

Berlare: een visie op weekendverblijven



Versie januari 2008:visie

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

Dienst:

Derde Directie – Patrimonium en Technische dienst
Dienst 33 – Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Secretariaat: 09-267 75 61

dossiernummer

pro/2005/toe/002/Ber

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
2 Inventarisatie: de omvang en de aard van de problematiek in Berlare	6
3 Toetsing op Vlaams niveau	8
4 Visievorming	11
4.1 Aanpak	11
4.2 Spoor 1: Beslissingsmatrix	11
4.2.1 Algemeen	11
4.2.2 Situatie te Berlare.....	12
4.3 Spoor 2: Typebestemmingen en uitdoofscenario's..	13
4.3.1 Voorkomen van permanente bewoning	13
4.3.2 Typebestemmingen	13
4.3.3 Uitdoofscenario's.....	14
4.3.4 Handhavings- en vergunningsbeleid	15
4.3.5 Situatie te Berlare.....	15
4.4 Spoor 3: Ruimtelijk en gebiedsgericht.....	16
4.4.1 Planningscontext: de ruimtelijke structuurplannen	16
4.4.2 Elementen van een ruimtelijke visie.....	17
4.4.3 Deelgebied Donk-oost.....	18
4.4.4 Deelgebied Donk-noord	23
4.4.5 Verblijfsrecreatie buiten de woonkern Donk.....	28
5 Verder procesverloop	29

1 Inleiding

De problematiek rondom de weekendverblijven is in hoofdzaak een erfenis van de jaren '60 en '70. Het verwerven van een tweede verblijf in bos- of natuurgebied raakte op dat moment ingeburgerd en de plaatselijke overheden lieten het oprichten van dergelijke constructies oogluikend toe. Bovendien was het wettelijk mogelijk om, zonder verkavelingsvergunning, gronden te verdelen en werden potentiële kopers van een weiland of bosperceel vaak verkeerd ingelicht over de bouwmogelijkheden op dergelijke percelen. De problematiek van illegale weekendverblijven nam met een enorme snelheid toe.

In 1974 werd een eerste inventaris opgezet die deels in rekening werd gebracht bij het aanduiden van de recreatiegebieden op de gewestplannen. Binnen deze afgebakende zones voor verblijfsrecreatie was een regularisatie mogelijk op basis van de omzendbrief nr. 18-10 van 20 januari 1978.

Vanaf de jaren 80 stak de problematiek van de permanente bewoning de kop op, in eerste instantie door het verouderen van de bestaande bewonersgroep, maar ook door economische crisis. Het permanent bewonen van weekendverblijven is binnen de zones voor verblijfsrecreatie een stedenbouwkundige overtreding maar kan door federale wetgeving die gemeenten verplicht mensen in te schrijven als ze hierom verzoeken, niet verhinderd worden. Niet alleen individuele bouwers, maar ook projectontwikkelaars spelen op deze trend tot permanente bewoning in, door een snelle verkaveling en het oprichten van weekendverblijven uitgerust voor permanente bewoning.

De vraag naar 'echte' weekendverblijven neemt daarentegen af, wat blijkt uit vaak verregaande verkrotting. Het recreatieve karakter van de zones voor verblijfsrecreatie neemt aldus zeer snel af.

Om een antwoord te bieden op de problematiek van de weekendverblijven werd enerzijds een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven uitgevaardigd (besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005) en werd een beleidsplan voor de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven naar voor gebracht (Parlementaire stuk 1266 (2001-2002). Nr 1).

Binnen dit beleidsplan werd een stappenplan bestaande uit 4 stappen voorzien:

- Inventarisatie
- Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau
- Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief
- Opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

De provincie Oost-Vlaanderen heeft binnen dit stappenplan ervoor gekozen om de problematiek van de weekendverblijven in de gemeente Stekene als pilootproject aan te pakken. Dit enerzijds o.w.v. de beperkte problematiek op provinciaal niveau (slechts in een beperkt aantal Oost-Vlaamse gemeenten) en anderzijds o.w.v. het feit dat de problematiek in Stekene het omvangrijkste is. Na het tot stand komen van een voorontwerp van visie werd besloten de gevolgde werkwijze en principes uit te breiden naar de andere Oost-Vlaamse gemeenten met deze problematiek, met name Aalst, Berlare, Beveren, Knesselare, Nazareth, Sint-Gillis-Waas, Waasmunster en Wachtebeke.

Dit document geeft een aanzet tot visie weer met betrekking tot de toekomst van de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente Berlare. Dit document is van toepassing op enerzijds zones voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente en anderzijds geïnventariseerde clusters van weekendverblijven. Dit document biedt geen beoordelingskader voor individuele verblijven.

In de eerste plaats wordt een kort overzicht gegeven van de omvang van de problematiek te Berlare, zoals naar voor gekomen in de inventarisatie. Vervolgens komen de algemene lijnen van de afweging van het Vlaams Gewest aan bod en tenslotte wordt ingegaan op stap 3 van het hierboven weergegeven stappenplan: uitwerken van een visie, een ruimtelijke afweging en een voorstel van ontwikkelingsperspectieven.

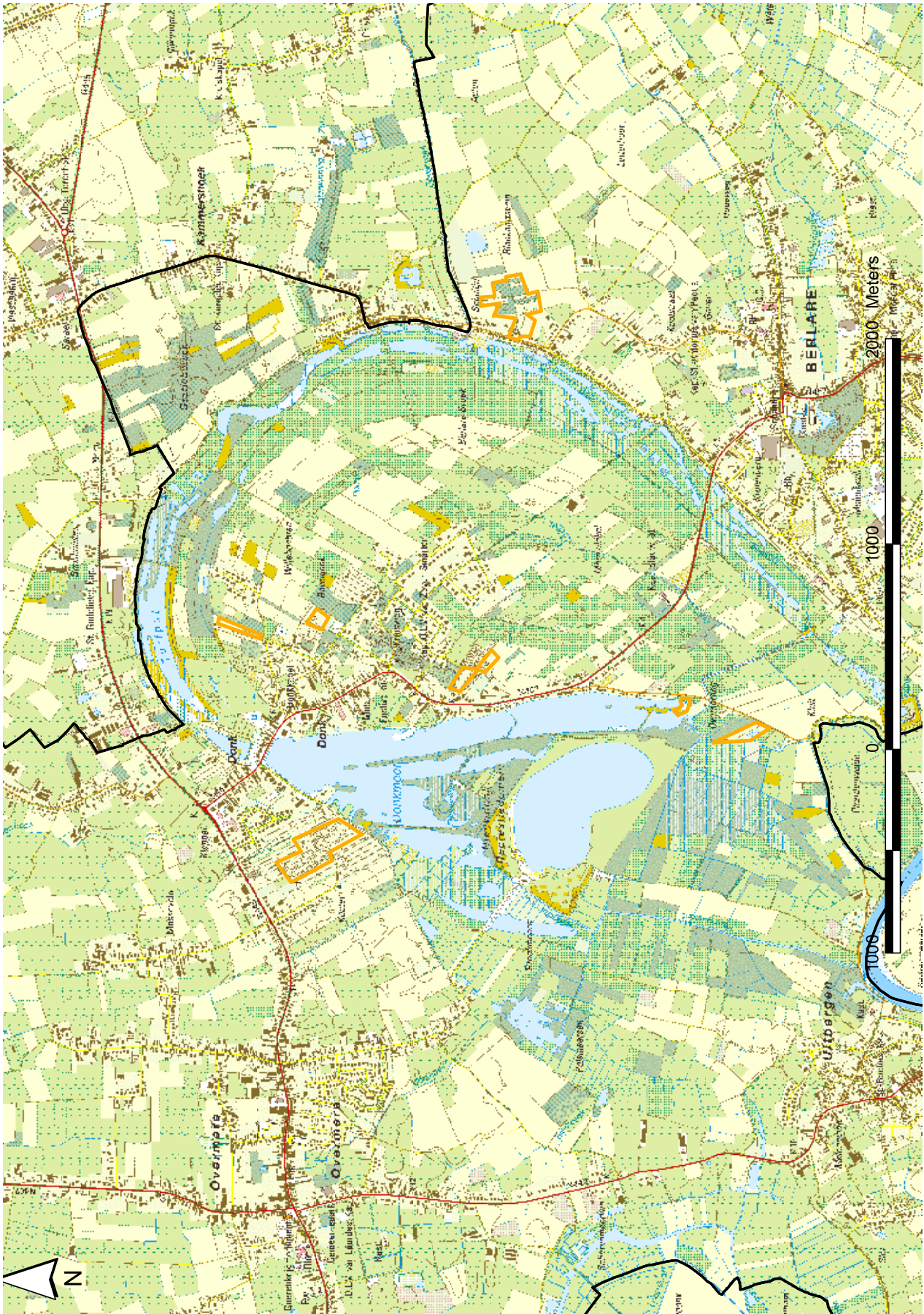
2 Inventarisatie: de omvang en de aard van de problematiek in Berlare

Op het grondgebied van de gemeente Berlare bevinden zich zeven clusters weekendverblijven ((5 of meer weekendverblijven op een afstand van minder dan 100 meter van elkaar verwijderd) met in totaal 180 weekendverblijven. Volgens de inventaris is bij 77 deze verblijven, of ongeveer 43%, sprake van een permanent verblijf.

