

Advies van de PROCORO betreffende het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie fase 2 Berlare', behandeld in zitting van 10/03/15

INLEIDING

Het openbaar onderzoek liep van 10 november 2014 tot en met 8 januari 2015.

De bezwaren en adviezen zijn als volgt in te delen:

| Groep | Aantal |
|---|--------|
| Adviezen – ontvankelijk | 2 |
| Bezwaren – niet-ontvankelijk – niet aangetekend of geen ontvangstbewijs | 0 |
| Bezwaren – ontvankelijk | 10 |

Behandeling adviezen

De adviezen zijn afkomstig van:

- 0001 – Departement RWO
- 0011 – gemeentebestuur Berlare

De behandeling van de adviezen door de PROCORO wordt schuin gedrukt weergegeven.

Het Departement RWO adviseert het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Reconversie verblijfsrecreatie fase 2 Berlare' gunstig mits rekening wordt gehouden met de deadline van 30 april 2015.

De PROCORO is van mening dat de deadline een termijn van orde is. Er staan geen sancties op het niet halen van de deadline.

Daarnaast wordt nog een randbemerking gemaakt:

“Een kleine randbemerking betreffen de begrippen onder punt 0.4. Deze staan vermeld bij het informatieve gedeelte. We stellen voor om deze in het verordenende deel op te nemen.”

De PROCORO is van mening dat deze begrippen in het informatief deel kunnen blijven. Het is immers niet de bedoeling deze definities verordenend op te nemen. Het advies wordt niet gevolgd.

Het gemeentebestuur Berlare geeft opmerkingen op de voorschriften en het grafisch plan. Daarnaast is er nog een algemene bemerking over de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Volgende opmerkingen worden gemaakt op de voorschriften:

Artikel O Algemene voorschriften

Art. 0.3 en art.0.4 Aangewezen om alle definities en begrippen te bundelen onder één artikel *De PROCORO stelt vast dat dit onderscheid wordt gemaakt om uniforme voorschriften voor de verschillende PRUP's toe te laten. Bovendien is de keuze om het voorschrift voor het perceel net wel verordend vast te leggen. Daarnaast zijn beide voorschriften inderdaad te bundelen onder het begrip 'definities' en is de gemeente uiteindelijk de instantie die met het RUP zal werken. Er wordt voorgesteld dit aan te passen.*

Artikel 1 Recreatief woongebied

Art. 1.2.1 . Rekening houdend met de plaatselijke toestand, waarbij de zone voor weekendverblijven langs alle zijden omgeven is door caravans, vragen wij om ook binnen de zone voor recreatief woongebied caravans of minimaal stacaravans toe te laten. Zoals er trouwens nu ook reeds verschillende vergund zijn. De aanwezigheid van deze caravans accentueert het recreatief karakter.

Het is de bedoeling om op termijn een meer residentieel karakter van de zone voor recreatief wonen na te streven. Er is bewust gekozen om stacaravans omwille hiervan niet toe te laten. Het advies wordt niet gevolgd.

Verkavelen moet wel mogelijk zijn om terug te gaan tot de kavels van de originele geldende verkavelingen. Bij afgeleverde vergunningen tot verkavelingswijzigingen waarbij meerdere kavels zijn samengevoegd, zou anders niet teruggekeerd kunnen worden naar de originele kavelindeling.

Het is de bedoeling om de geldende verkaveling op te heffen. De kavelindeling zoals ze nu is wordt bestendig, zoals bij elk PRUP. Het advies wordt niet gevolgd.

Voor perceeloppervlaktes van meer dan 400m² met een minimum straatbreedte en minimumdiepte van 15m, achten wij het opportuun om een oppervlakte van 80m² toe te laten voor heet hoofdgebouw. Deze perceeloppervlakte is de effectieve oppervlakte zonder het deel binnen de wegnis (in het Aalscholverpad reiken de percelen tot het midden van de weg).

De beperking van 60m² werd ingevoerd omdat de percelen te klein zijn om ruimere hoofdgebouwen toe te laten. De PROCORO stelt vast dat dit niet overeenkomt met de voorschriften uit de andere PRUP's voor verblijfsrecreatie.

Er wordt voorgesteld om de voorschriften zoals opgenomen in het PRUP in Zwalm te volgen. Daarnaast wordt voorgesteld om de hoogte conform te maken met de algemene voorschriften van de andere PRUP's en de kroonlijsthoogte te verruimen tot 4m en de nokhoogte tot 7m.

Er wordt geadviseerd om in art. 1 de 60m² te verlaten en 80m² te gebruiken, met volgende randvoorwaarden:

- *Binnen deze 80m² wordt zowel hoofd- als bijgebouw gerealiseerd*
- *Voor het bijgebouw blijft 10m² gehanteerd*
- *De max. kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt 4m*
- *De max. nokhoogte van het hoofdgebouw wordt 7m*

Artikel 3 Bufferzone

Art.3

Foutieve nummering artikels.

Wordt aangepast.

Artikel 4 Indicatief tracé voor ontsluiting (overdruk)

Art.4

a Foutieve nummering artikels.

Wordt aangepast.

Tracé: Er is een nieuwe ontsluitingsweg voorzien vanaf de bocht van de Meerstraat richting wandelpad Donkmeer. Deze ontsluiting wordt beter voorzien als tracé voor langzaam verkeer

De ontsluiting van deze zone kan inderdaad enkel voor langzaam verkeer worden ingericht. Het advies wordt gevolgd.

Art.4.2 . Inrichting: Wij begrijpen niet waarom een maximale wegbreedte van 6m is opgelegd, dit is immers bijzonder smal, zeker wanneer een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein wordt vooropgesteld.

De opmerking gaat over wegenis die al aangelegd is. De maximum wegbreedte wordt uit het voorschrift geschrapt. Wordt aangepast.

Artikel 5 Indicatief tracé voor langzaam verkeer (overdruk)

Art. 5

a Extra opname verbinding (zie hierboven).

Artikel 6 Bouwvrije zone voor waterloop (overdruk)

Art. 6

a Vraag om extra trage verbinding te voorzien (indicatief weergegeven) tussen de Frans Brouckaetlaan en site Donkere Wolk. Juridisch gezien is zowel een trage weg als een erfdiensbaarheidszone langs een waterloop voorzien. De trage verbinding kan daarbinnen worden aangelegd. Het gemeentebestuur heeft plannen (Masterplan Donkfront) waar de site Donkere Wolk zou omgevormd worden tot groenelement, hetgeen hier perfect zou op aansluiten.

Het betreft een verbinding langs de waterloop aan perceel 246F. De PROCORO stelt voor de gemeente te volgen en in de bufferstrook langs deze waterloop een zachte verbinding mogelijk te maken.

Volgende opmerkingen worden op het verordenend grafisch plan gemaakt:

o Het grafisch verordenend plan geeft de op te heffen verkavelingen weer. Binnen de zone voor recreatief wonen worden volgens het plan echter enkel de kavels voor weekendverblijven opgeheven. Dit betekent dat de wegenis en het gebouw voor gemeenschapsvoorziening binnen de verkaveling gelegen blijft. Het is ons niet duidelijk in hoeverre dit effectief de bedoeling is.

Indien toch de hele verkaveling wordt opgeheven, is het noodzakelijk om de wegenis, de groenzones (trage doorsteken) en de gemeenschapsvoorziening te verankeren in het plan.

Het is de bedoeling om eenduidige voorschriften te hanteren. Om die reden werd de verkaveling slechts gedeeltelijk opgeheven, enkel voor de kavels met constructies wordt ze opgegeven. Het advies wordt niet gevolgd.

Er is geen buffering voorzien ten opzichte van de aanwezige woningen in de Meerstraat, hetgeen toch wel aangewezen is.

Buffering wordt enkel voorzien daar waar de zone voor recreatieve terreinen rechtstreeks aansluit op woningen. Dit is hier niet het geval. Het advies wordt niet gevolgd.

Los van bovenstaande opmerkingen en bezwaren vragen wij ons af hoe er bij vergunningsaanvragen voor bestemmingswijziging tot wonen omgegaan moet worden met de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode. Zo zijn er verblijven met een te kleine oppervlakte of hoogte, graag hadden wij duidelijkheid in hoeverre ook deze kunnen worden herbestemd.

