

**ADVIES**  
**VAN 22 JUNI 2022**  
**OVER DE STARTNOTA GEWESTELIJK RUP**  
**CAMPING DOUVE IN HEUVELLAND**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	2
III.	PLANOLOGISCH ATTEST .....	3
IV.	PLANDOELSTELLINGEN .....	3
V.	Globale, samenhangende ruimtelijke visie .....	4
VI.	ALTERNATIEVEN .....	6
VII.	AFBAKENING PLANGEBIED .....	6
VIII.	IMPACT OP MILIEU, NATUUR, LANDBOUW EN LANDSCHAP .....	7

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 30 april 2022 een adviesvraag van Vlaams minister Zuhair Demir over de startnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Camping Douve' in de gemeente Heuvelland.<sup>1</sup> De startnota werd door het departement Omgeving voor de raadsleden toegelicht op de SARO werkgroep van 2 juni 2022.

Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 22 juni 2022, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. Camping Douve is gelegen aan de valleirand van de Douvebeek op de Zwarteberg in de gemeente Heuvelland ter hoogte van de Frans-Belgische grens. De campingsite omvat een kampeerterrein met standplaatsen voor caravans en tenten, een kampeerweide, een conciërgewoning en receptie, sanitair blok, cafetaria, speelweide met speeltuig en een parkeerterrein voor 33 wagens. Verder is er ook een vakantiewoning met 12 studio's. Naast de kampeermogelijkheden omvat de camping ook detailhandel in de vorm van stockverkoop voor aanhangwagens met verkoopsruimte van 2.000m<sup>2</sup>.

De huidige camping is gesitueerd deels in natuurgebied en deels in recreatiegebied. Het natuurgebied is tevens afgebakend als VEN-gebied en Habitatrichtlijngebied.

3. Het voorgenomen plan beoogt de huidige camping te bestendigen en te herinrichten, en natuurherstel op de flanken van de Douvevallei te faciliteren. De doelstellingen van het gewestelijk RUP zijn:

- De Douvevallei wordt hersteld 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.
- De huidige campingactiviteit wordt planologisch verankerd op de huidige locatie buiten de Douvevallei met een globale herinrichting en opwaardering van de campinglocatie. Verkoopactiviteiten die deel uitmaken van de camping (campingwinkel, restaurant/cafetaria) 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. 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.
- De aard en de omvang van verkoopactiviteiten die niet gekoppeld zijn aan de

<sup>1</sup> <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ff46c5a8-dc79-4eee-b91c-7a14fdf2549c>

campingactiviteit wordt bepaald in functie van de beschikbare ruimte en op basis van de inschatting van de ruimtelijke en milieu-impact van de verkoopactiviteiten van.

- De camping wordt ingepast in zijn omgeving. De inpassing is ruimtelijk door het bepalen van de grenzen, en functioneel door het aangeven van wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen.<sup>2</sup>

Het plan zal daarvoor de noodzakelijke bestemmingswijzigingen op perceelsniveau doorvoeren.<sup>3</sup>

4. Het geplande gewestelijk RUP geeft uitvoering aan een planologisch attest dat op 26 juli 2019 door de toenmalige Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw werd afgeleverd aan Douve bvba.<sup>4</sup> Het planologisch attest is gedeeltelijk gunstig voor wat betreft de bestemming van de camping op de huidige locatie. Het maakt voorbehoud bij de verkoopactiviteit die niet functioneel gekoppeld is aan de camping en beoordeelt het behoud van de campingactiviteit op de rand van de Douvebeekvallei en in de vallei ongunstig.

De aanvraag voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn -een herstructurering en modernisering van de site- werd ongunstig beoordeeld. Het planologisch attest stelt dat de globale herinrichting van het terrein en de toegelaten functies een globale samenhangende ruimtelijke afweging vereisen.

Het planologisch attest is tot slot voorwaardelijk gunstig voor wat betreft de opmaak van een gewestelijk RUP waarbij de op de korte termijn beoogde ontwikkeling verder wordt afgewogen en beoordeeld. Voor de opmaak van het gewestelijk RUP formuleert het planologisch attest diverse randvoorwaarden en aandachtspunten.<sup>5</sup>

## II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad formuleert volgende strategische bemerkingen bij de startnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Camping Douve'.
  - De raad neemt akte van de beslissingen van het planologisch attest van 26 juli 2019. De raad erkent dat het planologisch attest de aanleiding vormt voor de opmaak van het geplande gewestelijke RUP 'Camping Douve' (zie deel III).
  - De raad heeft een aantal bedenkingen bij de omschrijving en verdere uitwerking van de plandoelstellingen inzake de bestemming en herinrichting van de huidige camping en het faciliteren van het natuurherstel van de Douvevallei in de startnota. De raad merkt op dat plandoelstelling inzake de verkoopactiviteiten - die niet gekoppeld zijn aan de campingactiviteit - niet in overeenstemming is met de randvoorwaarden van het planologisch attest (zie deel IV).
  - De startnota hanteert als uitgangspunt dat er voor de opmaak van het gewestelijk RUP 'Camping Douve' voorafgaandelijk een globale, samenhangende ruimtelijke visie vereist is. De raad benadrukt dat dit een belangrijk uitgangspunt is van voorliggende startnota en beklemtoont dat deze voorwaarde ook is opgenomen in het planologisch attest. De raad stelt echter vast dat de startnota er onvoldoende in slaagt om een gedegen globale, samenhangende ruimtelijke visie op te maken. De raad vindt dit een grote tekortkoming van de voorliggende startnota (zie deel V).
  - De raad acht het opportuun om zowel op het vlak van programma- als inrichtingsalternatieven verder onderzoek te verrichten (zie deel VI).
  - De raad wijst op het planologisch attest dat stelt dat er in het ruimtelijk planproces kan

---

<sup>2</sup> Startnota, pag. 17

<sup>3</sup> Startnota, pag. 21

<sup>4</sup> Startnota, pag. 10

<sup>5</sup> Planologisch attest, pag. 9-10

worden nagegaan of er nood is om een ruimer gebied in het planproces te betrekken. De raad stelt evenwel vast dat het plangebied beperkt blijft tot de contouren van de bestaande campingsite (zie deel VII).

- De raad vraagt aandacht voor de impact van het geplande gewestelijke RUP op de natuur, milieu, landbouw en landschap (zie deel VIII).

### III. PLANOLOGISCH ATTEST

6. Planologisch attest. De raad neemt akte van de beslissingen van het planologisch attest van 26 juli 2019 wat betreft de gedeeltelijke bestemming van de camping op de huidige locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn alsook van de randvoorwaarden tot de opmaak van een gewestelijk RUP voor de bestemming van een gedeelte van de huidige camping en het faciliteren van het natuurherstel in de Douvevallei.<sup>6</sup>

De raad erkent dat het gewestelijk RUP 'Camping Douve' wordt opgemaakt in uitvoering van het verleende planologisch attest en dat het -rekening houdende met de randvoorwaarden die in het planologisch attest zijn geformuleerd- een ruimtelijk kader wil creëren voor de invulling van de ruimtebehoefte op korte en lange termijn.<sup>7</sup>

7. Strategische beoordelingsmarge. Met het voorzien van een strategische advisering door de SARO op het niveau van de startnota van een gewestelijk RUP beoogde de Vlaamse Regering om de strategische adviesraden zeer vroeg in het planproces de gelegenheid te geven om de grote krijtlijnen van het ruimtelijk planproces te beoordelen en af te bakenen. Bij een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voortvloeit uit een planologisch attest is deze beoordelingsmarge evenwel nagenoeg onbestaande. Dit vormt een belangrijke tekortkoming in de beoogde adviesrol van de SARO ten aanzien van gewestelijke RUP's die voortvloeien uit een planologisch attest. In eerdere adviezen heeft SARO er reeds op aangedrongen om te onderzoeken in hoeverre advisering door de SARO op het niveau van het planologisch attest kan worden ingebouwd.<sup>8</sup>

### IV. PLANDOELSTELLINGEN

8. Plandoelstellingen. De raad neemt akte van de plandoelstellingen van het geplande gewestelijk RUP inzake de gedeeltelijke bestemming en herinrichting van de huidige camping en het faciliteren van het natuurherstel van de Douvevallei, zoals omschreven in het planologisch attest van 15 maart 2019. De raad heeft nog een aantal vragen en bedenkingen bij de omschrijving en uitwerking van deze plandoelstellingen in de startnota.
9. Planologisch verankeren campingactiviteit. Wat betreft de plandoelstelling inzake het planologisch verankeren van de huidige campingactiviteit op de huidige locatie buiten de Douvevallei met een globale herinrichting en opwaardering van de campingsite, benadrukt de raad dat het planologisch attest als voornaamste voorwaarde stelt dat de herinrichting van het terrein en de toegelaten functies moet gebeuren op basis van een globale samenhangende ruimtelijke afweging (zie verder deel V).<sup>9</sup>
10. Herstel Douvevallei. De raad vraagt met betrekking tot de plandoelstelling inzake het herstel van de Douvevallei te verduidelijken wat de startnota bedoelt met: *'Bij de aanduiding als natuurgebied wordt de VEN-waardigheid nagegaan.'* De raad merkt op dat de Douvevallei vandaag al bestemd is als natuurgebied en het planvoornemen geen melding maakt van herbestemmingen naar natuurgebied. De raad merkt op dat het planologisch attest wel als voorwaarde vermeldt: *'In het GRUP wordt de aanduiding als VEN geëvalueerd en zo nodig*

---

<sup>6</sup> Planologisch attest, pag. 9-10

<sup>7</sup> Planologisch attest, pag. 9-10

<sup>8</sup> SARO 2019 I 15 Briefadvies RUP HGB Vrieshuis, SARO 2021-03 Advies startnota RUP Booiebos

<sup>9</sup> Planologisch attest, pag. 9-10

aangepast.’

Het planologisch attest vermeldt ook dat wordt overwogen om bij de opmaak van de globale visie aanliggende terreinen te betrekken in functie van natuurherstel en een kwalitatief ingericht terrein.<sup>10</sup> De raad vraagt om dit verder te verduidelijken en stelt vast dat momenteel in de plandoelstellingen van het geplande gewestelijk RUP hieromtrent niets is geformuleerd.

11. Verkoopsactiviteiten. De raad stelt vast dat de startnota als plandoelstelling formuleert: *‘De aard en de omvang van verkoopsactiviteiten 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.’*<sup>11</sup>

De raad merkt op dat het planologisch attest voorbehoud formuleert bij de bestendiging van de 2.000 -m<sup>2</sup> verkoopsactiviteit die niet functioneel gekoppeld is aan de camping. De ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn werden tevens ongunstig beoordeeld: het planologisch attest stelt als voorwaarde dat de globale herinrichting van het terrein en de toegelaten functies moet gebeuren op basis van een globale samenhangende ruimtelijke afweging, die best binnen een volwaardig planproces wordt opgemaakt en waarbij alle elementen gelijkwaardig aan bod komen. Met betrekking tot de verkoopsactiviteiten stelt het planologisch attest als randvoorwaarde voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: *Kleinhandel die niet gekoppeld is aan de kampeerfunctie en er ondergeschikt aan is, is niet toegelaten.*<sup>12</sup>

De raad meent derhalve dat de plandoelstelling inzake de verkoopsactiviteiten die niet gekoppeld zijn aan de campingactiviteit, niet in overeenstemming is met de betreffende randvoorwaarde van het planologisch attest, die kleinhandel die niet gekoppeld is aan de kampeerfunctie en er ondergeschikt aan is, de facto uitsluit.

12. Ruimtelijke en functionele inpassing. Wat betreft de plandoelstelling inzake de inpassing van de camping in zijn omgeving merkt de raad op dat de ruimtelijke en functionele inpassing van de camping in zijn omgeving verder reikt dan respectievelijk het bepalen van de grenzen en het aangeven van wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen. De raad verwijst in die zin ook naar zijn bemerkingen onder punt V.

## V. GLOBALE, SAMENHANGENDE RUIMTELIJKE VISIE

13. Globale, samenhangende ruimtelijke visie. De startnota vermeldt bij het luik ‘Planvoornemen’ dat er voor de opmaak van het geplande gewestelijk RUP ‘Camping Douve’ voorafgaandelijk een globale, samenhangende ruimtelijke visie vereist is binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten. De startnota verduidelijkt: *‘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.’*<sup>13</sup>

De raad vindt dit een belangrijk uitgangspunt van het geplande gewestelijk RUP dat tevens uitvoering geeft aan de voorwaarde van het planologisch attest voor de opstart van het geïntegreerd planproces. Het planologisch attest vermeldt immers in de beslissing tot de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: *‘Daarvoor is voorafgaandelijk een globale ruimtelijke visie vereist voor de camping binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten recreatie, natuur en kleinhandel.’*<sup>14</sup>

De raad stelt vast dat de startnota in het luik ‘Planvoornemen’ een visie formuleert op de herstructurering en modernisering van de site en deze ruimtelijk vertaalt in één

---

<sup>10</sup> Startnota, pag. 9-10

<sup>11</sup> Startnota, pag. 17

<sup>12</sup> Planologisch attest, pag. 10

<sup>13</sup> Startnota, pag. 16

<sup>14</sup> Startnota, pag. 9

inrichtingsvoorstel dat als werkhypothese wordt gehanteerd voor de verdere planopmaak.

14. Ruimtelijke afweging binnen zijn omgeving. De raad merkt op dat de geformuleerde visie enkel focust op de campingsite zelf, en geen uitspraak doet over de camping binnen zijn bredere ruimtelijke context.

- De raad verwijst naar de problematiek van de detailhandel en grensshopping in de Bellestraat. De startnota vermeldt daarover terecht dat de aanwezige detailhandel en grensshopping in de Bellestraat gelinkt is aan een veel ruimere en ruimtelijk veel grootschaligere problematiek die in principe tot de planningsbevoegdheid van de provincie behoort en daarom niet wordt opgenomen in dit planproces.<sup>15</sup> De raad stelt vast dat er desalniettemin wordt beoogd om in het geplande gewestelijk RUP uitspraak te doen over de op de campingsite gesitueerde verkoopsactiviteiten. De raad benadrukt het belang van een gedegen afstemming met de globale visie die met betrekking tot de problematiek van de detailhandel en grensshopping in de Bellestraat op provinciaal niveau zal worden ontwikkeld.
- De raad wijst erop dat een aanzienlijk gedeelte van de campingsite gelegen is natuurgebied, dat tevens op Vlaams niveau werd aangeduid als Habitatrictlijn- en VEN-gebied. De raad stelt vast dat de startnota voorziet in natuurherstel van de Douvevallei -weliswaar in relatie tot de herinrichting van de campingactiviteiten- maar verder louter focust op de behoeften van de camping zelf.
- De raad wijst ook op de ligging van de camping aan de Bellestraat en de huidige penibele ontsluiting voor langzaam verkeer via de Bellestraat en Rodebergstraat gemengd met gemotoriseerd verkeer.<sup>16</sup> De startnota vermeldt dat er in de omgeving van het plangebied diverse lokale wegen aanwezig zijn die geschikter zijn als functioneel fietsverbinding en veel recreatieve fiets- en wandelwegen aanwezig zijn, al dan niet vrij liggend of gemengd langs rustige landbouwwegen.<sup>17</sup> De raad merkt evenwel op dat eventuele ontsluitings- opportuniteiten -onder de vorm van wandelpaden en langzaam verkeerverbindingen- bij de opmaak van de globale visie niet verder werden onderzocht. Het planologisch attest vermeldt hierover nochtans: *'Ook het terrein grenzend aan het eigendom van camping Douve, wandelpaden en langzaam verkeersverbindingen kunnen in dat proces onderzocht worden.'*

15. Ruimtelijke afweging binnen het plangebied. De raad merkt op dat de vooropgestelde visie en het inrichtingsvoorstel invulling geven aan de in het planologische attest geformuleerde randvoorwaarden op het vlak van de kwalitatieve inrichting van het kampeerterrein en het natuurherstel in de beekvallei. Zo wordt er uitgaan van een -ten opzichte van het voorziene programma in het aanvraagdossier van het planologisch attest- gereduceerd programma op het vlak van de kampeeractiviteiten met aandacht voor de integratie in het landschap. Aan de zuidkant van de site worden een aantal vrije niet-permanente plaatsen voor tenten ingericht als buffer naar de aangrenzende natuurelementen.<sup>18</sup>

De raad meent evenwel dat de verschillende functies -natuur, recreatie en kleinhandel- ook binnen het plangebied onvoldoende ten opzichte van elkaar worden afgewogen en de behoeften van de campinguitbater nog teveel het uitgangspunt vormen.

Zo stelt de raad vast dat de doelstellingen en de natuurwaarden van het Habitatrictlijn- en VEN-gebied in het plangebied op geen enkele wijze worden afgewogen ten opzichte van de behoeften van de campinguitbater. Het vooropgestelde programma op het vlak van de kampeeractiviteiten werd in de voorliggende startnota weliswaar gereduceerd ten opzichte van het beoogde programma in de aanvraag van het planologisch attest; het ruimtebeslag en dus ook de inname van het Habitatrictlijn- en VEN-gebied in functie van de kampeeractiviteiten blijft in het

---

<sup>15</sup> Startnota, pag. 3

<sup>16</sup> Startnota, pag. 40

<sup>17</sup> Startnota, pag. 40

<sup>18</sup> Startnota, pag. 16

inrichtingsvoorstel gelijk. Het kampeerconcept zelf met een meerderheid aan vaste en permanente stacaravans wordt niet in vraag gesteld; de inrichting van vrije niet-permanente plaatsen voor tenten wordt enkel aan de zuidzijde van de site in overweging genomen.

De startnota stelt dat de aard en de omvang van de verkoopactiviteiten die functioneel geen verband houden met de campingactiviteiten worden bepaald in functie van de beschikbare ruimte op de locatie en op basis van de inschatting van de ruimtelijke en milieu-impact van de verkoopactiviteiten. Het inrichtingsvoorstel herneemt evenwel zonder meer de contouren van de bestaande bebouwing en de bestaande parking op de site; een ruimtelijke herinrichting van dat deel van de campingsite in functie de kampeeractiviteiten wordt nergens overwogen.

De raad meent dat de voorliggende startnota aldus onvoldoende invulling geeft aan de voorwaarde van het planologisch attest om voorafgaandelijk een globale ruimtelijke visie voor de camping op te maken binnen zijn omgeving en voor de betrokken activiteiten recreatie, natuur en kleinhandel. De raad vindt dit een grote tekortkoming van de voorliggende startnota.

## VI. ALTERNATIEVEN

16. Programma-alternatieven. De startnota meldt dat de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn gekend zijn vanuit de aanvraag tot planologisch attest en er daarom geen programma-alternatieven worden meegenomen.<sup>19</sup>

De raad merkt op dat het programma wat betreft het aantal standplaatsen in de startnota sterk werd gereduceerd ten opzichte van het aanvraagdossier van het planologisch attest en ten opzichte van de huidige situatie: met name van de huidige 80 standplaatsen, naar 40-45 standplaatsen in het aanvraagdossier en naar 20 standplaatsen in de startnota. De raad stelt evenwel vast dat een daling van het aantal plaatsen niet noodzakelijk leidt tot een afname van het ruimtebeslag, dit ingevolge het vergroten van de individuele plaatsen. Daarnaast maakt de startnota geen melding over een eventueel aangepast programma van de andere campingfaciliteiten (zoals de parking, het restaurant, de cafetaria). Bovendien meldt de startnota dat de aard en de omvang van de verkoopactiviteiten die niet gekoppeld zijn aan de campingactiviteit nog zullen bepaald worden in functie van de beschikbare ruimte op de locatie en op basis van de inschatting van de ruimtelijke en milieu-impact van de verkoopactiviteiten.

17. Inrichtingsalternatieven. De startnota vermeldt: *'Het voorgestelde inrichtingsalternatief houdt rekening met de diverse aandachtspunten en randvoorwaarden uit de omgeving, de voorwaarden van het planologisch attest en de noden van de uitbater. Er zullen dan ook geen bijkomende inrichtingsalternatieven meegenomen worden.'*<sup>20</sup> De raad verwijst naar zijn eerdere opmerkingen onder punt V.

De raad acht het opportuun om zowel op het vlak van programma- als inrichtingsalternatieven verder onderzoek te verrichten.

## VII. AFBAKENING PLANGEBIED

18. Plangebied. Het plangebied is beperkt tot de contouren van de huidige campingsite. De startnota verduidelijkt: *'Er bevinden zich in het plangebied geen functies die het noodzakelijk maken om de reikwijdte van het plan verder uit te breiden.'*<sup>21</sup>

De raad wijst op de ligging van het plangebied gedeeltelijk in Habitatrichtlijn- en VEN-gebied en het planvoornemen van het gewestelijk RUP om een aanzienlijk deel van deze gebieden met bestemming natuurgebied te herbestemmen naar recreatiegebied. De raad stelt bovendien vast dat de huidige afbakening van het plangebied geen ruimte biedt voor de eventuele verplichte

---

<sup>19</sup> Startnota, pag. 17

<sup>20</sup> Startnota, pag. 20

<sup>21</sup> Startnota, pag. 21

compenserende maatregelen vanuit de natuurwetgeving (zie verder deel VIII). De raad merkt op dat het planologisch attest met betrekking tot de opstart van een volwaardig planproces nochtans vermeldt: *'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 uitspraak gedaan over de VEN-waardigheid van de betrokken gebieden.'*<sup>22</sup> Het is aldus totaal onduidelijk in hoeverre met de huidige beperkte afbakening van het plangebied kan worden tegemoet gekomen aan de eventuele verplichte compenserende maatregelen voor natuur.

## VIII. IMPACT OP MILIEU, NATUUR, LANDBOUW EN LANDSCHAP

19. Milieu-impact. De raad vraagt aandacht voor de impact van het gewestelijk RUP op milieu, natuur, landbouw en landschap en wijst op het belang van een volwaardige integratie van de milieueffectbeoordelingen in voorliggend ruimtelijk planproces.

Het geïntegreerd planproces – met inbegrip van de plan-MER inclusief passende beoordeling en verscherpte natuurtoets- zal verder duidelijkheid moeten verschaffen over de volledige impact van het voorliggend planinitiatief alsook over de noodzakelijke milderende en compenserende maatregelen.

20. Natuur en biodiversiteit. De raad wijst op de ligging van een gedeelte van de camping in het Habitatrictlijngebied 'West-Vlaams Heuvelland' en het VEN-gebied 'Het West-Vlaams Heuvelland' met bestemming natuurgebied. De raad stelt vast dat het planvoornemen van het gewestelijk RUP voorziet in de herbestemming van een deel van dit natuurgebied naar de bestemming 'verblijfsrecreatie' en dat één van de plandoelstellingen de evaluatie van de 'VEN-waardigheid' behelst.

De startnota verduidelijkt dat er een passende beoordeling zal worden opgemaakt en verwijst terecht naar artikel 36ter, §4 van het Natuurdecreet dat stelt dat de overheid geen vergunningsplichtige activiteit mag toestaan die een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken en er steeds zorg voor draagt dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.

De raad wijst tevens naar artikel 36ter, §5 van het Natuurdecreet dat stelt dat een afwijking op §4 slechts kan worden toegestaan nadat is gebleken dat er geen minder schadelijke alternatieve oplossingen zijn en omwille van dwingende redenen van openbaar belang. Een afwijking kan bovendien slechts worden toegestaan nadat voldaan is aan de volgende voorwaarden: *'1° de nodige compenserende maatregelen genomen zijn en de nodige actieve instandhoudingsmaatregelen genomen zijn of worden die waarborgen dat de algehele samenhang van de SBZ-zone(s) bewaard blijft, en 2° de compenserende maatregelen van die aard zijn dat een evenwaardige habitat of het natuurlijk milieu ervan, van minstens een gelijkaardige oppervlakte in principe actief is ontwikkeld (...).'*

De startnota vermeldt dat er ook een verscherpte natuurtoets zal worden uitgevoerd en verwijst daarbij naar artikel 26bis van het Natuurdecreet dat stelt dat een overheid geen vergunning of toestemming mag verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het afgebakend VEN-gebied kan veroorzaken. De raad wijst specifiek op artikel 26bis, §3 dat stelt dat indien er toch onvermijdbare én onherstelbare schade aan het VEN-gebied wordt toebracht door het project, ondanks milderende maatregelen, er een afwijking kan aangevraagd worden van het verbod op onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN. In dat geval moet onderbouwd worden dat er voor het project geen alternatieven zijn én dat dwingende redenen van openbaar belang van toepassing zijn, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard. Daarnaast dienen dan alle milderende en compenserende

---

<sup>22</sup> Planologisch attest, pag. 7



maatregelen genomen te worden.

21. Landbouw. De raad verwijst naar zijn bemerkingen onder het punt 'Natuur en biodiversiteit' en vraagt in die zin ook aandacht voor de impact van het geplande gewestelijk RUP op landbouw en dit in het geval er vanuit de natuurregelgeving compenserende maatregelen vereist zouden zijn omwille van een betekenisvolle aantasting van het Habitatrictlijngebied of onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in VEN-gebied.
22. Landschap. De raad vraagt tot slot aandacht voor de ligging van het plangebied deels in het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Westvlaamse heuvels en omgeving' en grotendeels binnen de ankerplaats 'Vidaigneberg-Rodeberg met Hellegatbos-Douvevallei'.<sup>23</sup> De raad merkt op dat de startnota onder het luik 'Bestaande juridische toestand' dit niet vermeldt.

---

<sup>23</sup> Startnota, pag. 38