Er kan verwacht worden dat naast deze weekendverblijven nog een aantal ongeïntariseerde illegale weekendverblijven aanwezig zijn. Ook de permanente bewoning ligt feitelijk veel hoger dan de inschrijvingen in het bevolkingsregister doen uitschijnen.

Het aantal weekendverblijven en de eraan gelinkte permanente bewoning neemt bovendien nog steeds toe. Voor de niet bebouwde delen van een aantal zones is er een dreiging om te verkavelen. Er worden vrij vaak inlichtingen ingewonnen voor dergelijke ontwikkelingen.

De problemen die optreden rondom deze weekendverblijven (permanente bewoning, illegale constructies, zonevreemdheid en verkrotting) zijn niet specifiek voor de gemeente Berlare, maar komen algemeen naar voor.



Figuur 1: Geinventariseerde clusters

3 Toetsing op Vlaams niveau

De inventaris werd overgemaakt aan het Vlaams gewest voor een ruimtelijke afweging op Vlaams niveau. Aan de hand van een beschrijving van de cluster, een ruimtelijke situering, de eventuele ligging in juridisch kwetsbaar gebied, in een gebied met een Vlaamse of Europese bescherming of in een gebied met een andere relevante bescherming en de aanwezigheid van permanente bewoning werden de clusters in verschillende categorieën ingedeeld gaande van categorie 1 (cluster komt niet in aanmerking voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met een belangrijke open ruimte doelstelling) tot categorie 3b (clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld en waar permanente bewoning kan overwogen worden.)

De provincie Oost-Vlaanderen ontving deze afweging op 24 juli 2006. De clusters binnen de gemeente Berlare werden op Vlaams niveau als volgt beoordeeld:

- Zone C1: Kouter

Grote aaneengesloten cluster (120 WE, camping) gelegen in een groot gebied voor verblijfsrecreatie en grenzend aan het Donkmeer (natuurgebied, habitatgebied en vogelrichtlijngebied) en aan verkavelingen Dendermondsesteenweg. Ongeveer de helft (61 WE) is permanent bewoond. Gelegen in goedgekeurde verkaveling.

Gelegen in verblijfsrecreatiegebied

Specifieke Vlaamse en Europese bescherming

- Grenst aan habitatrichtlijngebied (BE 230006) Schelde en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent
- Grenst aan Vogelrichtlijngebied Durme en Middenloop van de Schelde

Beoordeling: Categorie 2: Verdere afweging in functie van bestendiging is mogelijk binnen de eventuele randvoorwaarden van het habitat en vogelrichtlijngebied. In functie van bestendiging zal de vergunningstoestand mee in het onderzoek moeten afgewogen worden (alle WE liggen in goedgekeurde verkaveling).

- Zone C2: Zandstraat

Kleine cluster van 10 WE (in een lint) gelegen in de Scheldemeander van het Donkmeer. In gebied voor verblijfsrecreatie en grenzend aan natuurgebied (zuid en west; habitatgebied en vogelrichtlijngebied) en bosgebieden met ecologisch belang (noord; habitatgebied en vogelrichtlijngebied). Beperkte permanente bewoning (2 WE). Gedeeltelijk gelegen in goedgekeurd BPA. Gelegen in de buurt van natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat (habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied). Beperkt aansluitend bij de woonbebouwing van Overmere-Donk.

Gelegen in verblijfsrecreatiegebied en gedeeltelijk in BPA Olmendreef (bestemming verblijfsrecreatie en bufferzone).

Specifieke Vlaamse en Europese bescherming

- Grenst aan habitatrichtlijngebied (BE 23006) Schelde en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent.
- Grenst aan Vogelrichtlijngebied Durme en Middenloop van de Schelde

Beoordeling: Categorie 2a: Verdere afweging in functie van bestemming is mogelijk binnen de eventuele randvoorwaarden van het habitat- en vogelrichtlijngebied en voor zover de natuurwaarden van het aangrenzend natuurgebied en het bosgebied niet in het gedrang komen. Planningsinitiatief voor het gedeelte binnen BPA is in principe niet nodig.

- Zone C3: Schriekenstraat

Kleine en compacte cluster (6WE) gelegen in de Scheldemeander van het Donkmeer. In een gebied voor verblijfsrecreatie. 4 WE zijn permanent bewoond. Gelegen in goedgekeurde verkaveling. Grenzend aan natuurgebied en grenzend aan camping. Gelegen in BPA.

Gelegen in verblijfsrecreatiegebied en in BPA Olmendreef (bestemming = zone voor natuurgebied) (ketsbaar gebied). Geen Vlaamse en Europese bescherming

Beoordeling: Categorie 2a: Verdere afweging door de provincie is mogelijk maar in principe niet noodzakelijk gezien de ligging in het BPA Olmendreef (MB 25/05/1994). Indien een herbestemming wordt doorgevoerd mogen de natuurwaarden van het aangrenzend natuurgebied niet in het gedrang komen.

- Zone C4: Sparrendreef

11 WE in een lintvormige cluster gelegen in de Scheldemeander van het Donkmeer. In een groot gebied voor verblijfsrecreatie (waterwinningsgebied). Grenzend aan natuurgebied / waterwinningsgebied. Zeer beperkte permanente bewoning (2 WE). Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling of BPA.

Gelegen in verblijfsrecreatiegebied. Geen specifieke Vlaamse en Europese bescherming

Beoordeling: Categorie 3a/ cluster in gebied waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld.

- Zone C5: Donklaan 7

Kleine cluster van 6 WE gelegen in een gebied met belangrijke natuurwaarde (Scheldemeander Donkmeer), bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat. Geen permanente bewoning. Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling of BPA. Zone sluit onmiddellijk aan bij een woongebied.

Gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (kwestbaar gebied).

Gelegen in gebied met specifieke Vlaamse en Europese bescherming:

- Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat
- Vogelrichtlijngebied
- Habitatgebied (gedeeltelijk)
- Uitgespaard uit GEN 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder'
- Natuurlijk overstromingsgebied

Beoordeling: categorie 2a: Verder afweging in functie van bestemming is gezien de nabijheid van een woongebied mogelijk binnen de randvoorwaarden van het habitat- en vogelrichtlijngebied na passende beoordeling en voor zover de natuurwaarden van het aangrenzend natuurgebied niet in het gedrang komen.

- Zone C6: Donkiaan 3

Kleine cluster van 6 WE gelegen in een groot, aaneengesloten gebied met belangrijke natuurwaarde (Scheldemeander Donkmeer), bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat. Geen permanente bewoning. Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling of BPA.

Gelegen in natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (kwetsbaar gebied).

Gelegen in gebied met specifieke Vlaamse en Europese bescherming:

- Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat
- Vogelrichtlijngebied
- Habitatgebied (gedeeltelijk)
- GEN 'Vallei van de Boven Zeeschelde van Kalkense meersen tot Sint-Onolfspolder'
- Natuurlijk overstromingsgebied

Beoordeling: Categorie 1: Komt niet in aanmerking voor bestemming door opmaak PRUP.

- Zone C7: Schuitje – Blankaartsveld

Relatief grote cluster (21 WE) in verspreid verband in een bosrijk gebied. WE grotendeels in agrarisch gebied. Enkele WE in bosgebied, enkele WE in woongebied met landelijk karakter. 8 WE zijn permanent bewoond. Aansluitend aan bestaande woonstructuur. Niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling of BPA.

Gelegen in agrarisch gebied, bosgebied en woongebied met landelijk karakter (gedeeltelijk kwetsbaar gebied).

Geen specifieke Vlaamse en Europese bescherming

Beoordeling: Categorie 2: Verdere afweging door de provincie is mogelijk rekening houdend met de ligging in bosgebied met de doelstelling het bestaande bos maximaal te behouden.

Er dient bij deze beoordeling gesteld te worden dat in tegenstelling tot wat in de beoordeling op Vlaams niveau gesteld wordt, zone C2 niet is gelegen in binnen het BPA Olmendreef en dat zone C3 niet de bestemming natuurgebied heeft, maar verblijfsrecreatiegebied.

4 Visievorming

4.1 Aanpak

Het is van belang om bij de aanpak van deze problematiek enerzijds een globale samenhang te bekomen waardoor willekeur in beslissingen kan voorkomen worden maar anderzijds ook voldoende flexibiliteit in te bouwen om maatregelen te kunnen nemen aangepast aan specifiek lokale omstandigheden.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt bij de visievorming uitgegaan van drie onlosmakelijk met elkaar verbonden sporen met name een analyse van de problematiek en een juridische afweging aan de hand van een beslissingsmatrix, het uittekenen van de algemene krijtlijnen (algemene principes, typebestemmingen en uitdoofscenario's) en een gebiedsgerichte ruimtelijke visie, waarbinnen vanuit de huidige ruimtelijke structuur en draagkracht de wensen voor toekomstige ontwikkeling naar voor worden gebracht.

4.2 Spoor 1: Beslissingsmatrix

4.2.1 Algemeen

Binnen dit eerste spoor worden de verschillende juridische scenario's waarin een weekendverblijf zich kan bevinden uitgetekend in een beslissingsmatrix. De matrix gaat hierbij uit van de huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie'.

Tabel 1: beslissingsmatrix weekendverblijven

		FUNCTIE		
		Permanent bewoond	Niet permanent bewoond	
CONSTRUCTIE	Illegaal	Buiten zone voor verblijfsrecreatie	Uitdovend karakter zowel voor bewoning als voor bebouwing	Geen planologische oplossing, enkel handhavingsbeleid
		Zone voor verblijfsrecreatie	Uitdovend karakter voor bewoning en bekijken mogelijkheden voor regularisatie bebouwing	Geen planologische oplossing, enkel handhavingsbeleid en bekijken mogelijkheden voor regularisatie bebouwing. Voorkomen van toekomstige permanente bewoning
	Legaal	Buiten zone voor verblijfsrecreatie	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing
		Zone voor verblijfsrecreatie	Bekijken mogelijkheden planmatige oplossing	Geen planologische oplossing nodig, enkel handhavingsbeleid. Voorkomen toekomstige permanente bewoning

De benaming 'illegaal' in de matrix heeft enkel betrekking op de constructies, waarbij de bouwovertredingen substantieel zijn en niet op de permanente bewoning. Verblijven opgericht voor het stand komen van de wet op de stedenbouw worden geacht vergund te zijn en worden aldus gecategoriseerd onder 'legale' constructies. Permanente bewoning omvat zowel de bewoners die op het weekendverblijf zijn ingeschreven als de bewoners die niet op dit adres zijn ingeschreven maar er feitelijk wel permanent wonen.

Uit de matrix volgt in de eerste plaats dat in toekomstige planprocessen geen rekening zal worden gehouden met illegale zonevreemde verblijven. Het kan niet de bedoeling zijn de eigenaars van deze verblijven te belonen. Er worden geen toekomstgaranties voor deze verblijven gegeven, het handhavingsbeleid is van toepassing.

Op basis van de huidige bestemmingsvoorschriften behoort een regularisatie van illegale constructies die gelegen zijn binnen een zone voor verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden en dient, met uitzondering van het voorkomen van nieuwe permanente bewoning in principe geen initiatief te worden genomen wanneer het gaat om vergunde niet permanent bewoonde en zoneëigen weekendverblijven.

4.2.2 Situatie te Berlare

De vergunningstoestand van de weekendverblijven is op heden onduidelijk. Er werd geen vermelding hiervan gemaakt in het kader van de inventarisatie. Vier van de zeven clusters bevinden zich volledig binnen zone voor verblijfsrecreatie, in twee clusters is bovendien sprake van één of meerdere goedgekeurde verkavelingen. De overige 3 clusters zijn zonevreemd. Indien uit de vergunningstoestand blijkt dat deze verblijven bovendien wederrechtelijk werden opgericht, dienen deze te worden uitgesloten van verdere beschouwing. Het handhavingsbeleid dient in dat geval op te treden.

4.3 Spoor 2: Typebestemmingen en uitdoofscenario's

4.3.1 Voorkomen van permanente bewoning

Binnen de beslissingsmatrix wordt voor wat betreft vergunde zoneëigen verblijven zonder permanente bewoning gesteld dat in principe geen planologische oplossing noodzakelijk is, doch dat toekomstige permanente bewoning dient voorkomen te worden.

De huidige bestemmingsvoorschriften voor 'zone voor verblijfsrecreatie' kunnen echter, zelfs wanneer de beperkingen zoals opgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven worden toegepast, permanente bewoning niet voorkomen.

Vanuit de federale wetgeving zijn gemeenten immers verplicht om personen in het bevolkingsregister in te schrijven als zij hierom verzoeken. Bovendien kan aan een veroordeling wegens permanent wonen snel worden ontlopen door een inschrijving op een ander adres. Zogenaamde feitelijke permanente bewoning is moeilijk juridisch hard te maken.

Het voorkomen van een verdere toename van permanente bewoning hangt dus feitelijk samen met het voorkomen van het tot stand komen van nieuwe weekendverblijven of het uitbreiden van bestaande 'echte' weekendverblijven (caravans, kleinschalige bungalows) tot de wettelijke norm zoals voorzien in de gewestelijke verordening. Samengevat kan gesteld worden: "Waar gebouwd mag worden, kan gewoond worden."

Belangrijk hierbij is dat op basis van voorgaande niet alleen een oplossing dient gezocht te worden voor de bestaande clusters weekendverblijven, maar dat ook algemeen een uitspraak dient gedaan te worden over alle zones voor verblijfsrecreatie, gezien het reële gevaar dat deze op korte termijn kunnen bebouwd en aldus bewoond kunnen worden. Een visie op deze zones is noodzakelijk om geen ongewenste verschuiving van de problematiek te verkrijgen.

4.3.2 Typebestemmingen

Voor de huidige zones voor verblijfsrecreatie kunnen vier typebestemmingen naar voor worden geschoven:

- Woongebied
- Zone voor Recreatieve verblijven
- Open ruimte bestemming
- Zone voor camping of bungalowpark

Zone voor wonen of zone voor recreatieve verblijven

Deze zones laten nadrukkelijk een permanent verblijf toe. Positieve aanknopingspunten voor een omvorming naar deze types van bestemming kunnen gevonden worden in een goede bestaande woonkwaliteit, de grote aanwezigheid van permanent bewoonde verblijven, aansluiting op zone voor wonen en landelijk wonen en een geschikte ontsluiting. Het is hierbij duidelijk dat een permanent verblijf een grotere impact heeft op de omgeving dan 'echte' weekendverblijven die enkel tijdelijk benut worden (afvalwater, voorzieningenniveau, wegwitruiting,...)

De beoordeling van voorgaande aanknopingspunten kan leiden tot kleine of grotere beperkingen naar oppervlakte- en hoogte, min/max perceelsoppervlaktes, aanleg verhardingen,

bijgebouwen,... Die zones waar beperkingen worden voorzien en die aldus niet verder kunnen uitgroeien dan kleinschalige recreatieve bebouwing met een relatief lage ruimtelijke impact krijgen de noemer 'zone voor recreatief verblijf'. Indien voldaan is aan de voorwaarden naar voor gebracht binnen het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (onder andere aansluiting op een woonkern, overeenstemming met de taakstelling en de woonbehoeftestudie) en indien een positieve beoordeling op basis van bovenstaande aanknopingspunten kan gemaakt worden, kan een omvorming naar woongebied (rode zone) zonder bijkomende beperkingen worden overwogen. Binnen de woongebieden zonder beperkingen dient een hoog uitrustingsniveau te worden voorzien (wegenis, nutsvoorziening,...).

Belangrijk hierbij dat zones die op basis van bovenstaande aanknopingspunten over een grotere draagkracht beschikken doch momenteel bestaan uit 'echte', kleinschalige weekendverblijven zonder permanente bewoning, niet in aanmerking komen voor een omvorming naar zone voor recreatieve verblijven. Een verhoging van de impact is immers niet het doel. Deze zones worden bevroren binnen een open ruimte bestemming (zie onder).

Een open ruimte bestemming

Gebieden met een beperkte draagkracht, veroorzaakt door een grote natuurwaarde, een zeer beperkte ontsluiting of een ligging midden in de open ruimte (creatie van versnippering) kunnen niet in aanmerking komen voor permanent verblijf. Aangezien de huidige bestemmingsvoorschriften van de zones voor verblijfsrecreatie een permanente bewoning niet kunnen verhinderen, wordt geopteerd deze clusters te bevriezen binnen een open ruimte bestemming (kwetsbaar gebied). Een verdere uitbouw van de cluster is niet meer mogelijk. Zowel de plaatsing van nieuwe verblijven (nieuwbouw) als uitbreiding, of herbouw van de bestaande verblijven wordt binnen deze optie aan banden gelegd. Er kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen een loutere zonevreemdheid waarbij de normale mogelijkheden zoals voorzien in artikel 145bis van het decreet worden toegepast en het zonevreemd plaatsen met bijkomend uitdoofscenario waarbij de bestemming op korte of middellange termijn kan gerealiseerd worden. Wanneer de uitdoving wordt voorzien op middellange of op lange termijn, kan ook gesproken worden van een zone voor weekendverblijven met nabestemming open ruimte.

Zone voor camping of bungalowpark

Naast de privatieve weekendverblijven zijn momenteel ook campings of bungalowparken die toeristisch uitgebaat worden en vergunningsplichtig zijn op basis van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven terug te vinden binnen de huidige bestemming 'zone voor verblijfsrecreatie'. Aangezien na een eventuele stopzetting van deze camping of bungalowpark het tot stand komen van privatieve weekendverblijven veelal niet gewenst is, is een specifieke definiëring als zone voor camping of bungalowpark aangewezen.

4.3.3 Uitdoofscenario's

Bij een omvorming van een zone voor verblijfsrecreatie naar een open ruimte bestemming (landbouw, groengebied, bosgebied of gelijkaardig) kunnen verschillende scenario's voor uitdoving voorgesteld worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- uitdoving op korte termijn door middel van het handhavingsbeleid (voor illegale bouwwerken)
- termijngebonden uitdoving (2010-2015-...)
- actiegebonden uitdoving (overdracht van het terrein, overlijden van de eigenaar)

- uitdoving op lange termijn (uitbreiden, verbouwen en herbouwen is niet toegelaten, ook niet in geval van heikracht).

