

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Opstart geïntegreerd planningsproces gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Camping Douve'

Samenvatting

Camping Douve is gelegen in de Bellestraat, op de Zwarteberg, in de gemeente Heuvelland. Het gaat om een bestaande camping, sinds 1964 gevestigd op de valleirand van de Douvebeek. De camping is behoorlijk vergund en is deels zonevreed in natuurgebied. Dit natuurgebied is aangeduid als VEN-gebied en habitatrictlijngebied.

Aan Camping Douve bvba werd op 26.07.2019 een planologisch attest afgeleverd waardoor het behoud van de camping mogelijk gemaakt wordt na een herstructurering waardoor de natuurwaarden beter beschermd worden. Het planvoornemen voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is beperkt tot de campingsite. Op de Zwarteberg bevindt zich heel wat kleinhandel. Die veel ruimere ruimtelijke problematiek is een planningstaak van de provincie West-Vlaanderen en wordt niet in het planningsproces voor camping Douve maar in een afzonderlijk provinciaal planproces onderzocht.

Uitgaande van het planologisch attest en een inrichtingsvoorstel dat rekening houdt met de voorwaarden van het planologisch attest, de nodige herstructurering van de campingsite en natuurherstel, werd in samenspraak met de gemeente Heuvelland een startnota voor een GRUP uitgewerkt.

De plandoelstelling is het behoud en de herstructurering van de camping, die afhankelijk wordt gemaakt van het voorafgaande natuurherstel van de Douvevallei. Het eventuele behoud van de bestaande kleinhandelfunctie die nu deel uitmaakt van camping Douve, wordt verder afgewogen binnen een globaal inrichtingsvoorstel. Het behoud van de camping houdt een bestemmingswijziging in van natuurgebied naar recreatiegebied voor een deel van de camping. Een aanpassing van het VEN maakt dus ook deel uit van het planvoornemen.

Na de goedkeuring van de startnota door de Vlaamse Regering volgt een publieke raadpleging.

1. SITUERING

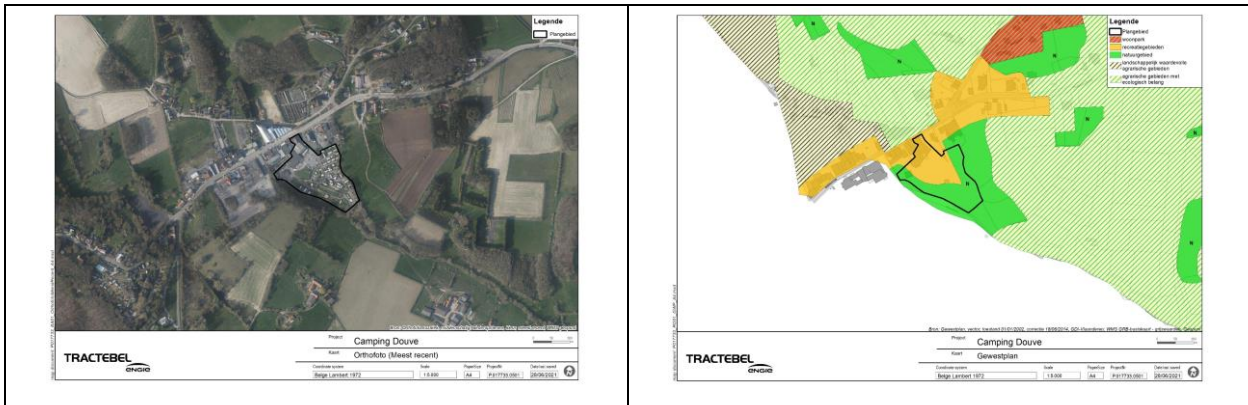
A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Omgeving

Beleidsdoelstelling OD 3. Gebiedsontwikkeling met sterke gebiedscoalities.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Camping Douve is een campingsite met conciërgewoning en receptie. Het kampeerterrein is voorzien van standplaatsen voor caravans en tenten en een kampeerweide. De standplaatsen hebben een oppervlakte tussen 80 m² en 150 m². Daarnaast is er een sanitair blok, een speelweide met speeltuig en een parkeerterrein voor 33 wagens aanwezig. Verder is er ook een vakantiewoning met 12 studio's. Die zijn nu grotendeels buiten gebruik omdat ze niet meer zijn aangepast aan de huidige comforteisen.



Het kampeerterrein werd in 1964 opgericht. In 1964 kreeg de camping een bouwvergunning voor het bouwen van 11 complexen van 8 studio's. Hiervan werden er uiteindelijk maar 2 opgericht, waarvan 1 constructie momenteel nog aanwezig is op het terrein en effectief gebruikt wordt als vakantiewoning. In 1965 is de machtiging gegeven tot exploitatie van het terrein als kampeerterrein. In 1972 werd er opnieuw een machtiging gegeven tot verder exploiteren van het kampeerterrein. In 1975 werden 85 kampeerplaatsen ingericht op basis van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in hetzelfde jaar.

Camping Douve omvat naast de kampeermogelijkheden ook detailhandel in de vorm van stockverkoop van aanhangwagens, met verkoopsruimte van ca. 2000 m², conciërgewoning, de campingreceptie en parkeerplaats. Het kampeerterrein is voorzien van standplaatsen voor caravans en tenten en een kampeerweide.

Met de goedkeuring van het gewestplan Ieper-Poperinge (14 augustus 1979) werd de camping deels zonevremd door de aanduiding van een deel van de vergunde campingsite als natuurgebied. Dit zorgde aanvankelijk niet voor problemen aangezien de constructies op deze moment vergund zijn en de camping over een exploitatievergunning beschikt. Na de overname door bvba Douve op 19 april 1994 werd in 1994 een vergunning gegeven tot het herbouwen van de cafetaria en de winkel en voor het vervangen van het sanitaire blok, deze zijn allen binnen de recreatiezone gelegen.

Het natuurgebied waarin de camping deels is gelegen, is door de Vlaamse Regering aangeduid als VEN-gebied en als habitatrichtlijngebied (SBZ-H West-Vlaams Heuvelland). Het herstel van de Douvevallei is dus een belangrijk onderdeel van het planvoornemen. Dit laat toe de instandhoudingdoelstellingen voor dit gebied te ondersteunen: het plaatselijk herstel van de hydrologie en het verbeteren van de waterkwaliteit van rivieren en beken.

C. PLANOLOGISCH ATTEST

Op 26/07/2019 werd door de toenmalige Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd aan Douve bvba. In het attest werd de vraag tot behoud van de camping op de huidige locatie gedeeltelijk gunstig beoordeeld omwille van de nood

aan kampeermogelijkheden in deze omgeving. Er werd voorbehoud gemaakt bij de kleinhandelsactiviteit (verkoop aanhangwagens). 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 werd ongunstig beoordeeld. Ook 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. Uit het inrichtingsvoorstel zal dus moeten blijken of er voldoende ruimte beschikbaar is om de kleinhandelsfunctie (verkoop aanhangwagens) te bestendigen. Verder zijn er randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd die zullen worden afgewogen bij de beoordeling van de aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning en bij het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag omvatte geen ruimtebehoefte voor de lange termijn.

2. INHOUD VAN HET VOORSTEL

A. INHOUD STARTNOTA: PLANDOELSTELLING

De doelstelling voor de opmaak van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de bestendiging en herinrichting van de huidige camping en het faciliteren van het natuurherstel van de Douvevallei. Daarvoor is voorafgaandelijk een globale, samenhangende ruimtelijke visie vereist binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten recreatie en natuur. Het natuurherstel moet de herinrichting van de camping voorafgaan.

Tegelijk met de herinrichtingsmogelijkheden worden de toegelaten functies afgewogen binnen een volwaardig planproces waarbij alle elementen, zowel van recreatieve aard als de natuurwaarden, tegelijk en gelijkwaardig aan bod komen.

Het GRUP geeft uitvoering aan het planologisch attest en zal een ruimtelijk kader creëren voor de invulling van de ruimtebehoefte, rekening houdende met de randvoorwaarden opgelegd in de beslissing over het planologisch attest. De doelstellingen van het planvoornemen worden in zeer belangrijke mate bepaald door de inhoud van het planologisch attest.

Het plan betreft de herbestemming van een deel van het natuurgebied tot de bestemming "verblijfsrecreatie". Tijdens het planproces kunnen uiteraard specifieke voorschriften uitgewerkt worden in functie van de draagkracht, specifieke inrichtingsvoorwaarden, natuurwaarden, toegankelijkheid en dergelijke. De randvoorwaarden in het planologisch attest vormen daarvoor de basis.



Op korte termijn wordt een herstructurering en modernisering van de site vooropgesteld. Het kampeerterrein is in de huidige situatie sterk verouderd, waardoor een deel van de infrastructuur niet meer voldoet aan de huidige verblijfsbehoeften. Hierdoor is een renovatie/afbraak of herstructurering van de volledige site aangewezen. Dit zou volgende inhouden:

- Het vervangen van de oude stacaravans door nieuwere modellen op ruimere vaste en permanente standplaatsen, beter geïntegreerd in het landschap. Zo wenst men een verhoogde kwaliteit en uitzicht van de camping te bekomen.
- Het inrichten van vrije niet-permanente plaatsen voor tenten aan de zuidkant van de site (momenteel in natuurgebied gelegen) die dienst zouden doen als buffer naar de aangrenzende natuurelementen. Op deze vrije plaatsen worden geen vaste constructies voorzien. Het aantal vrije kampeerplaatsen zal worden bepaald als onderdeel van het globale inrichtingsplan en zo nodig worden vastgelegd in het GRUP.
- Het voorzien van ruimere permanente standplaatsen waardoor het aantal plaatsen zal gehalveerd worden.
- De bestaande campingwinkel (incl. receptie en conciërgewoning) blijft behouden. De bestaande parking en het verkooppunt voor aanhangwagens worden geëvalueerd uitgaande van de campingfunctie en de herstructurering die hiervoor noodzakelijk is. De evaluatie gebeurt binnen het globale inrichtingsvoorstel voor het geheel van de camping en het natuurgebied.
- Het complex van 8 studio's wordt omgebouwd naar ruimte voor praktisch gebruik van de camping (overdekte speelruimte, opslag voor afval en sanitaire blok).

Op basis van bovenstaande elementen wordt de plandoelstelling in de startnota als volgt omschreven:

1. *Herstel van de Douvevallei in relatie tot de herinrichting van de campingactiviteiten. Daarbij worden de campingactiviteiten in de Douvevallei en op de rand van de vallei verwijderd en geherlocaliseerd. Bij de aanduiding als natuurgebied wordt de VEN-waardigheid nagegaan.*
2. *Planologisch verankeren van de huidige campingactiviteit op de huidige locatie buiten de Douvevallei met een globale herinrichting en opwaardering van de campinglocatie. Verkoopactiviteiten die deel uitmaken van de camping (campingwinkel, reca) worden mogelijk gemaakt. Er wordt specifieke ruimte voorzien voor ontsluiting en*

parkeermogelijkheid en groenvoorziening. Er wordt voorzien in een grote bufferzone ten opzichte van de Douvevallei en de minst storende activiteiten (=geen vaste constructies) worden aan de westelijke kant van de camping voorzien. Het aantal standplaatsen wordt gereduceerd van 82 vergunde standplaatsen naar 20 vaste standplaatsen. Dit houdt een ruimtelijke opwaardering in van de vaste standplaatsen. Het aantal vrije plaatsen voor tenten wordt bepaald binnen het globale inrichtingsvoorstel voor het geheel van de camping en natuurgebied. In de huidige schets zijn 6 plaatsen voorzien. 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.

3. *De aard en de omvang van verkoopactiviteiten die niet gekoppeld zijn aan de campingactiviteit wordt bepaald in functie van de beschikbare ruimte beschikbaar op de locatie en op basis van de inschatting van de ruimtelijke en milieu-impact van de verkoopactiviteiten.*
4. *Inpassing van de camping in zijn omgeving. De inpassing is ruimtelijk (bepalen van de grenzen) en functioneel door het aangeven van wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen.*

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

Overeenkomstig artikel 43 §3 3° en artikel 31 §1 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering 'Vlaamse Codex Overheidsfinanciën' van 17 mei 2019 is het advies van de Inspectie van Financiën respectievelijk het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting niet vereist.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Een geïntegreerd planningsproces kent 5 fases. De resultaten van elk van deze 5 fases worden geconsolideerd in een nota. De startnota is dus de eerste van 5 nota's.

Over de startnota en over de plandoelstelling wordt, na de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering, het advies gevraagd aan Saro en Mina-raad, de gemeente Heuvelland en de provincie West-Vlaanderen en de door de Vlaamse Regering bepaalde adviesinstanties. Er wordt over de startnota ook een consultatie van de ruime bevolking georganiseerd.

Gezien de ligging nabij de grens met Frankrijk zal het dossier ook ter kennis gegeven worden aan de Franse overheid.

Op basis van de adviezen en de participatie zal daarna door het planteam een scopingnota, voorontwerp-RUP en ontwerp-milieubeoordeling worden uitgewerkt. Daarna volgt een plenaire vergadering over het voorontwerp-GRUP en de milieubeoordeling.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te hechten aan bovengenoemde startnota 'Camping Douve'.
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, te gelasten om de vereiste adviezen in te winnen over de bovengenoemde startnota en de bevolking van de betrokken gemeenten te informeren over de inhoud van de startnota en de bevolking te raadplegen.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR