



**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN PLANOLOGISCH ATTEST AAN DOUVE BVBA IN DE GEMEENTE HEUVELLAND**

## Planologisch attest

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

**Waarvoor dient dit attest?**

Een planologisch attest vermeldt of een bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of daarvoor de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd zullen worden.

Als het attest vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, dan moet de overheid die het attest heeft afgegeven, daar binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest een voorontwerp voor opmaken.

Op grond van een planologisch attest dat vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een omgevingsvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen een jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd.

**Opgelet!** Het planologisch attest is zelf geen vergunning!

**Waar vindt u meer informatie?**

Meer informatie vindt u op [www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

### Gegevens van de aanvrager

voor- en achternaam	Mevr. Els Bossaert
naam bedrijf	Douve bvba
KBO-nummer	0452 470 851
straat en nummer	Bellestraat 58
postnummer en gemeente	8954 Westouter - Heuvelland

### Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

Het goed waar dit attest betrekking op heeft, is gelegen in de Bellestraat 58 in Westouter, gemeente Heuvelland. Het betreft een historisch gegroeide camping, die reeds bestond van voor het in voege treden van het gewestplan. Een deel van de camping bevindt zich in de gewestplanbestemming natuurgebied. Het attest is gericht op de omzetting van het natuurgebied naar de bestemming verblijfsrecreatie. Op de plaats van de historische camping wordt een herstructurering van de indeling aangevraagd op korte termijn.

De bestaande site van Douve bvba, onroerend goed gelegen te Heuvelland, afdeling 5, sectie C, perceelnummers 554t<sup>2</sup>, 554s<sup>3</sup> en 554t<sup>3</sup>.

## Aanvraag planologisch attest

De aanvraag betreft het bestendigen van een huidige campingsite met grootschalige detailhandel (genre stockverkoop), conciërgewoning en receptie. De site is historisch van aard en ten tijde van het in voege treden van het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979) en deels ingekleurd als natuurgebied. Op korte termijn wordt een herstructurering en modernisering van de site voorgesteld, zonder uitbreiding.

Het bedrijf 'Camping Douve' is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge, gedeeltelijk gelegen in recreatiegebied en deels in natuurgebied.

Het betreft hier een site gelegen langs de Bellestraat op de Zwarte Berg, grenzend aan Frankrijk. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een typische mix van horeca en winkels, voornamelijk gericht op grensshopping. Langs de Bellestraat is er sprake van een shoppinglint dat vooral in de weekends vele bezoekers trekt. Ten noorden en ten zuiden van dit shoppinglint bevindt zich een heuvelachtig landschap met deels open agrarische en deels meer gesloten natuur- en bosbestemmingen.

De site van Camping Douve is een kampeersite die reeds van voor in het voege treden van het gewestplan aanwezig en in exploitatie was. Bij het inkleuren van het gewestplan is een deel van de toenmalige (en huidige) camping als natuurgebied bestemd. De uitbaters van de camping beogen het volledig historisch geëxploiteerde kampeerterrein bestemd te zien als verblijfsrecreatie en wensen op korte termijn een herstructurering van de site binnen de bestaande grenzen door te voeren, dus zonder uitbreiding van de ingenomen oppervlakte.

## Planologische context

### Vergunningenhistoriek

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund. De actuele vergunningstoestand wordt in het aanvraagdossier weergegeven.

### Gewestelijk RUP

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een RUP.

### Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

In uitvoering van het RSV werd wel een ruimtelijke visie opgemaakt voor landbouw, natuur en bos. Deze studie voor de regio Kust-Polders-Westhoek werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd in mei 2005. De camping behoort er tot de deelruimte West-Vlaamse Heuvels. De studie doet geen uitspraken over de camping. Met volgende beleidslijnen moet rekening gehouden worden bij verdere uitwerking van de camping:

- De versterking van bos- en natuurlijke structuur op heuveltoppen,
- De versterking van de bosrijke landschappen als natuurcomplexen;
- Het versterken van beekvalleien als groene linten in het landschap.

Het coördinatieplatform dat met de verschillende betrokken partners werd opgericht, keurde eind 2010 het gebiedsgericht actieprogramma voor 2011 goed. Dit programma voorziet in de opmaak van een RUP Ieperboog-zuid. Camping Douve ligt binnen de perimeter van het onderzoeksgebied dat voor de opmaak van dit RUP werd aangeduid. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werd goedgekeurd in maart 2002. De opmaak van een provinciaal RUP voor de camping Douve werd uitgesloten omdat reeds op Vlaams niveau werd geoordeeld dat een verdere ontwikkeling niet in overeenstemming is met de natuurlijke en agrarische structuur. Heuvelland ligt in de deelruimte Heuvel- Ijzerruimte. Deze deelruimte in het westelijke deel van de provincie is één van de belangrijkste gebieden van de agrarische structuur op Vlaams niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuren nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende beleid:

- Een natuurlijke structuur (Ijzervallei, boscomplexen, heuvels) als drager voor toerisme en recreatie,
- Compacte stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van dynamische activiteiten,
- Een sterke natuurlijke structuur bestaande uit: Ijzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, Westvlaamse Heuvels, bosgebieden en graslanden,
- Agrarische structuur als drager van de grootschalige open ruimte.

Het beleid is gericht op

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken,
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden: Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen;
- De landschappelijke kwaliteit ondersteunen,
- Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden,
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van belang voor de ontwikkeling van de camping natuurverbindingsgebieden (Douvebeek tussen Vlaamse heuvels en Leievallei), gaaf landschap (behoud en versterken van de traditionele kenmerken en relictten: Douvevallei en centrale heuvelrij van West Vlaamse Heuvels), toerisme en recreatie (toenemende ruimtelijke druk door herstructurering in de hand houden, openlucht recreatieve groene domeinen – in principe enkel zachte recreatie. Uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief medegebruik aangeven, voor zover verenigbaar met de natuurwaarden)

#### Ruimtelijk structuurplan provincie West-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 6 maart 2002. De opmaak van een provinciaal RUP voor de camping Douve werd uitgesloten omdat reeds op Vlaams niveau werd geoordeeld dat een verdere ontwikkeling niet in overeenstemming is met de natuurlijke en agrarische structuur.

Heuvelland ligt in de deelruimte Heuvel-IJzer ruimte. Deze deelruimte, gelegen in het westelijke deel van de provincie is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op Vlaams niveau (RSV). De dynamische grondebonden landbouw en de natuurlijke structuren nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens een plaatst aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandontwikkeling.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorend beleid

- Een natuurlijke structuur (IJzervallei, boscomplexen, heuvels) als drager voor toerisme e recreatie
- Compacte stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van dynamische activiteiten
- Een sterke natuurlijke structuur bestaande uit IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse Heuvels, bosgebieden en graslanden
- Agrarische structuur als drager van de grootschalige openruimte.

Het beleid is gericht op

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen
- De landschappelijke kwaliteit ondersteunen.
- Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van belang voor het bestaan en de ontwikkeling van de camping

- Natuurverbindingsgebieden
  - Douvebeek tussen Vlaamse heuvels en Leievallei
- Gaaf landschap
  - = behoud en versterken van de traditionele kenmerken en relictten
  - Douvevallei
  - Centrale heuvelrij van West-Vlaamse heuvels
- Toerisme en recreatie
  - Toenemende ruimtelijke druk door herstructurering in de hand houden
  - Omgeving Rodeberg – Douvevallei – Eeuwenhout = openlucht recreatieve groene domeinen. In principe enkel zachte recreatie. Uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief medegebruik aangeven, voor zover verenigbaar met de natuurwaarden.

Gezien er geen uitbreiding voorzien wordt, maar enkel een herstructurering en modernisering, waarbij rekening gehouden wordt met de zuidwestelijke ligging van de natuurgevoelige Douvevallei, wordt duidelijk rekening gehouden met het PRS.

#### Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS Heuvelland werd goedgekeurd op 19 oktober 2006. De voorgestelde opmaak voor een RUP voor 'Camping Douve' werd uitgesloten bij de goedkeuring van dit GRS.

De camping behoort tot de deelruimte 'Centrale heuvelrij omgeving Rodeberg – Zwarteberg' Binnen deze deelruimte staan ecologie en landschap centraal in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In de ecologische meest hoogwaardige gebieden voert natuur resoluut de boventoon. In de omgeving van deze kerngebieden staat een optimale verweving tussen natuur en landbouw centraal.

Voor de overige activiteiten wordt een beleid op maat voorgesteld, waarbij de omringende landschaps- en natuurwaarden strenge randvoorwaarden vooropstellen.

Meer specifiek behoort de camping tot het recreatieveld 'Camping Douve'. Verdere uitbreiding van de camping is niet wenselijk. De gemeente betreurt dat een planningsinitiatief op Vlaams niveau werd stopgezet. Zij is van oordeel dat de bestaande infrastructuur kan bestendig worden, mits volgende randvoorwaarden te respecteren:

- Naar toekomstige activiteiten toe, geldt de dynamiek van de huidige activiteiten als bovengrens.
- De bebouwde oppervlakte dient tot een minimum beperkt te blijven. Nieuwe infrastructuur dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande, om het gemeenschappelijke gebruik van voorzieningen mogelijk te maken.
- Groene dooradering: de inrichting en het beheer van de niet-bebouwde ruimten is gericht op een zo groot mogelijke integratie van de site in zijn natuurlijke omgeving.
- Ook voor wat betreft de architectuur van de gebouwen wordt gestreefd naar een optimale integratie in de omgeving.
- In het lager gelegen valleigedeelte dient de infrastructuur tot een minimum beperkt te blijven.

Andere aandachtspunten bij de ontwikkeling van de camping zijn:

- De Douvebeek wordt als een natuurverbinding aangeduid.
- Het noordelijk gelegen landbouwgebied als een landouwkamer waar het behoud van het zichtpunt wordt vooropgesteld.
- De voorzieningen ten noordwesten als concentratie kleinhandelslint Zwarteberg.

Gezien er geen extra dynamiek wordt bijgecreëerd, integendeel het aantal standplaatsen zal afnemen op korte termijn en er rekening gehouden wordt bij de herstructurering met de aanwezigheid van de natuurgevoelige Douvevallei in het zuidwesten, wordt er voldaan aan de beleidslijnen opgenomen in het GRS.

### Openbaar onderzoek over de aanvraag

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd over de aanvraag van 12 maart tot 10 april 2019. Er werden geen bezwaarschriften of opmerkingen ontvangen.

### Adviezen

Gedurende de periode van het openbaar onderzoek werd advies gevraagd aan de volgende instanties.

Nr.	Adviesinstantie	Datum adviesvraag	Datum advies
1	Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer	15/02/2019	29/03/2019
2	Departement Landbouw en Visserij	15/02/2019	15/03/2019
3	Deputatie van de provincie West Vlaanderen	15/02/2019	02/04/2019
4	Provincie West Vlaanderen – Water en Domeinen (watertoets)	15/02/2019	6/05/2019
5	Agentschap Onroerend Erfgoed	15/02/2019	
6	Agentschap voor Innoveren en Ondernemen	15/02/2019	15/03/2019
7	Agentschap Wegen en Verkeer	15/02/2019	/
8	Gemeente Heuvelland	15/02/2019	/
9	Agentschap voor Natuur en Bos	15/02/2019	19/02/2019
10	Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid	15/02/2019	/
11	Sport Vlaanderen	15/02/2019	14/03/2019
12	Toerisme Vlaanderen	15/02/2019	2/05/2019

De bovenstaande adviezen zijn opgenomen in bijlage bij deze beslissing.

## Bespreking van de adviezen

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer (29/03/2018) laat weten niet bevoegd te zijn om de aanvraag te adviseren

Het Departement Landbouw en Visserij (15/03/2019) formuleert een gunstig advies

Gelet op de ruimtelijke ligging en aangezien geen landbouwbelangen in het gedrag komen, heeft het Departement Landbouw en Visserij geen bezwaren bij de aanvraag

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen (02/04/2019) formuleert een gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie en gunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn. Het bedrijf heeft geen uitbreidingsvraag op lange termijn. De provincie stelt vast dat de aanvraag een herstructurering beoogt en geen uitbreiding en daarom in overeenstemming is met de bepalingen van het PRS

Provincie West-Vlaanderen, Water en Domeinen (6/05/2019) geeft aan dat de voorziene ontwikkeling en de realisatie van de natuurbestemming (realisatie instandhoudingsdoelstellingen in habitatrichtlijngebied) in het brongebied van de Douvebeek, moet gebeuren in overleg met de provinciale dienst Water en Domeinen. Daarnaast verwijst de provincie naar de geldende regelgeving op het vlak van water zoals onder meer het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding, het voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden, garanties voor de afwatering van aanliggende terreinen en naar de regelgeving in verband met waterlopen

Het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft aan dat er geen advies van Erfgoed vereist is

Het Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (15/03/2019) geeft een gunstig advies op de aanvraag tot planologisch attest Douve bvba mits passende herbestemming tot recreatie en natuur waarbij de winkel gerelateerd moet blijven aan de recreatiefunctie. Vlaio suggereert om de ruimere cluster ten zuiden van de Bellestraat op te nemen in het GRUP zodat ook de bebouwing in natuurgebied bij de burens kunnen onderzocht worden. Vlaio pleit voor planologische compensatie voor het verlies aan natuurgebied, met beperking tot verdere ontwikkeling van het recreatiegebied dat nog niet ontwikkeld is