Ook in het geval geen specifieke uitdoofmaatregelen wordt gekoppeld aan de herbestemming kan in principe gesproken worden van een uitdoving, zij het op een zeer lange termijn. Vanuit de overheid wordt door de herbestemming een duidelijke toekomstvisie naar voor gebracht.

De keuze voor een bepaald uitdoofscenario is afhankelijk van de situatie op het terrein (ruimtelijke draagkracht en aanwezigheid permanente bewoning). Uitdoving kan eventueel geflankeerd worden met enerzijds versterkende maatregelen (krotbelasting, belasting op tweede verblijven) en anderzijds met sociale maatregelen (sociale woningbouw, begeleide zoektocht naar een alternatieve woning,...)

4.3.4 Handhavings- en vergunningsbeleid

Om op een geloofwaardige wijze een herbestemming of een uitdoofscenario te kunnen doorvoeren is een strikt handhavings- en vergunningsbeleid uitermate noodzakelijk, zowel naar bestaande wederrechtelijk uitgevoerde werken als naar toekomstige, eventueel zonevreemde werken toe. Door een strikt beleid wordt zekerheid geboden aan de burger.

4.3.5 Situatie te Berlare

Naast de clusters weekendverblijven zijn er verschillende campings aanwezig te Berlare. Deze campings kunnen eventueel in aanmerking komen voor een herbestemming van zone voor verblijfsrecreatie naar een specifieke zone voor camping.

Clusters C1, C2, C3 en C4 sluiten in meer of mindere mate aan bij het woonweefsel van de woonkern Donk. Indien de draagkracht van de omgeving het toelaat en afhankelijk van de bestaande toestand van de clusters, kunnen deze eventueel in aanmerking komen voor een herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf. Indien aan de voorwaarden van het PRS en het RSV wordt voldaan, is aansluitend bij deze woonkern in principe een herbestemming naar woonzone mogelijk.

Clusters C5, C6 en C7 hebben geen aansluiting bij een woonkern of een hoofddorp, een herbestemming naar woonzone is niet aan de orde.

Net zoals bij de clusters C1 tem C4 dient verder onderzoek naar ruimtelijke inpasbaarheid op meso- en microschaal te gebeuren om te bepalen of de cluster in aanmerking kan komen voor een herbestemming naar een zone voor recreatief verblijf of dient te worden bevroren met als doel een open ruimte bestemming (zie verder). Ook eventueel toe te passen uitdoofscenario's dienen verder op detailniveau te worden onderzocht.

4.4 Spoor 3: Ruimtelijk en gebiedsgericht

4.4.1 Planningscontext: de ruimtelijke structuurplannen

Berlare is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gelegen in het buitengebied. Met betrekking tot de problematiek van de weekendverblijven zijn vooral de principes 'Het tegengaan van versnippering van het buitengebied', 'Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied', 'Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen' en 'Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied' van groot belang.

De gemeente Berlare heeft een groot aantal gebieden belangrijk binnen de natuurlijke structuur, zowel op Vlaams als op Europees niveau. Grote delen van het grondgebied zijn aangeduid als VEN-gebied (vallei van de Boven Zeeschelde van de Kalkense meersen tot de Sint-Onolfspolder), habitatrichtlijngebied (Schelde en Durmeestuarium van de Nederlandse Grens tot Gent) en vogelrichtlijngebied (Durme en de middenloop van de Schelde).

Binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is de gemeente Berlare gelegen in de deelruimte van de Scheldevallei, de 'groene slagader van Vlaanderen'. Als belangrijke principes binnen deze deelruimte kunnen de volgende ruimtelijke principes worden aangegeven:

- Open-ruimte-actoren ingeschakeld in het landschapsbeheer en de natuurversterking
- Stedelijke kernen en grote dorpen als poorten tussen het stedelijk netwerk en het regionaal park
- Dorpen en verlaten bedrijfsgebouwen ingeschakeld in het toeristisch-recreatief en educatief medegebruik.

Berlare en Overmere werden binnen deze deelruimte aangeduid als hoofddorp, Donk en Uitbergen werden geselecteerd als woonkern. Deze kernen staan in voor de lokale groei inzake wonen en voorzieningen voortkomend uit de eigen groei van de kern en de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. In het buitengebied dient een verdere groei van verspreide bebouwing te worden tegengegaan.

Specifiek met betrekking tot de gewenste openruimtestructuur stelt het PRS dat maximale ontwikkelingsmogelijkheden moeten gegeven worden aan de openruimtestructuren en dat vorm dient gegeven te worden aan een kwalitatief landschap. De riviervalleien, waarbinnen het grootste gedeelte van de gemeente Berlare terug te vinden is worden daarbij beschouwd als groene vingers, dragers van natuur en recreatief medegebruik binnen de ecologische randvoorwaarden. De steden en een aantal dorpen aan de riviervalleien worden daarbij gezien als poorten voor toerisme en recreatie.

Als relictzones zijn binnen Berlare De Gratiebossen, de Scheldevallei van Uitbergen tot Wichelen, een aantal zones met rivierduinrelicten langs de Schelde en de Scheldevallei van Wichelen tot Dendermonde opgenomen in het PRS. De oude Scheldemeander van Overmere-Donk en het Berlare broek en de Kalkense meersen en Heisbroek zijn aangeduid als ankerplaats.

De vallei van de Zeeschelde, de rivierduinen en donken, het donkmeer en de alluviale bosjes in de Scheldevallei alsook de Scheldedijken werden binnen het PRS geselecteerd als structuurbepalende elementen van de open ruimte structuur. Een behoud en versterking van de landschappelijke waarde van deze elementen is noodzakelijk.

Tenslotte zijn voor de landschapsregio Scheldevallei stroomafwaarts Gent de volgende valorisatieperspectieven opgenomen in het PRS: behoud resterende natuurrelicten; vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden; beheersen van de recreatiedruk; bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;

accentueren van de waardevolle sites (taluds, meanders, donken) in hun omgeving; gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

Binnen de natuurlijke structuur werd het Berlarebroek geselecteerd als natuuraandachtszone. Binnen het grondgebied van de gemeente Berlare zijn natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuren van bovenlokaal belang gesitueerd. (Vallei van de Zeeschelde, Bovenvaart). Het Berlarebroek werd geselecteerd als prioritair bosuitbreidingsgebied.

Berlare maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk Gent en de Scheldestreek. Er wordt hierbij gesteld dat binnen de Scheldevallei bijkomende toeristisch recreatieve infrastructuur van regionaal belang enkel in de steden kan. Het recreatief medegebruik van de bossen en andere openruimtefragmenten voor extensieve recreatie moet verder kunnen ontwikkelen. Binnen dit toeristisch recreatief netwerk werd het recreatiedomein Nieuwdonk donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dit domein geselecteerd als hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. De Schelde behoort tot het toeristisch hoofdrouthenetwerk.

Met betrekking tot de cluster van kampeerterrinen en kampeerverblijfparken in Berlare, geselecteerd als verblijfstoeristisch knooppunt, wordt gesteld dat een beperkte uitbreiding mogelijk is, die echter geen dynamiek verhoging met zich mee kan brengen.

Met betrekking tot de weekendverblijven wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berlare voorgesteld om de cluster Kouter op te nemen als een gemengd gebied waarin ook permanente bewoning moet mogelijk zijn. De problematiek omtrent de overige weekendverblijven met permanente bewoning dient nog verder onderzocht te worden.

4.4.2 Elementen van een ruimtelijke visie

Toerisme en recreatie spelen een belangrijke rol binnen de gemeente Berlare, vooral met betrekking tot de woonkern Donk, het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer, en de vallei en de oevers van de Schelde.

Verblifsrecreatie is hierbij een belangrijke factor, de cluster van kampeerterrinen en kampeerverblijfparken in Berlare speelt een belangrijke rol in het toeristisch recreatief netwerk van de Schelde en werd daarom ook geselecteerd als verblijfstoeristisch knooppunt in het PRS.

Ondanks hun belang als toeristisch recreatieve voorziening dient omzichtig te worden omgesprongen met verblifsrecreatie, gezien de vaak grote impact op de omgeving (versnippering, verstoring, ...). Wanneer weekendverblijven, maar ook campings bovendien meer en meer permanent worden bewoond en aldus hun recreatieve karakter meer en meer wijzigen naar een residentieel karakter, wordt deze impact nog groter. (verhogen van de voorzieningsgraad, grotere verstoring van de omgeving). Een regulering van de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden is aldus aan de orde.

De problematiek van verblifsrecreatie kan niet als een losstaand gegeven worden beschouwd. Binnen een ruimtelijke visie dienen zowel de weekendverblijven, de kampeerterrinen alsook de recreatieve voorzieningen in overweging te worden genomen.

Aanknopingspunten bij het evalueren van de ruimtelijke mogelijkheden zijn onder meer de aansluiting bij bestaande bebouwing en of woonkernen, de interne en externe ontsluiting, de aanwezigheid van permanente bewoning en de woonkwaliteit.

