



ADVIES

AT.25.138.AV

Herziening van het gewestplan van Nijvel met het oog op de opneming van een woongebied met landelijk karakter op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu" – Ontwerpplan

Advies aangenomen op 22/12/2023
14/11/2025

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 33
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

INLEIDENDE INFORMATIEAanvraag:

- *Initiatiefnemer:* Gemeenteraad van Itter
- *Aanvrager :* Gemeenteraad van Itter
- *Auteur van het MER :* Dr(ea)²m
- *Bevoegde overheid:* Waalse Regering

Advies:

- *Wettelijke basis:* D.II.52, §4 van het Wetboek van Ruimtelijke ontwikkeling
- *Datum van verzending van het dossier:* 3/10/2025
- *Termijn voor het uitbrengen van adviezen* 45 dagen
- *Verhoor:* 4/11/2025

Project:

- *Ligging en situatie* Op plaatsnaam "Camping du Huleu" - recreatiegebied gewestplan:
- *Voorgestelde bestemmingen:* Woongebied met een landelijk karakter
- *Compensaties:* /

Korte beschrijving van het project en de context ervan :

De herziening is gericht op de opneming in het gewestplan van een woongebied met landelijk karakter van 1,24 ha ter vervanging van een recreatiegebied gelegen in het gehucht "Huleu" ("Camping de Huleu"), op ongeveer 1,8 km ten zuidwesten van het stadscentrum van Itter.

Het betreft een aanvraag tot herziening die door de gemeente Itter via een versnelde procedure is ingediend. Er hoeft geen compensatie te worden vastgesteld, aangezien de aanvraag bestaat uit de opneming van een bebouwingsgebied ter vervanging van een ander bebouwingsgebied.

Deze herziening van het gewestplan heeft tot doel in de behoefte aan woningen te voorzien en de inwoners van de gemeente betaalbare woningen aan te bieden.

ADVIES**Aanhef**

De Beleidsgroep wijst op het volgende :

- Op 30/05/2022 heeft zij een gunstig advies uitgebracht over de ontwerp-inhoud van het effectenonderzoek (ref: AT.22.45.AV);
- Op 14/07/2023 is zij op de hoogte gesteld van de voortgang van de voorlopige analyses en het opstellen van het MER - fase 1 (ref. : AT.23.64.AV);
- Op 13/10/2023 is zij op de hoogte gesteld van de voortgang van de voorlopige analyses en het opstellen van het MER - fase 2 (ref. : AT.23.92.AV).

Advies over het ontwerp tot herziening van het gewestplan

De Beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening" brengt een gunstig advies uit over het ontwerp van herziening van het gewestplan van Nijvel met het oog op de opnemings van een woongebied met een landelijk karakter in het gehucht "Camping de Huleu" te Itter.

Hoewel deze locatie volgens het ruimtelijk ontwikkelingsgebied niet in het dorpscentrum ligt, is de Beleidsgroep niettemin van mening dat de beoogde bestemming om de volgende redenen relevant is:

- de locatie biedt weinig potentieel op het gebied van toerisme of recreatie en de gemeente beschikt over andere recreatiegebieden die aan de huidige toeristische behoeften voldoen en waarvoor de gemeente voorzieningen heeft getroffen (riviertoerisme...);
- Het project, dat door de gemeente wordt gedragen, voorziet in de huidige en toekomstige behoefte aan woningen. De gemeente kent een zeer sterke bevolkingsgroei en de bevolkingsdichtheid van het gehucht Huleu ligt boven het gemeentelijk gemiddelde;
- Het project maakt het mogelijk een braakliggend terrein in een bebouwd gehucht te saneren en zo te voorkomen dat andere terreinen worden bebouwd. De locatie is omringd door woongebieden die in het gewestplan als landelijk worden aangemerkt. De beoogde bestemming sluit dus aan bij de directe omgeving en zorgt voor continuïteit in het bestemmingsplan;
- De locatie ligt vlak bij diverse voorzieningen, winkels en diensten;
- In het gemeentelijk plattelandsontwikkelingsprogramma van de gemeente Itter wordt melding gemaakt van de aanleg van een nieuwe wijk op deze locatie [...] » ; Het zou interessant zijn om bij de toekomstige ruimtelijke inrichting de projectfiches van het gemeentelijk plattelandsontwikkelingsprogramma te volgen: projectfiche nr. 1.04 "Inrichting van een nieuwe wijk met innovatieve woonvormen op de camping van Huleu" en projectfiche nr. 3.03 "Oprijding van betaalbare woningen en ondersteuning van innovatieve woonvormen".

De Beleidsgroep neemt kennis van het feit dat in het ministerieel besluit van 22 april 2025 geen gevolg is gegeven aan het voorstel van het MER om een bijkomend voorschrift op te nemen dat tot doel heeft *"bebouwing op ten minste 50 % van de grond te verbieden en inrichtingen te bevorderen die de biodiversiteit ten goede komen"*. Volgens de Beleidsgroep is het echter belangrijk dat bij de

toekomstige inrichting rekening wordt gehouden met de aanleg van groene openbare ruimtes, zoals vastgelegd in bepaalde aanbevelingen van het MER.

Advies over de kwaliteit van het milieueffectenrapport (MER)

De Beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening" is van mening dat het de elementen bevat die nodig zijn voor de besluitvorming.

De Beleidsgroep neemt kennis van het antwoord van de opsteller van het MER met betrekking tot het advies van de beleidsgroep over de tweede fase van het MER (Advies van 13/10/2023, ref.: AT.23.92.AV).

Yves HANIN

Voorzitter