

**PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP)
TOERISTISCH-RECREATIEF KNOOPPUNT TYPE IIB
“IN ‘T WOUD”
(MAASEIK / OPGLABBEEK / MEEUWEN-GRUITRODE)**



TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door Schoefs Jo, ruimtelijk planner, opgenomen d.d. 2006-07-20 in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2000-05-05 (en latere wijzigingen)
De ontwerper,

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 2007-06-20.
De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens

Jos Claessens

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op de gemeentehuizen van Maaseik, Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode werd neergelegd van 2007-08-03 tot en met 2007-10-01.

Marc Martens
Provinciegriffier

Sylvain Sleyden
Gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Limburg in zitting van 2007-12-19.
De Provinciegriffier, De Voorzitter,

Marc Martens

Jos Claessens

INHOUDSTAFEL

1	INLEIDING.....	2
2	SITUERING + BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	3
3	RUIMTELIJKE PROBLEMATIEK EN AANLEIDING VAN HET PRUP	5
	Planologische regularisatie	5
3.2	Onduidelijke situatie (kadastrale percelering ter plaatse)	6
4	RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (RSPL)	7
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)	7
4.2	Beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfparken	8
5	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	13
5.1	Feitelijke toestand	13
5.2	Juridische toestand	15
6	PLANNINGSCONTEXT	18
7	KNELPUNTEN EN KWALITEITEN	20
7.1	Knelpunten	20
7.2	Kwaliteiten	20
8	VISIE, CONCEPT EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	21
9	AFWEGING PLANPROGRAMMA PRUP	22
9.1	Ruimtelijke aspecten	22
9.2	Landschappelijke aspecten	22
9.3	Planologische aspecten (RSV - RSPL - GRS)	23
9.4	Juridische aspecten	23
9.5	Toeristische aspecten	23
9.6	Mobiliteitsaspecten	23
10	PASSENDE BEOORDELING	25
11	PLAN-MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (PLAN-MER)	28
12	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN).....	30
13	WATERTOETS	32
14	UITGANGSPUNTEN PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP).....	35
15	RUIMTEBALANS	36
16	LIJST VAN VOORSCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN.....	37
17	FOTO'S	38
18	KAARTEN	42

1 INLEIDING

Het voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) wordt opgemaakt voor het toeristisch-recreatief knooppunt type IIb "In 't Woud" (geselecteerd bij provincieraadsbesluit van 21/04/2004) en is daarmee een uitvoering van bindende bepaling 42 van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL).

Het toeristisch-recreatief knooppunt "In 't Woud"¹ betreft de camping Zavelbos te Maaseik (en Meeuwen-Gruitrode) en de vakantieverblijven "Landhuisjes bij de Wouterbron" te Opglabbeek).

Het PRUP wordt opgemaakt volgens artikels 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46 en 47 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (incl. latere wijziging en bijhorende uitvoeringsbesluiten) (DRO). Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (cf. art. 38 § 1):

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. (in voorkomend geval, het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of de passende beoordeling.)

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

¹ De naamgeving "In 't Woud" dateert van de provincieraadsbesluit van 21/04/2004. De toenmalige camping was bekend onder de naam "In 't Woud". Ondertussen is de camping van naam (en eigenaar) veranderd tot "Zavelbos". De Landhuisjes bij de Wouterbron grenzen ruimtelijk aan de camping, maar vormen een eigen afzonderlijke entiteit (functioneel, naar exploitatie).

2 SITUERING + BESCHRIJVING PLANGEBIED

Zie Kaart 1: situering plangebied (topografische kaart 1/10.000)

Zie Kaart 2: situering plangebied (kleurenorthofoto 2003)

Het plangebied is gelegen op de plek waar 3 gemeentegrenzen samenkomen en is gesitueerd in de gemeenten Maaseik, Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek. Doorheen het projectgebied loopt de Kattebeek, een beek van 2de categorie en onderdeel en zijtak van Bosbeekvallei - 1^{ste} categorie.

Het plangebied van het PRUP omvat:

- de site van camping "Zavelbos" (voorheen "In 't Woud" en "Wouterbron") op grondgebied van Maaseik en een klein gedeelte in Meeuwen-Gruitrode. Camping Zavelbos is volgens het gewestplan gelegen in recreatiegebied (Maaseik) en gebied voor verblijfsrecreatie (Meeuwen-Gruitrode)
- De site van de "Landhuisjes bij de Wouterbron" op grondgebied van de gemeente Opglabbeek, gelegen in natuurgebied. "Landhuisjes bij de Wouterbron" betreft 5 gebouwen met telkens 3 verhuurappartementen (voor toeristisch verhuur), weliswaar zonevreemd gelegen maar met een geldige bouwvergunning. Het betreft momenteel een niet volledig toeristisch geëxploiteerd gebied (hoewel dit wel het oorspronkelijke doel was).
- Het "jeugdheem" (bivak, jeugdkamperen) op grongebied van Meeuwen-Gruitrode, gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie. De zuidelijke tip van het gebouw is gelegen in de gemeente Opglabbeek (in natuurgebied of recreatiegebied?).

Het plangebied is bereikbaar via de Weg naar Opoeteren / Kasteelstraat (=verbindingsweg tussen Opglabbeek en Opoeteren-Maaseik). Camping Zavelbos wordt ontsloten via de Kattebeekstraat, die aansluit via de Bergeindestraat op de Weg naar Opoeteren / Kasteelstraat. De Landhuisjes zijn bereikbaar via een insteekweg/toegang die rechtstreeks aansluit op de Weg naar Opoeteren.

De site van het plangebied betreft een recreatief eiland (recreatiegebied met camping, vakantiehuizen en jeugdheem) temidden van een aaneengesloten groengebied (bos- en natuurgebied met vnl. naaldbout), onderdeel uitmakend van de uitgestrekte bos- en heidegebieden op het Kempisch Plateau.

Zavelbos is een relatief kleinschalige camping (zowel m.b.t. oppervlakte als aantal plaatsen) met hoofdzakelijk vaste kampeerplaatsen. Centraal gelegen op het terrein is de visvijver² gelegen (met middenin een speeleiland). Rondom zijn de kampeerplaatsen gesitueerd. Naast de gebruikelijke voorzieningen voor de kampeersers (sanitair, beperkte sport- en spelfaciliteiten), is de taverne/cafetaria (gelegen aan de toegang van het terrein en langs het intensief gebruikt fietsroutenetwerk en wandelgebied) ook opengesteld voor 'externe' bezoekers (fietsers, wandelaars). Aan de toegang van het terrein is een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.

De Kattebeek, een zijbeek van de Bosbeek, vormt de grens van camping Zavelbos (en de scheiding met de "Landhuisjes"). Ruimtelijk aansluitend bij de camping zijn de "Landhuisjes bij de Wouterbron" gesitueerd (5 gebouwen met telkens 3 (vakantie)appartementen), bereikbaar via een andere toegangsweg dan Zavelbos (rechtsteekse toegang vanaf de Weg naar Opoeteren). Het jeugdheem betreft een langgerekt gebouw voor bivak en jeugdkampen.

Oorspronkelijk (voor 1999) waren Landhuisjes bij de Wouterbron en de camping 1 geheel, uitgebaat als camping De Wouterbron. De camping en de Landhuisjes zijn daarna opgesplitst. De camping is eerst nog vergund als kampeerterrein "De Wouterbron", daarna als In "'t Woud", nu als "Zavelbos". Momenteel zijn de camping en de Landhuisjes aparte uitbatingen, maar ze zijn wel te beschouwen als 1 ruimtelijk aaneensluitend geheel (toeristisch-recreatief "eiland" temidden van natuurgebieden). Ook het ruimtelijk aansluitende jeugdheem (Meeuwen-Gruitrode) is een aparte entiteit, maar opgenomen in het recreatiegebied.

² De visvijver is hoofdzakelijk voor het gebruik door de kampeersers op camping Zavelbos. Sporadisch wordt wel eens een externe visser (uit de directe omgeving) toegelaten. De visvijver wordt ook niet gepromoot als openbaar viswater. Er vinden worden ook geen publieke wedstrijden of toernooien georganiseerd.

Figuur: plattegrond camping Zavelbos (bron: www.zavelbos.be)

3 RUIMTELIJKE PROBLEMATIEK EN AANLEIDING VAN HET PRUP

3.1 Planologische regularisatie

De 3 betrokken gemeenten zijn gelegen in 3 verschillende gewestplannen, nl.

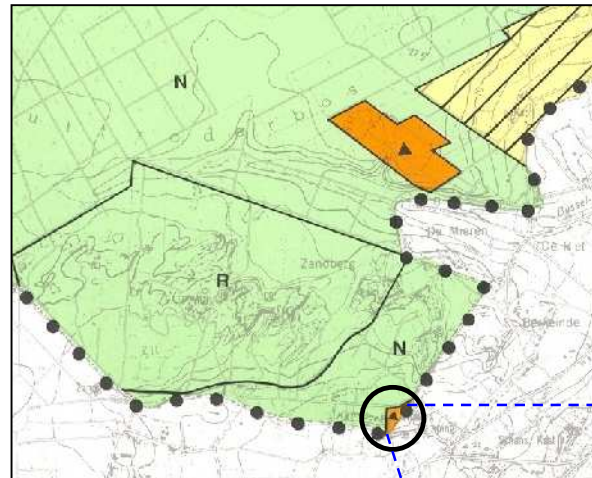
- Opglabbeek: gewestplan Hasselt-Genk (K.B. 03/04/1979)
- Maaseik: Limburgs Maasland (K.B. 01/09/1980)
- Meeuwen-Gruitrode: Neerpelt-Bree (K.B. 22/03/1978)

Volgens het gewestplan Hasselt-Genk is er op het grondgebied van de gemeente Opglabbeek (ter plaatse van de gemeentegrenzen met Maaseik en Meeuwen-Gruitrode) geen recreatiegebied gesitueerd, enkel natuurgebied. Dit betekent dat:

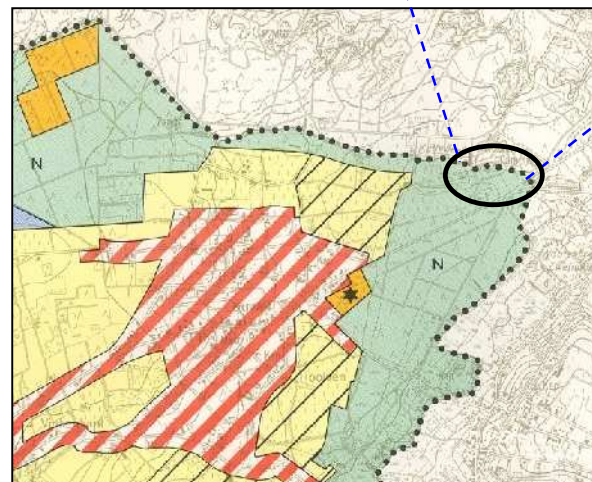
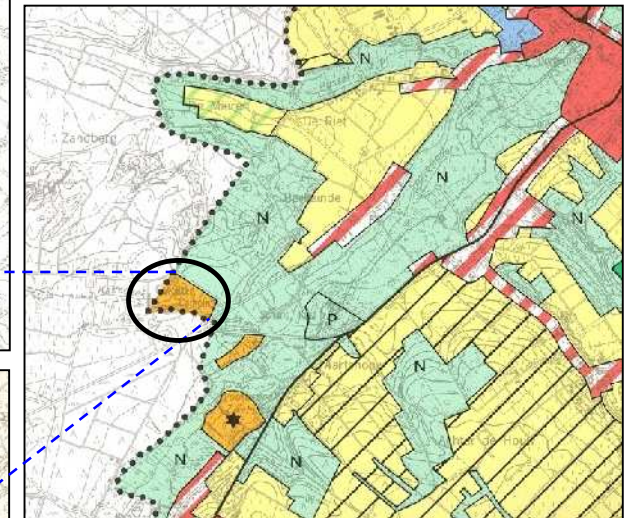
- de Landhuisjes bij de Wouterbron te Opglabbeek (perceel van ca. 0,5ha, kadastraal bekend als Opglabbeek, 1^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 35y) gelegen zijn in natuurgebied, hoewel er een geldige bouwvergunning is dateert van voor de inwerkingtreding van de gewestplannen (nl. 15/07/1975). Er kan verondersteld worden dat ten tijde van de opmaak van de gewestplannen niet voldoende rekening is gehouden met de bestaande juridisch vergunde toestand en dat het gewestplan plaatselijk 'foutief' is ingekleurd.
- het driehoekig perceel (kadastraal bekend als Opglabbeek, 1^{ste} afdeling, Sectie A, 35z), momenteel in gebruik door camping Zavelbos en waarop een sanitair gebouw gelegen (met bouwvergunning van stad Maaseik d.d. 14/02/1975) gelegen is in natuurgebied.
- Het zuidelijk gedeelte van het gebouw voor jeugdbivak (op perceel kadastraal bekend als Opglabbeek, 1^{ste} afdeling, Sectie A, 32a) gelegen is in natuurgebied. Het noordelijk gedeelte van dit gebouw (op grondgebied Meeuwen-Gruitrode, 4^{de} afdeling, Sectie B, 633t8) is gesitueerd in een gebied voor verblijfsrecreatie. Het gebouw wordt als vergund geacht beschouwd³.

Deze bestaande constructies zijn weliswaar (bouw)vergund, maar in principe zonevreemd. De situatie vraagt een 'planologische regularisatie' (voor de gedeelten op grondgebied van Opglabbeek) om de ruimtelijk-juridische bestemming af te stemmen op de bestaande situatie.

Figuur: gewestplan Neerpelt-Bree
(gemeente Meeuwen-Gruitrode)



Figuur: gewestplan Limburgs Maasland
(gemeente Maaseik)



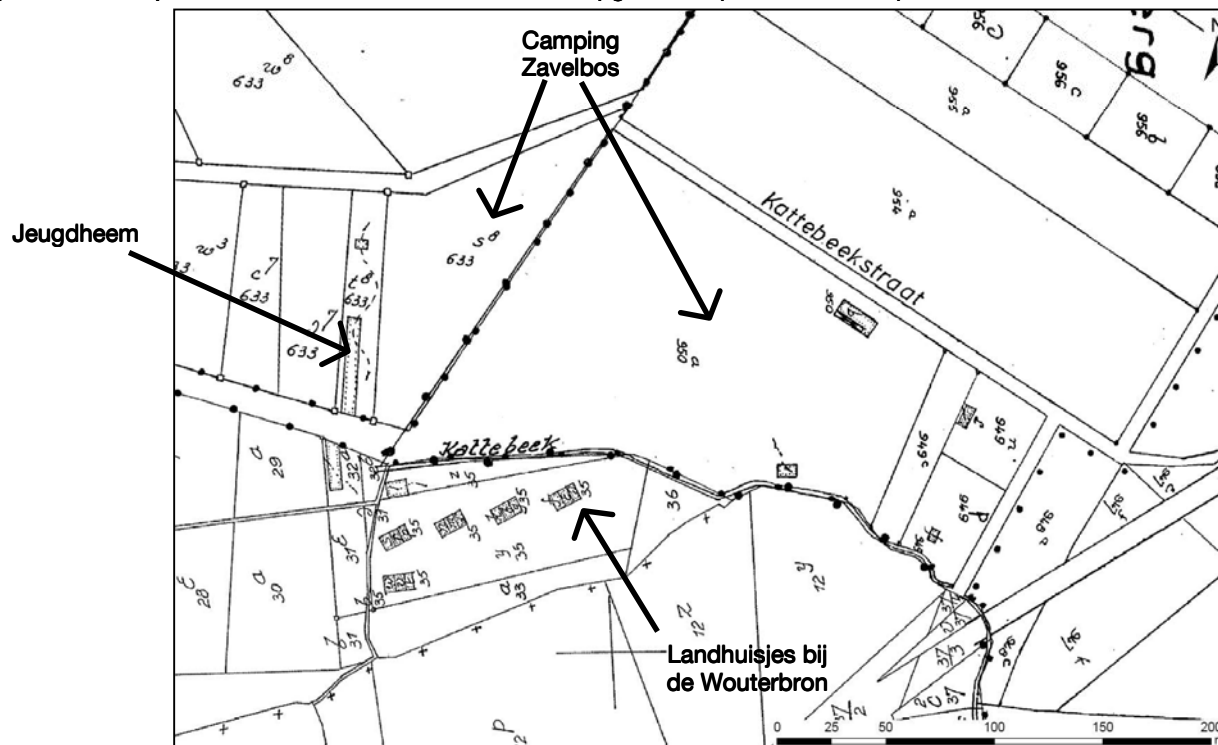
Figuur: gewestplan Hasselt-Genk
(gemeente Opglabbeek)

³ Volgens kadastrale gegevens is het gebouw opgericht in 1964, dus na de wet op de stedenbouw van 1962, maar voor het ontwerp gewestplan en het goedgekeurde gewestplan van 1978. Het gebouw kan dus wel als vergund beschouwd worden, daar noch de gemeente noch AROHM op basis van stukken kan aantonen dat het gebouw werd opgericht en/of verbouwd in strijd met de regelgeving (*bron: advies over het voorontwerp PRUP In't Woud van het college van burgemeester en schepenen van Meeuwen-Gruitrode d.d. 2007-04-16*)

3.2 Onduidelijke situatie (kadastrale percelering ter plaatse)

Door de ligging aan de grens van 3 verschillende gemeenten (Opglabbeek, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode), moeten er 3 verschillende kadasterplannen op mekaar aansluiten ter hoogte van de Landhuisjes en camping Zavelbos. Dit leidt tot onduidelijke en verwarrende situaties aangezien de kadasterplannen niet optimaal op mekaar aansluiten (ook niet bij de gedigitaliseerde versie).

Figuur: digitale projectie kadasterplannen Maaseik, Meeuwen-Gruitrode, Opglabbeek (KADSCAN 2001)



Daarbij komt ook nog dat de Kattebeek niet meer precies gelegen is op de plek zoals op het kadasterplan aangeduid. Op de kadasterkaarten is de Kattebeek gelegen op de gemeentegrens en vormt ze de scheiding tussen perceel 950a te Maaseik en perceel 35z te Opglabbeek (waarop een sanitair gebouw van de camping is gelegen). In realiteit is de Kattebeek gelegen ten zuiden van perceel 35z te Opglabbeek en vormt ze de scheiding met perceel 35y te Opglabbeek. Dit betekent dat ze niet meer geheel samenvalt met de gemeentegrenzen.

Uit deze onduidelijke kadastrale 'grens'-situatie volgen ook mogelijk verschillende interpretatiemarges betreffende de planologische bestemming van een aantal (delen van) percelen (recreatiegebied of natuurgebied?) en de aanduiding als Grote Eenheid Natuur (onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk), zeker bij een digitale projectie (via GIS) van deze verschillende kaarten (ofschoon de digitale versie van het gewestplan (in GIS) geen juridisch instrument is).

Door de opmaak van een PRUP (gebaseerd op een opmetingsplan) zou tevens de vreemde en onduidelijke kadastrale situatie ter plaatse uitgeklaard kunnen worden.

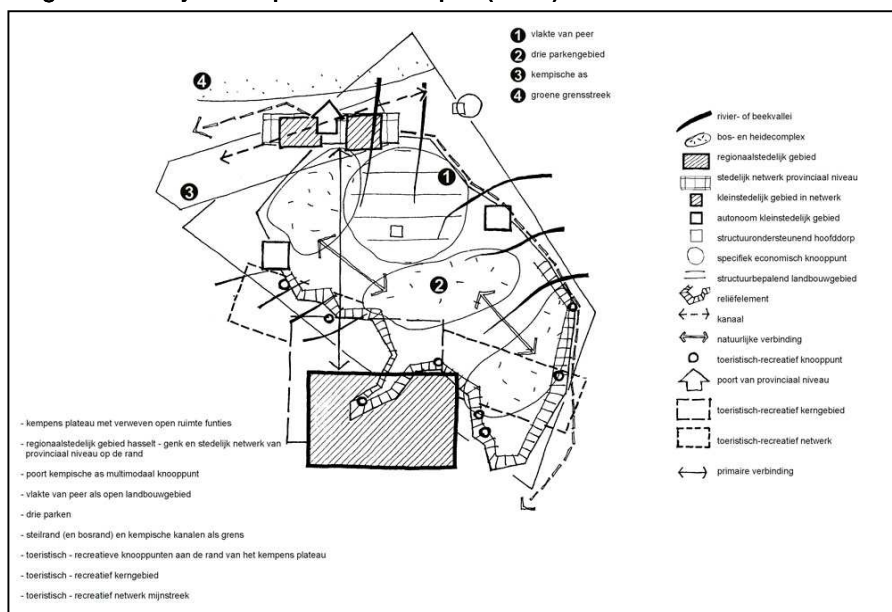
4 RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG (RSPL)

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

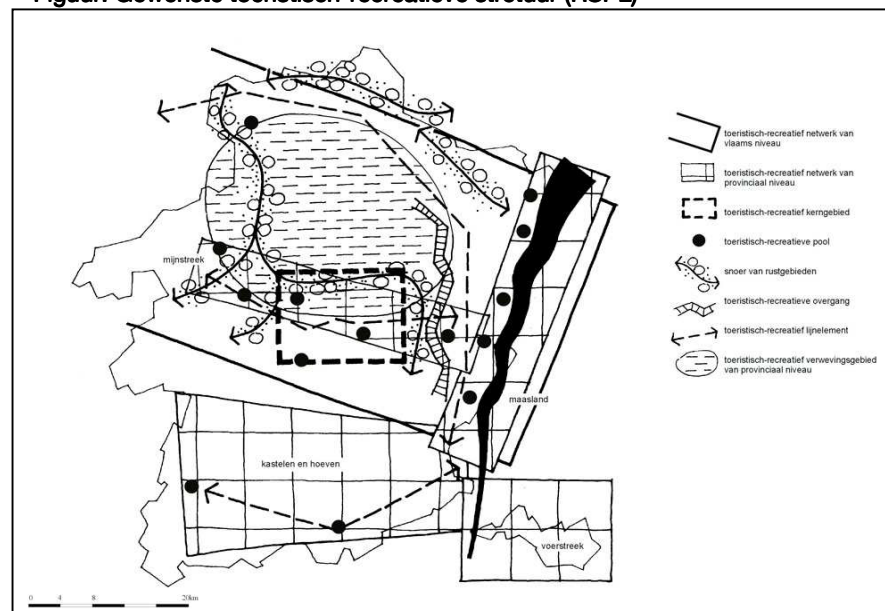
In het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg (RSPL), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2003-02-12, moet het plangebied gesitueerd worden in de hoofdruimte Kempen en de deelruimte Drieparkengebied, waarbij het Kempens Plateau gezien wordt als een grootschalig open ruimte gebied waarin de verschillende open ruimte functies zijn verweven, zoals natuurontwikkeling, bosbouw, waterbeheer, landbouw, toerisme en recreatie. In het RSPL worden de 3 parken van bos- en heidegordel van het Kempens Plateau als belangrijke natuurgebieden beschouwd.

Het Kempens Plateau in zijn geheel wordt daarbij ook als toeristisch-recreatief verwevingsgebied van provinciaal niveau beschouwd, met de nadruk op laagdynamische toerisme en recreatie (recreatief medegebruik) op het Plateau zelf, met complementair daaraan de hoogdynamische vormen van toerisme en recreatie aan de rand van het Plateau (concentratie in toeristisch-recreatieve polen of knooppunten aan de randen van het Plateau). Maaseik wordt als toeristisch-recreatief knooppunt type I geselecteerd.

Figuur: ruimtelijk concept voor de Kempen (RSPL)



Figuur: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur (RSPL)



De vallei van de Bosbeek (op 400 m afstand van Zavelbos) is geselecteerd als natte natuurverbinding (nr. 76 As, Opglabbeek, vallei van de Bosbeek). Ten noordoosten van Zavelbos (op 150 m) is een open ruimte verbinding geselecteerd (nr. 11 tussen Opoeteren en Dorne) (zie kaart 5). Andere geselecteerde elementen (bijv. gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, bakens) zijn niet in de buurt van het plangebied gelegen.

In het RSPL is m.b.t. kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken het volgende opgenomen:

- M.b.t. toeristisch-recreatieve knooppunten type II: *“Bestaande kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken zijn onvoldoende onderzocht en worden later toegevoegd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II. De provincie voert daarover apart onderzoek uit. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kunnen nieuwe toeristisch-recreatieve knooppunten type II worden aangeduid.”* (p.229)
- M.b.t. beleidskader openluchtverblijfsrecreatie – Kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken: *“De provincie voert verder onderzoek naar de grootschalige kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken.”* (p.229); *“De provincie zal een samenwerkingsverband opstarten waarin het beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken verder wordt uitgewerkt.”* (p.229) ; *“De bijkomende selectie van toeristisch-recreatieve knooppunten type II wordt door de provincieraad goedgekeurd. Hierbij aansluitend kan de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen”* (p.231).
- Bindende bepaling nr. 56: *“De provincie maakt een beleidskader op voor de kampeerterreinen en de kampeerverblijfsparken als voorbereiding voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij doet dat in overleg met de diverse belanghebbende partijen.”* (p.271).
- Bindende bepaling nr. 42: *“De provincie maakt ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de toeristisch-recreatieve knooppunten type IIb. Zij doet dat in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.”* (p.270).

4.2 Beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken

4.2.1 “Onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de campings in Limburg”

Als uitwerking van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) heeft de provincie in de periode 2003-2004 een onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de campings in Limburg. Binnen het onderzoek is de ruimtelijke situatie van de Limburgse campings geëvalueerd, is getracht de toekomstplannen, uitbreidingsbehoeften en –mogelijkheden in kaart te brengen en er een ruimtelijk verantwoorde uitspraak over te doen. Finaliteit van het onderzoek was te komen tot een beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken en een bijkomende selectie van toeristisch-recreatieve knooppunten type II. Deze selectie moet beschouwd worden als een aanvulling op de bestaande selecties in het RSPL. Het vervolgtraject bestaat uit het opstellen van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP). Dit houdt mogelijkheden in tot regularisatie en/of uitbreiding van kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken in Limburg, indien dit ruimtelijk verantwoord is.

In het onderzoek is tevens een concrete gebiedsgerichte visie uitgewerkt op kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken in Limburg op basis van de hoofd- en deelruimten van het RSPL. Voor de deelruimte Drieparkengebied wordt gesteld dat het kampeer- en verblijfstoerisme kan versterkt worden aan de randen van de 3 Kempense Parken, en rekening houdend met de natuur- en open ruimte verbindingen ertussen.

Op 21 april 2004 heeft de provincieraad kennis genomen van het eindrapport van het ‘onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de campings in Limburg’ (april 2004, 253 blz.). Daarbij heeft de provincieraad ook het beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfsparken en een bijkomende selectie van toeristisch-recreatieve knooppunten type II vastgesteld.

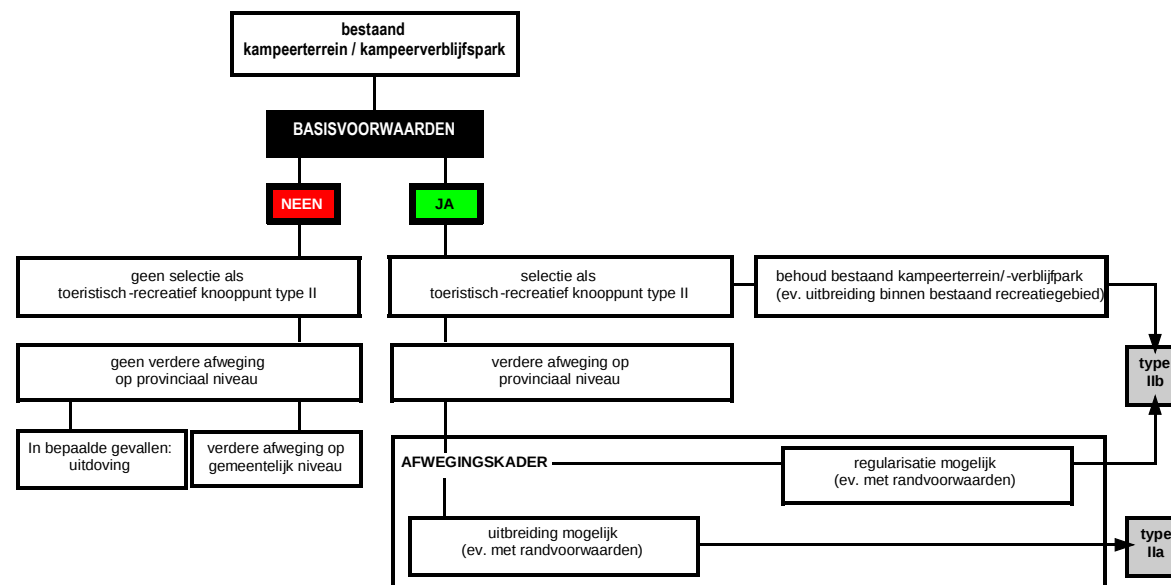
“In 't Woud (Maaseik)” is bij provincieraadsbeslissing van 21/04/2004 bijkomend geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb⁴.

Een selectie als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb wil zeggen dat er geen uitbreiding van de toeristisch-recreatieve structuur wordt toegestaan buiten de huidige perimeter van de recreatiezone en/of van de huidige zonevreemde bestemming en dat de provincie bevoegd wordt voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan terzake.

⁴ De “Landhuisjes bij de Wouterbron” te Opglabbeek grenzen aan camping “In 't Woud”, vormen er één ruimtelijk-samenhangend geheel mee en worden daarom mee opgenomen binnen het geselecteerde toeristisch-recreatief knooppunt type IIb van “In 't Woud”. De betreffende camping In 't Woud heeft een eigendoms- en naamswijziging ondergaan en heet momenteel “Zavelbos”.

4.2.2 Beleidskader (PR-besluit 21/04/2004)

Het “beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfparken”, zoals vastgesteld bij provincieraadsbesluit d.d. 21/04/2004, kan als volgt geschematiseerd worden:



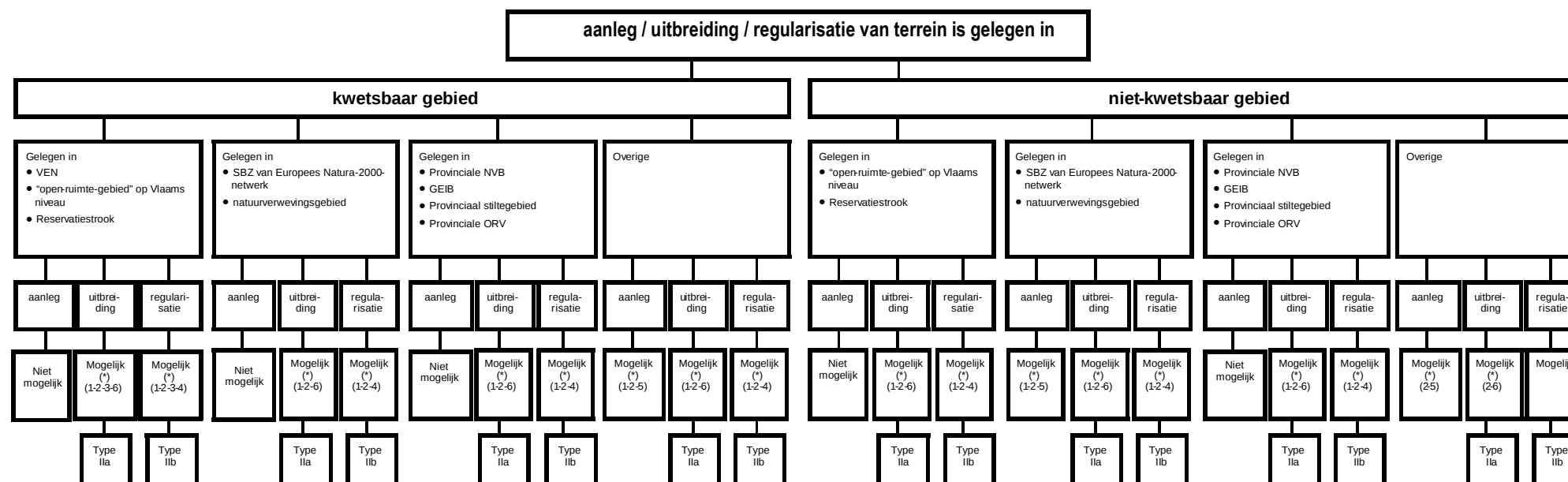
Het “beleidskader voor kampeerterreinen en kampeerverblijfparken” bestaat uit:

A. Basisvoorwaarden voor provinciale selectie

1. Oppervlakte van min. **10 ha** OF min. totaal aantal van **250 eenheden** OF min. **75 toeristische eenheden** OF gelegen op een ‘toeristische locatie’(*) (**)
2. min. **50%** van de totale oppervlakte van het in gebruik zijnde kampeertrein/kampeerverblijfpark gelegen **in de juiste bestemmingszone** (recreatiegebieden, gebieden voor verblijfsrecreatie, recreatiepark).
3. Bedoeling/wens om de **exploitatie verder te zetten in de toekomst** (tot na 2007).

(*) Met “toeristische locatie” wordt bedoeld een ‘locatie met toeristische potentie of clustering zoals bijvoorbeeld de bestaande toeristisch-recreatieve knooppunten type II, een ligging aan de rand van het Nationaal Park Hoge Kempen, of een koppeling met andere recreatieve voorzieningen’.

(**) De gehanteerde normwaarden zijn ‘richtwaarden’, die zowel gelden voor de bestaande toestand als na een eventuele uitbreiding.

B. Ruimtelijk afwegingskader

(*) = mits voldaan aan de voorwaarden en mits inachtnaam van de bijkomende bepalingen

1 = mogelijk mits de waarde en functie van het betreffende gebied niet wordt aangetast of in het gedrang komt

2 = mogelijk mits er geen negatieve invloed wordt bewerkstelligd op een SBZ van het Natura-2000-netwerk

3 = mogelijk mits, indien gelegen in VEN, de overdruk als GEN of GENO wordt opgeheven door een gewestelijk RUP en gecompenseerd in het VEN.

4 = mogelijk mits er geen ruimte in recreatiegebied vrij en in eigendom is om de zonevreemde standplaatsen te herlokalisieren

5 = mogelijk mits gelegen in toeristisch-recreatief knooppunt type I of stedelijk gebied en mits afstemming op het niveau van het betrokken gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid

6 = mogelijk mits,

• Gelegen in toeristisch-recreatief netwerk, toeristisch-recreatief kerngebied, toeristisch-recreatief knooppunt type I, stedelijk gebied of in (of aan de rand van) toeristisch-recreatief verwevingsgebied

• Voldaan is aan de voorwaarden voor uitbreiding i.f.v. de ruimtelijke draagkracht, gesteld het RSPL, m.n.

-de uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur sluit aan bij de bestaande

-de uitbreiding past in een visie over de gewenste ontwikkeling van een ruimer gebied

-de inplanting ontziet belangrijke natuur, agrarische en landschappelijke gebieden of waarden

-de ontsluiting kan op een goede manier verlopen zonder onaantvaardbare overlast voor verkeersgevoelige gebieden

• Er geen ruimte binnen het recreatiegebied meer vrij en in eigendom is (of verworven kan worden) om de uitbreiding te realiseren

• VEN = Vlaams Ecologisch Netwerk
 • GEN = Grote Eenheden Natuur
 • GENO = Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

• NVB = Natuurverbinding
 • ORV = Open ruimte verbinding

• SBZ = Speciale Beschermingszone (d.i. Vogel- of Habitatrichtlijngebied)
 • "open ruimte gebied" = riviervallei, boscomplex of aaneengesloten landbouwgebied
 • GEIB = gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

4.2.3 Bespreking, situering en toetsing van "In 't Woud / Landhuisjes" binnen het campingonderzoek en het beleidskader

In het campingonderzoek (2004)⁵ is de toestand van camping "In 't Woud" onderzocht in de periode van de overname door de huidige eigenaar (Zavelbos). De toekomstplannen van de nieuwe uitbater betroffen een noodzakelijke sanering, upgradering en herstructurering van het terrein (nieuw sanitair gebouw, herindeling), op basis waarvan een nieuwe exploitatievergunning bij Toerisme Vlaanderen zou aangevraagd worden⁶. Daarnaast zou, in een volgende fase, de camping beperkt uitgebreid worden aan de oostzijde van de bestaande camping (i.c. op de resterende percelen binnen het bestaande recreatiegebied van het gewestplan). Deze uitbreiding is mee in beschouwing genomen in het campingonderzoek (2004). Indien mogelijk, wenste de uitbater, in een latere fase, ook de "Landhuisjes bij de Wouterbron" als toeristische verhuureenheden te betrekken in de exploitatie van de camping. Hoewel de Landhuisjes niet in de campingexploitatie zitten, maar aangezien de situatie een bestaande en vergunde toestand betreft en de uitbater tot aankoop bereid is, was het relevant om een mogelijke planologische regularisatie mee te bekijken in het campingonderzoek (2004).

Basisvoorwaarden

Uit de toetsing aan de basisvoorwaarden bleek:

- Kampeerverblijfpark In 't Woud voldoet in huidige toestand niet de 3 basisvoorwaarden. Na gewenste uitbreiding zou In 't Woud wel voldoen aan de 3 basisvoorwaarden.
 - Kampeerverblijfpark In 't Woud (na gewenste uitbreiding) van provinciaal niveau (toeristisch)⁷.
- ⇒ selectie als toeristisch-recreatief knooppunt type II

Gebiedsgerichte visie

Uit de toetsing aan de gebiedsgerichte visie bleek:

"Kampeerverblijfpark In 't Woud is gesitueerd in het toeristisch-recreatief verwevingsgebied Kempens Plateau, binnen de deelruimte Drieparkengebied. Het kampeer- en verblijfstoeisme kan in deze deelruimte versterkt worden aan de randen van de 3 Kempense Parken, complementair aan het recreatief medegebruik op het Plateau zelf. In die zin is een doorgedreven ontwikkeling en uitbreiding van kampeerverblijfpark In 't Woud niet aangewezen. De open ruimte- en natuurverbindingen die zich situeren in de omgeving van het kampeerverblijfpark hebben geen rechtstreekse invloed op de eventuele uitbreiding. Het kampeerverblijfpark In 't Woud is gelegen in Maaseik als toeristisch-recreatief knooppunt type I. Een behoud van het bestaande kampeerverblijfpark is derhalve in de gewenste ruimtelijke structuur van Limburg geoorloofd."

Ruimtelijk afwegingskader

Na onderzoek binnen het ruimtelijk afwegingskader bleek:

- De regularisatie is mogelijk, met volgende randvoorwaarden:
 - Aangeven van kwantitatieve compensatie van om te vormen natuurgebied (binnen de ruimteboekhouding/grondbalans) op Vlaams niveau.
 - De opmaak van een Passende Beoordeling kan gevraagd worden.
- De uitbreiding is niet mogelijk:
 - Aangezien aan een aantal randvoorwaarden niet voldaan is. De ruimtelijke afweging is negatief.
 - Een mogelijke uitbreiding is gesitueerd in natuurlijk waardevol gebied (Bosbeekvallei, natuurgebied op gewestplan, VEN, Habitatrichtlijn) waardoor uitbreiding moeilijk realiseerbaar (vb. opmaak Vlaams RUP) en verantwoordbaar is.

Hieruit volgde de **selectie als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb** (met voorwaarden)

⁵ Zie "Onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de campings in Limburg - Eindrapport (april 2004)" p. 162-166

⁶ Noot: deze sanering en herstructurering (o.a. bouw nieuwe sanitaire voorzieningen) is momenteel (d.d. oktober 2006) nog lopende, maar in afronding.

⁷ Vanwege criterium "min. 75 toeristische eenheden".

Besluit

Het besluit werd als volgt geformuleerd:

"Kampeerverblijfpark In 't Woud voldoet (na herstructurering en regularisatie) aan de 3 basisvoorwaarden en wordt als toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau beschouwd. Een ruimtelijk-planologische uitbreiding van het recreatiegebied (buiten de perimeter van de huidige recreatiezone) is niet nodig om de geplande uitbreiding van het kampeerverblijfpark In 't Woud te realiseren. Een regularisatie van de aanliggende Landhuisjes bij de Wouterbron is nodig en mogelijk binnen het afwegingskader. Er worden wel een aantal voorwaarden gesteld:

- Aangeven van compensatie natuurgebied op Vlaams niveau
- De opmaak van een Passende Beoordeling kan gevraagd worden.

Voorstel	Motivering	Randvoorwaarden
Selectie als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb	▪ Wegens beschouwd als toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau aangezien voldaan aan de 3 basisvoorwaarden. ▪ Aangezien regularisatie (maar geen uitbreiding) gerealiseerd kan worden binnen het afwegingskader	Randvoorwaarden voor regularisatie: • Aangeven van compensatie natuurgebied op Vlaams niveau • Evt. opmaak Passende Beoordeling

Een provinciaal RUP is nodig aangezien de behoefte aan regularisatie bestaat (voor Landhuisjes bij de Wouterbron teneinde een rechtszekere toeristische exploitatie mogelijk te maken)."

5 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Dit hoofdstuk beschrijft de weergave van de bestaande feitelijke en juridische toestand, als onderdeel van een ruimtelijk uitvoeringsplan conform art. 38 §1 van het decreet ruimtelijke ordening.

5.1 Feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op *kaarten 1 en 2*.

De (delen van) kadastrale percelen die tot het plangebied behoren zijn opgenomen in onderstaande tabellen⁸.

Tabel 1: percelen te Opglabbeek (1^e afdeling - sectie A)

Perceelnr.	Opp. (ca.)	Beschrijving
35y	5601m ²	Kampeerterein. Perceel waarop 5 gebouwen met telkens 3 appartementen zijnde de Landhuisjes bij de Wouterbron, zijnde 15 vakantieappartementen. Deze 15 vakantieappartementen zijn aparte 'percelen' (zie verder 35d → 35w). De oppervlakte van de gebouwen is niet inbegrepen in de oppervlakte van perceel 35y.
35d→35w	450m ²	15 percelen/vakantieverblijven van telkens ca. 30m ² . Het betreft 5 gebouwen met telkens 3 appartementen.
31d	40m ²	Perceel ('woeste grond') aangrenzend bij de Landhuisjes. In praktijk geen onderscheid merkbaar tussen perceel 35y en 31d.
32b	84 m ²	Perceel ('woeste grond') in gebruik door camping Zavelbos. Grasoppervlakte met enkele bomen (binnen de omheining van de camping, westelijk van vml. sanitair gebouw).
35z	934m ²	Perceel in gebruik door camping Zavelbos waarop o.a. sanitair gebouw. Er is stedenbouwkundige vergunning afgeleverd (in beroep door de minister van ruimtelijke ordening d.d. 11/10/2006) voor de omvorming tot 2 verblijfseenheden.
36	950m ²	Perceel ('woeste grond') in gebruik door camping Zavelbos als natuureducatieve ruimte / ruimte sport&spel). Grasvlakte met omheining.
32a	460 m ²	Perceel waarop een gedeelte van het gebouw jeugdheem (dat hoofdzakelijk te Meeuwen-Gruitrode is gelegen, zie 633t8). Jeugdbivak/vakantieverblijf met naastliggende grasoppervlakte.
31e	806 m ²	Perceel ('woeste grond'). Grasoppervlakte met enkele bomen.
35b	20 m ²	Perceel ('hooiland'). Grasoppervlakte, mee opgenomen in perceel 31e. In praktijk geen onderscheid merkbaar tussen perceel 31e en 35b.
29a	1740 m ²	Perceel ('hooiland'). Open ruimte met enkele opgeschoten bomen.
30a	3640 m ²	Perceel ('hooiland'). Vnl. bebossing (opgeschoten bomen, vml. open ruimte).
31b	330 m ²	Perceel ('woeste grond'). Bebost.
33a	2000m ²	Perceel ('woeste grond'). Bebost.
12y	6340 m ²	Bebost perceel ten zuiden van de Kattebeek.
12z	6920 m ²	Bebost perceel ten zuiden van de Kattebeek.
37/2	1535m ²	Perceel ('woeste grond'). Fietspad + bebossing
37/4	100m ²	Perceel ('weg'). Fietspad
37v	319m ²	Perceel ('woeste grond'). Bomen/bebossing
37/3	690m ²	Perceel ('weg'). Weg + bomen/bebossing
37c2	661m ²	Perceel ('woeste grond'). Weg + bomen/bebossing.

⁸ De oppervlaktes zijn overgenomen van de kadastrale leggers (toestand 01/01/2005).

Tabel 2: percelen te Maaseik (3° afdeling - Sectie B)

Perceelnr.	Opp. (ca.)	Beschrijving
950a	23173m ²	Kampeertterrein. Perceel in gebruik door/als camping Zavelbos. Met daarop perceel 950b, zijnde taverne bij de camping. De oppervlakte van het gebouw 950b is niet inbegrepen in de oppervlakte van perceel 950a.
950b	133m ²	Vakantieverblijf. Gebouw t.b.v. campingexploitatie (taverne). Zie ook 950a.
949c	1515m ²	Bos.
949n	1364m ²	Perceel ('heide'). Bebest. Met daarop perceel 949l, zijnde constructie zonder functie. De oppervlakte van de constructie 949l is niet inbegrepen in de oppervlakte van perceel 949n.
949l	61m ²	Perceel ('vakantieverblijf'). Het betreft een verlaten gebouwtje zonder functie. De oppervlakte van het gebouw 949l is niet inbegrepen in de oppervlakte van perceel 949n.
949p	1576m ²	Perceel ('heide'). Bebest.
949f	24m ²	Perceel ('vakantieverblijf'). Het gebouwtje is echter afgebroken. Er is momenteel geen gebouw meer aanwezig op perceel 949p. De oppervlakte van het vml. gebouw 949f is niet inbegrepen in de oppervlakte van perceel 949p.
948a	2600m ²	Perceel ('heide'). Bos
954a	19939m ²	Bos.

Tabel 3: percelen te Meeuwen-Gruitrode (4° afdeling - Sectie B)

Perceelnr.	Opp. (ca.)	Beschrijving
633d7	2970 m ²	Bos
633t8	1790 m ²	Paviljoen, Jeugdbivak/vakantieverblijf. Perceel waarop het grootste gedeelte van het gebouw jeugdheem (waarvan ook een gedeelte op grondgebied Opglabbeek, zie 32a). Gebouw met naastliggende grasoppervlakte.
633s8	6970m ²	Kampeertterrein. Perceel in gebruik door/als camping Zavelbos.

De feitelijke toestand wordt tevens weergegeven op het plan "bestaande toestand" (in bijlage). Het plan "bestaande toestand" is tot stand gekomen d.m.v.:

- een eigen opmetingsplan (gegeorefeerd in Lambert72-coördinatenstelsel), uitgevoerd door de 3^{de} directie van het provinciebestuur (afdeling 3.1- Infrastructuur).
- vergelijking met bestaande opmetings- en landmetersplannen voor de site (camping Zavelbos en Landhuisjes bij de Wouterbron), die (gedeeltelijk digitaal) ter beschikking gesteld door studie bureau Stals. Het betreft o.a. een plan m.b.t. vergunningsaanvraag Landhuisjes bij de Wouterbron en een opmetingsplan camping Zavelbos nieuwe toestand. Daarnaast betreft het o.a. landmetersplannen d.d. 06/04/2000 en d.d. 21/09/2006 respectievelijk getekend door beëdigde landmeter-experten dhrn. Rutten en Stals), waarop o.a. een kadastrale perceelsverdeling is opgenomen (incl. maatvoering).
- Digitale projectie van de kadastrale plannen van Maaseik, Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek.
- Overleg met het kadaster (Federale Overheidsdienst Financiën - Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen - Kadaster - Directie Limburg) o.a. m.b.t. de (interne) kadastrale perceelsverdeling binnen het plangebied.
- Digitale projectie van de orthofoto 2003 en de 'Interelectrakaart' (grootschalige basiskaart).

Het geogerefeerde plan "bestaande toestand" vormt het basisplan waarop het ruimtelijk uitvoeringsplan (bestemmingsplan) wordt opgemaakt. Voor de hoekpunten van de percelen is een lijst van XY-coördinaten opgemaakt (Lambert72).

Op het plan "bestaande toestand" zijn opgenomen:

- Vaste constructies en gebouwen op de site (5 Landhuisjes, jeugdheem, gebouwen van camping Zavelbos), met aanduiding van aantal bouwlagen en dakvorm.
- De Kattebeek, de toegangswegen, fietspad, grachten, afsluitingen, bebossing in de omgeving (omgevende percelen bos).
- De vijver op camping Zavelbos.
- Aanduiding van de kadastrale percelen. Het betreft een eigen interpretatie of aanduiding bij benadering van de percelen, zoals ze wellicht feitelijk bedoeld zijn.
- Aanduiding van de ligging van de riolering (collector Aquafin) + aansluitingspunten van camping Zavelbos en de Landhuisjes.

De interne organisatie van het terrein van camping Zavelbos (kampeerplaatsen, paden,...) is niet opgenomen, wegens niet relevant voor de doelstelling en uitwerking van het PRUP.

5.2 Juridische toestand

5.2.1 Ruimtelijk-juridische toestand

De relevante elementen van de ruimtelijk-juridische toestand voor de opmaak van het PRUP zijn:

- De gewestplannen Hasselt-Genk (K.B. 03/04/1979), Limburgs Maasland (K.B. 01/09/1980) en Neerpelt-Bree (K.B. 22/03/1978)
- Speciale Beschermingszone - Habitatrichtlijngebied (SBZ-H): BE 2200030 "Mangelbeekvallei en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode" (BVR 24/05/2002)
- Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN): Grote Eenheid Natuur (GEN) 410 "Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide" (BVR 18/07/2003)
- Onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie: Kattebeek

Zie kaart 3: gewestplan

Zie kaart 4: overige elementen ruimtelijk-juridische toestand

Een volledig overzicht van de planningscontext is weergegeven in hoofdstuk 6.

5.2.2 Vergunningen

Tabel 4: Bouw- en stedenbouwkundige vergunningen

Inhoud	percelen	instantie	datum
Weigering tot het bouwen van een bergplaats	Opoeteren, Sectie B, nr. 949 ^e	college van burgemeester en schepenen van Opoeteren	1967-05-08
bouwen van een sanitaire installatie (wc + wasgelegenheid)	Opoeteren, Sectie B, nrs. 950, 951, 952, 953	college van burgemeester en schepenen van Opoeteren	1968-04-09
bouwen van een sanitaire inrichting	Opoeteren, Sectie B, nrs. 950, 951, 952	college van burgemeester en schepenen van Opoeteren	1970-07-28
bouwen van een sanitair blok en gemeenschapszaal	Opoeteren, Sectie B, nr. 950, 951, 952, 953	college van burgemeester en schepenen van Opoeteren	1972-05-23
bouwen van 5 blokjes van 3 campingshuisjes	Opglabbeek, Sectie A, nrs. 35c, 33a, 36. ⁽⁹⁾	college van burgemeester en schepenen van Opglabbeek	1975-07-15
bouwen van een sanitaire blok, gemeenschapszaal en administratie kamping	Opoeteren, Sectie B, nr. 950	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	1978-04-25
uitbreiden van een sanitaire blok aan de Kattebeekstraat (BVBA Wouterbron)	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 950a	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	1992-08-31
aanleg van DWA riolering op kampeerterrein	Opglabbeek, Sectie A, nr. 35d ⁽¹⁰⁾	college van burgemeester en schepenen van Opglabbeek	1999-07-02
aanleggen van een DWA-riolering op kampeerterrein "De Wouterbron"	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nrs. 950a, 950b, 949n, 949c, 949l	het college van burgemeester en schepenen van Maaseik	1999-07-12
bouwen van een sanitair blok (camping Zavelbos)	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nrs. 950a, 949n	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2004-04-27
verbouwen en uitbreiden van het hoofdgebouw (camping Zavelbos)	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nrs. 950a, 949n, 949c	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2004-04-27
verbeteringswerken en infrastructuurwerken (camping Zavelbos)	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nrs. 950a, 949n, 949c	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2004-04-27

⁹ Dit komt overeen met de huidige nrs: 35y (perceel) + 35def, 35ghk, 35lmn, 35prs, 35tvw (elk huisje heeft telkens 3 nrs. oOmwille van de opsplijning in 3 verblijven).

¹⁰ vermoedelijke huidige perceelnrs. 35y en 36.

Aanleg/verbetering van wegen met asfaltverharding (camping Zavelbos)	Meeuwen-Gruitrode, 4 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 633s8	college van burgemeester en schepenen van Meeuwen-Gruitrode	2005-01-13
Verbouwen van een sanitair blok tot twee verblijfseenheden ¹¹	Opglabbeek, 1 ^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 35z	Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dhr. Dirk Van Mechelen ¹²	2006-10-11

Tabel 5: milieuvergunningen (klasse 2)

Inhoud	percelen	Instantie	datum	Geldig tot
propaanopslagplaats voor 3000 liter en gas	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nrs. 950, 951, 952, 953, 953d, 952k, 951g, 950b	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	1974-05-20	2004-02-20
opslagplaats van 3000 liter handelsbutaan en -propan	Opglabbeek, Sectie A, nr. 35c (¹³)	college van burgemeester en schepenen van Opglabbeek	1980-05-07	2010-05-07

Tabel 6: milieuvergunning (klasse 3) - meldingsplicht

Inhoud	percelen	Instantie	datum
Propaangastank van 1000 liter	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 950a	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	1993-06-29
gastank van 495 liter bij de camping gelegen Kattebeekstraat 1 te Maaseik	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 950a	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2000-06-26
gastank van 1000 liter bij de camping gelegen Kattebeekstraat 1 te Maaseik	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 950a	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2000-06-26
Propaantank van 1000 liter gelegen Kattebeekstraat 1 te Maaseik	Maaseik, 3 ^{de} afdeling, Sectie B, nr. 950a	college van burgemeester en schepenen van Maaseik	2004-04-13

Er zijn geen verkavelingsvergunningen bekend.

Er zijn geen inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving vastgesteld.

¹¹ vergunning onder voorwaarden (gebruik beperken tot een zuiver recreatieve aanwending + voorwaarden uit het brandweerverslag)

¹² beroep gemachtigde ambtenaar tegen beslissing deputatie van 23 februari 2006 inzake beroep tegen de weigering van stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van Opglabbeek op 9 december 2005

¹³ momenteel nr. 35y

Tabel 7: Exploitatievergunningen (toeristisch)

Terrein	Inhoud	Instantie	datum
In 't Woud / Zavelbos	terrein voor openluchtrecreatieve verblijven: • Kampeerverblijfpark • 2-sterren • 103 plaatsen waarvan 1 toeristische plaats • oppervlakte 3,64ha.	Toerisme Vlaanderen	2002-02-25

Het betreft de exploitatievergunning van de vorige uitbating "In 't Woud" die is overgenomen door Zavelbos (bij de overname van het terrein in faillissement). In het kader van de herstructurering en sanering van het terrein door de nieuwe eigenaar (Zavelbos) is een aanvraagprocedure lopende tot aanpassing van de bestaande exploitatievergunning (aanvraag bij Toerisme Vlaanderen ingediend in 2004). De nieuwe of aangepaste exploitatievergunning is tot op heden nog niet verkregen. Eerst moeten alle aanpassingswerken voltooid zijn (o.a. bouw nieuwe sanitaire voorzieningen,...) vooraleer een attest van de brandweer kan worden verkregen en de exploitatievergunning kan worden afgeleverd.

Landhuisjes bij de Wouterbron heeft geen toeristische exploitatievergunning (als terrein voor openluchtrecreatieve verblijven) van Toerisme Vlaanderen. Er is in het verleden door Toerisme Vlaanderen een proces-verbaal opgemaakt d.d. 21/08/2002 (PV-nr. 6197698/02 bij parket van Tongeren) wegens de uitbating zonder vergunning¹⁴. Het proces-verbaal is echter geseponeerd.

Tabel 8: ontheffing van het verbod op ontbossing

Inhoud	percelen	instantie	datum
Ontheffing van het verbod op ontbossing voor 49,45 are aan camping Zavelbos NV voor de oppervlakte bos ¹⁵	Maaseik, 3 ^{de} Afdeling, Sectie B, nrs. 949c, 949l, 949n, 949p en 950a (deel)	Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur dhr. Kris Peeters	2006-02-08
Gunstige beslissing betreffende de aanvraag tot individuele ontheffing van het verbod op wijzigen van de vegetatie in het kader van compenserende bebossing. ¹⁶	Opglabbeek, 1 ^{ste} Afdeling, Sectie A, nrs. 1207a en 1205a	Agentschap Natuur en Bos	2006-08-10

¹⁴ De ligging in de juiste bestemmingszone (i.c. recreatiegebied of vergelijkbaar) is één van de noodzakelijke voorwaarden om een exploitatievergunning te kunnen verkrijgen. Gezien de ligging van de Landhuisjes in natuurgebied is het onmogelijk een exploitatievergunning te verkrijgen.

¹⁵ op voorwaarde dat bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing een sluitend compensatievoorstel wordt ingediend.

¹⁶ Het betreft een compensatievoorstel voor de ontbossing aan camping Zavelbos waarbij een compenserende aanplant zal gebeuren in VEN-gebied 'Bovenloop Bosbeek' (te Opglabbeek nabij camping Wilhelm Tell).

6 PLANNINGSCONTEXT

Onderstaande tabel geeft summier een aantal relevante elementen uit de juridische en beleidsmatige planningscontext aan voor de opmaak van het PRUP.

Plan e.d.	Beschrijving/Relevantie
<i>Gewestplan (GWP)</i>	Recreatiegebied (gem. Maaseik) + gebied voor verblijfsrecreatie (gem. Meeuwen-Gruitrode) volledig omgeven door natuurgebied Landhuisjes (Opglabbeek) gelegen in natuurgebied.
<i>Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)</i>	Er zijn geen BPA's van toepassing. In het BPA 'Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten' van Meeuwen-Gruitrode (M.B. 07/02/2003) wordt (in de voorstudie) het gebouw van het jeugdheem vernoemd (bivak/jeugdkampen). Aangezien dit gebouw (Berkenheem) gelegen is in een gebied voor verblijfsrecreatie in de nabijheid van recreatieve voorzieningen (Camping Wouterbron) wordt het gebouw verder niet in beschouwing genomen in het BPA omdat het niet zonevreed is. Voor de overige jeugdbivakhuizen in de omgeving in natuurgebied (Heidedal, Sparrenheem, Zandbergen) wordt een verwijdering van de bestaande terreinen en gebouwen en een herlocatie van de activiteiten voorgesteld.
<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)</i>	- Maaseik: kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau - Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode: gemeenten in het buitengebied - Kempen (incl. Maasland): toeristisch-recreatief netwerk op Vlaams niveau (vnl. voor en omwille van het verblijfstoerisme) - Ontwikkelingsmogelijkheden voor openluchtrecreatieve verblijven" (RSV, p.417-418)
<i>Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)</i>	Zie Hoofdstuk 4.
<i>Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen (GRS) Opglabbeek, Meeuwen-Gruitrode en Maaseik</i>	- In het ontwerp GRS Opglabbeek (openbaar onderzoek 27/10/2006 tem 25/01/2007) wordt gesteld dat de weekendhuisjes Wouterbron aansluiten bij een ruimere recreatiezone van Maaseik Het GRS Opglabbeek maakt een onderscheid tussen vergunde en niet vergunde weekendverblijven en suggereert de vergunde locatie, m.n. de landhuisjes Wouterbron, te handhaven (gezien de aansluiting op de recreatiezone Wouterbron Maaseik), waarbij er een strikt vergunningenbeleid zal worden gevoerd waarbij er op toegezien wordt dat de bestaande vergunde weekendverblijven geen verdere uitbreiding nemen. Voor het bivakhuis Wouterbron (gelegen in natuurgebied¹⁷, aansluitend op recreatiegebied Wouterbron) wordt een uitdoofbeleid vooropgesteld door de ligging in kwetsbaar natuurgebied. - In het GRS Meeuwen-Gruitrode (goedgekeurd door de deputatie d.d. 13/01/2005) worden er in het richtinggevend deel geen specifieke uitspraken gedaan over de recreatiezone 'Wouterbron' (met jeugdbivak en gedeelte van camping op grondgebied Meeuwen-Gruitrode). Over de zonevreemde recreatie (jeugdbivak in natuurgebied) in de directe omgeving wordt een herlocalisatie voorgesteld. - In het GRS Maaseik goedgekeurd door de deputatie d.d. 06/04/2006) wordt gesteld dat het 'toeristisch ruraal complex' - camping In 't Woud van provinciaal niveau is en niet kan uitbreiden buiten het recreatiegebied, cf. de ontwikkelingsperspectieven gesteld door de provincie en de selectie als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb (i.c. wel met regularisatiemogelijkheden). In het GRS Maaseik is Zavelbos gelegen in de deelruimte Kempisch Plateau. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt een verdere ontwikkeling en versterking van de ecologisch, landschappelijke en groene waarden vooropgesteld van het Kempens Plateau. Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op de kwetsbaarheid van de omgeving (o.a. recreatief medegebruik – wandelroutes). Zavelbos wordt hierin wel steeds als een recreatief element aangegeven. De directe ontsluiting van het terrein Zavelbos en de Landhuisjes gebeurt via een lokale weg type III, op +/- 600 m afstand van een lokale weg type I.
<i>Speciale Beschermingszones - Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden</i>	Speciale Beschermingszones - Habitatrichtlijngebieden: - Mangelbeekvallei en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode (ten noordwesten grenzend aan recreatiegebied) - Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik (op ca. 30m - ten zuidoosten van recreatiegebied, aan de overzijde van de Weg naar Opoeteren-Bergeindestraat).
<i>Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)</i>	VEN 1^{ste} fase: - GEN Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide (plangebied nagenoeg volledig omsloten door GEN) - GEN Bovenloop Bosbeek (GEN in onmiddellijke omgeving ten zuidoosten van plangebied, ca. 25m, aan de overzijde van de Weg naar Opoeteren-Bergeindestraat).

¹⁷ Noot: het bivakhuis is gelegen op grondgebied van 2 gemeenten: Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode. Enkel het gedeelte in Opglabbeek is gelegen in natuurgebied. Het gedeelte in Meeuwen-Gruitrode is gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie.

<i>Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Limburgse Kempen en Maasland</i>	In de verkenningnota (1 februari 2007) maakt het de omgeving van het plangebied deel uit van de deelruimte "Hoge Kempen" (noordoostelijk deel). Als ruimtelijk concept wordt een 'behoud en versterking van ecologisch waardevolle complexen van bossen, heiden, landduinen en vennen' vooropgesteld (gebied 'Oudsberg' en 'Gruitroderbos-Solterheide'. Voor de Bosbeekvallei en de Kattebeek wordt het ruimtelijk concept van 'behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in landschappelijk en ecologisch waardevolle valleien' vooropgesteld (gebied 'Vallei van de Bosbeek tussen As en Opoeteren'). Als overdruk geldt het ruimtelijk concept 'vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden' (gebieden 'duinengordel van Opglabbeek' en 'vallei van de Bosbeek').
<i>Natuureservaten</i>	Vlaams natuureservaat Oudsberg in onmiddellijke omgeving (Agentschap Natuur en Bos). Enkele percelen in Bosbeekvallei aangeduid als erkend natuureservaat (natuureservaten vzw).
<i>Bosreservaten</i>	Geen bosreservaat in de directe omgeving.
<i>Bosspiegelzones</i>	Bosspiegelzone aangeduid in directe omgeving (in bos ten noorden van recreatiegebied)
<i>Biologische waarderingskaart</i>	Gronden grenzend ten noordwesten van recreatiegebied (grondgebied Meeuwen-Gruitrode - perceel 633w8): complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen Gronden grenzend ten noordoosten van recreatiegebied (grondgebied Maaseik - perceel 954a): biologisch waardevol Oostelijke gronden binnen recreatiegebied (grondgebied Maaseik - percelen 949c, n, p + 948a): biologisch waardevol Gronden grenzend ten zuiden van recreatiegebied (grondgebied Opglabbeek - percelen 12y, z): biologisch waardevol Gronden ten westen van recreatiegebied (grondgebied Maaseik - tussen Kattebeekstraat en Bergeindestraat): complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen + biologisch zeer waardevol
<i>Bodemkaart</i>	Projectgebied vnl. natte en vochtige zandgronden en duingronden + gedeelte van camping als 'antropogeen'
<i>Overstromingsgebieden</i>	NOG (van nature overstroombare gebieden) ten westen van plangebied + Bosbeekvallei in zuiden van plangebied. ROG (recent overstroomde gebieden) + risicozone overstromingsgebied ten zuidwesten van plangebied
<i>Onbevaarbare waterlopen</i>	Kattebeek (2 ^{de} categorie)
<i>Deelbekkenbeheerplan Noordoost-Limburg</i>	Het ontwerp-deelbekkenbeheerplan Noordoost-Limburg ¹⁸ (in openbaar onderzoek van 22 november 2006 tot 22 mei 2007) bevat het algemeen project "Behoud en herstel sponswerking bodem moet maximaal nagestreefd worden".
<i>Landschapsatlas</i>	- Ankerplaatsen in directe omgeving: Duinengordel van Opglabbeek-Gruitrode (rondom projectgebied) + Vallei van de Bosbeek en De Houw (ten zuidoosten van projectgebied). Projectgebied uitgesloten (uitgesneden) uit 'duinengordel van Opglabbeek-Gruitrode'. - Gelegen in relictzone 'Paraboolduin Opglabbeek' + Relictzone 'Vallei van de Bosbeek' in directe omgeving (zuidoostelijk van recreatiegebied). - Geen puntrelicten in onmiddellijke omgeving. - Lijnrelicten (Bosbeek) in omgeving.
<i>Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven</i>	Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005) bepaalt normen voor het openluchtrecreatief verblijf (bijv. max. grondoppervlakte 80m ² , max. volume 240m ³ , max. hoogte 5m), de nutsvoorzieningen, de inplanting en de toegangswegen. Deze verordening is niet van toepassing op openluchtrecreatieve verblijven op een toeristisch uitgebaat terrein (conform de kampeerwetgeving) of binnen de grenzen van een rechtsgeldige verkaveling voor openluchtrecreatieve verblijven.
<i>Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater</i>	Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004) bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Zie kaart 5: overige beleidsmatige randvoorwaarden

Zie kaart 6: Biologische waarderingskaart (bron www.geovlaanderen.be)

Zie kaart 7: Bodemkaart (bron www.geovlaanderen.be)

¹⁸ onderdeel van Maasbekken

7 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

7.1 Knelpunten

- Ligging van de Landhuisjes bij de Wouterbron in natuurgebied, wat een professionele, toeristische en duurzame exploitatie in de weg staat aangezien er geen exploitatievergunning van Toerisme Vlaanderen kan verkregen worden (gelegen in juiste planologische bestemmingszone = vergunningsvoorwaarde). Matige rechtszekerheid op de lange termijn (ondanks geldige bouwvergunning).
- Onduidelijke kadastrale situatie op grens van 3 gemeenten
- Versnipperde eigendomstoestand en exploitatie waardoor er 3 toeristisch-recreatieve entiteiten zijn binnen het recreatief eiland (met elk eigen toegang).
- De Kattebeek is momenteel ter hoogte van het recreatiegebied eigenlijk haast niet meer dan een smalle gracht. Kattebeek is niet ruimtelijk structurerend.
- Beperkte landschappelijke inpassing van camping langs Kattebeekstraat.
- Beperkte esthetische kwaliteit (voorkomen, materialen) van het gebouw voor jeugdbivak.

7.2 Kwaliteiten

- Recreatief eiland ingebed in uitgestrekte groene omgeving. Hoofdzakelijk goed landschappelijk ingebufferd t.a.v. (i.c. niet zichtbaar vanaf) het openbaar domein (uitgez. Kattebeekstraat).
- Recente sanering en kwalitatieve verbetering van camping Zavelbos. Investerings in uitbatingsgebouwen en milieuvriendelijke/duurzame sanitaire voorzieningen (o.a. zonnepanelen en zonneboilers). Professionele en toeristische marktconforme uitbating van de camping gericht op kleinschaligheid en niche van 'groen- en rustgenieters'. Centrale vijver als meerwaarde.
- Aanwezigheid van Kattebeek is zijbeek van de Bosbeek een strategisch belangrijke waterloop met (potentiële) waardevolle structuurkenmerken.
- Aanwezigheid van mooie groen- en natuurgebieden (o.a. relictzone Paraboolduin Opglabbeek) en fiets- en wandelroutenetwerken in de directe omgeving.

8 VISIE, CONCEPT EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

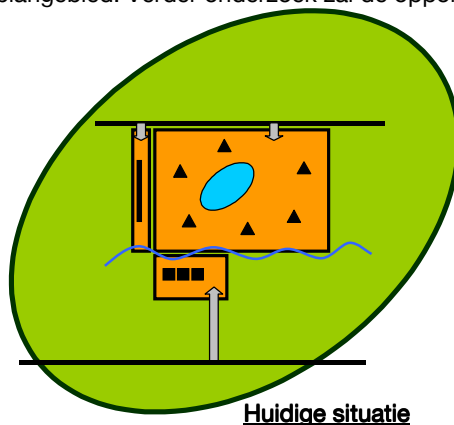
De visie en ruimtelijk concept voor het projectgebied kunnen samengevat als "recreatief eiland ingebed in uitgestrekte groene omgeving".

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de huidige situatie (rekening houdend met de bestaande eigendomssituatie en exploitaties) en de gewenste ruimtelijke structuur op langere termijn:

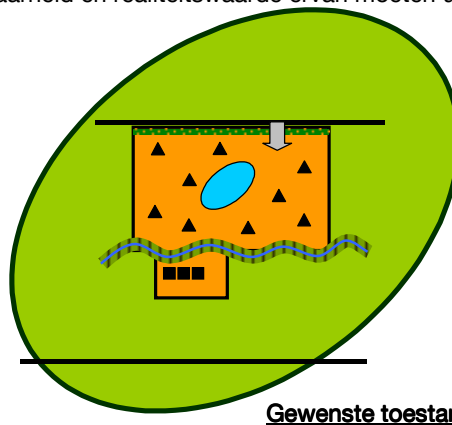
- Voorlopig wordt de bestaande toestand gehandhaafd. D.w.z. dat er 3 toeristisch-recreatieve entiteiten (m.n. camping Zavelbos, Landhuisjes bij de Wouterbron en jeugdbivak), met elk hun eigen toegang blijven bestaan. De Landhuisjes bij de Wouterbron kunnen door het PRUP (en de nieuwe recreatieve planologische bestemming ter plaatse) ook als afzonderlijke entiteit een exploitatievergunning aanvragen en verkrijgen op voorwaarde dat ze voldoen aan de normen en sectorale voorwaarden opgelegd door het kampeerdecreet.
- Een wenselijkheid voor de toekomst zou zijn dat het hele terrein uitgebaat zou worden als 1 terrein voor openluchtrecreatieve verblijven (onderhevig aan de kampeerwetgeving en exploitatievergunning van Toerisme Vlaanderen), met 1 centrale toegang (ter hoogte van de huidige toegang van de camping aan de Kattebeekstraat). Gezien de ligging van het terrein in een aaneengesloten groengebied (wandelgebied) en langs het fietsroutenetwerk zijn er voldoende toeristische potenties aanwezig om het terrein in te richten als kampeerterrein¹⁹ om de effectief toeristische waarde en inslag van het terrein mede te waarborgen. De infrastructuur van de Landhuisjes bij de Wouterbron kunnen dan al of niet behouden blijven (evt. mits verbeteringswerken) of vervangen worden, maar ingeschakeld in de toeristische exploitatie van het terrein voor openluchtrecreatieve verblijven. De huidige toegangsweg naar de Landhuisjes zou dan opgeheven kunnen worden, waardoor het betreffende bosgebied wat ontsnipperd kan worden. Indien de uitbating van het jeugdverblijf wordt stopgezet, kan deze 'vrijgekomen' ruimte (percelen 633t8 en 32a) worden ingeschakeld in de toeristische exploitatie van het terrein voor openluchtrecreatieve verblijven.

Ondertussen moeten een aantal ruimtelijke kwaliteiten beter benut, nagestreefd of gestuurd worden (door het PRUP). Ten eerste moet een optimale landschappelijke inpassing naar het openbaar domein (i.c. naar de Kattebeekstraat) bewerkstelligd worden (visuele buffering). Ten tweede moet getracht worden de Kattebeek als een meer ruimtelijk-structurerend gegeven te integreren in het terrein (groene dooradering of duidelijke natuurlijk-landschappelijke grens).

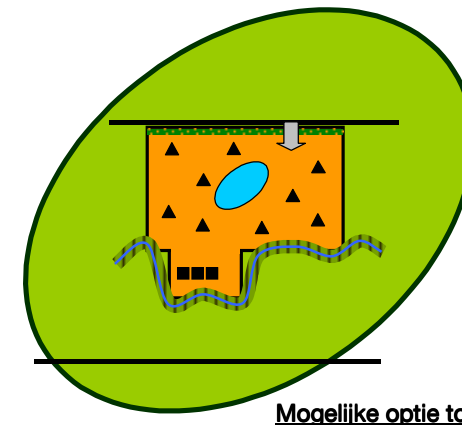
Een mogelijke optie voor de toekomst waar rekening mee gehouden kan worden is eveneens het evt. gedeeltelijk verleggen van de Kattebeek ten zuiden van het perceel van de Landhuisjes (hierbij aansluitend op de bestaande grachten en gezien de situering van een oude bedding op de kaarten van het digitaal hoogtemodel). Op die manier wordt de Kattebeek volledig uit het recreatiegebied weggetrokken (vrije ontwikkeling binnen recreatiegebied) en vormt ze een duidelijke zuidelijke grens voor het gehele (recreatieve) plangebied. Verder onderzoek zal de opportuniteit, haalbaarheid en realiteitswaarde ervan moeten uitwijzen.



Huidige situatie



Gewenste toestand lange termijn



Mogelijke optie toekomst

¹⁹ Kampeerterrein: een afgebakend terrein waarop gekampeerd en/of verbleven wordt (in openluchtrecreatieve verblijven) en waarvoor het volgende geldt: ten minste 15% van de plaatsen voor openluchtrecreatieve verblijven is voorbehouden voor toeristische kampeerplaatsen en ten hoogste 50% van de openluchtrecreatieve verblijven vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 2, §1, 2° van het decreet voor openluchtrecreatieve verblijven (i.c. chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere verblijfsvorm die niet ontworpen is om als vaste woonplaats te dienen of niet als dusdanig wordt gebruikt en waarvoor een vergunning is vereist overeenkomstig de wetgeving over de stedenbouwkundige vergunning).

9 AFWEGING PLANPROGRAMMA PRUP

De inhoud van het PRUP of het inhoudelijk programma dat door het PRUP beoogd wordt, kan afgewogen worden op ruimtelijke, planologische, juridische, toeristische en mobiliteitsaspecten.

9.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied moet globaal ruimtelijk gesitueerd worden t.o.v. het Kempisch Plateau en de Bosbeekvallei. Het terrein is gelegen in een beboste zone van de bos- en heidegordel van het Plateau (vnl. naalddhout), dat mede bepaald is door de ingesneden beektracés in het Kempisch Plateau (waaronder de Bosbeek). De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt bepaald door de uitgestrekte bosgebieden van het Kempisch Plateau op droge en vochtige zandgronden en een landduin (paraboolduin van Opglabbeek). Het bosgebied is biologisch waardevol (met in de omgeving plaatselijke hoge biologische waarde) en heeft een ook een belangrijke landschappelijke functie (relicten van paraboolduin) met een recreatieve waarde/potentie (wandergebieden, doorkruisend fietsroutenetwerk). De Bosbeekvallei (onderdeel van Maasbekken) heeft een natuurlijke, ecologische en landschappelijke verbindingfunctie tussen (de bossen van) het Kempisch Plateau en de (uiterwaarden in de) Maasvallei. Het plangebied ligt aan de Kattebeek (waterloop 2^{de} categorie en een zijloopje van de Bosbeekvallei) en vormt een recreatief eiland in een uitgestrekt boscomplex. Gezien de bestaande toestand (camping en Landhuisjes met relatief beperkte omvang/oppervlakte - recreatiegebied < 5 ha) en de ligging temidden van het bosgebied, veroorzaakt deze kleinschalige voorziening geen verdere versnippering van het aaneengesloten boscomplex (op ruimer schaalniveau). Er moet wel rekening gehouden worden met het bebost karakter, het bestaande bomenbestand en de waterhuishouding (Kattebeek). Het plangebied is niet gelegen in een overstromingszone.

Door de geïsoleerde ligging in bebost gebied, komen agrarische activiteiten en nederzittingsstructuren niet voor in de onmiddellijke (waarneembare) omgeving. In de directe omgeving (binnen dezelfde aaneengesloten bosgebieden van Kempisch Plateau) komen nog andere recreatieve voorzieningen voor, zijnde een zwembad, visvijver en verscheidene jeugdbivakplaatsen. De boscomplexen worden doorsneden door een intergemeentelijke verbindingsweg tussen Opglabbeek-Neeroeteren-Opoeteren(-Maaseik). Dit tracé loopt min of meer parallel met het tracé van de Bosbeek.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving van het plangebied laat geen grootschalige ontwikkeling toe, gezien de geïsoleerde ligging van het terrein en de biologische en landschappelijke waarde van de aaneengesloten boscomplexen van het Kempisch Plateau en de waardevolle Bosbeekvallei (met zijlopen). De bestaande situatie (toeristisch-recreatieve verblijfsactiviteiten) is wel aanvaardbaar in de zin van laagdynamisch recreatief medegebruik van het bosgebied. Het behoud en beperkte verdere ontwikkeling kan wel toelaatbaar zijn als de intrinsieke waarden van het gebied (op ruimer schaalniveau) behouden blijven (bebost karakter, fysische structuur, geen verdere versnippering aaneengesloten bos). De verwevenheid met de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving kan gezien worden als een bosgebied met enkel zacht-recreatieve potenties (wandelen) voor de woongebieden van de gemeenten Opglabbeek, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode.

9.2 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen binnen, maar aan de rand van, de relictzone 'Paraboolduin Opglabbeek'²⁰. De kern van de relictzone is o.a. het duingebied van het Vlaams natuurreservaat Oudsberg. Landschappelijk heeft het plangebied weinig (visuele) impact op de duin en de kern van de relictzone en de heiderelicten. Er moet wel rekening gehouden worden met een goede landschappelijke inpassing van de camping in het uitgestrekte bosgebied met heiderelicten. Een buffering met streekeigen beplanting moet de camping-site, waar deze zichtbaar is vanaf het openbaar domein en de bospaden, landschappelijk inkleden.

²⁰ Wetenschappelijke waarde relictzone: *"Zeer grillige paraboolduin gelegen ten noorden van Opglabbeek als geomorfologisch relict, inclusief uitwaaiingspannen. Meerdere malen secundair verwaaid omwille van de aanwezigheid van overstoven horizonten. Hoge natuurwaarden. Aanwezigheid van het Vlaams natuurreservaat Oudsberg. Heidevelden en uitgestrekte bossen met heiderelicten."*
 Historische waarde: *"Uiterst interessant gebied in archeologisch opzicht (...) Zowel de paraboolduin als het omliggende heidelandschap werden tijdens de 19e eeuw bebost hetgeen aanleiding gaaf tot een zeer uitgestrekt boscomplex dat reikt tot aan de rand van het Kempens plateau. Bij het Gruitroderbos en Solterheide gebeurde de bebossing volgens een strakke geometrie."*
 Versterking: *"Recreatie. Intensieve landbouw."*
 Esthetische waarde: *"Zichten op de paraboolduin. Zicht vanaf de Oudsberg op de Kempen."*
 Sociaal-culturele waarde: *"Belangrijke recreatieve waarde"*
 Beleidswenselijkheden: *"Verdere bescherming van de volledige paraboolduin (bestaand staatsnatuurreservaat). Beperken recreatiedruk. Omvorming van het bosgebied."*

9.3 Planologische aspecten (RSV - RSPL - GRS)

De ligging van het plangebied (en behoud ervan) past in het concept en de provinciale visie (RSPL) betreffende de ruimtelijke ontwikkeling van de regio (Kempens Plateau als toeristisch-recreatief verwevingsgebied, met aaneengesloten natuurgebieden en toeristisch-recreatieve pool aan de randen van de Kempense Parken). Een verregaande uitbreiding zou de ontwikkelingsperspectieven van het RSPL wel tegenspreken. Een beperkte uitbreiding (i.c. binnen de grenzen van het recreatiegebied en gedeeltelijke regularisatie) wordt bevestigd door de selectie van In 't Woud als toeristisch-recreatief knooppunt type IIb, d.w.z. dat geen uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt toegestaan buiten de huidige perimeter van de recreatiezone en/of van de huidige zonevreemde bestemming. Ook binnen de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen wordt een behoud van de bestaande voorzieningen ondersteund.

9.4 Juridische aspecten

Het ruimtelijk-juridisch kader voor het PRUP wordt vnl. bepaald door het gewestplan en het VEN 1^{ste} fase. De Landhuisjes zijn gesitueerd in natuurgebied, maar het betreft wel een vergunde situatie van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Een wijziging van de bestemming natuurgebied naar gebied voor (verblijfs)recreatie middels een ruimtelijk uitvoeringsplan is dus te verantwoorden ('fout' rechtzetten uit verleden) en noodzakelijk voor de rechtszekerheid (i.c. om exploitatievergunning te kunnen verkrijgen van Toerisme Vlaanderen en een professioneel-kwalitatieve uitbating te verzekeren). Voor het overige geldt een beperkte aanpassing van het VEN 1^{ste} fase (grenscorrecties) en moet het plan getoetst worden aan het natuurdecreet (passende beoordeling), bosdecreet (verbod op ontbossing - evt. compensatie), milieueffectrapportageplicht en de watertoets.

9.5 Toeristische aspecten

Zavelbos is een kleinschalig, maar professioneel en verzorgd uitgebaat terrein (met beperkte aanvullende voorzieningen, cfr. 2-sterren-classificatie). Zavelbos is gesitueerd temidden van de bosgebieden op het Kempisch Plateau en is gericht op 'rust', 'groen' en 'ontspanning'. Zavelbos is een uitvalsbasis voor laagdynamische omgevingsrecreatie (wandelen, fietsen) in de natuur- en bosgebieden (recreatief medegebruik Kempens Plateau). Het provinciaal toeristisch fietsroutenetwerk is gesitueerd in de directe nabijheid (100m). Er lopen verschillende wandelroutes langs het terrein (wandelroutenetwerk Gruitroderbos). Het terrein Zavelbos (en de Landhuisjes, mits professionele kwalitatieve exploitatie) vervult een toeristische rol en is verantwoord in het geheel van het toeristisch-recreatief medegebruik van het Kempens Plateau. De landschappelijke belevingswaarde van de omgeving (uitgestrekte bosgebieden) is vanuit het oogpunt van een (verblijfs)toerist erg aantrekkelijk. De planologische regularisatie van De Landhuisjes scheppen een noodzakelijke rechtszekere toestand op de lange termijn om opnieuw te investeren en overeenstemming te vinden met de regelgeving inzake terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Door het behoud (en regularisatie i.f.v. rechtszekerheid) kan deze toeristische rol waargemaakt en geconsolideerd worden.

9.6 Mobiliteitsaspecten

Zavelbos en De Landhuisjes zijn bereikbaar via de lokale wegen type III Bergeindestraat en Weg naar Opoeteren-Kasteelstraat (intergemeentelijke verbindingswegen tussen Opglabbeek-Louwel-Opoeteren), die op +/- 600 m gelegen zijn van een lokale weg type I (As-Maaseik). Dit volstaat voor een goede bereikbaarheid zonder overlast voor verkeersgevoelige gebieden. De Weg naar Opoeteren is een eerder weinig belaste lokale ontsluitingsweg²¹. De ontsluiting met openbaar vervoer is minimaal. Zavelbos en De Landhuisjes zijn vooral gericht op automobiliteit. De bereikbaarheid van het gebied (gezien de omvang en functie ervan) is toereikend.

Er is een aantal parkeerplaatsen aanwezig aan de toegang van camping Zavelbos (ca. 15 plaatsen). Voor de camping-activiteiten is dit aanbod momenteel toereikend. Sporadisch ontstaat er een parkeerdruk langs de Kattebeekstraat (op dagen wanneer veel wandelaars en fietsers de locatie Zavelbos gebruiken als vertrekpunt voor een wandel- of fietstocht in de omgeving). Bij de inrichting en verdere uitbreiding van de camping op de percelen 949c, 949n en 949p (i.c. inbreiding binnen het bestaand recreatiegebied)

²¹ Bron: advies over het voorontwerp PRUP In't Woud van het college van burgemeester en schepenen van Opglabbeek d.d. 2007-04-2007.

komen er een 30-tal kampeerplaatsen bij (uitbreiding van kampeeraanbod met 25%) en worden er bijkomend 15 extra parkeerplaatsen ingericht langs de Kattebeekstraat aansluitend op de bestaande parkeerplaatsen (uitbreiding van het parkeeraanbod met 100%). Dit zal tevens een gunstig effect hebben op het 'wildparkeren' langs de Kattebeekstraat (de restcapaciteit van de parking t.b.v. camping kan ingenomen worden door externe wandelaars/fietsers).

In het gewenst scenario dat de Landhuisjes en het perceel van het jeugdbivak ingeschakeld wordt in 1 terreinexploitatie met 1 centrale toegang, zouden er ca. 25 extra kampeerplaatsen kunnen bijkomen t.a.v. de huidige toestand (130 plaatsen). Dit is een capaciteitstoename van 20%. Na een procentuele doorrekening t.a.v. het huidige parkeeraanbod (15 plaatsen) betekent dit een extra noodzakelijk aanbod van 3 parkeerplaatsen. Dit kan mee opgevangen worden in de geplande uitbreiding van de parking (tot 30 plaatsen) langs de Kattebeekstraat.

De huidige situatie bestaat momenteel uit toeristisch-recreatieve verblijfsactiviteiten (3 entiteiten, nl. camping, Landhuisjes, jeugdheem; met 3 toegangen). Ook in de toekomst zal het gebied duidelijk en enkel toeristisch-recreatieve verblijfsactiviteiten bestemd blijven, desnoods met een beperkte verschuiving van het soort activiteiten (bijv. van jeugdheem naar camping) en het centraliseren van de toegang. Er kan geoordeeld worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft wat betreft impact op de omgeving (het aandeel mobiliteit blijft gelijk). Het centraliseren van de toegang zorgt daarentegen voor een verdere ontsnippering van het gebied en een omschakeling naar louter camping-activiteit is eveneens gunstig voor de natuurlijke omgeving (zie ook Hoofdstuk 10 - Passende Beoordeling).

10 PASSENDE BEOORDELING

Artikel 36 ter van het decreet Natuurbewoud van 19/07/2002 bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02/05/1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21/05/1992).

De gebieden in de directe omgeving van het recreatiegebied In 't Woud zijn te beschouwen als Speciale Beschermingszones in de zin van de Habitatrichtlijn (SBZ-H). Het gaat om de Habitatrichtlijngebieden 'Mangelbeekvallei en heide- en vengebieden tussen Houthalen en Gruitrode' en 'Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik'.

Er zou, concreet voor de situatie ter plaatse, mogelijk een impact te verwachten kunnen zijn op de Kattebeek en door de toename van recreatiedruk in SBZ-H (cumulatief effect van capaciteitstoename van de aangrenzende camping en het jeugdkamperen in de directe omgeving). Mogelijke effecten die relevant zijn, zijn verstoring van avifauna (nachtswaluw) en effecten door betreding en vervuiling van beschermde habitats (heide, open grasland, landduinen). De bijdrage van het PRUP dient dan ook hier tegenover afgezet te worden.

Het PRUP is gebaseerd op een behoud en bevestiging van de huidige toestand en het bestaande recreatief gebruik. Het PRUP spitst zich vnl. toe op de planologische regularisatie van het perceel van de Landhuisjes. Voor de rest behoudt het PRUP de geldende bestemmingen ('recreatiegebied'). Het PRUP geeft daardoor niet méér ontwikkelingsmogelijkheden dan vandaag reeds het geval is. Integendeel worden er bijkomende voorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling binnen de recreatiegebieden middels de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Het PRUP op zich verandert de huidige (planologische) situatie nauwelijks, waardoor het - als dergelijk beperkt planningsinitiatief - ook maar weinig bijkomende (negatieve) effecten kan teweegbrengen.

Voorwerp van de passende beoordeling is het PRUP en de daarbij behorende visie rond recreatie. Het betreft een bijdrage van de camping en het jeugdkamperen aan de cumulatieve effecten tengevolge van de recreatiedruk in de betreffende SBZ-H. In het Vlaams Natuurreservaat Oudsberg is er een negatieve impact op de instandhouding van bijvoorbeeld nachtzwaluw tengevolge van de recreatiedruk, voornamelijk veroorzaakt door het jeugdkamperen. Nachtzwaluw is een soort, die bijzonder gevoelig is voor verstoring onder andere door een verminderd broedsucces. Initiatieven om deze negatieve impact te milderen/vermijden zijn dan ook noodzakelijk. Voor het jeugdkamperen wordt hiervoor nagegaan in welke mate reeds initiatieven genomen zijn of zullen genomen worden.

Het jeugdkamperen in de omgeving is geen rechtstreeks onderwerp van het PRUP. M.b.t. het jeugdkamperen in de omgeving moet verwezen worden naar de ruimtelijke beleidsplannen van de gemeenten Opglabbeek, Meeuwen-Gruitrode en Maaseik. In de respectievelijke gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS), uitvoeringsplannen en sectorale BPA's wordt immers een beleid van uitdoving en herlocalisatie van bepaalde zonevreemde jeugdbivakhuizen en recreatiegebieden uitgesproken:

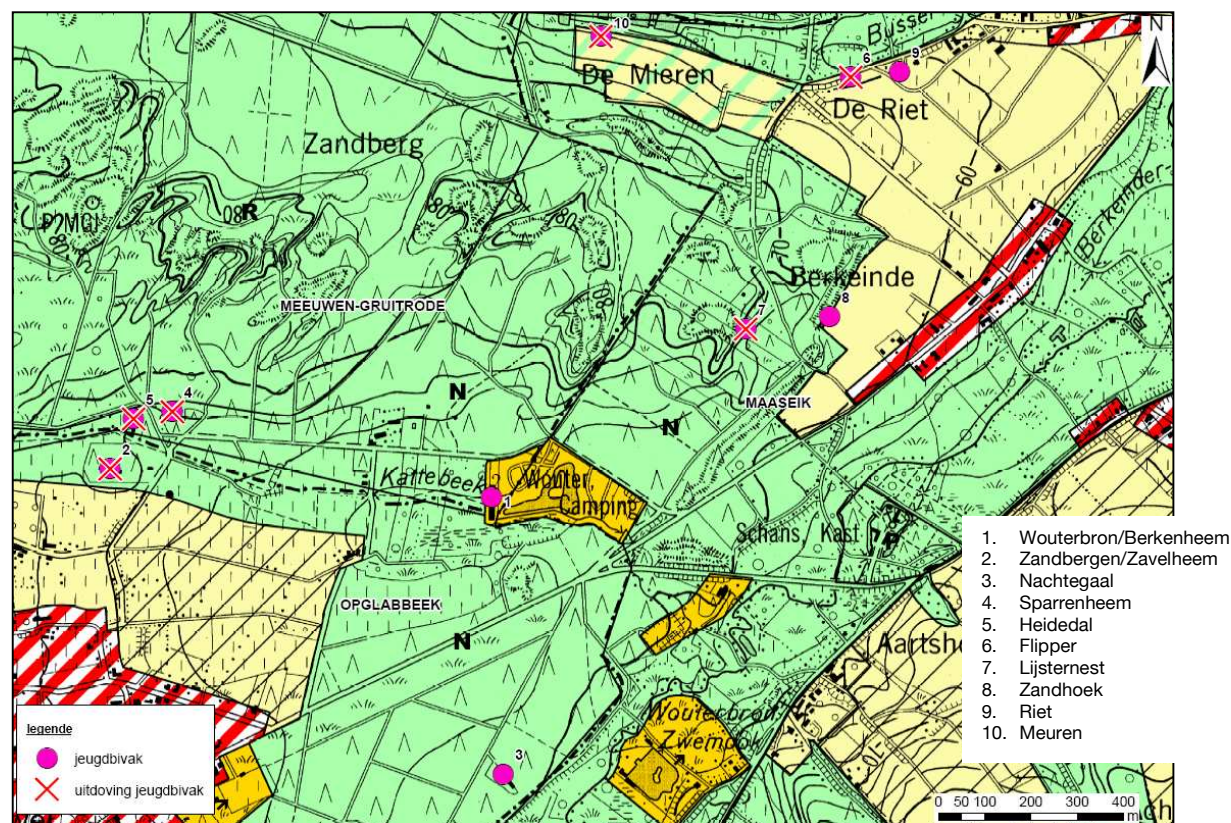
- In het ontwerp GRS Opglabbeek²² wordt voor het jeugdverblijfstoerisme in de directe omgeving van natuurgebied Oudsberg een uitdooftbeleid voorgesteld vanwege de zonevreemde ligging in kwetsbaar natuurgebied. Dit geldt o.a. voor bivakhuis Zavelheem en het bivakhuis Wouterbron (aansluitend op recreatiegebied Wouterbron²³). De gemeente wil het aanbod aan bivakplaatsen blijvend een plaats geven in de toeristisch-recreatieve structuur, zij het in een meer gestructureerd geheel en rekening houdend met de specifieke locaties. Het GRS duidt tevens een aantal locaties aan die in aanmerking komen als potentiële locatie voor jeugdverblijfstoerisme (Boseind, schakelruimte, hoeve(s) langs de N76), met als randvoorwaarde dat optimaal gebruik gemaakt wordt van de bestaande infrastructuur. Voor het zonevreemde bivakhuis Nachtegaal (ten zuiden van Weg naar Opoeteren, in natuurgebied) wordt voorgesteld dit te handhaven en planologisch op te lossen middels een gemeentelijk RUP (bindende bepaling 24). Bivakhuis Nachtegaal heeft, door de ligging ten zuiden van de Weg naar Opoeteren, minder impact op het natuurgebied Oudsberg.

²² openbaar onderzoek 27/10/2006 tem 25/01/2007

²³ Noot: het bivakhuis is gelegen op grondgebied van 2 gemeenten: Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode. Enkel het gedeelte in Opglabbeek is gelegen in natuurgebied. Het gedeelte in Meeuwen-Gruitrode is gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie.

- In het GRS Meeuwen-Gruitrode²⁴ is er voor het verblijfsrecreatiegebied aan het natuurgebied Oudsberg, gepland als accommodaties voor jeugdbivak, sprake van de huidige bestemming van recreatie voor deze zone op te heffen omwille van de slechte bereikbaarheid, de kwetsbaarheid en de hoge ecologische waarde van het gebied. De bevoegdheid daartoe ligt bij de hogere overheid.
- In het sectoraal BPA 'zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten' van de gemeente Meeuwen-Gruitrode²⁵ wordt voor de zonevreemde jeugdbivakhuizen in de omgeving in natuurgebied (Heidedal, Sparrenheem, Zandbergen)²⁶ een verwijdering van de bestaande terreinen en gebouwen voorgesteld (met voorstel van nieuwe locaties). De site moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Herlocatie van de activiteiten is aangewezen. Hiervoor wordt verwezen naar een zone aan de sportvoorzieningen in Gruitrode (Groenstraat) die meer geschikt is voor jeugdheden, gezien de functionele verwevenheid en medegebruik van infrastructuur en de ligging aan de bosrand. In het sectoraal BPA wordt dat betreffende terrein, genaamd 'Sportbos', specifiek opgenomen in het BPA om de realisatie van een nieuw terrein voor jeugdkamperen mogelijk te maken ter compensatie van te verwijderen jeugdheden elders in de deelgemeente Gruitrode (in de omgeving van de Oudsberg). In het BPA Sportbos wordt een zone bestemd voor 'jeugdkamperen' en 'jeugdkamperen in bosgebied' waarbij respectievelijk wel en geen bebouwing is toegelaten.
- In het GRS Maaseik²⁷ wordt het beleid inzake jeugdlogies-bivakplaatsen gebaseerd op een aparte deelstudie terzake. Voor de bivakhuizen Flipper en Lijsternest is de conclusie 'niet behouden'. Voor bivakhuis Zandhoek wordt het behoud van het deel buiten natuurgebied geconcludeerd. Bivakhuis Riet kan behouden blijven. Bivakhuis Meuren is een niet gewenste ontwikkeling wegens geïsoleerd gelegen binnen een belangrijk natuurcomplex. In het richtinggevend gedeelte en in de bindende bepalingen nr. 15, 16 en 17 worden 3 soorten types van bivakpolen onderscheiden: type I met mogelijkheden tot intensivering en uitbreiding van activiteiten (bijv. Riet, Zandhoek), type II met behoud van bestaande activiteiten en type III als te herlocaliseren (bijv. Flipper, Lijsternest). Voor de te herlocaliseren bivakplaatsen uit Opoeteren een locatie aangeduid te Dorne ter hoogte van de ontgrinding, waar ze bij voorkeur geconcentreerd worden. De opmaak van een 'RUP bivak Dorne voor herlocalisatie en nieuwe bivakplaatsen' is als bindende bepaling nr. 35 ingeschreven. Bindende bepaling 36 kondigt een 'RUP zonevreemde bivakplaatsen' aan.
- Het gemeentelijk 'RUP zonevreemde bivakplaatsen' (Maaseik) is in opmaak. In de loop van 2007 zal de officiële procedure (plenaire vergadering) worden ingezet. Parallel aan dit RUP zal ook het 'RUP bivak Dorne voor herlocalisatie en nieuwe bivakplaatsen' worden opgemaakt.

Figuur: aanduiding jeugdbivaklocaties (+ eventuele uitdoving) op oewestplan



²⁴ goedgekeurd door de deputatie d.d. 13/01/2005

²⁵ goedgekeurd bij M.B. 07/02/2003

²⁶ De betreffende jeugdbivakhuizen zijn gelegen in een gebied met 'recht van voorkoop natuurdoeleinden'. Het gebouw 'Zandbergen' is gelegen in de gemeente Opglabbeek, daar bekend als 'Zavelheem'.

²⁷ goedgekeurd door de deputatie d.d. 06/04/2006

Deze (gemeentelijke) beleidsvoornemens, waarvan sommige reeds omgezet in ruimtelijke acties (bijv. reeds goedgekeurd BPA Sportbos te Meeuwen-Gruitrode en opmaak RUP's te Maaseik), zijn erop gericht om (het merendeel van) de zonevreemde jeugdbivak in de directe omgeving van de Oudsberg uit te doven, te herlocaliseren en zo de druk op het waardevolle natuurgebied Oudsberg te verminderen. Daarbij wordt voorgesteld om de huidige recreatiezone Oudsberg op te heffen en te herbestemmen naar natuur.

Eigen aan jeugdbivaks is het spelen in bossen (betreding, lawaai). Door het wegnemen van een aantal jeugdbivaks uit de omgeving is het te verwachten dat er minder betreding en druk zal zijn in de (speel)bossen (buiten de paden). Verblijfstoeristen op een camping zijn veel minder tot niet geneigd om de bossen te betreden. Het zijn meestal ook geen gegroepeerde jongeren waardoor er minder risico bestaat op geluidsoverlast. Deze camping-toeristen maken grotendeels gebruik van de bestaande afgebakende padenstructuur voor te wandelen en te fietsen in de omgeving. Het campingtoerisme heeft dus minder effecten door betreding, lawaaihinder en vervuiling van beschermde habitats tot gevolg. De gewenste ruimtelijke structuur (zie hoofdstuk 8) om het gehele recreatief eiland "In 't Woud" uit te baten als 1 toeristische camping (o.a. na uitdoving van de bestaande jeugdbivak-activiteit) streeft dezelfde verbeterde situatie na. De stedenbouwkundige voorschriften laten ook niet toe om een uitsluitend dagrecreatieve activiteit in te planten (met mogelijk hoogdynamischer karakter dan verblijfsrecreatie) en streven een natuurvriendelijkere inrichting van de Kattebeek na. Daarbij worden een aantal delen van percelen opgenomen als natuurgebied die als VEN-waardig beschouwd kunnen worden in aansluiting met de reeds aanwezige VEN-gebieden.

Redelijkerwijze is het dus niet te verwachten dat het voorliggend PRUP een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone (SBZ-H) veroorzaakt, op voorwaarde dat de (gemeentelijke) initiatieven die genomen zijn inzake de herlocalisatie van het jeugdkamperen effectief gerealiseerd worden binnen de daartoe gestelde kaders. Rekening houdend met deze voorwaarden zijn de effecten van het PRUP op de speciale beschermingszone niet significant. Inbreidingen van de camping (i.c. capaciteitsuitbreidingen) binnen het PRUP zullen getoetst moeten worden aan een milieubeoordeling of er mogelijke effecten zijn op de speciale beschermingszones in het kader van de habitat- of vogelrichtlijn.

11 PLAN-MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (PLAN-MER)

Volgens de bepalingen van de Europese Richtlijn (RL 2001/42/EG) en het MER/VR-decreet²⁸ moet een milieubeoordeling opgemaakt worden voor alle plannen en programma's die voorbereid worden m.b.t. o.a. toerisme en ruimtelijke ordening en die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen (voor projecten in de bijlagen I en II van Richtlijn 85/337/EEG - bijvoorbeeld vakantiedorpen) én waarvoor een passende beoordeling vereist is.

Voor projecten zoals vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan de milieueffectrapportage kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing indienen. Hierbij zijn o.a. opgenomen "vakantiedorpen, permanente kampeer- en caravanterreinen, met een terreinoppervlakte van 5ha of meer of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdblok van 2 uur".

De concrete invulling van het PRUP (camping en vakantieverblijven) betreft geen project dat reikt tot aan de gestelde normen voor de project-MER-plicht. De oppervlakte betreft minder dan 5 ha en de verkeersaantrekking is minder dan de gestelde 1000 p.a.e.

De opmaak van een uitvoerige passende beoordeling is niet vereist, gezien het redelijkerwijze niet te verwachten is dat het voorliggend PRUP een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone (SBZ-H) veroorzaakt (zie hoofdstuk 10 - passende beoordeling).

Rekening houdende met het decreet van 27 april 2007 *'houdende wijziging van Titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud'* geldt voor andere plannen (die niet voldoen aan beide bovstaande criteria of die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt) dat de initiatiefnemer, a.d.h.v. criteria die worden omschreven in bijlage I bij het MER/VR-decreet, dient aan te tonen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Indien het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, moet er geen plan-MER opgemaakt worden.

Het plan of programma (i.c. PRUP) betreft het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (geografisch beperkt tot <5ha en met beperkte draagwijdte op lokaal niveau) én houdt slechts een kleine wijziging in t.o.v. het bestaande geldende plan (i.c. gewestplan). De bestemmingswijzigingen die doorgevoerd worden door het PRUP zijn beperkt en hebben geen substantiële of essentiële impact (planologische regularisatie van een 2 (delen van) percelen natuurgebied naar recreatiegebied).

Rekening houdende met de criteria in bijlage I van het MER/VR-decreet kan m.b.t. voorliggend PRUP het volgende gesteld worden:

- Het plan of programma (i.c. PRUP) is gebaseerd op een behoud en bevestiging van de huidige toestand en het bestaande recreatief gebruik. Het PRUP spitst zich vnl. toe op de planologische regularisatie van het perceel van de Landhuisjes. Voor de rest behoudt het PRUP de geldende bestemmingen ('recreatiegebied'). Het PRUP geeft daardoor niet méér ontwikkelingsmogelijkheden dan vandaag reeds het geval is. Integendeel worden er bijkomende voorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling binnen de recreatiegebieden middels de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Daarom kan geoordeeld worden dat voor het PRUP op zich - als dergelijk beperkt planningsinitiatief - geen (bijkomende) aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
- Wat betreft de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden van de activiteiten binnen PRUP kan gesteld worden dat het gaat om een kleinschalig (<5ha) plan voor verblijfsrecreatie wat verenigbaar is in de omgeving (laagdynamisch recreatief medegebruik van de bosgebieden). Hiervoor kan verwezen worden naar de afweging inzake 'ruimtelijke aspecten' - zie paragraaf 9.1)

²⁸ decreet van 18 december 2002 tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel betreffende de milieu- en veiligheidsrapportage (B.S. 2003-02-13).

- De relevante milieuoverwegingen of -problemen die onderzocht kunnen worden voor het plan zijn de 'milieudisciplines' fauna en flora (i.k.v. speciale beschermingszones), water (i.k.v. de watertoets), mobiliteit en landschap. Voor de beoordelingen wordt respectievelijk verwezen naar:
 - Voor 'fauna en flora' (o.a. kwetsbaarheid natuurlijke kenmerken): hoofdstuk 10 (passende beoordeling) en hoofdstuk 12 (grenscorrectie VEN)
 - Voor 'water' naar hoofdstuk 13 (watertoets)
 - Voor 'landschap' naar paragraaf 9.2 (landschappelijke aspecten).
 - Voor 'mobiliteit' naar paragraaf 9.6 (mobiliteitsaspecten)

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan (PRUP) geen aanzienlijke milieueffecten heeft, mits inachtnaam van bepaalde milderende maatregelen zoals bijv. buffering, natuurvriendelijke en ecologische inrichting van de waterloop, mogelijkheden voor het voeren van een waterbeleid,... Deze worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

12 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN)

Het recreatiegebied is nagenoeg volledig ingesloten door de Grote Eenheid Natuur "Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide" (zie kaart 4). Bij de afbakening van het VEN is ook met de toestand van de Landhuisjes rekening gehouden (perceel van Landhuisjes niet opgenomen binnen het VEN). De afbakening van het VEN is een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Het vastleggen van het VEN - als overdruk op de bestemming - gebeurt in ruimtelijke uitvoeringsplannen, i.c. dus in principe in gewestelijke RUP's.

Het decreet van 19 mei 2006 houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu en energie (publicatie B.S. 20/06/2006) stelt in art. 18 dat er onder voorwaarden bepaalde delen van GEN of GENO opgeheven kunnen worden bij middel van een gemeentelijk of provinciaal RUP:

- Dit kan enkel voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu in het VEN kan veroorzakt worden.
- Deze opheffing kan niet gebeuren wanneer het betrokken GEN of GENO gelegen is binnen een gebied dat definitief is vastgesteld als speciale beschermingszone.
- Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan bevat voorstellen voor schadebeperkende en compenserende maatregelen.
- Het betrokken ontwerp-RUP moet voorafgegaan worden door een advies vanwege de administratie bevoegd voor natuurbehoud en dit uiterlijk tijdens de plenaire vergadering van het RUP. Dit advies geeft de benodigde schadebeperking en compenserende maatregelen aan. Het advies is bindend. Met het oog op de herziening van dit advies kan beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering (door het betrokken college van burgemeester en schepenen of de deputatie).

In het voorliggend PRUP zal een **grenscorrectie** aan het VEN (1^{ste} fase) worden doorgevoerd, samenhangend met de onderliggende bestemming van de percelen. Het betreft de opheffing van VEN-gebied voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Opglabbeek, 1^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 36 dat binnen het PRUP is gelegen. Dit perceel is in gebruik door camping Zavelbos als speelveld (grasvlakte met omheining) en sluit ruimtelijk aan bij het perceel van de Landhuisjes. Deze zone is niet gelegen in een speciale beschermingszone. Het betreffende (deel van het) perceel krijgt een bestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie'. Aangezien dit geen VEN-waardige bestemming is, vervalt door het PRUP de overdruk als VEN-gebied voor deze zone.

De grenscorrectie zal geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu in het VEN veroorzaken. Het betreft een beperkte oppervlakte (ca. 750m²). De huidige natuurwaarden zijn er beperkt (grasland in gebruik als speelterrein bij camping, beperkte botanische en biologische waarde).

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 2007-04-18 op het voorontwerp PRUP i.k.v. de plenaire vergadering vermeld hierover het volgende²⁹:

"Betreffende het verlies van een oppervlakte binnen het VEN als grote eenheid natuur door grenscorrectie kunnen we stellen dat het functioneren van het betreffende GEN niet geschaad wordt. Het betreffende terrein vormt de grens van het GEN als grasland aan een ruimer boscomplex. De huidige waarden van het grasland zijn eerder gering; er zijn potenties tot bosontwikkeling. Door het schrappen van dit terrein komt de werking van het aansluitende boscossysteem niet in het gedrang.

M.b.t. de natuurcompensatie in kwalitatieve zin door verhoging van de natuurwaarden door middel van een ecologische en natuurvriendelijke inrichting van de waterloop (Kattebeek) is het geven van ruimte van 5m als zone non-aedificandi een eerste stap. Echter voor een ecologische inrichting is ruimte een basisvoorwaarde, maar de noodzakelijke inrichtingsmaatregelen en voorwaarden ontbreken. Het betreft maatregelen voor:

- *een ecologische verantwoorde ruiming (bij voorkeur te vermijden)*
- *vermijden van instroom van verontreinigd water*
- *geen oeverbeschoeiingen, plaatsen barrières etc.*
- *niet inrichten als speelruime, wandelpad, afrasteringen,...*
- *eventueel aangepaste beekbegeleidende beplantingen*
- *ruimte voor processen van afkalving, erosie,...*

De zone non-aedificandi is meer dan een zone alleen in functie van ruimingen. Bestaande constructies (uitgezonderd leidingen en/of overbruggingen) binnen de 5m-zone aan weerszijde van de beek dienen dan ook verwijderd te worden. De bestaande vegetaties dienen gehandhaafd te worden. Dit houdt in dat ruimingen hierop aangepast dienen te worden (bv. manueel, kleine kraan, aan één zijde, etc.).

²⁹ het advies van het Agentschap Natuur en Bos m.b.t. de grenscorrectie aan het VEN is bindend.

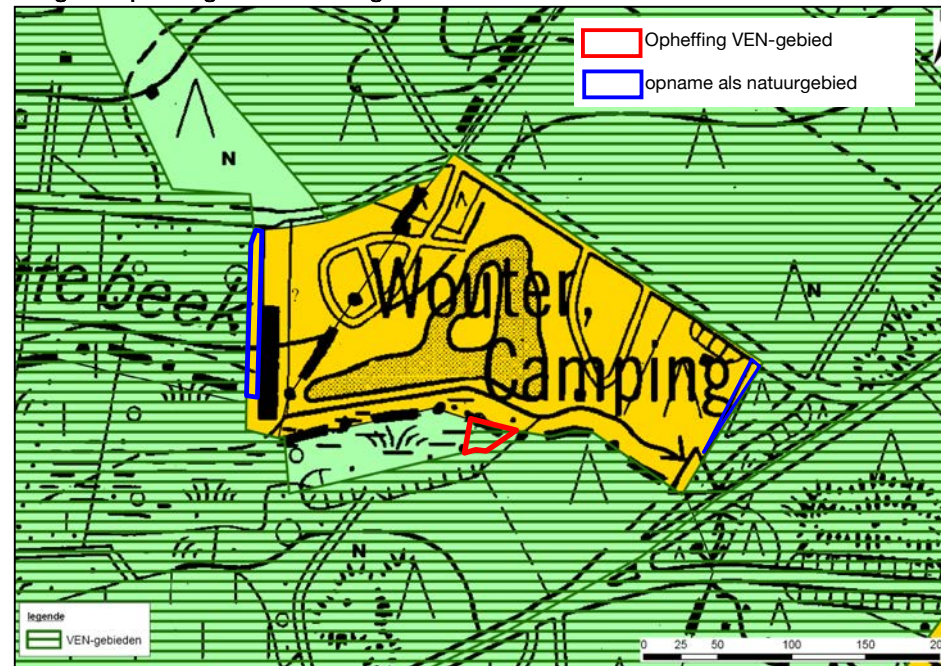
In de zone voorgesteld als kwantitatieve compensatie dient een natuurbeheer uitgevoerd te worden.

Indien de maatregelen opgenomen en effectief uitgevoerd worden is de schade aan de natuur beperkt en kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde grenscorrectie aan het VEN".

In de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP worden bovenstaande schadebeperkende of compenserende maatregelen voor het opheffen van het VEN-gebied op een geëigende (ruimtelijke) wijze verankerd. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn sturend én juridisch afdwingbaar bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

De delen van percelen (aan de oostelijke en westelijke randen van het PRUP) die opgenomen worden als natuurgebied, kunnen als VEN-waardig beschouwd worden in aansluiting met de reeds aanwezige VEN-gebieden. De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP laten enkel een natuurbeheer toe (met uitzondering van recreatief medegebruik)³⁰.

Figuur: opheffing Vlaams Ecologisch Netwerk



³⁰ Conform het type-voorschrift dat de Vlaamse Overheid hanteert voor de bestemming "natuurgebied" in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

13 WATERTOETS

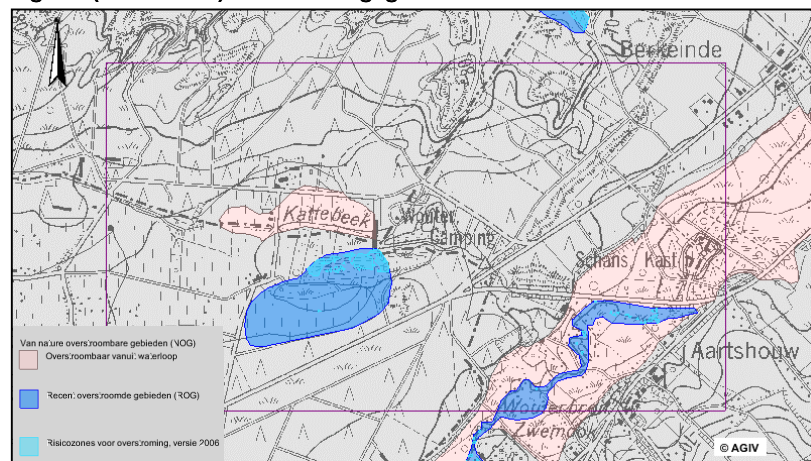
Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbesissingen inzake vergunningen, plannen of programma's. Het decreet stelt dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect³¹ mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning of vóór de goedkeuring van een plan telkens te onderzoeken of het betrokken initiatief een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat verijdzaam is. Het ontwerp van uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 (B.S. 31 oktober 2006) over de watertoets geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

De Kattebeek (waterloop 2^{de} categorie) loopt doorheen het projectgebied. Voor het afvalwater zijn camping Zavelbos en de Landhuisjes aangesloten op de riolering (rechtstreekse lozing van afvalwater op collector Aquafin). Het hemelwater op het terrein wordt grotendeels afgevoerd naar de Kattebeek. Het hemelwater van de gebouwen op camping Zavelbos wordt afgevoerd naar de centrale vijver. Er is een overloop van de vijver naar de Kattebeek (via buis aan bovenzijde vijver - bij hevige regenval). Het gebouw van de jeugdbivak is momenteel niet aangesloten op de riolering (opvang afvalwater in bezinkput/sterfput die regelmatig wordt leeggetrokken)³².

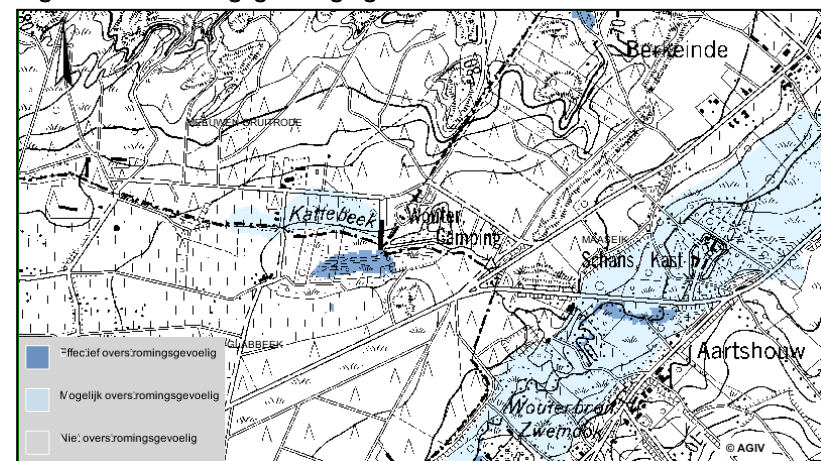
Het PRUP wijzigt in principe niets aan de bestaande toestand van de toeristisch-recreatieve voorzieningen of de geldende planologische bestemmingen, behoudens een planologische regularisatie van een reeds lang bestaande toestand (Landhuisjes). Het PRUP geeft niet méér ontwikkelingsmogelijkheden dan vandaag reeds het geval is. Door het PRUP op zich worden er geen bijkomende bepalingen opgelegd inzake verhardingen,... Nieuwe bebouwing is eventueel wel mogelijk (op bestaande camping).

Hieronder worden de verschillende kaarten voor de watertoets opgenomen (excl. de winterbedkaart wegens niet relevant).

Figuur: (risicozones) overstromingsgebieden



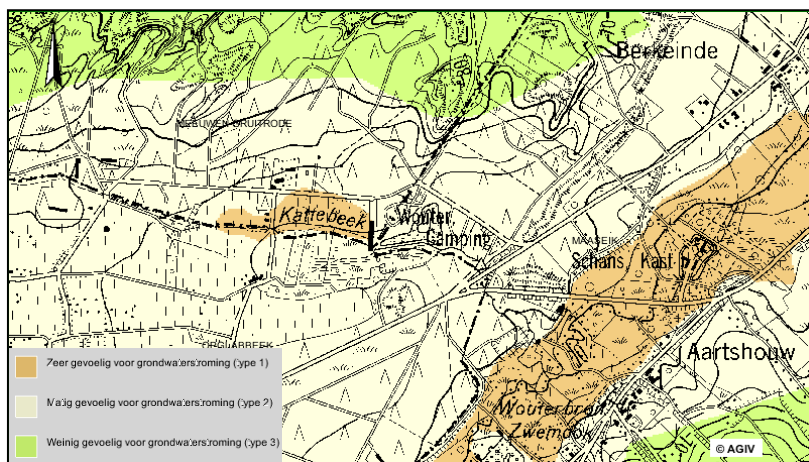
Figuur: overstromingsgevoelige gebieden



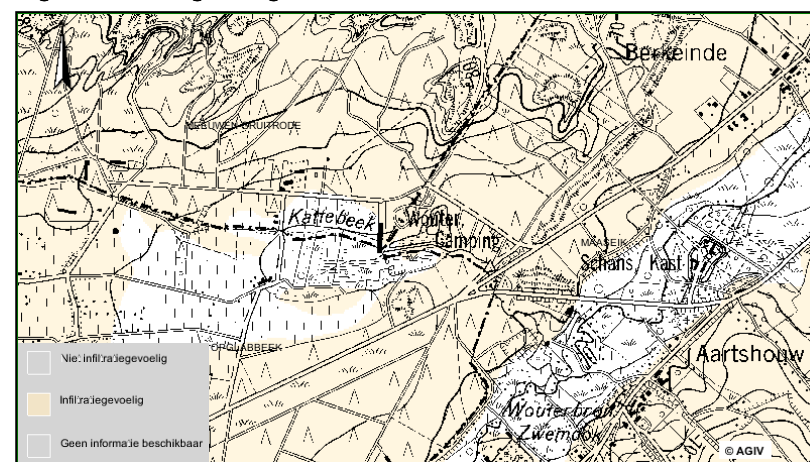
³¹ Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

³² Het is de bedoeling om het gebouw van de jeugdbivak op termijn aan te sluiten op de riolering. Dit kan evt. d.m.v. aansluiting via camping Zavelbos of rechtstreeks op een collector (verder onderzoek hierover is nodig door de betreffende instanties en gemeenten). De aansluiting van het gebouw van jeugdbivak op de riolering kan eveneens mee opgenomen worden in de zoneringsplannen van Aquafin voor Opglabbeek en Meeuwen-Gruitrode (openbaar onderzoek zoneringsplannen in de periode mei-juni 2007).

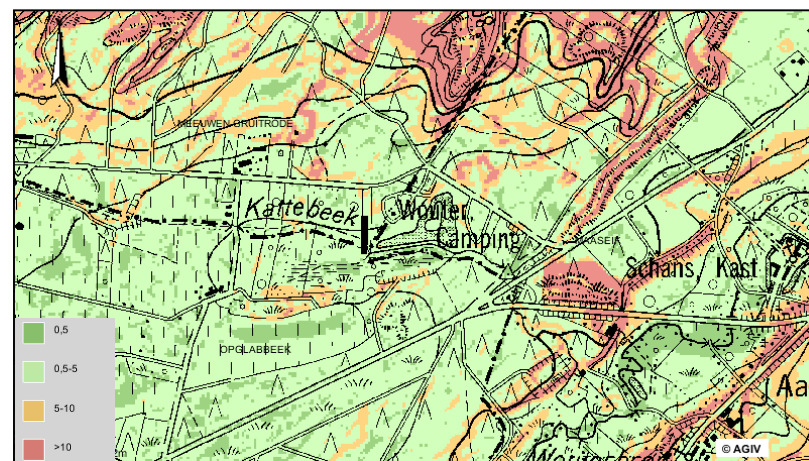
Figuur: grondwaterstromingsgevoelige gebieden



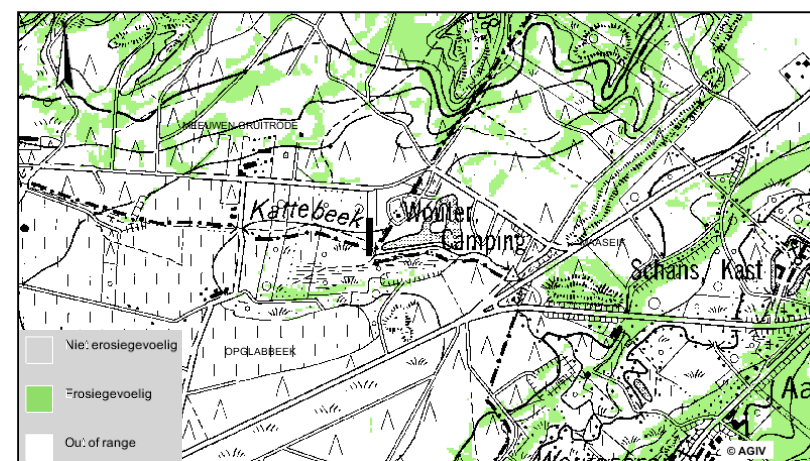
Figuur: infiltratiegevoelige bodems



Figuur: hellingenkaart



Figuur: erosiegevoelige gebieden



Voor de uitvoering en beoordeling van de watertoets kunnen volgende aspecten vermeld worden:

- Het plangebied is niet gesitueerd in een recent overstroomd gebied (ROG), van nature overstroombaar gebied (NOG) of een risciozone overstromingsgebied (maar grenst er wel aan).
- Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- De toename van de verharde/bebouwde oppervlakte is onzeker, maar alleszins beperkt.
- Het plangebied is gelegen in een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 2). De mogelijke ondergrondse constructies (funderingen) zullen echter een diepte hebben van minder dan 5m of een horizontale lengte van minder dan 100m waardoor het eventueel effect van bijkomende bebouwing op het grondwaterstromingspatroon verwaarloosbaar zal zijn.
- Het plangebied is gesitueerd in infiltratiegevoelig gebied. Het hemelwater stroomt af naar de Kattebeek. Het is mogelijk dat er, weliswaar heel beperkt, bijkomende bebouwing, ondergrondse constructies (funderingen) en verhardingen gerealiseerd worden in de toekomst. Indien de totale toename van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharding groter is dan 0,1 ha moet er advies gevraagd worden aan de adviesinstanties in art. 5 van het uitvoeringsbesluit 20 juli 2006 m.b.t. het begroten van het effect van de gewijzigde infiltratie naar het grondwater en de gewijzigde afstromingshoeveelheid.
- Het plangebied op zich vrij vlak gelegen met hellingsgraden tussen 0,5 en 5%. In het plangebied komen geen zones voor die gekarteerd zijn als erosiegevoelig.
- Voor de richtlijnen "Richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid" en "gewijzigde infiltratie naar het grondwater" is een positieve uitspraak mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratie-voorzieningen (op dit ogenblik is dit deze van 1 oktober 2004), indien de verharde oppervlakte kleiner is dan 0,1 ha. Voor een grotere verharde oppervlakte moet advies worden gevraagd aan de waterbeheerder. Alleszins moet het regenwater van bijkomende verharding na regenwaterput aangesloten worden op een infiltratievoorziening (o.w.v. bodem met hoog infiltrerend vermogen). Bij aanleg van nieuwe riolering moet worden gestreefd naar een gescheiden stelsel.

Wateradvies i.v.m. de watertoets en bijbehorende aanbevelingen (samenvatting conclusies onderzoek waterbeheerder)

Uit de toepassing van de in artikel 3 §1 van het uitvoeringsbesluit betreffende de watertoets van 20 juli 2006 vermelde beoordelingsschema's is gebleken dat als gevolg van het PRUP geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is dat een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig, waarbij volgende voorwaarden in acht genomen moeten worden bij het plan:

- Er moet voor nieuwe bebouwing of herbouw voldaan worden aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratie-voorzieningen (op dit ogenblik is dit deze van 1 oktober 2004), indien de verharde oppervlakte kleiner is dan 0,1 ha. Voor een grotere verharde oppervlakte moet advies worden gevraagd aan de waterbeheerder. Alleszins moet het regenwater van bijkomende verharding na regenwaterput aangesloten worden op een infiltratievoorziening (o.w.v. bodem met hoog infiltrerend vermogen).
- Bij aanleg van nieuwe riolering moet een gescheiden stelsel worden aangelegd. Lozing van regenwater moet gebeuren op het gescheiden stelsel of op de aanwezige vijver.

14 UITGANGSPUNTEN PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP)

Voor de afbakening van het plangebied zijn o.a. volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Minstens de volledige oranje bestemmingszones van het gewestplan (recreatiegebied + gebied voor verblijfsrecreatie) moeten binnen het PRUP vervat zitten.
- De (delen van) percelen die momenteel een recreatief gebruik kennen moeten opgenomen zijn (als recreatiegebied of dergelijke) binnen het PRUP.
- Bij een digitale geogerefereerde projectie van het PRUP-bestemmingsplan (o.a. op het gewestplan), mogen er geen 'restsnippers' recreatiegebied meer aanwezig zijn.
- Aan de noordzijde wordt de as van de openbare weg (die toegang geeft tot de recreatiegebieden) grosso-modo als grens van het plangebied beschouwd.

Voor de opmaak van het bestemmingsplan wordt getracht:

- om de planologische bestemming maximaal af te stemmen op het huidig gebruik.
- een logische aansluiting te zoeken met het omgevende natuurgebied.
- de grenzen van de bestemmingszones te laten samenvallen met de kadastrale perceelsgrenzen en om per kadastraal perceel maar één planologische bestemming te laten gelden (uitzondering: perceel nr. 36 te Opglabbeek³³).

³³ Enkel het deel van het perceel 36 met een effectief recreatief gebruik (duidelijk begrensd d.m.v. een omheining) wordt opgenomen in het plangebied van het PRUP en bestemd als gebied voor verblijfsrecreatie.

15 RUIMTEBALANS

De bestemmingszones die in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen worden als volgt ingedeeld volgens de ruimteboekhoudingscategorieën zoals gedefinieerd in het Ruimtelijk Structuurplan:

Bestemmingszone PRUP	Hoofdcategorie ruimteboekhouding
Gebied voor verblijfsrecreatie	Recreatie
Natuurgebied	Natuur en reservaat
Gebied voor wegeninfrastructuur	Recreatie

De bestemmingszone 'gebied voor wegeninfrastructuur' wordt opgenomen binnen de categorie 'recreatie' aangezien de weg fungeert ten behoeve en ter ontsluiting van het recreatiegebied.

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans (in ha).

Tabel 9: Ruimtebalans (in ha)

Bestemmingscategorie	Huidige gewestplanbestemming in het plangebied	Bestemmingen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Recreatiegebied	4,62 ⁽³⁴⁾	4,86	+ 0,24
Natuurgebied	0,88 ⁽³⁵⁾	0,64	- 0,24
Totaal	5,50	5,50	0

Uit de tabel van de ruimteboekhouding blijkt dat de oppervlakte natuurgebied afneemt (- 0,24 ha) ten voordele van recreatiegebied (incl. het 'gebied voor wegeninfrastructuur'). Het kwantitatief verlies aan natuurgebied is te verantwoorden binnen de intentie van de opmaak van het PRUP. Het PRUP is immers opgezet om de bestaande vergunde toestand van de Landhuisjes bij de Wouterbron planologisch te regulariseren en hiermee een "fout" uit het verleden (van bij de inkleuring van de gewestplannen) recht te zetten. Het perceel waarop de Landhuisjes gelegen zijn bedraagt ca. 0,50 ha. Een verlies van ca. 0,50 ha aan natuurgebied (ter planologische regularisatie) kan in deze situatie als verantwoordbaar geacht worden. Het effectieve verlies aan oppervlakte natuurgebied door het PRUP is de helft hiervan, nl. 0,24 ha.

³⁴ 4,62 ha = totale oppervlakte van het recreatiegebied te Maaseik (3,69 ha) + het gebied voor verblijfsrecreatie te Meeuwen-Gruitrode (0,93 ha) zoals opgenomen in de digitale bestanden van het gewestplan (bron: Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen).

³⁵ 0,88 ha = restoppervlakte na aftrek van 4,62 ha (zie vorige voetnoot) van de totale oppervlakte van het plangebied van het PRUP (5,50 ha).

16 LIJST VAN VOORSCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt het gewestplan. De voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die - voor zover gelegen in het plangebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan- worden opgeheven zijn:

- De bestaande bestemming 'recreatiegebied' (te Maaseik) volgens het gewestplan Limburgs Maasland (K.B. 01/09/1980) met als stedenbouwkundig voorschrift: "De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren."
- De bestaande bestemming 'gebied voor verblijfsrecreatie' (te Meeuwen-Gruitrode) volgens het gewestplan Neerpelt-Bree (K.B. 22/03/1978) met als stedenbouwkundig voorschrift: "De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken."
- De bestaande bestemming 'natuurgebied' (te Opglabbeek, Maaseik, Meeuwen-Gruitrode) volgens de respectievelijke gewestplannen Hasselt-Genk (K.B. 03/04/1979), Limburgs Maasland (K.B. 01/09/1980), Neerpelt-Bree (K.B. 22/03/1978) met als stedenbouwkundig voorschrift: "De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."

Deze bestemmingen en hun stedenbouwkundige voorschriften worden door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan integraal vervangen.

De bestaande **Grote Eenheid Natuur (GEN) "Ruiterskuilen-Oudsberg-Solterheide"** (BVR 18/07/2003), als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), met de bijhorende bepalingen wordt opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Opglabbeek, 1^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 36 dat gelegen is binnen het plangebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

17 Foto's



Toegangsweg naar "Landhuisjes bij de Wouterbron"



Toegang tot "Landhuisjes bij de Wouterbron" met rechts zicht op open perceel (perceel nr. 36 - zone voor sport & spel - camping)



"Landhuisje"



Site "Landhuisjes bij de Wouterbron"



Site "Landhuisjes bij de Wouterbron"



"Landhuisje"



Toegangsweg naar camping Zavelbos
(Kattebeekstraat)



Zicht op gebouw 't Zavelkje (onthaal, receptie,
taverne) aan toegang tot camping Zavelbos



Toegang tot camping Zavelbos
(rechts gebouw 't Zavelkje met receptie, onthaal,
taverne)



Gebouw 't Zavelkje aan toegang van camping Zavelbos
(receptie, onthaal, taverne)



Parkeermogelijkheden langs Kattebeekstraat aan
toegang van camping Zavelbos



Zicht op gebouwen van camping Zavelbos langs
Kattebeekstraat (vooraan rechts: nieuw sanitair gebouw
/ achter midden: gebouw taverne 't Zavelkje)



Zicht op achterzijde gebouwen aan toegang camping Zavelbos, vooraan speeltuin.



Zicht vanaf camping op nieuwe sanitaire gebouwen camping Zavelbos (met zonnepanelen).



Zicht op camping en vijver



Zicht op camping



Zicht op camping



zicht op zone voor sport en spel, behorende bij camping. Perceel 36 (aan zuidzijde Kattebeek)



Zicht op vml. sanitair blok camping Zavelbos
(perceel 35z - 32d)



Zicht op vml. sanitair blok camping Zavelbos
(perceel 35z - 32d)



Zicht op camping Zavelbos vanaf Kattebeekstraat
(gedeelte te Meeuwen-Gruitrode)



Zicht op gebouwtje in beboste zone
(perceel 949n te Maaseik)



Zicht op jeugdheem te Meeuwen-Gruitrode (perceel
633t8), met links grens camping Zavelbos

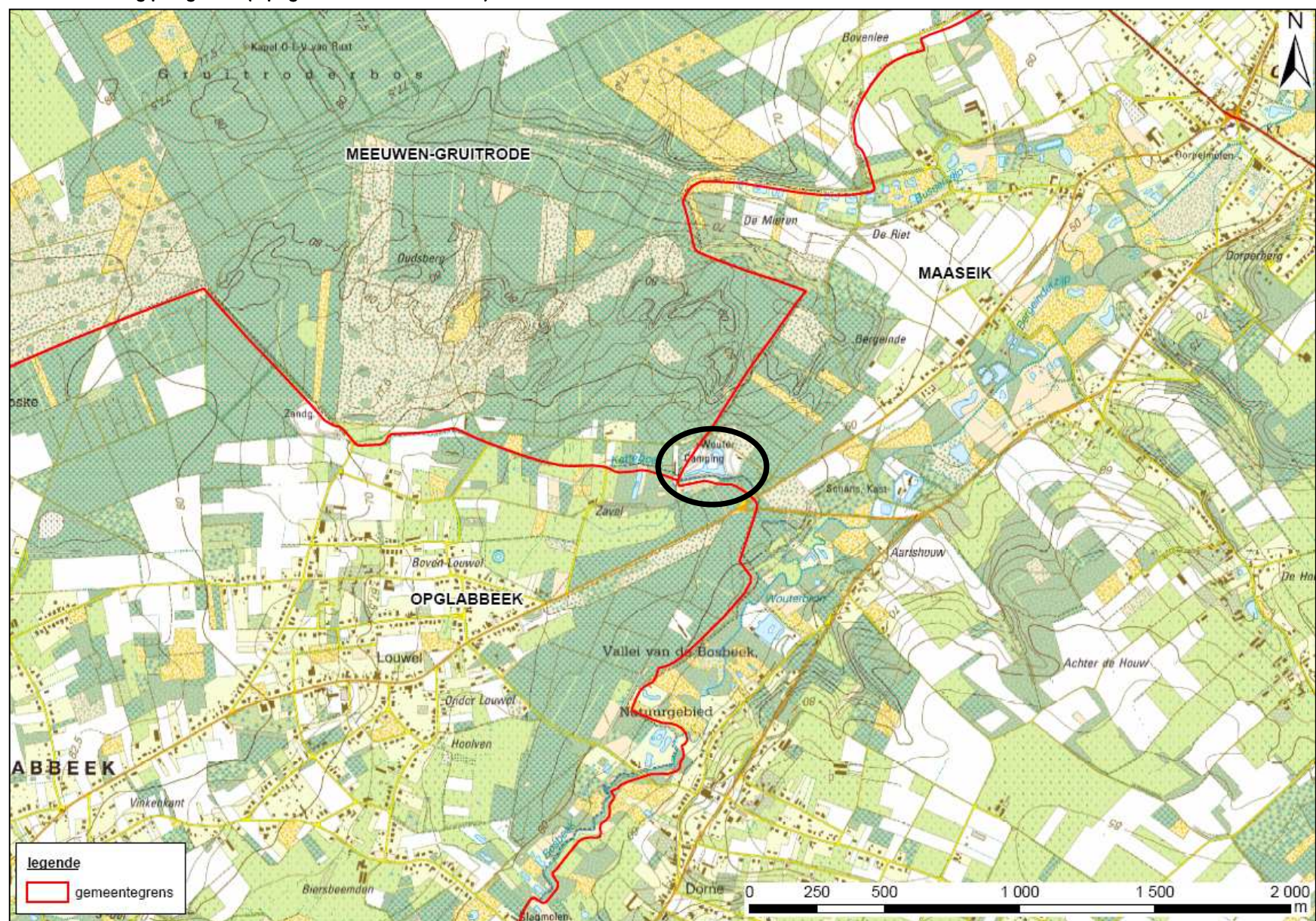


Zicht op jeugdheem te Meeuwen-Gruitrode (perceel
633t8), met links grens camping Zavelbos

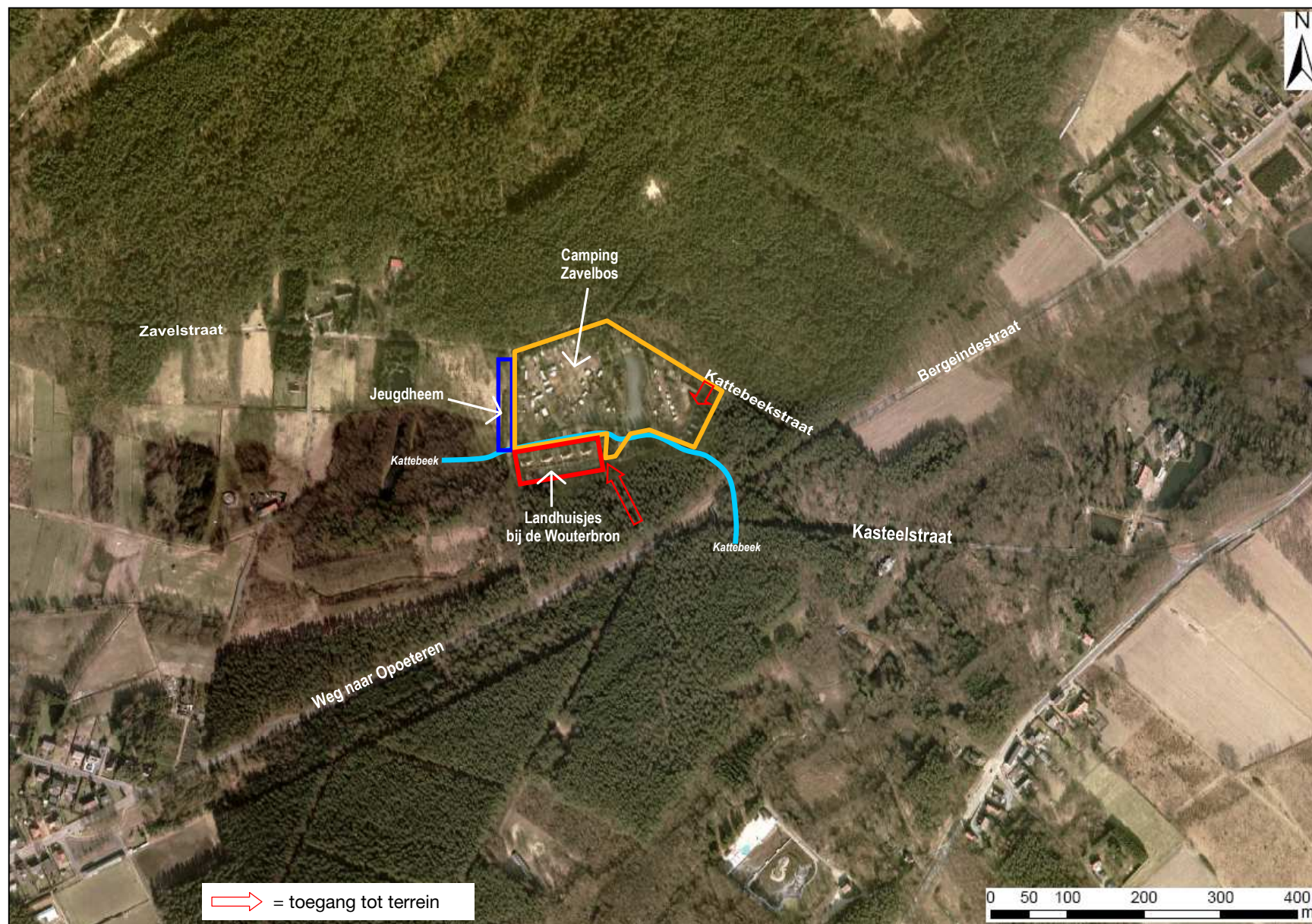
KAARTEN

Kaart 1: situering plangebied (topografische kaart 1/10.000)	43
Kaart 2: situering plangebied (kleurenorthofoto 2003).....	44
Kaart 3: gewestplan	45
Kaart 4: overige elementen ruimtelijk-juridische toestand	46
Kaart 5: Overige beleidmatige randvoorwaarden	47
Kaart 6: Biologische waarderingskaart (bron www.geovlaanderen.be)	48
Kaart 7: Bodemkaart (bron www.geovlaanderen.be).....	49

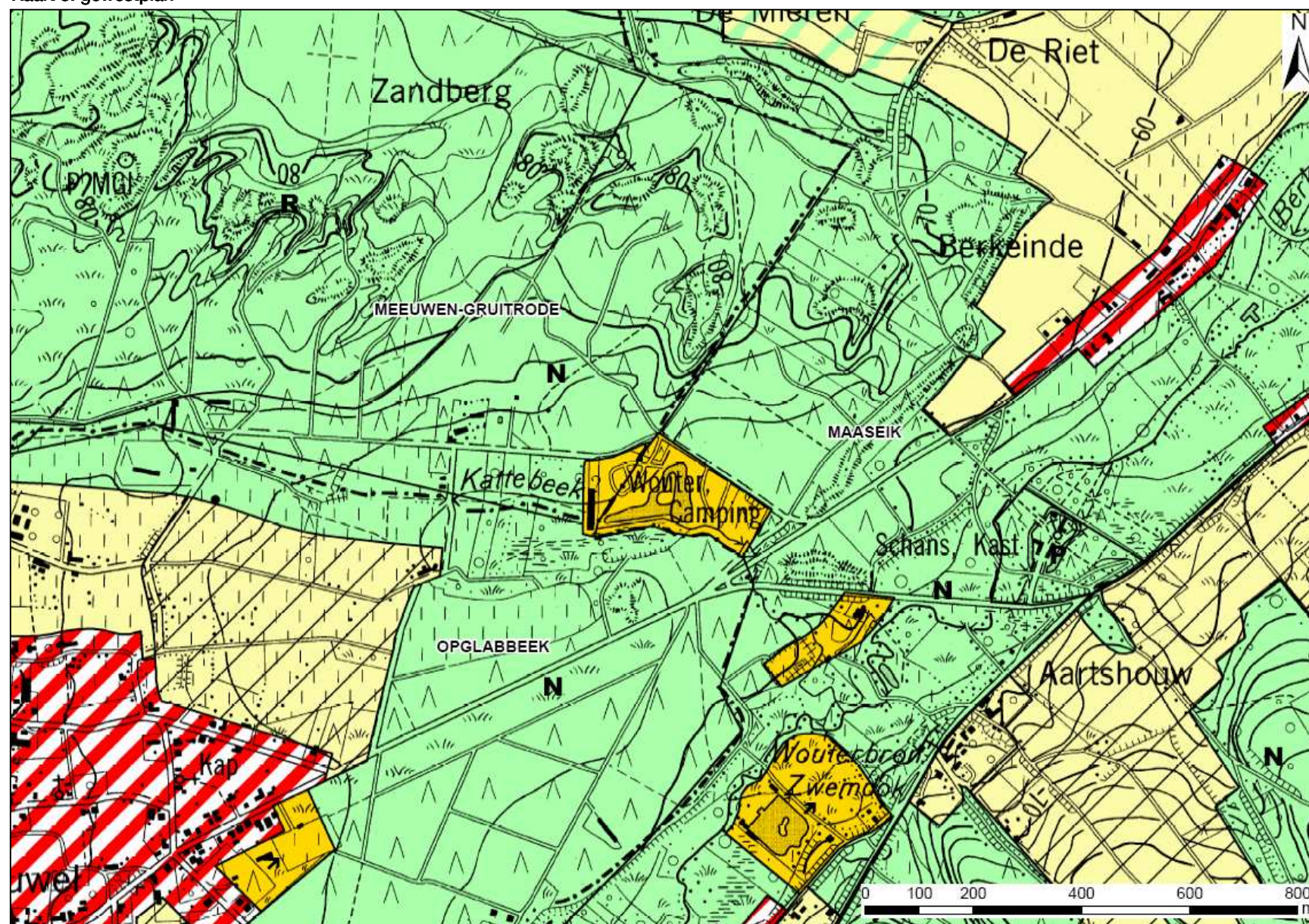
Kaart 1: situering plangebied (topografische kaart 1/10.000)



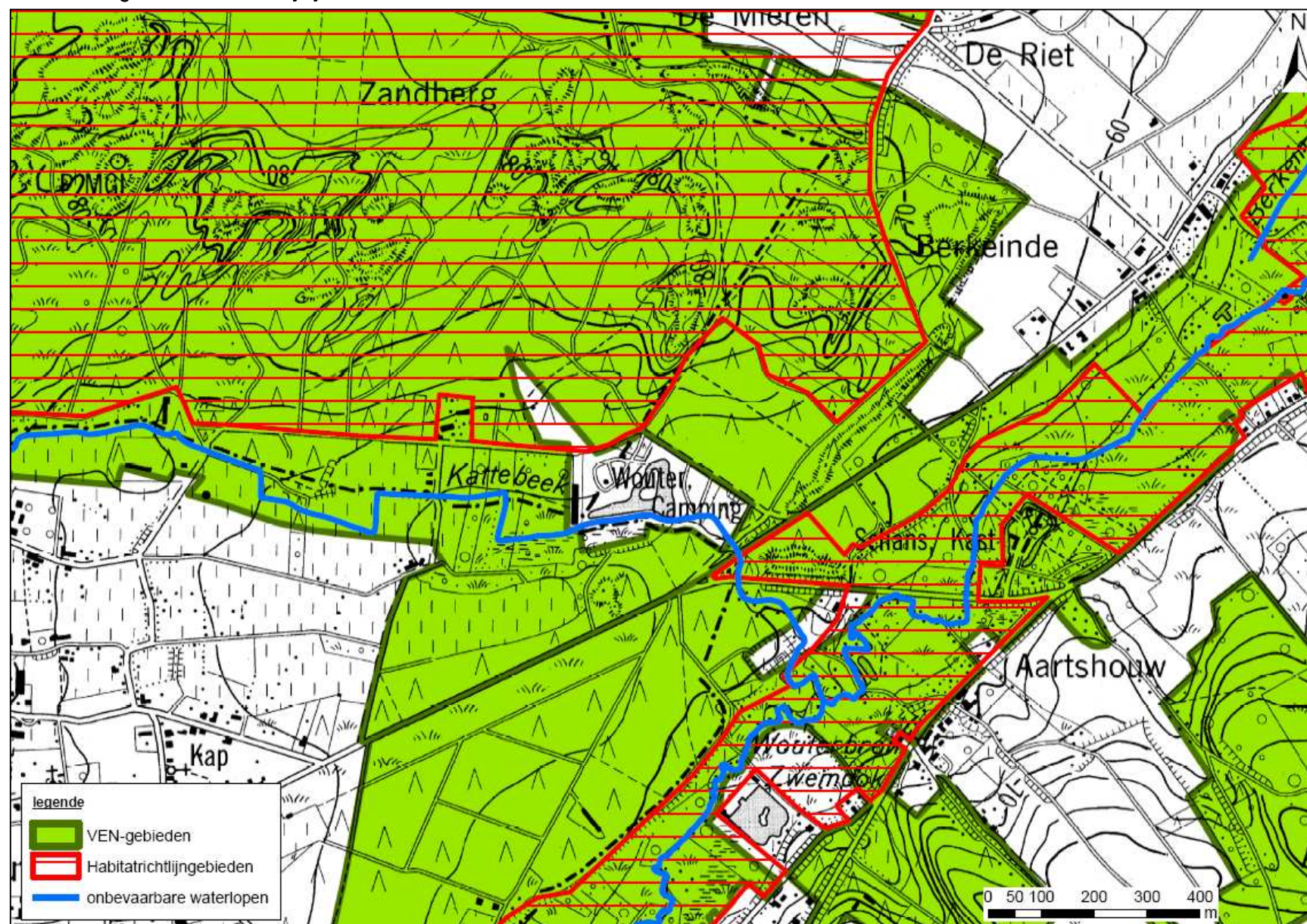
Kaart 2: situering plangebied (kleurenorthofoto 2003)



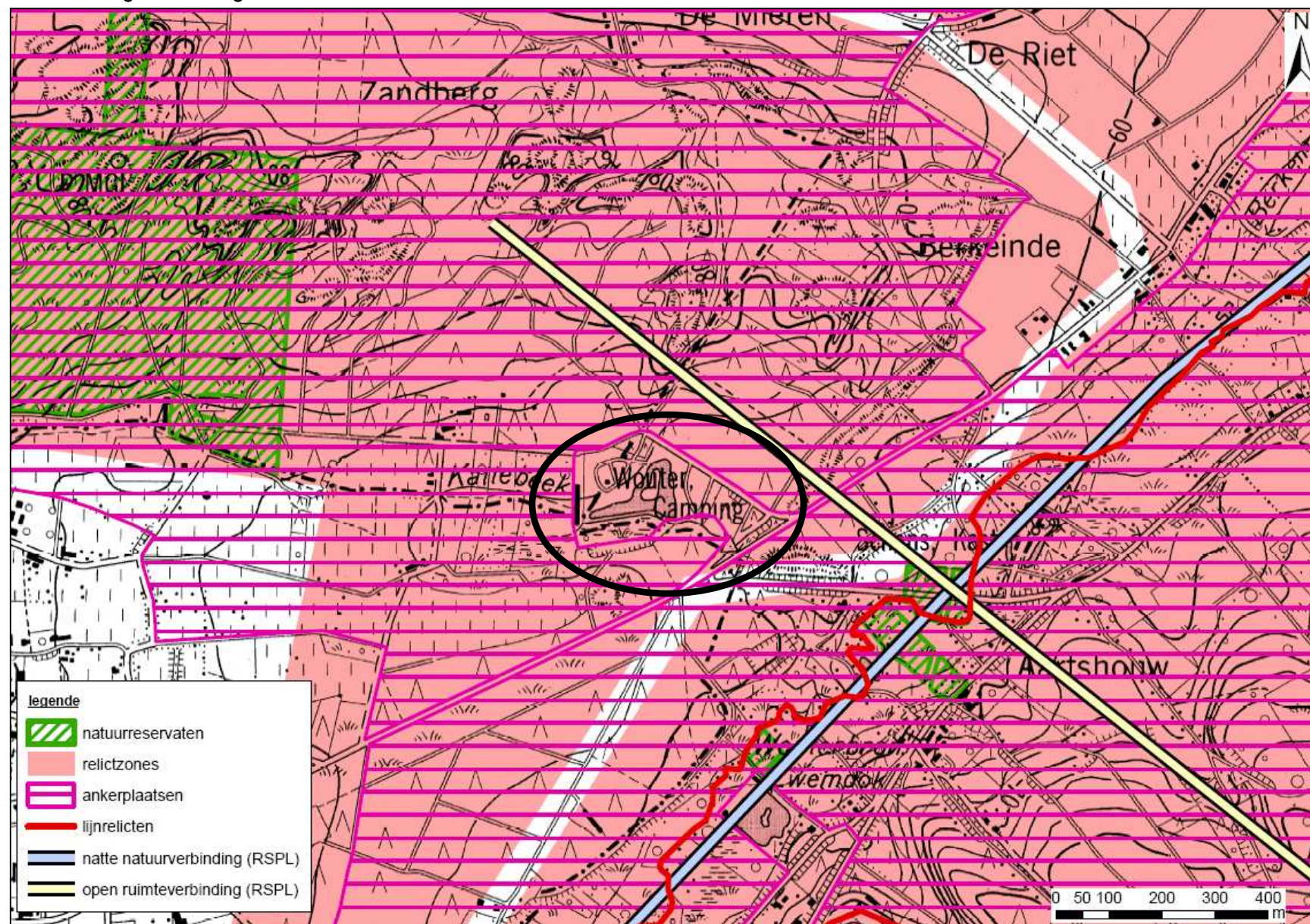
Kaart 3: gewestplan



Kaart 4: overige elementen ruimtelijk-juridische toestand



Kaart 5: Overige beleidmatige randvoorwaarden



Kaart 6: Biologische waarderingskaart (bron www.geovlaanderen.be)

Kaart 7: Bodemkaart (bron www.geovlaanderen.be)