Deze aandachtspunten zijn echter eerder van secundair belang zijn wanneer ze worden afgewogen tegenover het belang van de natuurlijke en open-ruimtestructuren binnen Berlare, zowel op gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk als op Europees vlak, gekenmerkt door een groot aantal beschermingen. De draagkracht van deze natuurlijke en landschappelijke structuren is immers beperkt en bepaald op die manier prioritair de mogelijke inplanting van nieuwe of het behoud van campings of weekendverblijven, al dan niet met een permanente bewoning.

Wanneer een ruimtelijke visie wordt opgesteld voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Berlare dient in de eerste plaats een onderscheid worden gemaakt tussen de verblijfsrecreatie omheen de woonkern Donk, geselecteerd als verblijfsrecreatief knooppunt en verblijfsrecreatie gelegen in de gemeente Berlare doch niet aansluitend bij dit knooppunt.

Binnen de woonkern donk kunnen twee delen worden onderscheiden, die verder als Donk-oost en Donk-noord worden aangeduid. Donk-oost is hierbij het gedeelte van Donk gelegen binnen de Scheldemeander, Donk-noord het gedeelte aansluitend bij de N445, Dendermondsesteenweg. Beide delen zijn gekenmerkt door verschillende ruimtelijke problematieken en worden dan ook binnen de aanzet tot ruimtelijke visie als aparte deelruimtes beschouwd.

4.4.3 Deelgebied Donk-oost

Bestaande structuur: Problematiek

Het deelgebied Donk Oost bestaat uit de oorspronkelijke kern van Donk, met haar directe omgeving. Het deelgebied wordt omringd door de waardevolle natuurgebieden van de Scheldemeander (Berlarebroek, Donkmeer), waarvan grote delen een bescherming hebben op Europees niveau (habitat- en vogelrichtlijngebied), of zijn opgenomen binnen het VEN. Een groot gedeelte van het deelgebied is gelegen binnen de begrenzingen van een relictzone of een ankerplaats.

Binnen het gebied zijn verschillende kleine bosgebiedjes aanwezig, veelal gekenmerkt door een hoge biologische waarde.

De landschappelijke en natuurlijke waarde is naast het Donkmeer en de festivalsite de belangrijkste troef voor het toerisme en de recreatie binnen dit deelgebied doch door versnippering wordt deze troef sterk aangetast. De samenhang tussen de verschillende recreatieve elementen in het deelgebied is minimaal.

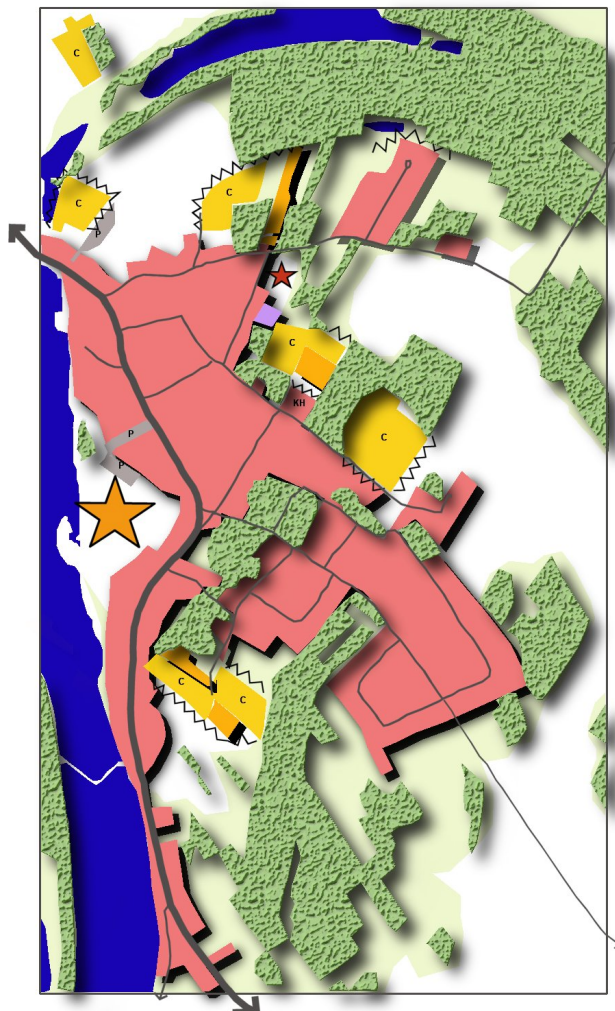
Het Deelgebied Donk-Oost is vooral langs de oostzijde gekenmerkt door deze zeer sterke versnippering. Er is een sterke mix aanwezig (bestaande uit wonen, zowel aaneengesloten, in verkavelingen als verspreid, campings, weekendverblijven, een zonevreemd tennisterrein, een steenkapperij, een kerkhof, bosjes, weilanden en akkers) met een beperkte landschappelijke kwaliteit.

In het deelgebied zijn 5 campings aanwezig alsook 3 clusters van weekendverblijven (C2, C3 en C4) met een beperkte aanwezigheid van permanente bewoning. De campings worden voornamelijk gekenmerkt door een nagenoeg volledige bezetting door stacaravans. De mogelijkheden voor zogenaamd toeristisch kamperen zijn op één camping na zeer beperkt. De campings zijn onvoldoende gebufferd en hebben een grote negatieve visuele impact op de omgeving.

In het noorden is er naast de visuele impact ook een directe verstoring op het aangrenzende habitat- en vogelrichtlijngebied.

De campings en de clusters weekendverblijven, zowel in het noorden, in samenhang met het zonevreemde tennisterrein, als in het zuiden van het deelgebied, hebben een barrière werking.

De link tussen de groengebieden gelegen binnen de woonkern en de groengebieden ten zuiden van de kern, die ook gewenst is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Berlare, wordt hierdoor nagenoeg volledig doorbroken.



Figuur 2: Deelgebied Donk-oost: bestaande structuur

	woonweefsel		wegenis
	water		verstoring
	Opgaand groen		festivalsite
	natuurlijk geheel		tennisclub
	kerkhof		
	weekendverblijven		
	camping		
	parking		
	steenkapperij		

Gewenste structuur

In de eerste plaats dient een antwoord te worden gegeven aan de versnippering van het gebied. De optredende verstoring dient te worden tegengegaan en een bijkomende bescherming van de op Europees niveau erkende vogel- en habitatrichtlijngebieden is noodzakelijk. Voorts is een herstructurering van de recreatieve elementen aan de orde.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt een versterking van de groenstructuur voorgesteld, een gebundelde en voldoende gebufferde afgeslankte verblijfsrecreatie, een oplossing voor het zonevreemde tennisterrein, de input van een golfschool als toekomstige recreatieve troef in combinatie met landschaps- en natuurverweving en de uitbouw van recreatieve assen en een knooppunt vooropgesteld.

- De versterking van de Groenstructuur

De sterke versnippering van het gebied kan worden tegengegaan door het voorzien van een versterkte groenstructuur. Zowel vanuit het noorden (Berlarebroek als vanuit het zuiden (beboste biologisch waardevolle gedeelten rondom het waterwingebied) dienen de groene vingers naar de kern van Donk toe verder te worden uitgebouwd. In het oosten wordt de aanwezige open ruimte bewaard, in het zuiden kan de verbinding tussen de bosgebiedjes versterkt worden door lineaire groenelementen die het zicht vanuit de verkavelingen naar het open gebied vrijwaren. Opgaande groenelementen zijn noodzakelijk om de sterke visuele verstoring van de campings tegen te gaan en vullen op een massieve wijze de versnipperde structuur in. De versterkte groenstructuren kunnen door de uitbouw van recreatief medegebruik ingeschakeld worden in de toeristisch recreatieve structuur van Donk. Assen voor zacht verkeer kunnen als verbinding optreden tussen de kern en de natuurlijke omgeving.

- De bundeling van afgeslankte en voldoende gebufferde verblijfsrecreatie

Om de zeer waardevolle omgeving, die de troef is van het toerisme in Berlare, te behouden en te versterken is een afslanking en bundeling van de verblijfsrecreatie noodzakelijk. Er kan hierbij worden ingespeeld op de afname van de vraag naar 'echte' weekendverblijven. Ook op eventuele krimpemde evoluties binnen het niet toeristisch kampeergebeuren (stacaravans) dient te worden ingespeeld, in het bijzonder om na het beëindigen van de huidige verblijfsrecreatie niet te komen tot een situatie met permanent bewoonde weekendverblijven. Om de zeer waardevolle omgeving, die ook de troef is voor het toerisme, te behouden

Een verdere uitbouw van de campings en de cluster weekendverblijven in het noordelijk gedeelte van Donk, tegen het Berlarebroek aan, kan niet. De draagkracht voor permanent verblijf is hier ook te klein.