*De voorwaarden in zake kleinhandel worden opgenomen in het attest. De suggestie om het naastgelegen recreatiegebied te betrekken in de opmaak van het GRUP wordt meegenomen in het attest*

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft geen advies

De gemeente Heuvelland adviseert de aanvraag gunstig voor de bestemming op de huidige locatie. De gemeente adviseert de aanvraag voor de korte termijn gunstig mits:

- Bij de aanvraag een inrichtingsplan/landschapsplan wordt toegevoegd met
  - ✓ voldoende groenelementen, gegroepeerd of tussen de percelen met aanduiding van de plantensoorten
  - ✓ Gemeenschappelijke speelzones
  - ✓ Voldoende trage verbindingen door de camping
  - ✓ Type verhardingen
  - ✓ Toegankelijkheid voor hulpdiensten
  - ✓ Aanduiding riolering
- Aandacht voor architectuur in functie van integratie in de omgeving
- Aanpassing van de begrenzing zodat eigendomsgrens gerespecteerd blijft
- Maximaal 6 tenten te voorzien in groengebied en geen verharding
- Voorzien van 3 meter groen aan de westelijke zijde, zonder mogelijkheid voor plaatsen van tenten

Agentschap voor Natuur en Bos (19/02/2019) verleent gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Het bedrijf voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een planologisch attest
- In de beekvallei gebeurt sanering en vervolgens natuurinrichting. Er wordt hiervoor een inrichtingsplan opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Enkel een inrichtingsplan voor de beekvallei dat is goedgekeurd door het ANB kan uitgevoerd worden
- De ontwikkeling en de campingsite (omvorming naar vaste verblijfplaatsen) kan pas gebeuren na de sanering en na de uitvoering van de natuurinrichtingsmaatregelen in de beekvallei
- Het afvalwater van de exploitatie wordt overgebracht naar de riolering. Er gebeurt geen lozing (rechtstreeks onrechtstreeks) in de beekvallei.

ANB verwijst voor dit advies naar de direct werkende normen die van toepassing zijn:

- Artikel 36ter §4 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 26bis Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

ANB gaat in haar advies in op de ligging in VEN-gebied en stelt dat de omzetting van natuurgebied naar recreatiegebied impliceert dat het VEN-gebied wordt opgegeven. Het initiatief tot opheffing van VEN kan enkel door het gewest gebeuren. Er zal bijgevolg een gewestelijk RUP opgemaakt moeten worden om aan de aanvraag te kunnen voldoen. Cfr art. 17 §3 van het Natuurdecreet zal in kader van de opheffing van de VEN-afbakening het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan voorstellen moeten bevatten voor schadebeperkende en compenserende maatregelen.

*Deze voorwaarden worden opgenomen in het attest*

Afdeling Toezicht Volksgezondheid – Agentschap Zorg en Gezondheid leverde geen advies.

Sport Vlaanderen (14/03/2019) adviseert de aanvraag tot planologisch attest positief. De camping is reeds in exploitatie sinds 1964. Alle ruimtelijke inkleuringen dateren van een langere datum (gewestplan, habitatgebied, ...). Het is daarom positief dat via een ruimtelijke planningsproces de huidige site bestendig kan worden en een verdere kwalitatieve exploitatie wordt mogelijk gemaakt. Het is ook positief dat hierbij rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

Toerisme Vlaanderen (2/05/2019) adviseert dat duidelijkheid gegeven wordt aan de uitbaters van Camping Douve over de bestaanszekerheid en staat positief ten opzichte van het afleveren van een planologisch attest dat leidt tot een herstructurering. Toerisme Vlaanderen vraagt aandacht voor volgende elementen bij de herstructurering:

- Opteer voor geclusterd parkeren, niet voor individuele parkeerplaatsen
- Geen inrichting van private tuinzones en hagen omdat dergelijke inrichting permanent wonen in de hand werkt
- Verhogen van leefkwaliteit door inrichting met voldoende gemeenschappelijk groen en open ruimte (minimaal 5 procent)

### Advies van de bevoegde adviescommissie

Planologische attesten waarvoor de Vlaamse Regering bevoegde overheid is, vereisen geen advies van een adviescommissie.

### Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

De camping is gelegen in het noordwesten van de gemeente Heuveland en behoort tot de deelgemeente Westouter. De camping ligt tegen de landgrens met Frankrijk en grenst er aan de gemeente Sint-Jans-Cappel.

De camping is gelegen in de West-Vlaamse heuvelrij die gevormd wordt door Zwartberg-Vidaigneberg-Rodeberg-Kemmelberg-Monteberg-Lettenberg en Scherpenberg. Deze heuvelrij vormt de scheiding tussen het IJzer en Leiebekken. De beken die aan de noordflank van de heuvelkam ontspringen vloeien in de richting van de IJzervallei. Het gaat om de Fransbeek, de Hellegatbeek en de Sulferbergbeek. De Douvebeek en de Galooiebeek ontspringen aan de zuidflank van de heuvelkam en maken deel uit van het Leiebekken. De heuvelflanken met hun beekvalleien zorgen voor een zeer gevarieerd landschapsbeeld waar landbouw verweven voorkomt met natuur.

De camping ligt in het brongebied van de Douvevallei, die de grens vormt tussen België en Frankrijk.

De Vlaamse heuvelrij heeft ook een bovenlokale toeristische-recreatieve aantrekkingskracht. Het gebied is niet enkel een belangrijk wandel- en fietsgebied wat aanleiding heeft gegeven voor de talrijke horecazaken, maar gekenmerkt zich ook door specifieke grenshopping, wat aanleiding heeft gegeven tot talrijke warenhuizen die Franse of Belgische specialiteiten aanbieden. Deze activiteiten komen veelal geclusterd voor op de heuveltoppen.

De camping is gelegen in zo'n concentratiegebied van winkels en horecazaken die gebundeld voorkomen in de Bellestraat.

De camping is gelegen langs de Bellestraat of de gewestweg (N398) een lokale verbindingsweg die Westouter via de D223 verbindt met de Sint-Jans-Capel. Naar het oosten wordt de camping via de N372 – Rodebergstraat en de N375 – Ieperstraat ontsloten naar Ieper.

De camping wordt niet ontsloten door het openbaar vervoer. De meeste nabijgelegen stations bevinden zich in Ieper (en Poperinge). Vanuit Ieper kan men bus 71 nemen en vanuit Poperinge bus 61. De meest nabijgelegen bushalte van deze twee lijnen bevindt zich ter hoogte van het kruispunt N375 – N315 en N372 (Ieperstraat) op ca. 2,5 km van de camping. Vandaar kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de Belbus.

De camping ligt te midden van recreatieve fiets- en wandelroutes.

Het behoud van de camping op de huidige locatie wordt gedeeltelijk gunstig beoordeeld voor wat de campingactiviteit betreft. Bij de verkoopactiviteit die niet functioneel gekoppeld is aan de camping wordt voorbehoud gemaakt. De toegelaten activiteiten moeten verder worden afgewogen binnen het planproces voor de opmaak van het GRUP. Het behoud van de campingactiviteit op de rand van de Douvebeekvallei en in de vallei wordt ongunstig beoordeeld.

### **Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn**

De beoogde ontwikkeling op korte termijn is gericht op het behoud van de huidige activiteiten: camping en stockverkoop. Een deel van de kampeerplaatsen en de bijbehorende infrastructuur is gelegen in de Douvebeekvallei en op de rand van de vallei. In de aanvraag is een herinrichting van het kampeerterrein voorzien om de natuurwaarden in de vallei te herstellen. Vermits de laatste jaren niet meer voldoende geïnvesteerd is in het terrein, dringt een globale herinrichting van het kampeerterrein zich op.

De aanvraag voor de korte termijn wordt ongunstig beoordeeld omdat de globale herinrichting van het terrein en de toegelaten functies een globale samenhangende ruimtelijke afweging vereisen. Die afweging gebeurt best binnen een volwaardig planproces waarbij alle elementen, zowel van recreatieve aard als de natuurwaarden tegelijk en gelijkwaardig aan bod komen. Ook het terrein grenzend aan het eigendom van camping Douve, wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen kunnen in dat proces onderzocht worden. In dat proces wordt dus ook nagegaan of er nood is om een ruimer gebied in het planproces te betrekken en worden eventueel ook voorstellen gedaan voor herbestemming van een ruimer recreatiegebied en natuurgebied. In dat proces wordt ook een uitspraak gedaan over de VEN-waardigheid van de betrokken gebieden.

Er is nood aan herstructurering en modernisering. Het kampeerterrein is nu sterk verouderd waardoor een deel van de infrastructuur niet meer voldoet aan de huidige verblijfsbehoeften. Een renovatie/afbraak of herstructurering van de volledige site is aangewezen om tegemoet te komen aan de moderne verblijfsbehoeften. Op het kampeerterrein zijn vele oude stacaravans aanwezig. Dat zorgt voor een onverzorgde indruk en is niet aantrekkelijk voor nieuwe toeristen. Douve bvba wil dan ook investeren in het kampeerterrein en de oude caravans vervangen door nieuwere modellen op ruimere standplaatsen, beter geïntegreerd in het landschap. Zo verhoogt de kwaliteit en het uitzicht van de camping.

Een deel van het kampeerterrein is gelegen in het ecologisch waardevol brongebied van de Douvevallei. Om de natuurwaarde van dit brongebied te versterken moet een grote bufferzone worden voorzien en de minst storende activiteiten (= geen vaste constructies) aan deze kant van de camping te laten plaatsvinden. Het is de bedoeling om het aantal standplaatsen te reduceren, maar tegelijkertijd te focussen op een hoger segment van kampeertoerisme (meer ruimte, meer comfort,..). De reductie zou van 82 vergunde standplaatsen naar 41 vaste standplaatsen en een zestal vrije standplaatsen gaan. Door het uitvoeren van de herstructurering zal de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied versterkt worden, gezien er dus minder druk op de omgeving zal zijn.

### **Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn**

De aanvraag omvat geen ruimtelijke behoeften op lange termijn.

## Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

De opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is noodzakelijk voor de bestemming van een gedeelte van de huidige camping en voor het faciliteren van het natuurherstel van de Douvevallei en voor het aanduiden of wijzigen van VEN-gebied. Daarvoor is voorafgaandelijk een globale ruimtelijke visie vereist voor de camping binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten recreatie, natuur en kleinhandel. Hierbij gelden volgende randvoorwaarden en aandachtspunten:

- De herinrichting van het kampeerterrein gebeurt op basis van een globale ruimtelijke visie waarin uitspraak gedaan wordt over de toegelaten functies en activiteiten, de natuurinrichting, VEN-gebieden, het voorzien van groen en de recreatieve infrastructuur (inclusief verharding). Daarbij wordt overwogen om aanliggende terreinen in de visie (= inrichtingsvisie, landschapsvisie) te betrekken in functie van natuurherstel en een kwalitatief ingericht terrein. Bij de inrichting gelden volgende specifieke randvoorwaarden:
  - voldoende groenelementen, gegroepeerd of tussen de percelen met aanduiding van de plantensoorten
  - Aanduiden van gemeenschappelijke speelzones
  - Voldoende trage verbindingen door de camping
  - Aanduiden type verhardingen en toegankelijkheid voor hulpdiensten waarbij de verharding zo beperkt mogelijk wordt gehouden
  - Aanduiding riolering
  - Aandacht voor architectuur in functie van integratie in de omgeving
  - Aanpassing van de begrenzing zodat eigendomsgrens gerespecteerd blijft
  - Maximaal 6 tenten te voorzien in groengebied en geen verharding
  - Voorzien van 3 meter groen aan de westelijke zijde, zonder mogelijkheid voor plaatsen van tenten
  - Geen individuele parkeerplaatsen, wel geclusterd parkeren
  - Geen inrichting van private tuinzones en hagen omdat dergelijke inrichting permanent wonen in de hand werkt
  - Verhogen van leefkwaliteit door inrichting met voldoende gemeenschappelijk groen en open ruimte (minimaal 5 procent).
- In de beekvallei gebeurt sanering en vervolgens natuurinrichting. Er wordt hiervoor een inrichtingsplan opgemaakt.
- De ontwikkeling en de campingsite (omvorming naar vaste verblijfplaatsen) kan pas gebeuren na de sanering en na de uitvoering van de natuurinrichtingsmaatregelen in de beekvallei.
- Het afvalwater van de exploitatie wordt overgebracht naar de riolering. Er gebeurt geen lozing (rechtstreeks onrechtstreeks) in de beekvallei.
- de realisatie van de recreatieve bestemming natuurbestemming (realisatie instandhoudingsdoelstellingen in habitatrictlijngebied) in het brongebied van de Douvebeek, moet gebeuren rekening houdende met de geldende regelgeving op het vlak van water zoals onder meer het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding, het voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden, garanties voor de afwatering van aanliggende terreinen en naar de regelgeving in verband met waterlopen.
- Kleinhandel die niet gekoppeld is aan de kampeerfunctie en er ondergeschikt aan is, is niet toegelaten.

## Motivering

Er wordt een gedeeltelijk gunstig planologisch attest afgeleverd voor het behoud van de kampeerfunctie gelegen buiten de Douvebeekvallei. In het attest worden voorwaarden opgelegd om de ontwikkeling van natuurwaarden in de Douvevallei (natuurherstel) te garanderen. Dat natuurherstel gaat gepaard met een globale herinrichting van het kampeerterrein. Kleinhandel die functioneel verbonden is met de kampeeractiviteit kan worden toegelaten, andere vormen van autonome kleinhandel worden niet toegelaten.

Er wordt een ongunstig planologisch attest afgeleverd voor de aanvraag korte termijnvraag omdat de voorgestelde ontwikkeling een verdere afweging vereist op het vlak van omvang van de betrokken site voor herbestemming en voor herinrichting en omdat er voorafgaand aan de bevestiging van de bestaande situatie van de camping en de herinrichting ervan, duidelijke garanties moeten zijn over de realisatie van het natuurherstel van de Douvebeekvallei en over de concrete inrichting van de camping. De op de korte termijn beoogde ontwikkelingen moeten derhalve worden afgewogen binnen het planproces voor de opmaak van een GRUP.



Er wordt een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd voor de beoogde ontwikkeling op lange termijn via de opmaak van een GRUP. In het RUP worden op basis van een concrete inrichtingsvisie voor de camping en zijn omgeving, uitspraken gedaan over de omvang van het plangebied, over het natuurherstel van de Douvebeekvallei, over de gebieden met een bestemming natuur enerzijds en recreatie anderzijds en eventueel andere bestemmingen, over eventuele compensatie omwille van de aanduiding van recreatiegebied, over de toegelaten functies en de inrichting van de kampeerplaats en over de toegelaten functies. Autonome kleinhandel kan daarbij niet worden toegestaan.

**DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW LEVERT EEN GEDEELTELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF VOOR HET BEHOUD VAN HET BEDRIJF OP DE HUIDIGE LOCATIE, EEN ONGUNSTIG ATTEST VOOR DE AANVRAAG OP KORTE TERMIJN EN EEN VOORWAARDELIJK GUNSTIG ATTEST VOOR DE OPMAAK VAN EEN GRUP WAARBIJ DE OP KORTE TERMIJN BEOOGDE ONTWIKKELING VERDER WORDT AFGEWOGEN EN BEOORDEELD.**

Het behoud van de camping op de huidige locatie wordt gedeeltelijk gunstig beoordeeld voor wat de campingactiviteit betreft. Bij de verkoopactiviteit die niet functioneel gekoppeld is aan de camping wordt voorbehoud gemaakt. De toegelaten activiteiten moeten verder worden afgewogen binnen het planproces voor de opmaak van het GRUP. Het behoud van de campingactiviteit op de rand van de Douvebeekvallei en in de vallei wordt ongunstig beoordeeld.

De aanvraag voor de korte termijn wordt ongunstig beoordeeld omdat de globale herinrichting van het terrein en de toegelaten functies een globale samenhangende ruimtelijke afweging vereisen. Die afweging gebeurt best binnen een volwaardig planproces waarbij alle elementen, zowel van recreatieve aard als de natuurwaarden tegelijk en gelijkwaardig aan bod komen. Ook het terrein grenzend aan het eigendom van camping Douve, wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen kunnen in dat proces onderzocht worden. In dat proces wordt dus ook nagegaan of er nood is om een ruimer gebied in het planproces te betrekken en worden eventueel ook voorstellen gedaan voor herbestemming van een ruimer recreatiegebied en natuurgebied.

De opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgestart voor de bestemming van een gedeelte van de huidige camping en voor het faciliteren van het natuurherstel van de Douvevallei. Daarvoor is voorafgaandelijk een globale ruimtelijke visie vereist voor de lokale binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten recreatie, natuur en kleinhandel. Hierbij gelden volgende randvoorwaarden en aandachtspunten:

- De herinrichting van het kampeerterrein gebeurt op basis van een globale ruimtelijke visie waarin uitspraak gedaan wordt over de toegelaten functies en activiteiten, de natuurinrichting, het voorzien van groen en over de recreatieve infrastructuur. Daarbij wordt overwogen om aanliggende terreinen in de visie (= inrichtingsvisie, landschapsvisie) te betrekken in functie van natuurherstel en een kwalitatief ingericht terrein. Bij de inrichting gelden volgende specifieke randvoorwaarden:
  - voldoende groenelementen, gegroepeerd of tussen de percelen met aanduiding van de plantensoorten
  - Aanduiden van gemeenschappelijke speelzones
  - Voldoende trage verbindingen door de camping
  - Aanduiden type verhardingen en toegankelijkheid voor hulpdiensten
  - Aanduiding riolering
  - Aandacht voor architectuur in functie van integratie in de omgeving
  - Aanpassing van de begrenzing zodat eigendomsgrens gerespecteerd blijft
  - Maximaal 6 tenten te voorzien in groengebied en geen verharding
  - Voorzien van 3 meter groen aan de westelijke zijde, zonder mogelijkheid voor plaatsen van tenten.
  - Geen individuele parkeerplaatsen, wel geclusterd parkeren
  - Geen inrichting van private tuinzones en hagen omdat dergelijke inrichting permanent wonen in de hand werkt
  - Verhogen van leefkwaliteit door inrichting met voldoende gemeenschappelijk groen en open ruimte (minimaal 5 procent).
- In de beekvallei gebeurt sanering en vervolgens natuurinrichting. Er wordt hiervoor een inrichtingsplan opgemaakt.
- De ontwikkeling en de campingsite (omvorming naar vaste verblijfplaatsen) kan pas gebeuren na de sanering en na de uitvoering van de natuurinrichtingsmaatregelen in de beekvallei.

- In het GRUP wordt de aanduiding als VEN geëvalueerd en zo nodig aangepast.
- Het afvalwater van de exploitatie wordt overgebracht naar de riolering. Er gebeurt geen lozing (rechtstreeks onrechtstreeks) in de beekvallei.
- de realisatie van de recreatieve bestemming natuurbestemming (realisatie instandhoudingsdoelstellingen in habitatrichtlijngebied) in het brongebied van de Douvebeek, moet gebeuren rekening houdende met de geldende regelgeving op het vlak van water zoals onder meer het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding, het voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden, garanties voor de afwatering van aanliggende terreinen en naar de regelgeving in verband met waterlopen.
- Kleinhandel die niet gekoppeld is aan de kampeerfunctie en er ondergeschikt aan is, is niet toegelaten.

Deze voorwaarden zullen worden afgewogen bij de beoordeling van de aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en bij het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## Ondertekening

Datum

dag... 26 ..... maand... 07 ..... jaar... 2019 .....

**Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw**



**Koen VAN DEN HEUVEL**

## Wat zijn de beroepsmogelijkheden voor de bevoegde overheid en de aanvrager?

### **Schorsend administratief beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement**

Het beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het afschrift van het planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen te bezorgen, voor zover dat nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

Als de Vlaamse Regering het beroep verwerpt, wordt de schorsing opgeheven en krijgt het planologische attest, zoals het werd afgegeven door het bevoegde bestuursorgaan, uitwerking. Als de Vlaamse Regering het beroep inwilligt, wordt het planologische attest vernietigd, en moet de provincieraad of de gemeenteraad opnieuw beslissen over de aanvraag tot planologisch attest, rekening houdend met de motieven voor de inwilliging van het beroep. De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing met een beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na die waarop het beroep is ingesteld. Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan het departement, respectievelijk de deputatie bezorgd.

### **Beroep van de aanvrager**

Als u het als aanvrager van het attest niet eens bent met de beslissing over uw aanvraag, dan kunt u binnen 60 dagen na de ontvangst van het attest beroep aantekenen bij de Raad van State.

U kunt de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Stuur dat verzoekschrift ofwel met de post aangetekend naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel, of dien het in volgens de elektronische procedure. Meer informatie vindt u in de rubriek 'E-procedure' op de website van de Raad van State: [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be). Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

Als u uw verzoekschrift met de post verstuurd, moet u naast het originele verzoekschrift ook steeds drie eensluidend verklaarde afschriften van het verzoekschrift bezorgen, te vermeerderen met een afschrift voor iedere verwerende partij. Het procedurereglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be).

## Privacywaarborg

De gegevens die bij de aanvraag zijn meegedeeld, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van het dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en zo nodig te laten verbeteren.

## **Bijlage : Uitgebrachte adviezen**

- Vlaamse Milieumaatschappij – Afd. Operationeel Waterbeheer
- Departement Landbouw en Visserij
- Deputatie van de provincie Limburg
- Provincie Limburg – Water en Domeinen
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap voor innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Stad Bilzen
- Agentschap voor Natuur en Bos