Het plan doet geen uitspraak over de verblijven in het plangebied en of zij aan de bepalingen uit de Vlaamse wooncode voldoen. Het is aan de vergunningverlenende overheid om bij een vergunningsaanvraag na te gaan of de verblijven eraan voldoen.

Behandeling bezwaren

De bezwaren werden genummerd en vervolgens thematisch gebundeld en behandeld. Volgende thema's komen hierbij aan bod:

- Uitgangsprincipes en visie
- Zone voor recreatief wonen
- Economische schade door bestemmingsvoorschriften

Uitgangsprincipes en visie

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

De voorschriften van het PRUP inzake het herbestemmen van de zone voor verblijfsrecreatie in een zone voor recreatief wonen en in een zone voor openluchtrecreatieve verblijven, zijn niet realistisch en onwerkbaar in de praktijk.

De voorschriften inzake herbestemming tot een zone voor openluchtrecreatieve terreinen dewelke onder meer het verbod op niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven en het verbod op verkavelen opleggen, zullen een zware hypotheek impliceren voor het verdere bestaan en de ontwikkelingskansen van de vergunde openluchtrecreatieve verblijven in Berlare die thans opereren overeenkomstig het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies (hierna: "het Vlaamse Toeristische Logiesdecreet").

De voorwaarden en beperkingen zoals opgenomen in de voorschriften van het ontwerp PRUP houden geen rekening met de thans bestaande situatie voor de kampeerbedrijven, evenmin met deze van de illegale permanent bewoonde weekendverblijven die zich middenin de kampeerbedrijven bevinden.

In geen geval werd bezwaarindiener betrokken bij de opmaak van het ontwerp PRUP.

De vergunde kampeersector, die sinds vele jaren de vigerende regelgeving inzake ruimtelijke ordening en logieswetgeving stipt naleeft, zal worden "bestraft" ingevolge de voorschriften van het PRUP, dit door de vele gebruiksbeperkingen, het verlies aan capaciteit door de geplande bufferzones, alsook door de ernstige marktverstoring ingevolge het toelaten van uiteenlopende functies in dezelfde recreatiezone.

Daarentegen zullen de illegale weekendverblijven dit zich middenin het plangebied tussen de campingzones bevinden, alwaar een permanente bewoning sinds jaren aan de gang is en dewelke in vele gevallen van erbarmelijke visuele kwaliteit zijn, geregulariseerd en zelfs beloond worden met een functiewijziging naar wonen.

Hoewel het PRUP voor deze weekendverblijven een verbod op verkavelen voorziet, dient in werkelijkheid te worden vastgesteld dat de betreffende percelen reeds opgedeeld zijn in vele kleine kavels dewelke toebehoren aan privé-eigenaars en doorgaans vol gebouwd zijn. (zie bijvoorbeeld onderstaande foto)

Vastgesteld dient te worden dat in deze zone van weekendverblijven alles straffeloos kan gebeuren, dit in tegenstelling tot in de campingzones waar een strikte handhaving van de geldende regels wordt toegepast.

Terwijl de uitbaters van de campingzones 3 tot 4 keer per maand op permanente bewoning worden gecontroleerd en aan strikte normen inzake conformiteit en uniformiteit alsook inzake drinkwater- en elektriciteitsvoorzieningen dienen te voldoen, worden de percelen in de zone van de weekendverblijven vol gebouwd met diverse grote woningen en chalets dewelke in geen geval aan de regelgeving of conformiteitsvereisten voldoen en dewelke volstrekt illegaal en permanent worden betrokken.

Ter plaatse zijn geen gekeurde drinkwater- en /of elektriciteitsvoorzieningen aanwezig. De toevoer van water wordt voorzien middels een ongekeurde waterput, wat ernstige vragen doet rijzen inzake volksgezondheid.

Evenzeer dient de vraag te worden gesteld naar de brandveiligheid van het recreatief woongebied, nu de toegangswegen te smal zijn op dat brandweerwagens het gebied zouden kunnen bereiken.

Motivering PROCORO:

De keuze om het gebied gelegen midden in de zone om te vormen naar recreatief woongebied volgt uit de algemene visie opgemaakt door de provincie en de deelvisie voor Berlare. Het betreft een specifieke problematiek waarbij gekozen werd dat indien een zone waar permanente bewoning aanwezig aansluit bij bestaande kernen, deze zone wordt herbestemd naar een recreatief woongebied. Het is aan de vergunningverlenende overheid om bij de vergunningsaanvraag na te gaan of de randvoorwaarden, bijv vanuit de Vlaamse Wooncode worden nageleefd.

Berlare is volgens het PRS gelegen in het toeristisch – recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Er wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie. Hierbij wordt het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dat domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur.

Het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer is eveneens een toeristisch – recreatief knooppunt van provinciaal belang in het PRS. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld.

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

Het behoud van de bestaande campings is een gevolg van het beleid uit het PRS.

De gebruiksbeperkingen voor de openluchtrecreatieve terreinen blijven beperkt maar zijn in strijd met wat voorzien wordt in andere verblijfstoeristische knooppunten. Er wordt geadviseerd om zoals bij de andere PRUP's voor verblijfstoeristische knooppunten wel vaste constructies toe te laten, met zoals bij de andere PRUP's de randvoorwaarde dat dit enkel kan bij terreinen die min. 4ha groot zijn.

Het verplicht opleggen van een bufferzone gebeurt beperkt en enkel op die plaatsen waar de zone rechtstreeks paalt aan bestaande woonpercelen. Ruimtelijk is dit niet meer dan logisch.

De marktverstoring of zware hypotheek waarnaar wordt verwezen is niet terecht gezien het RUP enkel de bestending van het reeds bestaand functioneren van de gebieden toelaat.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om bij verblijfstoeristische bedrijven van min. 4ha vaste constructies toe te laten.

Daarnaast stelt de PROCORO vast dat niet elke camping aan dit minimum voldoet en stelt daarom voor dat ook als flankerend beleid een projectmatige aanpak voor Berlare als verblijfstoeristisch knooppunt wordt opgestart.

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

Overeenkomstig de voorschriften van het ontwerp PRUP zal in de zone voor openluchtrecreatieve terreinen een verbod gelden op niet-verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijven.

Het plaatsen en uitbaten van niet-verplaatsbare verblijven (dit zijn vergunningsplichtige vakantiechalets, vakantiehuisjes, trekkershutten, etc.) op een vergund openlucht recreatief terrein wordt nochtans uitdrukkelijk geregeld in het Vlaamse Toeristische Logiesdecreet.

Meer nog, het is vandaag zowat overal in Vlaanderen standaard toegelaten aan vergunde openluchtrecreatieve bedrijven om niet-verplaatsbare verblijven te plaatsen of te bouwen op het vergunde terrein, mits uiteraard het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Bezwaarindiener wenst dat de vergunde openluchtrecreatieve terreinen in Berlare dezelfde ontwikkelingskansen krijgen als elders in Vlaanderen. Het uitsluiten van niet-verplaatsbare verblijven zal innovatie en differentiatie verhinderen.

Bezwaarindiener benadrukt dat het van fundamenteel belang is voor kampeerbedrijven dat zij de kans krijgen om te innoveren en te diversifiëren in nieuwe logiesvormen teneinde tegemoet te kunnen komen aan concurrentiële uitdagingen en nieuwe trends.

Het opleggen van een verbod om niet-verplaatsbare verblijven neer te zetten, zal een zware hypotheek leggen op de toekomst van de kampeersector te Berlare die niet langer zal kunnen innoveren of diversifiëren in deze richting.

Motivering PROCORO:

Berlare is volgens het PRS gelegen in het toeristisch – recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Er wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie. Hierbij wordt het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dat domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur.

Het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer is eveneens een toeristisch – recreatief knooppunt van provinciaal belang in het PRS. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld.

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

Het behoud van de bestaande campings is een gevolg van het beleid uit het PRS.

De gebruiksbependingen voor de openluchtrecreatieve terreinen blijven beperkt maar zijn in strijd met wat voorzien wordt in andere verblijfstoeristische knooppunten. Er wordt geadviseerd om zoals bij de andere PRUP's voor verblijfstoeristische knooppunten wel vaste constructies toe te laten, met zoals bij de andere PRUP's de randvoorwaarde dat dit enkel kan bij terreinen die min. 4ha groot zijn.

De marktverstoring of zware hypotheek waarnaar wordt verwezen is niet terecht gezien het RUP enkel de bestendiging van het reeds bestaand functioneren van de gebieden toelaat.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om bij verblijfstoeristische bedrijven van min. 4ha vaste constructies toe te laten.

Daarnaast stelt de PROCORO vast dat niet elke camping aan dit minimum voldoet en stelt daarom voor dat ook als flankerend beleid een projectmatige aanpak voor Berlare als verblijfstoeristisch knooppunt wordt opgestart.

Bezwaren:

7

Inhoud bezwaren:

Gelet op de bestaande opdeling in kavels, de aanwezige infrastructuur en de voorschriften van het ontwerp PRUP, dient cliënte vast te stellen dat de herbestemming in recreatief woongebied, in werkelijkheid een omzetting impliceert in "woongebied".

Met deze herbestemming in een zone voor recreatief woongebied die omgeven is door een zone voor openluchtrecreatieve terreinen, kan cliënte zich hoegenaamd niet akkoord verklaren.

De nabijheid van beide functies zal een onwerkbaar situatie creëren in de praktijk gelet op het manifest gebrek aan buffering tussen beide.

De vraag rijst trouwens of dergelijke bestemmingswijziging wel conform is met de geldende structuurplannen.

Daarenboven voorziet het ontwerp behoudens vergissing geen voorschriften ten aanzien van een of ander centraal beheer binnen dit "woongebied", bestaat er onduidelijkheid over de juridische aard van de wegenis, de verantwoordelijke omtrent veiligheid, infrastructuur, ... , .

Ten aanzien van de concrete juridische verhoudingen, beheer en werking op het terrein na een mogelijke goedkeuring van voorliggende ontwerp met haar voorschriften bestaat op basis van voorliggende ontwerp grote onduidelijkheid.

Motivering PROCORO:

De keuze om het gebied gelegen midden in de zone om te vormen naar recreatief woongebied volgt uit de algemene visie opgemaakt door de provincie en de deelvisie voor Berlare. Het is niet in strijd met het RSV of het PRS. Het betreft een specifieke problematiek waarbij gekozen werd dat indien een zone waar permanente bewoning aanwezig is deze aansluit bij bestaande kernen, deze zone wordt herbestemd naar een recreatief woongebied.

Gezien binnen het recreatief woongebied zowel recreatie als wonen als functie mogelijk zijn gezien de grootte van de bebouwing beperkt blijft is gekozen om hier geen buffering te voorzien.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om bij de vergunningsaanvraag na te gaan of de randvoorwaarden, bijv vanuit de Vlaamse Wooncode en het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

10

Inhoud bezwaren:

Mijn cliënte investeerde sedert de aankoop van de grond palend aan het Donkmeer (perceel 247a) in 1975 en de ten noorden aanpalende grond (243e) in de goede uitbouw van deze percelen als terrein voor recreatieve verblijven.

Zij leefde hierbij stipt alle door de overheid opgelegde voorschriften na, en legt de naleving ervan op aan de huurders van percelen.

Zij investeerde aldus in de aanleg van een verharde weg tussen de verhuurde percelen, het gieten van vergunde betonsokkels, de aanleg van parkeerplaatsen, receptie, EHBO, toiletten en douches, petanquebanen, watertoevoer, riolering, elektriciteitsnet, internetverbinding, draadafsluiting, afsluitingsbeugels, toegangshekken, aanplant van platanen ...

Ondanks de grote zorg, voor de duurzame en milieuvriendelijke inrichting van het verblijfspark en het op zich nemen van de daarbij gepaard gaande kosten en lasten, diende zij te ondergaan hoe de ten westen gelegen percelen, die thans krachtens het ontwerp PRUP als recreatief woongebied worden ingevuld, buiten elke legaliteit om, op chaotische wijze, werden verkaveld en bebouwd, zonder enige

zorg voor het milieu of de ruimtelijke ordening, zonder voorzieningen, zonder brandveiligheid, zonder rekening te houden met de belangen van de omliggende verblijfparken en kampeerterreinen.

Zij diende te ondergaan dat, daar waar haar huurders geregeld werden onderworpen aan politiecontroles m.b.t. permanente bewoning, naast haar terrein de wildgroei en het permanent wonen niet alleen werden getolereerd, maar tevens werden gefaciliteerd door de overheid, door het verschaffen van een administratief adres voor de betrokken bewoners en het organiseren van dienstverlening zoals huisvuilophaling en postbedeling.

Zij kan niet aanvaarden dat het PRUP zou worden misbruikt om deze chaotische, illegale toestand te bestendigen en te belonen, en het falen van de overheid in de gelijke behandeling tussen burgers af te dekken.

De ongelijke behandeling die hieruit volgt zal een verdere economische schade veroorzaken:

- door het optrekken van woningen met verdieping aan de westzijde van haar terrein, verliezen de percelen zonlicht en uitzicht,
- door het toelaten van permanente bewoning in de zone voor recreatief wonen, vertrekken haar huurders om aldaar percelen te kopen waar permanent wonen wordt gedoogd,
- door het toelaten van een ongebreidelde chaos in dezelfde zone, wordt het moeilijker, zonet onmogelijk, om de reglementen te doen naleven door haar huurders,
- doordat aan de westrand geen bufferzone wordt opgelegd aan de illegaal verkavelde percelen voor recreatief wonen, verdwijnt het aantrekkelijk karakter van het verblijfpark.

Motivering PROCORO:

De keuze om het gebied gelegen midden in de zone om te vormen naar recreatief woongebied volgt uit de algemene visie opgemaakt door de provincie en de deelvisie voor Berlare. Het betreft een specifieke problematiek waarbij gekozen werd dat indien een zone waar permanente bewoning aanwezig is deze aansluit bij bestaande kernen, deze zone wordt herbestemd naar een recreatief woongebied. Het is aan de vergunningverlenende overheid om bij de vergunningsaanvraag na te gaan of de randvoorwaarden, bijv vanuit de Vlaamse Wooncode en het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd.

Daarnaast bevat het RUP een aantal inrichtingsvoorschriften over max. bouwhoogte en max. oppervlakten om de goede ruimtelijke inrichting van het terrein te behouden.

Er is bovendien niet gekozen voor een bufferzone omdat zowel de functie recreatie als woongebied wordt toegelaten, en omdat de grootte van de bebouwing in de zone voor recreatief woongebied beperkt blijft.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

10

Inhoud bezwaren:

Nu de ontwerpers in de visietekst zelf stellen dat een verschuiving van de cluster voor openlucht recreatieve terreinen best westwaarts kan worden uitgebreid en de "uit te doven" kampeerterreinen in dit gebied opnieuw kunnen worden gelocaliseerd, is er geen enkel planmatige reden om het verblijfspark van de mijn cliënte, dat gekneld zal worden tussen enerzijds de oostelijk gelegen woonzone en anderzijds het westelijk gelegen recreatief woongebied, een ander statuut te geven dan deze "pour les besoins de la cause" gecreëerde recreatieve woonzone.

Indien de regularisering van de chaotische toestand ter plaatse, waaraan bezwaarindiener geen enkele bijdrage heeft gehad, de leidraad is voor de planning door de overheid, treft deze overheid op een volkomen ongrondwettelijke wijze en onnodig de onderneming van de mijn cliënte.

Hieraan kan verholpen worden door een andere invulling van het ontwerp, waarbij de overheid zal moeten kiezen tussen een tabula rasa met een verdorven verleden, of het verlenen van dezelfde economische kansen aan in dezelfde omstandigheden opererende economische actoren.

Motivering PROCORO:

De bezwaarindiener vraagt om ook opgenomen te worden in de zone voor recreatief wonen. In de visietekst wordt gesteld dat "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."

Berlare is volgens het PRS gelegen in het toeristisch – recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Er wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie. Hierbij wordt het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer en de cluster van terreinen voor openlucht recreatieve verblijven in de nabijheid van dat domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur.

Het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer is eveneens een toeristisch – recreatief knooppunt van provinciaal belang in het PRS. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld.

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

Het behoud van de bestaande campings is een gevolg van het beleid uit het PRS.

Er is in de visie voor Berlare specifiek gekozen enkel de zone te herbestemmen waar nu permanente bewoning aanwezig is.

Vanuit de visie is er geen grond om andere percelen om te vormen naar recreatief woongebied.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

5,6

Inhoud bezwaren:

Het voorliggende RUP voorziet een "recreatief woongebied" en een "zone voor openluchtrecreatieve terreinen". Het recreatief woongebied wordt herbestemd in functie van wonen, terwijl in de zone voor openlucht terreinen, het net expliciet verboden wordt om er permanent te wonen.

Nochtans komen in de zone die afgebakend wordt als "recreatief woongebied" eveneens stacaravans en verplaatsbare chalets voor, waardoor het niet duidelijk is waarom heel deze zone een "permanente bewoonbare functie" krijgt.

Motivering PROCORO:

De bezwaarindiener vraagt om het volledig plangebied te bestemmen voor recreatief wonen.

Berlare is volgens het PRS gelegen in het toeristisch – recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Er wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie. Hierbij wordt het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dat domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur.

Het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer is eveneens een toeristisch – recreatief knooppunt van provinciaal belang in het PRS. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld.

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

Het behoud van de bestaande campings is een gevolg van het beleid uit het PRS.

Er is in de visie voor Berlare specifiek gekozen enkel de zone te herbestemmen waar nu permanente bewoning aanwezig is.

Vanuit de visie en het PRS is er geen grond om de percelen van de campings om te vormen naar recreatief woongebied.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

5,6

Inhoud bezwaren:

Het PRUP stelt voor om de bestaande situatie te bestendigen. Die delen die volgens het gewestplan reeds recreatiegebied waren, blijven recreatiegebied.

Evenwel met uitzondering voor die delen waar, op wederrechtelijke wijze, de voorbije decennia weekendhuisjes werden gebouwd die veelal voor permanente bewoning worden gebruikt. Deze zone zal blijkbaar worden herbestemd naar zone voor recreatief woongebied.

Doorheen de jaren hebben wij met ons bedrijf altijd legaal en conform de wetgeving onze zaak proberen te runnen. Onze burens die dit niet hebben gedaan, en verscheidene illegale vakantiehuisjes hebben gebouwd. Het kan toch niet dat burgers die de wetten altijd in de illegaliteit hebben gehandeld, hiervoor beloond worden door hen via het desbetreffende PRUP permanent woonrecht toe te kennen.

Het plan voorziet louter de bestendiging van onze bestaande situatie met name als zuiver recreatiegebied, zonder daar verder een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan te geven.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient echter op expliciete in te gaan op de noden van huidige en toekomstige generaties, zulks staat nergens in het voorontwerp van RUP beschreven.

Tijdens de informatievergadering d.d. 20 november 2014 werd uiteengezet dat dit plan ingegeven werd vanuit de vaststelling dat de kampeersector, onder meer door het ruime aanbod aan goedkope vliegvakanties, geen toekomst meer heeft, dat er al te veel verblijfparken bestaan.

Het lijkt dan ook zinvoller om het gehele gebied éénzelfde invulling te geven.

Om de gehele recreatiezone om te zetten naar een recreatieve woonzone, zodat de verblijfparken (die volgens de eigen stelling van de ontwikkelaar van het RUP toch geen toekomst meer heeft), kunnen ophouden te bestaan en in de plaats weekendhuisjes komen over de gehele zone.

Op die manier, door de omzetting van het recreatief gedeelte naar een zone voor "recreatief wonen", is er overigens eveneens een betere ontsluiting van het bestaande bebouwde gedeelte met woningen naar de woonzones aan de Dendermondsesteenweg en Donk.

Motivering PROCORO:

De bezwaarindiener vraagt om het volledig plangebied te bestemmen voor recreatief wonen.

Berlare is volgens het PRS gelegen in het toeristisch – recreatief netwerk Gent en Scheldestreek. Er wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie. Hierbij wordt het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer en de cluster van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in de nabijheid van dat domein geselecteerd als belangrijke hoogdynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur.

Het recreatiedomein Nieuwdonk – Donkmeer is eveneens een toeristisch – recreatief knooppunt van provinciaal belang in het PRS. Als ontwikkelingsmogelijkheden worden het behoud van de huidige omvang en het tegenhouden van uitbreiding of dynamiekverhoging vooropgesteld.

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

Het behoud van de bestaande campings is een gevolg van het beleid uit het PRS.

Er is in de visie voor Berlare specifiek gekozen enkel de zone te herbestemmen waar nu permanente bewoning aanwezig is.

Vanuit de visie en het PRS is er geen grond om de percelen van de campings om te vormen naar recreatief woongebied.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

6

Inhoud bezwaren:

Hierboven werd reeds uiteengezet dat voorliggend RUP een loutere bestemming doorvoert van een bestaande situatie, zonder rekening te houden met toekomstige noden in het de sector of in de omgeving. Bovendien worden bestaande verkaveling opgeheven. Wij zijn het dan ook niet eens met het opheffen van de verkavelingen die op perceel 255F bestaan.

Motivering PROCORO:

In de visie voor de aanpak van de problematiek van de zones voor verblijfsrecreatie is gekozen om bestaande verkavelingsvergunningen op te heffen om een eenduidig beleid te kunnen voeren binnen de verschillende zones en zo veel als mogelijk te komen tot gelijklopende stedenbouwkundige voorschriften.

Advies PROCORO

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

Zone voor recreatief wonen

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

De vergunde openlucht recreatieve terreinen moeten ingevolge de uitvoeringsbesluiten van het Vlaamse Toeristische Logiesdecreet voldoen aan allerhande regels en voorschriften teneinde de (visuele) kwaliteit te waarborgen. De naleving hiervan wordt regelmatig gecontroleerd door inspecteurs van de Dienst Toeristische Vergunningen van het Departement Internationaal Vlaanderen.

De vraag rijst echter welke dienst de (visuele) kwaliteit straks zal bewaken in de geplande zone voor recreatief wonen. Indien de huidige toestand van de illegale weekendverblijven daarvan een voorbode is, dan vreest bezwaarindiener het ergste voor een verdere verloedering en verkrotting van de weekendverblijven wanneer deze toestand via het PRUP zal worden geregulariseerd.

De blijvende verloedering en de verkrotting bij de weekendverblijven straalt reeds sedert geruime tijd negatief af op het imago van de vergunde kampeersector.

Bij de vergunde kampeersector bestond tot nu toe de hoop dat de gemeente Berlare eindelijk komaf zou maken met de "bric-à-brac" van de illegale weekendverblijven. Nu ingevolge de bepalingen van het PRUP is gebleken dat de provincie en de gemeente deze illegale en visueel onaantrekkelijke toestanden wensen te regulariseren en te bestendigen, en de gehele omgeving echter een definitief karakter.

De situatie van de illegale weekendverblijven is zelfs zo ver gevorderd dat de privé-eigenaars individueel hun post krijgen toebedeeld, het afval wordt opgehaald en er zelfs straatnamen op officiële gemeenteborden werden voorzien. (zie navolgende foto's)

Deze situatie dewelke door het voorliggend PRUP zal worden bestendigd, zal voor bezwaarindiener enorme schade veroorzaken, waarvoor uitdrukkelijk voorbehoud wordt geformuleerd.

Het PRUP zal het er voor de uitbaters van de vergunde kampeerbedrijven overigens niet eenvoudiger op maken om de ruimtelijke bezettingsregels uit het logiesdecreet af te dwingen ten aanzien van de eigen kampeerklanten, nu in de nabije zone voor recreatief wonen straffeloos alles en nog wat kon en dit in de toekomst nog steeds het geval zal zijn bij gebrek aan kader en handhaving.

De "laisser-faire" houding met betrekking tot de zone voor recreatief wonen zal het imago van de kampeersector in geen geval ten goede komen, integendeel. De sector zal met ernstige imagoschade te kampen krijgen indien de situatie van de weekendverblijven zal worden bestendigd middels het PRUP.

Het in bijlage gevoegde fotodossier spreekt boekdelen over de aanvaardbaarheid van de situatie in het binnengebied, zowel ten aanzien van de handhaving als het regulariseren ervan.

Motivering PROCORO:

Het RUP heeft voor de zone voor recreatief wonen een aantal voorschriften opgenomen die randvoorwaarden opleggen voor een goede ruimtelijke inkleding. In deze zone kan niet zomaar alles zoals de bezwaarindiener stelt.

Daarnaast kan de keuze voor recreatief wonen, waarbij dus naast de bestaande functies ook een woonfunctie mogelijk wordt binnen randvoorwaarden en mits naleving van de Vlaamse Wooncode weinig imagoschade inhouden, gezien de openluchtrecreatieve verblijven nu al in het noorden en oosten begrensd is door woningen en verkavelingen.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

3, 12

Inhoud bezwaren:

Zowel de nokhoogte als de kroonlijsthoogte met 0,5m te verhogen. De oppervlakte blijft dan 60m² maar de bruto inhoud zou dan 270m³ worden. Als U echter rekening houdt met de huidige isolatienormen blijft door slecht s 221,80m³ nuttige ruimte van over. Dit zou echter toelaten jonge gezinnen met kinderen om een bruikbare bovenverdieping te realiseren wat toch belangrijk zou zijn.

Het bijgebouw op 12m² te brengen door 3m² per persoon geen overbodige luxe is, denk maar aan het opbergen van fietsen, tuingerief, visgerief, barbecue enz... wat toch in dit gebied heel gebruikelijk is.

Het toelaten om een carport te plaatsen van 18m² op het verharde gedeelte.

Wij stellen ook voor om aan het hoofdgebouw van 60m² een kleine aanbouw (veranda) te kunnen doen van max. 18m² en max.40m³ volume. Dit zou toch passen bij de woonkwaliteit van deze tijd.

Eventueel op grotere oppervlakten bv. meer dan 350m²? (samenvoegen van twee of meerdere kavels) en met een minimum straatbreedte van 16m, één gebouw toe te laten van 80m² met bruto 340m³ inhoud en één bijgebouw van 18m². Dit zou het gebied minder belasten dan 2 gebouwen van 60m² namelijk $80 + 18 = 98\text{m}^2$ tegenover $60 + 10 + 60 + 10 = 140\text{m}^2$ wat toch een verschil is van 42m².

Motivering PROCORO:

De bezwaarindiener vraagt ruimere inrichtingsvoorschriften.

De beperking van 60m² werd ingevoerd omdat de percelen te klein zijn om ruimere hoofdgebouwen toe te laten. De PROCORO stelt vast dat dit niet overeenkomt met de voorschriften uit de andere PRUP's voor verblijfsrecreatie.

Er wordt voorgesteld om de voorschriften zoals opgenomen in het PRUP in Zwalm te volgen. Daarnaast wordt voorgesteld om de hoogte conform te maken met de algemene voorschriften van de andere PRUP's en de kroonlijsthoogte te verruimen tot 4m en te nokhoogte tot 7m.

Er wordt geadviseerd om in art. 1 de 60m² te verlaten en 80m² te gebruiken, met volgende randvoorwaarden:

- Binnen deze 80m² wordt zowel hoofd- als bijgebouw gerealiseerd
- Voor het bijgebouw blijft 10m² gehanteerd
- De max. kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt 4m
- De max. nokhoogte van het hoofdgebouw wordt 7m

De overige beperkingen in het PRUP voor Berlare zijn gelijkaardig aan deze voor het PRUP in Zwalm en blijven gehandhaafd. Bijkomende aanbouwsels of ruimere bijgebouwen worden niet toegelaten. Het is immers niet de bedoeling de al kleine percelen volledig in te nemen met bebouwing.

Op deze wijze wordt een uniform beleid voor constructies in zones voor recreatief wonen nagestreefd.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om het PRUP op deze punten aan te passen:

- In art. 1 wordt de 60m² verlaten en wordt 80m² gebruikt, met volgende randvoorwaarden:
 - o Binnen deze 80m² wordt zowel hoofd- als bijgebouw gerealiseerd
 - o Voor het bijgebouw blijft 10m² gehanteerd
 - o De max. kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt 4m
 - o De max. nokhoogte van het hoofdgebouw wordt 7m

Bezwaren:

8

Inhoud bezwaren:

Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid voorzien om een losstaand bijgebouw (bv. Tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage) bij te zetten met een maximale oppervlakte van 10 m². Veel bewoners zijn van oordeel dat ook een aanbouw van een bijgebouw mogelijk moet zijn (bv. Carport of een veranda). Er is immers geen extra ruimtelijke impact voor bijvoorbeeld een aanpalende veranda in vergelijking met een losstaande serre.

Daarnaast genereert een veranda m.i. een betere leefkwaliteit en een lagere energiefactuur. Een woning van 6m x 10m en een bijhorende veranda van 6m x 3m moet volgens heel wat bewoners (inclusief mezelf) ook zeker tot de mogelijkheden behoren.

Concreet voorstel: wijziging stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

Bij 0.4 Begrippen:

Bijgebouw:

Het bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Te vervangen door

Bijgebouw:

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bij 1.2.3. Bijgebouwen van een eengezinswoning of openluchtrecreatief verblijf

De oppervlakte van het bijgebouw van een eengezinswoning/openluchtrecreatief verblijf bedraagt maximaal 10 m².

Te vervangen door

De binnenoppervlakte van het bijgebouw van een eengezinswoning/openluchtrecreatief verblijf bedraagt maximaal 18 m².

Motivering PROCORO:

De beperkingen voor bijgebouwen volgen uit de typevoorschriften voor recreatief wonen en blijven gehandhaafd. Bijkomende aanbouwsels of ruimere bijgebouwen worden niet toegelaten. Het is immers niet de bedoeling de al kleine percelen volledig in te nemen met bebouwing.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

3, 12

Inhoud bezwaren:

Het woord "stacaravan" (niet verplaatsbaar) toe te voegen aan de nu reeds voorgestelde constructies op pagina 7 van de bundel verordenend deel en dit om de eigenaars van weekendverblijven de mogelijkheid te bieden verder in dit gebied te kunnen verblijven.

Motivering PROCORO:

Het is de bedoeling om op termijn een meer residentieel karakter van de zone voor recreatief wonen na te streven. Er is bewust gekozen om stacaravans omwille hiervan niet toe te laten.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

3, 12, 8

Inhoud bezwaren:

Tot slot zouden wij nog een voorstel willen doen naar de toekomst toe, 60m² bruto oppervlakte zouden we omvormen naar 60m² netto oppervlakte (binnenmaten) zo zouden de isolatienormen mogen worden wat ze willen bv. muren van 0,5m dikte. 60m² netto blijft dan 60m² voor iedereen en voor altijd wat nogmaals de jonge gezinnen ten goede zou komen.

Volgens de huidige stedenbouwkundige voorschriften wordt de maximale woonoppervlakte (60 m²) langs buiten gemeten. De Vlaamse bouwnormen worden qua isolatie echter elk jaar strenger en de dikte van een gemiddelde muur is nu reeds ongeveer 15 cm, dit betekent dat de binnenoppervlakte een stuk kleiner zal zijn. Bij een woning van bijvoorbeeld 6meter x10meter blijft hiervan nog maar 5,7 meter x 9,7 meter binnenoppervlakte over. Op de kleine woonoppervlakte is dit behoorlijk wat. Vandaar mijn verzoek om de binnenoppervlakte i.p.v. de buitenoppervlakte te laten opnemen in de stedenbouwkundige voorschrift en.

Motivering PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat de VCRO ook bruto-oppervlaktematen hanteert. Het zou niet logisch zijn en leiden tot verwarring indien verschillende beoordelingswijzen worden voorgesteld. De PROCORO stelt voor hier niet op in te gaan.