De onbebouwde gedeeltes zone voor verblijfsrecreatie die in dat gedeelte aanwezig zijn, kunnen niet verder ontwikkelen. Op korte termijn dient de verstoring te worden verminderd door de aanleg van opstaand buffergroen omheen de camping en de cluster weekendverblijven. Op middellange termijn wordt een uitdoving van de verblijfsrecreatieve functie voorzien. Hiertoe kan een directe herbestemming naar een open-ruimtefunctie gebeuren, of kan worden voorzien in een nabestemming van de huidige activiteit. Een herlocalisatie naar een uitbreidingszone in het deelgebied Donk-noord van zowel de camping als de weekendverblijven is mogelijk.

De grotere campings in dit deelgebied, meer centraal gelegen, zijn ruimtelijk beter inpasbaar en kunnen behouden blijven, ook op lange termijn. Een verdere inbuffering met opgaand groen is evenwel noodzakelijk om de visuele verstoring tegen te gaan, zowel naar de open ruimte als naar de aanliggende woongebieden toe. Een buffering tussen de camping en het kerkhof is noodzakelijk om het rustige karakter van het kerkhof te verzekeren. Binnen de te voorziene bufferzone is op heden een natuursteenverwerkend bedrijf aanwezig. Na het beëindigen van deze activiteiten kan hier geen verdere bedrijvigheid of woonfunctie worden toegestaan. Een permanent verblijf kan niet worden toegestaan binnen dit gebied, aangezien dit een

versnippering van de woonstructuur met zich meebrengt. Op basis van de principes die vooraan in dit document naar voor werden gebracht, dienen de weekendverblijven dan ook op termijn te verdwijnen. Er kan hierbij gedacht worden aan een bevrozing van de huidige situatie, de bestaande weekendverblijven kunnen niet meer worden herbouwd, verbouwd of uitgebreid. Vrijkomende gronden kunnen opgenomen worden binnen de aangrenzende camping. Indien geen herlocalisatie / bundeling mogelijk blijkt in het deelgebied donk noord kan onderzocht worden of deze bundeling aansluitend op of tussen deze centrale campings kan plaatsvinden.

De campings en de cluster weekendverblijven in het zuiden hebben een grote barrièrewerking. De verblijfsrecreatie op deze plaats dient te verdwijnen om de in het gemeentelijk structuurplan aangeduide groene vinger mogelijk te maken. De bestaande activiteiten dienen te worden uitgedoofd, de onbebouwde gedeeltes van de zone voor verblijfsrecreatie kunnen niet verder worden aangesneden. Een herlocalisatie van de campings naar de zone Donk-noord is een mogelijkheid. De gronden van de bestaande campings en de cluster weekendverblijven kunnen samen met de nog onbebouwde gedeeltes van de zone voor verblijfsrecreatie worden opgenomen binnen een eventueel te ontwikkelen golfschool.

- Een oplossing voor het zonevreemde tennisterrein

Binnen het deelgebied bevindt zich een tennisterrein, gelegen in natuurgebied. Omwille van de invloed op dit natuurgebied en het versnipperend effect (doorbreken van de groenstructuur vanuit het noorden) is het niet wenselijk dit tennisterrein op de huidige locatie te behouden, een herlocalisatie is aangewezen.

Een oplossing kan gevonden worden in een momenteel braakliggend gebied, bestemd voor dagrecreatie, aansluitend op de grote verkavelingen van de Schriekenstraat en op het te behouden kampeerterrein. De inplanting op deze locatie doet de compactheid van het woonweefsel toenemen.

- Een nieuwe recreatieve input: de ontwikkeling van een golfschool te Donk

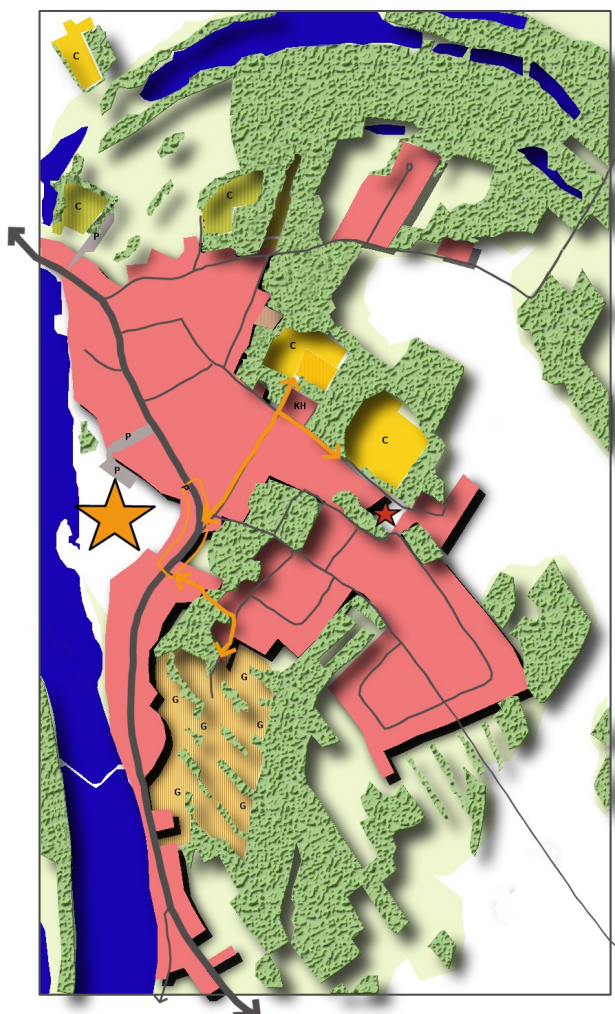
Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de wens uitgedrukt nabij de woonkern Donk een golfschool te voorzien. Er wordt hierbij aangegeven dat hiermee het recreatiekarakter van de omgeving kan worden versterkt rekening houdend met de belangrijke natuurwaarden die zich aan de Donk bevinden. Er wordt gesteld dat de golfschool een actie is waarmee de recreatieve dynamiek in donk in de toekomst kan behouden blijven. Twee locaties worden voorgesteld;

De locatie in het zuiden van Donk is een relatief kleinschalig geheel tussen een woonlint en het beboste waterwingebied. Deze locatie, momenteel bestemd als zone voor verblijfsrecreatie is passend binnen de visie voor Donk-oost. Bij de inplanting van de golfschool moet echter rekening gehouden worden met de landschappelijke en ecologische waarde, er dient een verbinding worden gecreëerd tussen de groengebieden nabij de kern van Donk en de biologisch waardevolle gedeeltes rondom het waterwingebied in het zuiden (groene vinger). Bovendien kan de golfschool geen afgesloten geheel vormen die de kern afsnijdt van de open ruimte, recreatief medegebruik voor fietsers en wandelaars binnen dit gebied is noodzakelijk om de recreatieve waarde ook sociaal maximaal te valoriseren.

- versterken van de toeristisch recreatieve samenhang

Om tot een sterker toeristisch-recreatief geheel te komen moeten de troeven van het deelgebieden sterker met elkaar te worden verbonden. In de eerste plaats gaat dit om het betrekken van de omliggende open ruimte bij de kern via de uitbouw van de groenstructuur met zacht-recreatieve assen, in de tweede plaats dienen de meer dynamische elementen sterker met elkaar te worden verbonden.

Hierbij wordt voorgesteld om de centrale functie van Donk verder uit te bouwen als een startpunt voor de verschillende toeristisch recreatieve mogelijkheden. Hiertoe kan aan het gedeelte van de Donklaan ter hoogte van de kapel een pleinfunctie worden toegekend, waar horeca-activiteiten kunnen worden geconcentreerd. Vanuit dit centrale plein worden dan goed aangeduide en duidelijke recreatieve verbindingen voorzien naar de festivalsite en het Donkmeer, de te bestendigen verblijfsrecreatieve clusters en de tennisclub (Schriekenstraat) en de nieuwe golfschool (via de Sparrendreef).



Figuur 3: Deelgebied Donk-oost: gewenste structuur





4.4.4 Deelgebied Donk-noord

Bestaande structuur: problematiek

Het deelgebied Donk-noord kent een minder grote versnippering dan het deelgebied Donk-oost. De verblijfsrecreatie bestaat uit één zeer grote cluster ten noordwesten van het Donkmeer en een drietal kleinere clusters ten noorden. De grote cluster bestaat hierbij uit een grote hoeveelheid weekendverblijven die veelal permanent worden bewoond en een aantal campings. De drie kleinere clusters bestaan steeds uit één enkele camping. De verblijfsrecreatie sluit dicht aan met het woonweefsel, het mobiliteitsaspect is gunstig gezien de ligging van de clusters nabij de N445 Dendermondsesteenweg.

Op heden wordt vanuit de toeristisch-recreatieve sector een grote druk uitgeoefend op de aanwezige natuurgebieden die ook vaak een Europese bescherming hebben (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Deze verstoring uit zich in de afwezigheid van buffers omheen de kampeerterrijnen, de aanwezigheid van zonevreemde horeca-activiteit en de barrièrewerking aan de Donklaan ter hoogte van het Donkmeer door woningen, horeca-activiteiten, een camping en de parking.

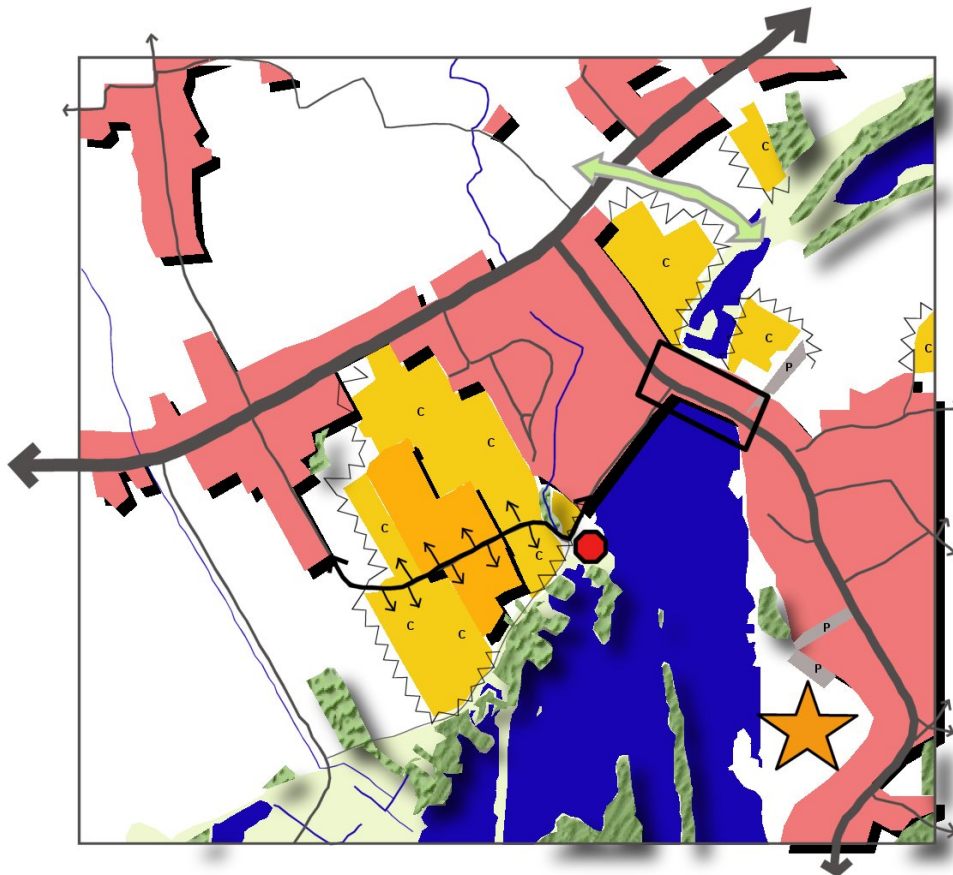
Naast deze rechtstreekse verstoring (inname natuurgebied, geluid, barrièrewerking), is er door de beperkte inbuffering van de campings ook een visuele verstoring aanwezig in het deelgebied. De visuele verstoring is onder meer significant ter hoogte van de open ruimteverbinding in het noorden en ten westen van de grote cluster verblijfsrecreatie.

Het toeristische centrum aan het donkmeer geeft een sterk verouderde indruk en lijkt volledig te zijn afgestemd op het zogenaamde massatoerisme. De visuele en architecturale kwaliteit van deze omgeving is beperkt. De aanwezige campings zijn niet uitgerust voor het zogenaamde toeristisch kamperen, doch zijn nagenoeg volledig ingenomen door permanente stacaravans. De kwaliteit van de campings varieert hierbij relatief sterk.

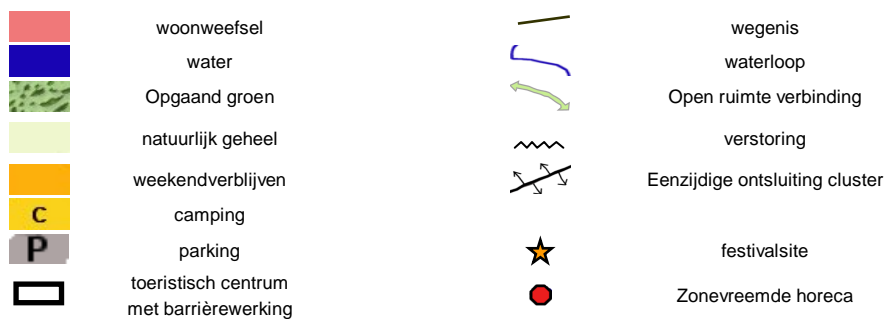
De grote cluster verblijfsrecreatie wordt momenteel nagenoeg volledig ontsloten via de Meerstraat. Er is een gebrekkige koppeling met het woonweefsel, wat vooral zijn invloed kan hebben op de permanent bewoonde weekendverblijven (mogelijkheid tot sociale segregatie en gettovorming). Door de afwezigheid van doorgangswegen doorheen de cluster (ook voor zachte weggebruikers) is de cluster een gesloten geheel.

Aan de westzijde van deze grote cluster is nog tegen de toegangsweg voor het recreatiedomein Nieuwdonk een gedeelte van de zone voor verblijfsrecreatie niet ingenomen.

Doorheen het woonweefsel loopt een kleinschalige waterloop die uitmondt in het donkmeer. Deze waterloop is echter deels overwelfd en weinig zichtbaar.



Figuur 4: Deelgebied Donk-noord: bestaande structuur



Gewenste structuur

Binnen het deelgebied Donk-noord dient voornamelijk een antwoord gegeven te worden aan de optredende verstoring ten opzichte van het vogel- en habitatrichtlijngebied en de visuele verstoring van de omgeving. Hiernaast is ook de toekomst van de grote cluster van verblijfsrecreatie een belangrijk aandachtspunt. Een derde aandachtspunt is tenslotte het versterken van het toeristisch centrum.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken wordt voorgesteld, de grote cluster verblijfsrecreatie beter te ontsluiten en uitbreidingskansen te voorzien, de camping met grote barrièrewerking aan de Donklaan en de zonevreemde horeca een uitdovend karakter te geven, een versterkte buffer te voorzien omheen de bestaande zones voor verblijfsrecreatie en tenslotte het toeristisch centrum te versterken met aandacht voor open ruimteverbindingen.

- de Kouter, cluster van verblijfsrecreatie.

De Kouter is de grootste cluster van verblijfsrecreatie binnen Berlare en maakt dan ook een belangrijk deel uit van het verblijfsrecreatief knooppunt opgenomen binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De cluster bestaat uit een aantal campings en ongeveer 120 weekendverblijven waarvan volgens de inventaris min of meer de helft een permanente bewoning hebben. De cluster is goed gelegen, er is aansluiting bij het woonweefsel van Donk, zowel in het noorden als in het oosten, en op de mobiliteitsas N445 Dendermondsesteenweg.

De weekendverblijven kunnen op deze locatie blijven bestaan, de cluster komt in aanmerking voor een herbesteding naar zogenaamde recreatieve verblijven met mogelijkheid tot permanent verblijf. Voorwaarde hiervoor is wel dat de cluster van weekendverblijven, die momenteel zeer geïsoleerd is, omringd door campings, beter met het woonweefsel dient verbonden te worden. Een bijkomende verbinding tussen de Meerstraat en de Frans Broeckaertlaan kan hierbij worden voorgesteld.

De bestaande campings kunnen behouden blijven, ook op lange termijn. In de zone gelegen tussen het woonweefsel en de huidige cluster voor weekendverblijven kunnen bijkomende recreatieve verblijven worden toegestaan. Ook hier is het doel de recreatieve verblijven verder bij het woonweefsel te betrekken.

Om de cluster verblijfsrecreatie open te trekken is het noodzakelijk verbindingen voor zachte weggebruikers doorheen de cluster aan te leggen. Het doorwaadbaar maken van de cluster kan gebeuren door de bestaande wegenis binnen de campings met elkaar in verbinding te brengen. Zowel verbindingen met de Brielstraat, de Meerstraat, de Dendermondsesteenweg en de Frans Broeckaertlaan dienen te worden gerealiseerd.

De cluster kan aan de westzijde verder worden uitgebreid. Op termijn kan de toegangsweg naar het recreatiedomein Nieuwdonk als strikte begrenzing optreden. Binnen dit gebied kan de herlocalisatie gebeuren van uit te doven kampeerterreinen uit het deelgebied Donk-oost. Bij de aanleg van nieuwe kampeerterreinen dient de nadruk gelegd te worden op zogenaamd toeristisch kamperen. Bij de ontwikkeling van de uitbreidingszone dient bijzondere aandacht te gaan naar interne kwaliteit en structurering (groenelementen, doorgangen voor zacht verkeer,...).

- Uitdoven van hinderende elementen

Een ernstige problematiek die optreedt binnen dit deelgebied is de verstoring van de vogel- en habitat-richtlijngebieden. Naast een gebrek aan buffering van de kampeerterreinen zijn twee sterk verstorende elementen aanwezig in het deelgebied, met name een locatie met zonevreemde horeca en het kampeerterrein aan de Donklaan. Deze camping heeft samen met de parking en de bebouwing langsheen de Donklaan een zeer sterke barrièrewerking op dit verbingsgebied tussen het Berlarebroek en het Donkmeer.

De zonevreemde horeca dient op korte termijn te verdwijnen. Het parkeerterrein kan worden ontwikkeld volgens de visie vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, (voorzien van parkeergelegenheid voor zacht verkeer (fietsen en motorfietsen, niet louter verharde oppervlakte, eigenheid van de groene omgeving accentueren, inbuffering), Parkeerplaatsen kunnen worden overgebracht naar een beperkte uitbreiding van de bestaande parking bij de festivalsite en anderzijds kan nabij de toegangsweg naar het recreatiedomein Nieuwdonk overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een nieuwe parkeergelegenheid worden voorzien. Op lange termijn kan, rekening houdend met de nodige parkeergelegenheid voor de aanwezige horeca, gezocht worden naar alternatieven en kan de centrale parking mogelijk verder worden afgebouwd.

De camping krijgt een uitdovend karakter. De bestaande uitbating kan blijven bestaan, mits voorzien wordt in een afdoende buffering, maar kan niet meer overgedragen worden. Bij een overdracht dient een open-ruimtebestemming (natuur, bos, parkzone) te worden gerealiseerd.

- buffering van de clusters verblijfsrecreatie

Om de verstoring van het vogel- en habitatrichtlijngebied en de visuele verstoring ten opzichte van de open ruimte en het woonweefsel te beperken is een buffer noodzakelijk rondom de clusters verblijfsrecreatie. Deze buffers dienen te bestaan uit opgaand groen en dienen minstens de caravans aan het oog te onttrekken. In het noorden draagt de visuele buffer bij tot de kwaliteit van de open-ruimtecorridor.

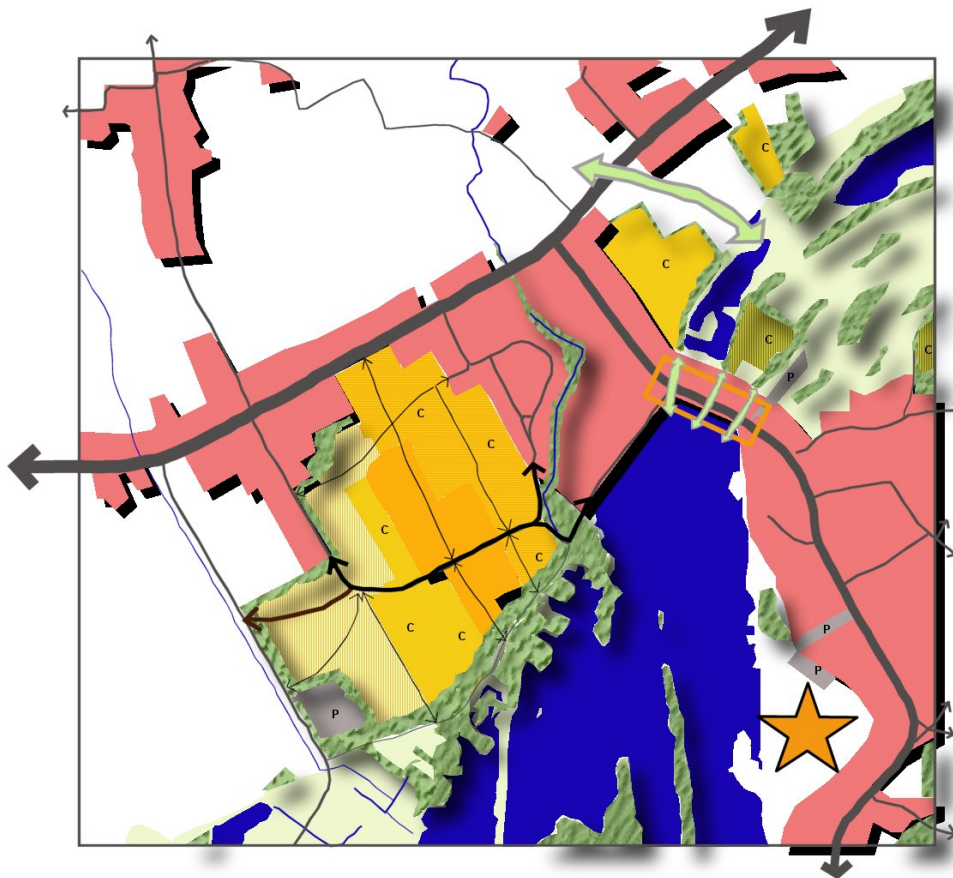
De buffer aan de zijde van het vogel- en habitatrichtlijngebied dient voldoende breed en dicht te zijn, niet alleen het beperken van visuele hinder is daar van belang, maar ook de buffering van bijvoorbeeld geluid. Om de impact op de ecologisch belangrijke oeverzones te doen afnemen kan bij de aanleg van de bufferstroken het bestaande fietspad (verbinding Donk en recreatiedomein Nieuwdonk) verder landinwaarts worden gelegd.

- landschappelijk versterken van de beekvallei

Binnen het woonweefsel van het deelgebied Donk-Noord is een beekvallei aanwezig. Momenteel is deze weinig zichtbaar en weggestoken achter de bewoning. Er dient onderzocht te worden hoe deze beekvallei kan geaccentueerd worden binnen het woonweefsel (bomenrij, wandelpad,...). De noordelijke open landbouwgehelen worden enerzijds via de open ruimtecorridor in het noorden en anderzijds via de beekvallei in het woonweefsel met het Donkmeer verbonden.

- Versterken van het toeristisch centrum

Ter hoogte van de Donklaan dient het toeristisch centrum te worden versterkt. Dit kan door, in overeenstemming met het GRS de pleinfunctie van deze locatie te versterken. Bij een uitbouw van dit centrum dient rekening gehouden te worden met de ecologische en landschappelijke verbinding tussen het donkmeer en het Berlarebroek. Bestaande open ruimtecorridors dienen te worden behouden en versterkt.



Figuur 5: Deelgebied Donk-nord: gewenste structuur



4.4.5 Verblifsrecreatie buiten de woonkern Donk

De aanwezigheid van verblifsrecreatie binnen de gemeente Berlare, doch buiten de woonkern Donk is beperkt tot 3 clusters van weekendverblijven en een aantal individuele weekendverblijven die niet werden opgenomen binnen de inventarisatie. Over deze individuele weekendverblijven wordt in dit stadium geen uitspraak gedaan.

De aanwezigheid en zeker de uitbouw van verblifsrecreatie buiten de kern van Donk, aangeduid als verblifsrecreatief knooppunt, is in principe niet gewenst. Een verspreiding van verblijfsrecreatie buiten het knooppunt Donk verzwakt de recreatieve pool.

Met betrekking tot de clusters weekendverblijven dient voor wat de toekomstvisie betreft een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds clusters C5 en C6, gelegen ten zuiden Donk, palend aan de Donklaan en anderzijds de cluster C7, gelegen ten noorden van Berlare palend aan Schuitje.

- Clusters C5 en C6

Clusters C5 en C6 bevinden zich ten zuiden van Donk. Beide clusters zijn relatief beperkt van grootte en hebben geen gekende permanente bewoning. De weekendverblijven zijn gelegen in natuurgebied. En gedeeltelijk in vogel- en habitatrictlijngebied. Cluster C6 is bovendien opgenomen binnen het Vlaams Ecologisch netwerk.

De weekendverblijven hebben een grote storende impact op hun omgeving. Zij kunnen aldus niet behouden blijven. De bestemming natuurgebied dient voor deze locaties op korte termijn te worden gerealiseerd.

- Cluster C7

Cluster C7 is een relatief grote cluster met een grote aanwezigheid van permanente bewoning (8/21). De verblijven liggen in een bebost terrein.

De cluster sluit niet aan bij een woonkern en snijdt diep in in de open ruimte. Door de sterk afgescheiden ligging van de cluster, (één gedeelte is bereikbaar doorheen een woonlint via een smalle toegangsweg, een ander gedeelte is enkel bereikbaar via een semi-verharde weg die middendoor landbouwgebied loopt (meer dan 200m), kan hier sociale segregatie optreden. De bestemming van deze cluster is deels agrarisch gebied en deels bosgebied.

Een verdere uitbouw van deze cluster is niet wenselijk. Een herbestemming naar een kwetsbaar gebied is aangewezen, gezien het niet wenselijk is dat de bestaande gebouwen nog verder worden uitgebreid.

5 Verder procesverloop

De visie die in dit document naar voor wordt gebracht is een uitgangspunt bij de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de zones voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente Berlare, eventueel binnen een uitgewerkte visie voor de ruimtere omgeving.

Naast een inschatting van de mogelijke planschade die uit deze visie kan voortvloeien is verder onderzoek noodzakelijk over de bevoegdheidsverdeling gemeente, provincie en het Vlaams gewest, in het bijzonder met betrekking tot de bos- en natuurgebieden op Vlaams niveau en lokale recreatieve elementen.

Tenslotte is naar de uitwerking van het RUP toe een verdere detaillering noodzakelijk, ook naar vergunningstoestand toe. Met betrekking tot de kampeerterrinen is verder overleg met Toerisme Vlaanderen noodzakelijk. Eventueel kan ook binnen het kader van dit RUP gezocht worden naar een oplossing voor de zonevreemde jeugdverblijfplaats "Chirojongens Berlare". Dit jeugdlokaal wordt intensief benut en overstijgt het gemeentelijk belang.