteit - Referenties



+ Rustplekken aan de oever



+ Pop-up bar langs de oever



+ Activeren van aanlegplaats aan het water



+ Een afgesloten koer voor de groepsverblijvers



+ Vernieuwde jeugdherberg in relatie met de natuur



+ Een (tijdelijk) zomerterras voor bezoekers



# I. Actie- programma

## Doelstelling actieprogramma

Aan de hand van de uitgewerkte strategieën wordt ook een actieprogramma samengesteld voor het recreatiedomein. Dit houdt een concrete oplisting in van de verschillende stappen die moeten gezet worden om het masterplan tot uitvoering te brengen. Op deze manier is er een overzicht van alle noodzakelijke elementen.

Het actieprogramma moet zeker niet als een beperkend instrument gezien worden, maar eerder als een dynamisch gegeven. Als er zich specifieke opportuniteiten voordoen, zal een bepaalde actie bijvoorbeeld sneller tot uitvoering kunnen komen. Anderzijds kunnen onvoorziene omstandigheden acties ook van volgorde laten wisselen, ... De doelstelling blijft natuurlijk om alle acties zo snel mogelijk tot uitvoering te brengen

Hierna worden eerst de verschillende categorieën toegelicht waarbinnen de acties gekaderd worden. Elke categorie staat voor een bepaald type van acties. Daarna worden de acties per categorie ingedeeld.

Het prioriseren van acties in de tijd is erg belangrijk, om zo de haalbaarheid en uitvoerbaarheid te maximaliseren. Een indicatieve tijdslijn tracht hiervoor een overzicht te geven. Enkele van de acties worden doorlopend mee opgevolgd, terwijl anderen een noodzakelijke openvolging kennen of afhankelijk zijn van andere acties.

### Actieprogramma recreatiedomein De Gavers

#### SAMENWERKING / COMMUNICATIE

- Opmvolging masterplan/ actieplan
- Overleg (lokale) actoren

*Hoe volgen we het actieplan en de uitvoering ervan op? Hoe zorgen we voor regelmatig overleg en samenwerking met de (lokale) actoren?*

#### RUIMTELIJKE TRANSFORMATIE

- Regelgeving, procedures en vergunningen
- Verwervingen
- Plannen / vervolgprojecten
- Infrastructurele ingrepen gebouwen
- Infrastructurele ingrepen onbebouwde ruimte
- Landschappelijke ingrepen open ruimte

*Hoe gebeurt de ruimtelijke transformatie van de site? Welke ingrepen zijn nodig? Welke juridische en procedurele stappen dienen we hiervoor te doorlopen?*

#### RECREATIEF AANBOD / ACTIVITEITEN

- Algemeen
- Educatief
- Activiteiten
- Verblijfsrecreatie

*Hoe transformeren we het aanbod? Welke stappen kunnen al gezet worden zonder nieuwe infrastructuur?*

# Actielijst

## SAMENWERKING / COMMUNICATIE

### Opvolging masterplan / actieplan

1. Opvolging van de uitvoering actieplan masterplan De Gavers en kwaliteitsbewaking
2. Informeren van interne diensten provincie en externe actoren over inhoud van masterplan

### Overleg (lokale) actoren

3. Structurele aanwezigheid van de Domeinverantwoordelijke De Gavers in Toeristische Raad Geraardsbergen en in werkgroep Landschapspark Vlaamse Ardennen
4. Structureel overleg tussen Domein De Gavers en Stad Geraardsbergen

## RUIMTELIJKE TRANSFORMATIE

### Regelgeving, procedures en vergunningen

5. Opvolging budgetplanning en meerjarenplanning voor het domein De Gavers
6. Opvolgen lopende vergunningstrajecten en beroepsdossiers
7. Opmaken natuurbeheerplan voor domein De Gavers
8. Opvolgen waterkwaliteit

### Verwervingen

9. Verwerving ingesloten private percelen Onkerzelestraat en perceel De Vlaamse Waterweg naast 't Schipken
10. Verwerving private percelen op het domein (bij opportuniteit)

### Plannen / vervolgprojecten

11. Opmaak ontwerpplannen camping
12. Opmaak inrichtingsplan hart van het domein
13. Opmaak inrichtingsplan Promenade
14. Opmaak inrichtingsplan 't Schipken
15. Opmaak architecturaal onderzoek 't Schipken
16. Opmaak beeldkwaliteitsplan en huisstijl voor het volledige domein (en in relatie tot de andere recreatiedomeinen van de Provincie)
17. Opmaak energietransitieplan voor het domein

Infrastructurele ingrepen gebouwen

18. Ontwerp- en bouwproces nieuw centraal onthaalgebouw
19. Ontwerp- en bouwproces onthaalgebouw camping
20. Renovatie zwembad
21. Verbouwing en uitbreiding 't Schipken
22. Verbouwing Havengebouw
23. Ontwerp- en bouwproces onthaalpaviljoen aan 't Schipken (afhankelijk van het architectuuronderzoek gebouwen jeugdherberg)
24. Ontwerp en aanleg noodzakelijke infrastructuur nieuwe camping (nutsvoorzieningen, sanitaire gebouwen, ...)
25. Ontwerp en bouwproces nieuwe verblijfseenheden en sloop oude vakantiewoningen (vakantiewoningen, tiny houses, ...)
26. Herinrichting logistiek cluster met nieuwe gebouwen en infrastructuur
27. Afbraak verschillende verouderde kleine (onthaal)gebouwen, opslagloods, lescontainers, ...
28. Afbraak conciërgewoning
29. Afbraak kleedkamers strandzone

Infrastructurele ingrepen onbebouwde ruimte

30. Herinrichting en optimalisatie parking Onkerzelestraat
31. Herinrichten parking jeugdherberg in relatie tot plannen van De Vlaamse Waterweg voor vissersparking onder de Denderbrug
32. Inrichting fietsenstallingen
33. Inrichten afvalsorteerpunt
34. Herinrichten parking aan De Doos
35. Inrichten waterkering onder de brug van de Kampstraat en inrichten/ vergroten koker onder de Kampstraat
36. Ontwerp en bouwproces brugstructuur over het verbindingskanaal

Landschappelijke ingrepen open ruimte

37. Herinrichten en ecologisch versterken van de oevers van de plassen
38. Creëren van ruimte voor water langs de beken
39. Creëren van micro-depressies in het noordelijk deel van de camping
40. Herinrichten van de waterstructuren in de landbouwpercelen
41. Realiseren van een dicht beplante buffer langs De Dijk en de Onkerzelestraat
42. Evolueren van een populierenvegetatie naar een diverse natte meerlagige vegetatie
43. Herinrichten promenade en rustpunten
44. Versterken van de verschillende landschappen op de site
45. Vernatuurlijken en herinrichten sport- en spelzone
46. Vergroten en natuurlijk inbedden van de strandzone, de buitenzwemzone en de waterspeeltuinen
47. Inrichten landschappelijke verbindingspaden
48. Bepalen en vormgeven van de domeingrens (incl. onderzoek naar ingebedde afsluiting indien noodzakelijk)

## RECREATIEF AANBOD / ACTIVITEITEN

### Algemeen

49. Ontwikkelen nieuw programma-aanbod De Gavers
50. Monitoren en evaluatie van de activiteiten en het aanbod
51. Clusteren onthaalfuncties en organiseren collectieve onthaalwerking
52. Uitwerken functie van Onthaalpoort Landschapspark Vlaamse Ardennen

### Educatief

53. Verder uitwerken van lokale samenwerkingen (bvb. De Helix)
54. Opmaak infomateriaal en lespakket voor landschapsbeleving en -educatie
55. Aanbod uitwerken voor daguitstappen

### Activiteiten

56. Evaluatie van de verschillende evenementen en hun impact (verkeer, ecologie, ...)
57. Verder uitbouwen sport- en spelinfrastructuur

### Verblijfsrecreatie

58. Uitzetten doelgroepen en mogelijkheden voor de jeugdherberg
59. Verder uitwerken aanbod camping
60. Afbouwen jaarplaatsen
61. Opmaak/update reglement camping en digitale reserveringstool voor verblijfsunits

## Indicatieve tijdslijn

Er wordt een nieuwe, indicatieve tijdslijn opgesteld om de belangrijkste acties uit de domeinvisie te structureren in de tijd. De acties worden ingedeeld in vier fasen: quickwins (2025–2028), korte termijn (2028–2031), middellange termijn (2031–2035) en lange termijn (2035–2041).