Daarnaast wordt wel geadviseerd om de bepaling van max. 60m² te verlaten, en conform het PRUP te Zwalm een max van 80m² te hanteren, waarbij deze 80m² zowel voor het hoofdgebouw als het bijgebouw samen geldt. Hierdoor wordt de bruto - oppervlakte ruimer en is de facto voldaan aan het bezwaar.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om niet in te gaan op de vraag om netto-oppervlaktematen te hanteren. Wel wordt geadviseerd om in art. 1 de 60m² te verlaten en 80m² te gebruiken, met volgende randvoorwaarden:

- Binnen deze 80m² wordt zowel hoofd- als bijgebouw gerealiseerd
- Voor het bijgebouw blijft 10m² gehanteerd
- De max. kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt 4m
- De max. nokhoogte van het hoofdgebouw wordt 7m

Economische schade door bestemmingsvoorschriften

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

Het ontwerp PRUP voorziet op diverse plaatsen in bufferzones met een breedte van maar liefst 10 meter, dit onder meer ter hoogte van het huidig woongebied.

Een belangrijk gevolg van deze bufferzones van 10 meter breedte is dat de vergunde kampeerbedrijven capaciteit zullen verliezen.

Bij sommige verblijfparken zal dit verstrekende gevolgen voor de rentabiliteit ervan, nu een groot deel van het terrein verloren zal gaan in de bufferzones.

Andere verblijfparken zullen ten gevolge van de bufferzones dan weer genoodzaakt zijn om aanzienlijke kosten te maken voor het verleggen van nutsvoorzieningen en wegenis, dit ingevolge de verhuis van welbepaalde verblijven. Een herlokalisatie zal overigens niet altijd mogelijk zijn en zal enorme financiële gevolgen creëren voor de recreanten.

Berekening inkomensverlies en kosten bezwaarpunt bufferzones

Er wordt een uitbreiding voorzien van de bufferzone naast het wandelpad Donkmeer - Nieuwdonk.

Deze bufferzone zal 10 meter breed zijn en er voor zorgen dat er percelen verdwijnen, de toegangswegen (kiezelsteen) zullen moeten omgelegd worden en de nutsleidingen ingekort zullen moeten worden.

Inkomensverlies

Volgende percelen zullen verdwijnen (zie plan bijlage):

W16,W17, W48, A100, A101, A24, A27, A28, A62, A61,464, A65,A97

De huurprijzen van de percelen zijn als volgt:

W16,W17, W18: 1.700,00 Euro

A100, A24: 1.275,00 Euro

A101, A27, A28, A62, A61, A64, A65, A97:850,00 Euro

Het totale verlies aan inkomsten bedraagt per jaar 14.410,00 Euro. Alle stacaravans moeten verplaatst worden. Sommige huurders zullen voor een ander verblijfpark kiezen.

Kosten

De nutsleidingen voor aardgas, elektriciteit, water en riolering zullen ingekort moeten worden. Dit betekent dat elke leiding moet opgegraven worden, ingekort moet worden en weer begraven moet worden. Al deze werken zullen moeten uitgevoerd worden door een gespecialiseerd bedrijf, want deze nutsleidingen moeten gekeurd worden. De kostprijs van dit alles is +/- ro.000,00 Euro per inkorting.

De totaalprijs is 50.000,00 Euro (5 x 10.000,00 Euro).

Ook de toegangswegen (totaal 100,00 meter) zal verlegd moeten worden. De kostprijs voor 1 lopende meter rijbaan is +/- 1500,00 Euro. De totaalprijs zal 150.000,00 Euro bedragen.

Conclusie

Het inkomensverlies en de kosten die voortvloeien uit het uitbreiden van de bufferzone, geschat op 214.450,00 Euro voor 2015 en 14.450,00 Euro per volgend jaar, zijn te groot om nog een rendabel verblijfspark te runnen.

Bezwaarpunt bufferzone

Inplanting bufferzone zorgt voor heel wat kosten en werk.

De bufferzone die 10 meter breed zal zijn doet 12 percelen verdwijnen jaarlijks verlies (950 € x 12= 114000 euro)

Perceel nrs. 1-2- 3-4 - 49- 69-70-71-96- 97 -98- 99

Cafetaria (bouwprijs 150.000 €)

4 petanque banen (2000 €)

Verlegging van de wegen (1000 € per meter)+ 100 meter = 100.000 €

Verplaatsing van de caravans (12.000 €)

Verplaatsen kasten elektriciteit-water en kabel T.V (25.000 €)

Vele van onze klanten gaan ons verblijfspark verlaten en één ander verblijfspark kiezen.

Besluit:

Het inkomstenverlies en de kosten die voortvloeien bij het uitbreiden van de bufferzone, geschat op 288.400 € voor 2015 en 11.400 € voor de volgende jaren, als resultaat niet rendabel meer voor de uitbating van het verblijfspark.

Naar aanleiding van de problematiek van de bufferzones pleit bezwaarindienaar ervoor om minstens in het PRUP een bepaling te voorzien die de uitbater en de diensten ruimtelijke ordening en stedenbouw toelaat om in overleg tot een geschikte oplossing te komen voor de afscherming en afbakening van de kampeerbedrijven.

Motivering PROCORO:

De bedoeling van het RUP is om enkel de bestaande toestand te bestendigen.

Het RUP neemt immers volgende overgangsbepalingen op:

" Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden."

"Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven."

De bestaande vergunde toestand kan behouden blijven. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande vergunde toestand niets en kan deze behouden blijven, tenzij bij herbouw.

Daarnaast wordt enkel een bufferstrook opgelegd naar de bestaande naastliggende woonzones en het openruimtegebied langs het Donkmeer. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit noodzakelijk en is dit een praktijk die overal wordt toegepast, en wordt een dergelijke last overal geleden.

Wat de verdere vraag naar overleg betreft stelt de PROCORO voor dat als flankerend beleid een projectmatige aanpak voor de begeleiding van de campings in Berlare wordt opgestart.

Advies PROCORO

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

Daarnaast stelt de PROCORO voor dat ook als flankerend beleid een projectmatige aanpak voor Berlare als verblijfstoeristisch knooppunt wordt opgestart.

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

Er rest bezwaarindieners de vraag of ten gevolge van de herbestemmingen conform het ontwerp PRUP de uitbating van de kampeerberijven nog wel mogelijk zal zijn in de toekomst.

Wegens de grote onduidelijkheid omtrent de concrete impact van de herbestemmingen in recreatief woongebied en in een zone voor openluchtrecreatieve terreinen, is het hoegenaamd niet zeker of de uitbaters hun kampeervergunning kunnen blijven behouden dan wel kunnen verkrijgen, evenmin wat de financiële gevolgen hiervan zullen zijn voor de kampeersector.

Overigens voorziet het ontwerp PRUP niet in een bufferzone tussen het recreatief woongebied en de zone voor openluchtrecreatieve terreinen, waardoor de kampeervergunning van de uitbaters ingetrokken zal kunnen worden.

Tevens werd de opdeling tussen de site met de heden gedoogde illegale constructies en de strikte gecontroleerde en vergunde kampeerberijven niet concreet gemaakt in het plangebied waarbij de toegangen tevens over de vergunde kampeerberijven zullen lopen.

Motivering PROCORO:

De bestemmingen bestendigen de bestaande toestand. Er zijn eveneens overgangsbepalingen opgenomen die het behoud van de bestaande vergunde constructies en verhardingen toelaten. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande toestand niets.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

Bezwaarindiener weet dat ingevolge de bepalingen van het PRUP er een structureel klantenverlies en dus inkomensverlies zal optreden in de vergunde kampeersector, nu het recreatief woongebied gekenmerkt door welbepaalde voordelen, een aanzuigeffect zal creëren ten opzichte van het cliënteel in de kampeerverblijven.

Immers in de zone voor recreatief wonen zal permanent wonen ingevolge de bepalingen van het PRUP mogelijk worden gemaakt. Eveneens zal men niet onderworpen zijn aan de strenge ruimtelijke voorschriften van het Vlaamse Toeristische Logiesdecreet en zal men ontsnappen aan de daaropvolgende inspectie van de Dienst Toeristische Vergunningen.

De kampeersector zal bestaande en potentiële klanten verliezen wanneer recreanten bij voorkeur een verblijf zullen kiezen in de zone voor recreatief wonen, net omwille van voormelde voordelen.

Uiteraard schept dit voor de vergunde kampeersector een fundamenteel probleem dat ernstige economische schade zal teweegbrengen.

Motivering PROCORO:

De bestemmingen bestendigen de bestaande toestand. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande toestand niets.

Ook een verblijf dat gelegen in het recreatief woongebied zal moeten voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Toeristische Logiesdecreet. De bedenking dat dit niet zo is is onterecht geponeerd.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

2, 4, 7, 9, 10

Inhoud bezwaren:

De ontsluiting voorzien door het indicatief tracé (artikel 4) is gelegen op privé-eigendom. Dienaangaande wordt niet voorzien in een onteigeningsplan en rooilijnplan.

Het is evident dat een toegangsweg dewelke toebehoort tot privatieve eigendom niet realiseerbaar is.

Daarenboven bezit behoudens vergissing de interne ontsluiting geen openbaar karakter zodat het bezwaarindieners ook niet duidelijk is op welke wijze dit in concreto zal opgevangen worden ten aanzien van de veiligheid, onderhoud, postbedeling, vuilnis ophaling,

Berekening inkomensverlies en kosten bewaarpunt indicatief tracé voor ontsluiting

Het voorgestelde tracé voor ontsluiting loopt langs de percelen W33 tot W48 (16 percelen), die allemaal verhuurd worden (zie plan bijlage).

Inkomensverlies

De percelen zijn nu 17,00 meter op 13,75 meter groot, samen 233,75 m², goed voor een huurprijs van 1.700,00 Euro per jaar (7,30 Euro per m²).

Indien het indicatief tracé voor ontsluiting er komt, verliest verblijfspark Kouter minstens 5,00 aan de grens. De percelen worden dan 12,00 meter op 13,75 meter, samen 165,00 m². Dit zou betekenen dat de huurprijs zakt naar 1204,50 Euro (165,00 m² x 7,30 Euro/m²). Een inkomensverlies van 495,50 Euro per perceel.

Op een totaal van 16 percelen betekent dit een inkomensverlies van 7.928,00 Euro per jaar.

Alle stacaravans moeten verplaatst worden omdat het perceel niet groot genoeg meer is voor de stacaravan. De meeste huurders zullen dan kiezen voor een ander verblijfspark waar ze wel nog terecht kunnen met hun stacaravan.

Kosten

Op elk perceel ligt een betonnen plateau met aansluitingen voor aardgas, water, elektriciteit en riolering.

De betonnen plateau zou ingekort moeten worden (minstens 3,00 meter).

De nutsleidingen, achteraan het perceel, zullen verlegd moeten worden. Dit betekent dat elke leiding moet opgegraven worden, een nieuw tracé moet krijgen en weer begraven moet worden en dit over een lengte van 220,00 meter (16 percelen x 13,75 meter breedte). Al deze werken zullen moeten uitgevoerd worden door een gespecialiseerd bedrijf, want deze nutsleidingen moeten gekeurd worden.

De kostprijs voor dit alles wordt geraamd op +/- 10.000,00 Euro per perceel. In totaal zouden de kosten oplopen tot 160.000,00 Euro. Er zullen geen huurders zijn die deze kosten willen dragen, dus deze huurders zullen hun huurcontract opzeggen en een ander verblijfspark zoeken.

Conclusie

Het inkomensverlies en de kosten die voortvloeien uit het indicatief tracé voor ontsluiting, , geschat op 167928,00 Euro voor 2015 en 7928,00 Euro per volgend jaar, zijn te groot om nog een rendabel verblijfspark te runnen.

Motivering PROCORO:

Deze ontsluiting wordt beter voorzien als tracé voor langzaam verkeer. Het voorschrift wordt aangepast.

Het is bovendien een indicatieve aanduiding. Dit betekent dat het tracé nog binnen een afstand van maximaal 20m ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan kan verplaatst worden. Op die manier is het mogelijk om rekening te houden met bestaande gebruik van de percelen.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om het voorschrift aan te passen naar een aanduiding voor langzaam verkeer.

Bezwaren:

10

Inhoud bezwaren:

De aan de oostzijde opgelegde bufferzone, die geen enkele logica volgt, zal op termijn een verlies van niet minder dan acht staanplaatsen, de speciale betonplaat voor de afvalcontainers, de op zwaar vervoer aangepaste riolering en de watertoevoer bedreigen, zodat de economische rentabiliteit van het verblijfspark verloren gaat.

Motivering PROCORO:

De bedoeling van het RUP is om enkel de bestaande toestand te bestendigen.

Het RUP neemt immers volgende overgangsbepalingen op:

"Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden."

"Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven."

De bestaande vergunde toestand kan behouden blijven. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande vergunde toestand niets en kan deze behouden blijven, tenzij bij herbouw.

Daarnaast wordt enkel een bufferstrook opgelegd naar de bestaande naastliggende woonzones en het openruimtegebied langs het Donkmeer. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit noodzakelijk en is dit een praktijk die overal wordt toegepast, en wordt een dergelijke last overal geleden.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

6

Inhoud bezwaren:

Voorgesteld planinitiatief voorziet een groenbuffer van 10 meter aan de wandelweg tussen Donkmeer en Nieuwdonk.

Hierdoor verliezen wij 10 à 15 percelen die vandaag kunnen gehuurd worden als kampeerverblijfplaatsen en dient de bestaande wegenis en nutsleidingen verplaatst te worden, wat een onaanvaardbare kost betekent, naast het verlies van inkomsten van deze 10 à 15 percelen aan verhuurgelden.

Eén en ander raakt overigens kant noch wal gelet op het gegeven dat het terrein reeds omgeven wordt door een grote groenen natuurlijke bestaande buffer. Het lijkt niet aangewezen om de groene oase waar kampeerders kunnen genieten van het prachtige zicht, te gaan inbufferen met nog een groenbuffer.

Motivering PROCORO:

De bedoeling van het RUP is om enkel de bestaande toestand te bestendigen.

Het RUP neemt immers volgende overgangsbepalingen op:

"Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden."

"Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven."

De bestaande vergunde toestand kan behouden blijven. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande vergunde toestand niets en kan deze behouden blijven, tenzij bij herbouw.

Daarnaast wordt de bufferstrook aangelegd opdat de camping niet zou storen voor wandelaars en recreanten langs het Donkmeer.

Advies PROCORO

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

Bezwaren:

6

Inhoud bezwaren:

Het tracé (weliswaar indicatief) dat werd voorgesteld langs perceel 255F zorgt voor opnieuw een pak minder bruikbare percelen voor verhuur, hetgeen een nog verdere daling van onze omzet betekent, waardoor het geheel op termijn onherroepelijk zal moeten sluiten. Een gezin kan immers niet leven (woning betalen, voedsel kopen,...), wanneer er geen inkomsten meer zijn.

Motivering PROCORO:

Deze ontsluiting wordt beter voorzien als tracé voor langzaam verkeer. Het voorschrift wordt aangepast.

Het is bovendien een indicatieve aanduiding. Dit betekent dat het tracé nog binnen een afstand van maximaal 20m ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan kan verplaatst worden. Op die manier is het mogelijk om rekening te houden met bestaande gebruik van de percelen.

Advies PROCORO

De PROCORO adviseert om het voorschrift aan te passen naar een aanduiding voor langzaam verkeer.

Bezwaren:

5

Inhoud bezwaren:

Voorgesteld planinitiatief voorziet een groenbuffer van 10 meter aan de wandelweg tussen Donkmeer en Nieuwdonk.

Hierdoor verliezen wij onze inrit tot het terrein, 8 percelen die vandaag kunnen gehuurd worden als kampeerverblijfplaatsen, de bestaande behoorlijk vergunde kantine en 4 petanque banen en dient de bestaande wegenis en nutsleidingen verplaatst te worden, hetgeen een onaanvaardbare kost betekent, naast het verlies van inkomsten van deze 8 percelen aan verhuurgelden.

Wanneer ons terrein zou heringericht worden, zullen wij ook niet langer voldoen aan de bepalingen van de ons toegekende vergunning van uw collega's bij Toerisme Vlaanderen, hetgeen opnieuw een onaanvaarde last legt op onze percelen.

Bovendien hebben wij destijds een stuk, kadastraal gekend als 8248f2 moeten aankopen om er wegenis te voorzien, hetgeen wij kunnen aantone middels bijgevoegd STUK I, de factuur voor de asfaltering van de wegen.

groenbuffer.

Motivering PROCORO:

De bedoeling van het RUP is om enkel de bestaande toestand te bestendigen. Het RUP neemt immers volgende overgangsbepalingen op:

"Bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw dienen de voorliggende voorschriften van dit RUP nageleefd te worden."

"Bestaande hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen, in afwijking van de voorliggende voorschriften, behouden blijven."

De bestaande vergunde toestand kan behouden blijven. Voor de openluchtrecreatieve terreinen verandert er ten opzichte van de bestaande vergunde toestand niets en kan deze behouden blijven, tenzij bij herbouw.

Daarnaast wordt de bufferstrook aangelegd opdat de camping niet zou storen voor wandelaars en recreanten langs het Donkmeer.

Advies PROCORO

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

Samenvattend geeft de PROCORO gunstig advies indien volgende wijzigingen worden gevolgd: :

De PROCORO adviseert om het voorschrift voor de wegenis aangeduid langs perceel 255f (bocht Meerstraat richting wandelpad Donkmeer) aan te passen naar een aanduiding voor langzaam verkeer.

De definities in artikel 0.3 en 0.4 worden gebundeld in 1 artikel.

In de zone voor recreatief wonen worden de inrichtingsvoorschriften nog als volgt aangepast:

De 60m² te verlaten en 80m² te gebruiken, met volgende randvoorwaarden:

- Binnen deze 80m² wordt zowel hoofd- als bijgebouw gerealiseerd
- Voor het bijgebouw blijft 10m² gehanteerd
- De max. kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw wordt 4m
- De max. nokhoogte van het hoofdgebouw wordt 7m

In art 2 wordt voor verblijfstoeristische bedrijven van min. 4ha vaste constructies toegelaten.

De foutieve nummering van artikel 3 en 4 wordt aangepast.

De maximale wegbreedte opgelegd in art. 4.2 wordt geschrapt.

In de bufferstrook langs de waterloop (art 6) wordt de mogelijkheid voor een zacht verbinding opgenomen.

Daarnaast adviseert de PROCORO dat als flankerend beleid een projectmatige aanpak wordt opgestart om de verblijfsrecreatieve bedrijven te begeleiden bij herstructureringen.

De PROCORO heeft geen bijkomende opmerkingen.

Resultaat stemming over het advies: unaniem goedgekeurd.

Na beraadslaging,

Gent,

De voorzitter van de PROCORO Oost-Vlaanderen

Johan Rutgeerts

Bijlage:

Advies van de Vlaamse regering (maakt integraal deel uit van het advies van de PROCORO)

AANGETEKEND
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

PAC Het Zuid
W. Wilsonplein 2
9000 Gent

| | |
|-------------------------------------|------------|
| PROVINCIEBESTUUR OOST-VLAANDEREN | |
| IN : 14 NOV. 2014 | |
| Dienst | R-01 |
| Nr | 2014 20394 |



uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

2.13/40000/169.1

vragen naar/e-mail

telefoonnummer

datum

Koen Grootaert
koen.grootaert@rwo.vlaanderen.be

09 276 23 65

13 NOV 2014

Betreft: Provincie Oost-Vlaanderen, provinciaal RUP " 'Reconversie verblijfsrecreatie fase 2' te Berlare" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement RWO.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.10 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.10 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de PROCORO.

2. samenvatting van het dossier

Het voorliggende plan voorziet in de herbestemming van een gebied voor verblijfsrecreatie te Berlare (Donk) naar recreatief woongebied, zone voor camping, gemend open ruimtegebied en openbaar domein. De verkavelingen in het gebied worden opgeheven.

De uitwerking gebeurde in een voorbereidende fase, waarbij het departement betrokken was.

3. beknopte historiek

Op 27/06/2014 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 08/10/2014 werd het plan voorlopig vastgesteld door de provincieraad. Het openbaar onderzoek loopt van 10/11/2014 tot 08/01/2015.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Berlare maakt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen volledig deel uit van het buitengebied. Het Donkmeer is geselecteerd als woonkern.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Schelde-Dender.

Op 28 november 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 21.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.



In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het deelplan is gelegen in een gebied waarvoor een gewestelijk RUP wordt overwogen voor de oude Scheldemeander van Overmere-Donk en Berlare-Broek en de Gratiebossen in functie van:

- de uitbreiding en structurele versterking van ecologisch waardevolle elementen in en rondom het Donkmeer en Berlare Broek;
- het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos in de omgeving van Donk;
- bosversterking en -uitbreiding Gratiebossen.

Binnen dit gebied zal tevens worden geëvalueerd of de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een meerwaarde is voor het voorzien van een overdruk natuurverweving over het recreatiegebied Nieuwdonk. Voor dit gebied is er een richtcijfer voor bosuitbreiding van 55 ha.

Het PRUP kadert in de uitvoering van het Vlaams beleidsplan voor weekendverblijven. De aanpak van de problematiek van de weekendverblijven voorziet in een stappenplan van vier stappen: inventarisatie, afweging vanuit elementen op Vlaams niveau, uitwerken van een visie/ruimtelijke afweging van een ontwikkelingsperspectief en finaal de (eventuele) opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 5.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt onder meer dat de voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, worden niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

Voor de betrokken cluster van weekendverblijven bestaat een afweging op Vlaams niveau: Het gebied wordt ingedeeld in categorie 2¹. Voor de cluster 'Kouter' te Berlare is verdere afweging in functie van bestendiging mogelijk binnen de eventuele randvoorwaarden van het habitat- en vogelrichtlijngebied. In functie van bestendiging zal de vergunningstoestand mee in het onderzoek moeten afgewogen worden.

In de toelichtingsnota is de vergunningstoestand van de weekendverblijven weergegeven. Hieruit blijkt dat slechts 1 weekendverblijf over een problematische vergunningstoestand beschikt. Wel blijkt dat voor ca. 56 weekendverblijven een bouwmisdrrijf is vastgesteld voor permanente bewoning. Uit uittreksels van het bevolkingsregister blijkt dat 64 van de 155 weekendverblijven permanent bewoond worden, waarvan 46 weekendverblijven reeds permanent bewoond werden voor 1/9/2008. De problematiek van permanente bewoning is bijgevolg prominent aanwezig. Gezien het de omvorming zich beperkt tot de huidige cluster van bebouwing die aansluit bij een bestaande kern en gelet op de gunstige advies van het agentschap voor Natuur en Bos tijdens de plenaire vergadering is er geen bezwaar tegen de toepassing van artikel 5.4.2 van de

¹ Clusters in gebieden waar vanuit elementen van Vlaams niveau randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden van weekendverblijven omwille van de ligging in de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau of omwille van een bijzondere bescherming. Opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan al dan niet met inbegrip van bestendigen van wonen is mogelijk voor zover voldaan kan worden aan de gestelde randvoorwaarden. Een verdere verfijning door de provincie is aangewezen inzake het al dan niet (gedeeltelijk of volledig) bestendigen van wonen.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wel wijzen we op de decretaal vastgelegde deadline van 30 april 2015.

5. Subsidiariteitsprincipe en provinciale taken en verantwoordelijkheden

Het voorliggende plan wordt opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

Op provinciaal niveau werd een ruimtelijke afweging en een plan van aanpak voor de weekendverblijfszones opgemaakt voor de gemeente Berlare. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Donk-noord. Voor de cluster Kouter is hierin volgende visie geformuleerd:

De weekendverblijven kunnen op deze locatie blijven bestaan, de cluster komt in aanmerking voor een herbestemming 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 toestaan. 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 kampeerterrainen uit het deelgebied Donk-oost. Bij de aanleg van nieuwe kampeerterrainen 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, ...).

6. andere inhoudelijke opmerkingen

Het voorliggende dossier werd voldoende aangepast aan de opmerkingen die tijdens de plenaire vergadering werden gegeven.

Uit de brieven van de bevoegde instanties blijkt dat de opmaak van een MER en een RVR niet nodig is.

Een kleine randbemerking betreffen de begrippen onder punt 0.4. Deze staan vermeld bij het informatieve gedeelte. We stellen voor om deze in het verordenende deel op te nemen.

7. algemene conclusie

Het voorliggende pRUP is niet strijdig met de beleidsopties vermeld in het RSV. Het wordt **GUNSTIG** geadviseerd mits rekening wordt gehouden met de deadline van 30 april 2015.

Hoogachtend,

Voor het departement,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Francis Beosiere', written over a horizontal line.

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur