

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge 4 september 2014
verslag 156

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 154 (19/06/2014) p.02
2. Goedkeuring ontwerpverslag 155 (03/07/2014) p.02
3. Reflectiemoment van de voorzitter p.02
4. Toelichting en advisering voorontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium tbv de plenaire vergadering p.04
5. Varia..... p.05
6. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Drie Grachten (Houthulst) p.05

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Mark DESMET | UNIZO |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON | ACV |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT | Boerenbond |
| - Dhr. Eric BOUSSERY | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Dhr. Eric VANDORPE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw |
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN | VRP |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN | Dienst Economie - POM |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Wouter VUYLSTEKE | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Michel GILTE | Westtoer |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |
| - Dhr. Jan VAN WINGHEM | Dienst landbouw |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Erfgoed |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE | GROEN |
| - Dhr. Koen BULTINCK | Vlaams Belang |

• vaste secretaris

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Dhr. Stephaan BARBERY | Secretaris PROCORO |
|-------------------------|--------------------|

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| • Dhr. Patrice BAKERROOT | VOKA |
| • Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP |
| • Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| • Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| • Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| • Mevr. Magda MONBALLYU | Westtoer |
| • Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| • Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |
| • Mevr. Mieke ACKX | Dienst Cultuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Mevr. Elly DEBEVER | Dienst vergunningen – milieuvergunningen |
| • Mevr. Astrid DE CLERCK | VOKA |
| • Dhr. Dirk VERTE | VRP |
| • Dhr. Frederik DEMEYERE | Dienst Cultuur |

AFWEZIG

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|--------------------|------|
| • Dhr. Peter ROOSE | Sp.a |
|--------------------|------|

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 154 (19 juni 2014)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Goedkeuring ontwerpverslag nr 155 (3 juli 2014)

De heer Mark Desmet merkt op dat hij zich heeft onthouden bij de goedkeuring van het ontwerpverslag 153. De reden is dat de heer Mark Desmet in de zitting van 5 juni nog geen lid was van de PROCORO.

Er zijn geen andere opmerkingen.

Het verslag wordt, met inbegrip van de opmerking, met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

3. Reflectiemoment van de voorzitter

Nieuwe Vlaamse regering

Tijdens de voorbije vakantieperiode is de nieuwe Vlaamse regeerploeg van start gegaan. Het regeerakkoord van 23-07-14 werd gelanceerd met het motto: "vertrouwen, verbinden, vooruitgaan".

Op het vlak van RO, Open Ruimte, Mobiliteit en Woonbeleid volgende accenten:

- Overgang structuurplanning naar "Beleidsplan Ruimte Vlaanderen" (cfr Brochure/ Groenboek Vlaanderen in 2050):
 - o Groeien met minder ruimte
 - o Levenskrachtig platteland
 - o Leren leven met klimaatsverandering
- Zelfde Vlaamse minister voor RO en Milieu
- Vereenvoudiging vergunningen-systeem:
 - o Omgevingsvergunning: bundelen procedure-attitudes RO en milieu
 - Moeilijk proces: lukt het in 1 jaar overgang?
 - Nieuwe rollen bij gewest, provincie, gemeenten en hun diverse administraties
 - o Digitalisering van vergunningen
- Ruimte voor wonen, economie en multifunctioneel landelijk gebied:
 - o Tegen 2020: 93.000 bijkomende woonegelegenheden
 - o Omgaan met schaarse ruimte; sterker stedenbeleid; niet verder ontwikkelen van problematische woonuitbreidingsgebieden/vaak in overstromingsgebieden
- Hertekenen specifieke rollen gewest, provincies (grootste steden los van provinciale inbreng) en groter vertrouwen in de gemeenten (... met zwaardere financiële lasten?)

Grote aandacht van de pers tijdens de vakantieperiode over omgevings-items:

- **WONEN:**
 - o Eigen huis met tuin is zo passé
 - o We bouwen Vlaanderen kapot
 - o Elke dag vier hectare woningen erbij
 - o Impact van nieuwe woonbonus: huizen goedkoper of toch niet?

- **KWALITEIT VAN DE OMGEVING:**
 - o Zonder Bouwmeester dreigt de banaliteit
 - o Eén of vijf Bouwmeesters?
 - o Wie wil de Vlaams Bouwmeester wel weg?

- **MOBILITEIT:**
 - o Wagens moeten uit het straatbeeld; die moeten ondergronds
 - o Wel parkeerkaart, geen plaats om te parkeren
 - o Rekeningrijden volgens onderzoekers enige uitweg
 - o Thuiswerken en carpoolen
 - o Voor het eerst 7 miljoen voertuigen op de Belgische wegen (1970: circa 2,5 mlj)

- **LANDBOUW:**
 - o Bioboer tovert met tarwe
 - o We eten minder vlees, maar produceren wel meer

- **KLIMAAT EN ENERGIE:**
 - o Nieuwste VN-klimaatrapport voorspelt chaos einde 21^o eeuw
 - o België verdwijnt onder water
 - o De zee wordt te warm en te zuur
 - o De vissen worden gek
 - o Nu Doel 4 ook is uitgevallen moet men onze politiek qua energievoorziening drastisch herzien
 - o Bij strenge winter riskeren we 116 uur zonder elektriciteit

En... onze PROCORO...quo vadis?

Ook in dit werkjaar zal de reeds vroegere gehanteerde PROCORO-strategie verder worden gezet en dit met de reeds gekende onderstaande hoofd-krachtlijnen:

- loyale uitvoering van onze decretale kerntaken in opdracht van deputatie en provincieraad
- onafhankelijkheidsattitude en freedom of speech
- aspiratie van unaniem gedragen adviseringsbesluiten met, wanneer zich dit voordoet, groot respect voor minderheidsstandpunten
- grote zorg voor goede onderbouwing adviezen en dito redactie
- grote aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

Afhankelijk van wat de nieuwe Vlaamse regering aan nieuwe decreten en wijzigingsdecreten (bijvoorbeeld tot stand brengen van "Beleidsplan Ruimte Vlaanderen") zal voorstellen, is het best mogelijk dat we aangepaste of nieuwe taken zullen krijgen ... of helemaal niet meer krijgen ...

Gezamenlijk zullen we met veel enthousiasme deze uitdagingen aangaan.

Een lid verwijst naar het Vlaams regeerakkoord. Er is een grote spanning tussen de verwachtingen van inwoners en de visie op ruimtelijke ordening. Het lid pleit voor een realistischer ruimtelijk beleid, aangepast aan de burgers. In het regeerakkoord wordt hierover niets aangegeven. Voorts stelt het lid vast dat door het uitschakelen van de provincies het democratisch gehalte verminderd. Het zijn vaak de provincies die weerwerk bieden ten aanzien van Vlaanderen. Heel wat middenveld en adviesraden zullen verdwijnen. Het lid verwijst ook naar de vele plannen die sneuvelen bij gerechtelijke procedures. Hierdoor kunnen projecten niet worden gerealiseerd. Volgens het lid gaat het om een kwalitatief probleem waarbij er leemtes in de plannen zijn.

De vaste secretaris zegt dat plannen eerder sneuvelen omwille van de wetgeving, die niet goed in elkaar zit, dan over de inhoud. Vaak wordt er ook gepleit voor flexibiliteit in de plannen. Zijn dit dan leemtes?

Het lid beaamt dit. Het lid stelt vast dat er over de wetgeving in de RO niets staat in het Vlaams regeerakkoord om die op punt te stellen.

De voorzitter hoopt dat er bij de uitvoerende machten een evolutie zal zijn naar goed kwalitatieve plannen en een goede wetgeving.

4. Toelichting en advisering voorontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium tbv de plenaire vergadering

De heren Davy Goethals en Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zijn aanwezig. De heer Davy Goethals licht het voorontwerp PRUP solitaire vakantiewoningen toe.

Een lid stelt dat er nog nooit een vraag is geweest in de stad Menen naar een solitaire vakantiewoning in het agrarisch gebied. Op dit moment is er 1 vakantiehuurwoning.

De vaste secretaris verwijst naar de twee overige PRUPs van solitaire vakantiewoningen. De vroegere landelijke toeristische netwerken en het toen genoemde potentiële landelijk toeristisch recreatieve netwerk komt in aanmerking voor dergelijk PRUP.

Een waarnemend lid vraagt of er geen andere gebieden meer aan bod komen.

De vaste secretaris zegt dat Vlaanderen niet akkoord ging met een provinciaal RUP. Dit dient gebiedsgericht ingevuld te worden. Dit betekent dat toen afgesproken is geweest om voor het gebied Roeselare-Tielt dit niet te doen. De deputatie heeft gepleit om deze mogelijkheid op te nemen in het besluit van de zonevreemde functiewijziging. Blijkbaar was er geen draagvlak bij het Vlaams beleid. Intussen maakt dat het logiesdecreet een afstemming met de ruimtelijke ordening vooropstelt. Dus er moest iets gebeuren. Het PRUP in de Westhoek werd dan ook gezien als een vorm van pilootproject. Daar zijn de meeste solitaire vakantiehuurwoningen aanwezig in onze provincie.

Een waarnemend lid vraagt of een woning met een B&B in het bijgebouw ook in aanmerking komt voor een functiewijziging naar een solitaire vakantiehuurwoning?

De heer Wouter Billiet legt uit dat dit niet mogelijk is. Als dit toegelaten wordt, dan ontstaan er zelfstandige verhuurentiteiten en kan dit leiden tot een vorm van vakantiehuurpark, weliswaar verspreid in de ruimte. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Een lid verwijst naar het PRUP voor de Westhoek. Het lid stelt vast dat er misbruik is door het plaatsen van de domicilie op de woning. De woning wordt wel verhuurd voor vakanties. Ook om arbeiders tijdelijk te huisvesten wordt dit gebruikt.

Een lid vraagt of de problematiek zich niet stelt in Roeselare-Tielt. Voorts wil het lid weten wat er gebiedsgericht is aan de PRUPs van de Westhoek, Oostende-Brugge en dit PRUP over het interfluvium.

Een ander lid verwijst naar de omgeving van de Poelberg (Tieltse) waar initiatieven worden genomen om het toeristisch-recreatief potentieel te verhogen. Solitaire vakantiehuurwoningen kunnen daar misschien op zijn plaats zijn. Het lid wil weten of een gemeente dit ook kan regelen?

De vaste secretaris zegt dat dit bespreekbaar is in bijvoorbeeld een gemeentelijk RUP voor het buitengebied waarin diverse zonevreemde functies worden geregeld.

De heer Wouter Billiet herhaalt de problematiek dat de deputatie voorstander was om dit te regelen via het uitvoeringsbesluit. Een woning, die verhuurd wordt voor 3 jaar aan een gezin, of regelmatig voor vakantie, maakt ruimtelijk geen verschil. Dus er is geen verschil tussen de verschillende gebieden. Het gebiedsgerichte zit in het feit dat enkel de gebieden als toeristisch-recreatieve landelijke netwerk en het potentiële hiertoe werden genomen om dit segment van logies toe te laten.

Een lid wil weten of de toeristisch-recreatieve netwerken werden afgebakend?

De heer Wouter Billiet antwoordt dat dit niet is gebeurd.

De voorzitter beëindigt de bespreking.

De PROCORO adviseert het PRUP gunstig. Hierbij merkt de PROCORO op om ook voldoende handhaving te voorzien om misbruiken te voorkomen.

5. Varia

- De vaste secretaris deelt mee dat er een aantal PRUPs in de provincieraad komen met name: Voorlopige vaststelling van :
 - voorontwerp PRUP Vulsteke Staden
 - voorontwerp PRUP militaire begraafplaats Hooglede
 - voorontwerp PRUP watergebonden bedrijvigheid De Gouden Appel Oostrozebeke
 - delegering aan stad Blankenberge door de provincieraad om te kunnen afwijken van PRUP camping De Wielen. Het gaat om een klein hoekje van het PRUP dat nodig is voor de ontsluitingsweg voor een nieuwe woonontwikkeling. Dit is mogelijk door de wijziging van de Codex RO van 25 april 2014
 - vraag tot uitstel van definitieve vaststelling regionaal bedrijventerrein Staatsbaan Kortemark. Dit moet toelaten om verder onderzoek te doen over de mogelijkheden van bebouwing bij het opvullen van één van de putten.
- Volgende agendapunten :
 - Hernemen plan MER AKSG Waregem
 - Advisering ontwerp PRUP Breestraat te Wielsbeke nav het openbaar onderzoek

Normaal gezien had ook de bezwarenbehandeling moeten plaats vinden van het PRUP regionaal bedrijventerrein Reigersburg te Ieper. Er is opgemerkt dat bij aanvang van het openbaar onderzoek verkeerdelijk het document vanuit de plenaire vergadering op onze website stond. Dit document is na een paar dagen vervangen geweest door het juiste document. Het verschil tussen beide documenten waren niet groot (enkel een bredere buffer).

Op zich leidt dit niet tot problemen bij de bezwaarindieners omdat die op het juiste document hun bezwaar hebben kunnen opmaken. Het gevaar schuilt vooral bij degene die geen bezwaar hebben ingediend. Vandaar dat de deputatie zeker wil zijn en het openbaar onderzoek zal hernemen. De vraag rijst of de reeds ingediende bezwaren kunnen blijven en meegenomen worden.

De PROCORO stelt voor :

- Om de reeds ingediende bezwaren mee op te nemen in de bezwarenbehandeling op voorwaarde dat dit juridisch correct is.
- De bezwaarindieners hoe dan ook hierover aan te schrijven.

De leden van de politieke fracties verlaten de vergadering.

6. Behandelen adviezen en bezwaren ingediend ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Drie Grachten (Houthulst) openbaar onderzoek van 21/04/2014 t.e.m. 20/06/2014

De heer Gertjan Lebrun van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP toe. Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

De voorzitter vraagt aandacht om de opmerkingen van de PROCORO naar aanleiding van de plenaire vergadering in het document op te nemen. Een ander lid vult aan dat dit ook van ANB wordt opgenomen.

Binnen de PROCORO zijn er een aantal leden die de overdruk voor erfgoed in vraag stellen. De relatie met erfgoed moet aangetoond worden in een inrichtingsplan bij de bouwaanvraag. Voorts is dit gedeelte reeds beschermd. Is dan een bijkomende overdruk als bescherming nodig? Het lid weet dat het om een beperkte oppervlakte gaat, maar het gaat om het principe of alles dubbel en dik moet beschermd worden.

Een ander lid verduidelijkt dat het gaat om een klein deel, die deel uitmaakt van een groter historisch geheel.

Nog een ander lid wil weten of het feit dat erfgoed mee moet opgenomen worden in een inrichtingsplan niet voldoende is.

De vaste secretaris zegt dat de verschillende criteria die in een inrichtingsplan moeten uitgewerkt worden, moeten overeenkomen met een duidelijk voorschrift. Anders is er geen inhoud over het gevraagde criterium. Met andere woorden de vergunningverlenende overheid kan het criterium niet toepassen of zal bij vrije interpretatie aanvechtbaar zijn.

Een ander lid vraagt of de toegelaten afmetingen voor het gebouw voldoende zijn om een duurzaam gebouw te zetten. Is dit technisch mogelijk? Kan dit een passief gebouw zijn? Volgens de huidige vooropgestelde afmetingen, is dit volgens het lid niet mogelijk. De kroonlijsthoogte is max 3 meter. Bij een passief gebouw blijft er slechts 2m50 over.

De heer Gertjan Lebrun antwoordt dat het niet gaat om een woongebouw of vergadergebouw maar het kan enkel gaan over sanitair, infogebouw of panelen, beperkte opslag, De site dient zo ingericht te worden, dat dit kan blijven functioneren wanneer de boot zou verdwijnen op die plek.

Een ander lid vraagt zich af of het scheiden van de fietsers van het gemotoriseerd verkeer een oplossing is. Fietsers die via het talud naar de brug rijden of richting Merkem, kruisen het verkeer dat naar de parking rijdt. Voorts is er de brug, die niet toelaat om eronder een volwaardige fietsas uit te bouwen.

Een ander lid meent dat de huidige mogelijkheden om onder de brug te fietsen goed zijn.

Een lid stelt vast dat in het advies van Ruimte Vlaanderen gevraagd wordt om het schrappen als VEN-gebied (=de 'ontvenning'), toegestaan door ANB, schriftelijk gestaafd moet worden. Het lid wil weten of dit moet worden gecompenseerd?

De vaste secretaris verwijst naar RSV. Als er een doelstelling is om een aantal ha VEN afgebakend te hebben, dan verdwijnen er nu een aantal ha. Dit betekent dat die op een andere plaats er terug zullen moeten bijkomen.

Een lid verwijst naar de statuten van vzw de boot. Volgens hun statuten, art 14, moest het bezwaar ondertekend zijn door de voorzitter en secretaris. Dit is niet het geval. Vormt dit een probleem?

De vaste secretaris meent dat dit een aangelegenheid is van de vzw. De betrokkene had dit ook als particulier kunnen indienen. Wat als achteraf blijkt dat de secretaris mondeling zijn toestemming heeft gegeven om dit in te dienen? De vraag rijst of het de taak is van de PROCORO telkens na te gaan of de bezwaarindiener conform hun statuten of werkwijze binnen een vereniging correct tot stand is gekomen? Het is aan de vzw om te oordelen of de voorzitter de statuten heeft overtreden. De vzw moet dit intern uitklaren.

Een ander lid zegt dat het bezwaar voornamelijk vraagt naar duidelijkheid. Dit zal pas duidelijk zijn bij een inrichtingsplan. Het lid heeft begrip voor deze vraag, maar is voorstander van flexibele ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De PROCORO gaat over tot de advisering van de adviezen en bezwaren:

ADVIEZEN

A1. Gemeente Diksmuide (ontvangst PROCORO 02/06/2014)

De gemeente Diksmuide formuleert een gunstig advies zonder meer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de gemeente Diksmuide.

A2. Gemeente Houthulst (ontvangst PROCORO 03/06/2014)

De gemeente Houthulst formuleert een gunstig advies zonder meer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de gemeente Houthulst.

A3. Ruimte Vlaanderen (ontvangst PROCORO 18/06/2014)

Ruimte Vlaanderen formuleert een gunstig advies, mits het dossier wordt aangevuld met het schriftelijk akkoord van de afdeling Natuur en Bos inzake de 'ontvenning' via dit PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van Ruimte Vlaanderen. De PROCORO stelt voor het schriftelijk akkoord van de afdeling Natuur en Bos (ANB) inzake de 'ontvenning' te bekomen en aan het PRUP toe te voegen. ANB stelde reeds zelf in het kader van de plenaire vergadering dat een 'ontvenning' kan door middel van een bestemmingswijziging, waarbij er randvoorwaarden zijn opgenomen om de overige delen van het VEN-gebied van eventuele hinder te vrijwaren.

A4. Waterwegen en Zeekanaal NV (ontvangst PROCORO 30/06/2014)

Waterwegen en Zeekanaal vraagt rekening te houden met verschillende standpunten van W&Z inzake het PRUP.

Ten eerste vraagt men de bestaande waterweg (met aanhorigheden) uit de afbakening van het RUP te houden. Daarnaast stelt men ook dat omwille van het RUP de huidige parkeer capaciteit van de site naar beneden zal gehaald worden, waardoor de initiële doelstelling van het RUP te niet zal worden gedaan.

De overige algemene standpunten hebben eerder betrekking op het vergunningenbeleid dan op het RUP zelf. Zo stelt men dat voor de inrichting van een bivakzone met picknicktafels langs het kanaal er een afzonderlijke vergunning zal moeten aangevraagd worden bij W&Z, conform het retributiebesluit. Daarnaast vestigt men de aandacht op de primaire functie van de jaagpaden, met name het beheer en de exploitatie van de waterweg. Recreatief niet-gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten op deze jaagpaden maar wordt gedoogd. Tot slot stelt men dat bij de aanleg van vaste constructies (zoals steigers, trappen of andere oeverconstructies), deze niet kunnen interfereren met de bestaande aanlegplaatsen en constructies en dat er dient rekening gehouden te worden met mogelijk hoge waterstanden waarbij deze constructies onder water kunnen komen te staan.

Ook in het kader van het watertoetsadvies wordt er een opmerking gegeven inzake het vergunningenbeleid. In dit kader wordt er gesteld dat er in effectief overstromingsgevoelig gebied slechts gebouwd of opgehoogd kan worden indien er aan drie voorwaarden is voldaan. Ten eerste dient het te gaan om een reeds aangesneden gebied, wat het geval is. Ten tweede dient er overstromingsveilig gebouwd te worden. Ten derde dient de door bebouwing of verharding ingenomen bergingsruimte voor water gecompenseerd te worden op eigen terrein.

Inzake het watertoetsadvies wordt er verder ook een aanpassing gevraagd in de toelichtingsnota van het RUP in het kader van de wijziging van het overstromingsregime. Men vraagt hierbij een incorrecte formulering recht te zetten. Er wordt namelijk foutief gesteld dat de ingrepen, die mogelijk worden gemaakt door het RUP, weinig tot geen effect zullen hebben op het overstromingsregime. Het plangebied is volgens de watertoetskaart 2011 effectief overstromingsgevoelig, waardoor er slechts kan gebouwd of opgehoogd worden onder bepaalde voorwaarden. Het moet gaan om reeds aangesneden gebied. Er dient overstromingsveilig gebouwd te worden en de door bebouwing of verharding (ophoging) ingenomen bergingsruimte voor water dient gecompenseerd te worden op eigen terrein.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het advies van W&Z werd pas ontvangen na het einde van het openbaar onderzoek, waardoor het als onontvankelijk kan worden beschouwd.

De PROCORO stelt zelf voor om de gevraagde aanpassing in de toelichtingsnota inzake de wijziging van het overstromingsregime door te voeren. De incorrecte formulering dient recht gezet te worden.

OPMERKINGEN EN BEZWAREN

B1. Vzw De Boot (dd. 19/06/2014, ontvangst PROCORO 24/06/2014)

Ten eerste pleit vzw de Boot voor een voorafgaand constructief overleg met alle stakeholders (de gemeente Houthulst, de stad Lo-Reninge, Toerisme Vlaanderen, de provincie West-Vlaanderen, Westtoer, Waterwegen en Zeekanaal, de Vlaamse Landmaatschappij, de burens en vzw de Boot) teneinde de integrale site op een organische manier te ontwikkelen. Men stelt de indruk te hebben dat de tijdsdruk in het kader van de herdenking niet tot een ideale ruimtelijke oplossing leidt.

Binnen deze context stelt men ook graag tot een publiek private samenwerking te komen teneinde een duurzame oplossing te bieden inzake het sanitair op de site. Men stelt hierbij de service in vraag, indien enkel de overheid instaat voor het onderhoud van de infrastructuur.

Aangezien de site Drie Grachten niet stopt in Houthulst en evenzeer tot Lo-Reninge behoort, met tussenin de meest prominente partner, zijnde Waterwegen en Zeekanaal, wordt het door de vzw nog eens expliciet in vraag gesteld of een vooroverleg met W&Z niet opportuun was alvorens met de plannen over de brug te komen.

Doordat het plan te snel 'in elkaar is geflanst' kan er volgens de vzw niet tot een kwalitatief ontwikkelen van de site worden overgegaan. Er wordt hierbij gesteld dat het plan in strijd is met het RSV, aangezien de bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur niet optimaal benut wordt.

Ook wordt er een opmerking gemaakt inzake het PRS. Er wordt gesteld dat de site niet enkel als specifiek dag- toeristisch knooppunt kan worden gezien, zoals aangeduid in het kader van de herziening van het PRS. Zo wordt er onder andere gesteld dat er in 2013 meer dan 1400 personen hebben overnacht bij vzw de Boot, waarbij deze gasten vaak meerdere dagen verbleven op de site.

In het kader van het strategisch beleidsplan toerisme en recreatie voor de Westhoek 2013, waarin wordt gesteld het historische frontlandschap met haar sites op een evenwichtige, eigentijds en respectvolle manier voor toeristen toegankelijk te maken, wordt er opgemerkt dat deze toegankelijkheid niet uit de plannen van het RUP af te leiden is.

Vzw de Boot stelt zich ernstige vragen bij de parkeergelegenheid in het kader van het RUP:

De vzw ziet het RUP eerder als een afkalving van de toeristisch-recreatieve potenties dan als een verruiming en/of verbetering. Hierbij wordt er gesteld dat er op vandaag plaats is voor zo'n dertig personenwagens, terwijl er omwille van dit RUP slechts plaats zal zijn voor vijf à zes personenwagens op de site. In dit kader stelt de vzw dat het aantal parkeerplaatsen drastisch naar beneden wordt gehaald teneinde de site in te richten als toeristisch-recreatieve verblijfsruimte. De vzw spreekt hierbij van een verzwakking van het toeristisch-recreatieve lijnelement, het kanaal Ieper-Ijzer, in plaats van een versterking, waarbij er van een samenhangend netwerk geen sprake kan zijn aangezien er verderop aan de Knokkebrug geen parkeergelegenheid is. Een daling van het aantal parkeerplaatsen op de site Drie Grachten is dus met andere woorden geen goede zaak.

De vzw betreurt het dat de huidige parkeervoorziening zou vervangen worden door een parkeervoorziening die aansluit aan de Drie Grachtensteenweg, waarbij er een metershoge keermuur zou moeten opgetrokken worden om de talud berijdbaar te maken en waarbij een zone van 175m² opgaand en streekeigen groen van de Vlaamse Landmaatschappij zal moeten sneuvelen. In dit kader wordt er gesteld dat dit de belevingswaarde niet ten goede zal komen.

Het aantal wenselijke parkeerplaatsen (plaats voor 1 autocar, voor minstens 10 personenwagens inclusief 1 gehandicaptenplaats en plaats voor 1 mobilhome) wordt in vraag gesteld. De vzw stelt, zoals hierboven reeds vermeld, dat er slechts enkel plaats zal zijn voor 5 à 6 personenwagens.

Verder wijst de vzw op het feit dat indien de huidige parkeergelegenheid (minstens 700m² authentiek verhard wegdek, dat aansluit op de Ieperleedijkstraat) zou opgebroken worden en vervangen worden door bijvoorbeeld gras de kruisende voertuigen zullen wegzakken in de onverharde bodem wetende dat dit een uiterst natte plek wordt tijdens de jaarlijkse overstromingen. Bij het gebruik van waterdoorlatende materialen zal het water dan weer blijven staan en een drassige aanblik geven.

Ook worden er ernstige vragen gesteld inzake het behoud en het versterken van de landschappelijke waarde, de erfgoedwaarde en de natuurlijke waarde van deze site door middel van het RUP:

Ten eerste stelt de vzw niet goed te begrijpen dat er een groene zone van 175m² zal moeten gerooid worden voor de aanleg van een nieuwe parking. Dit terwijl er omzichtig dient omgesprongen te worden met de erfgoedwaarden en het groene landschappelijke karakter van het gebied. De vzw meent ook een tegengesteld belang te constateren door het feit dat natuurbehoud en landschapszorg samen met recreatie als nevensgeschikte functies zijn toegelaten terwijl het behoud van het groene en landschappelijke karakter van het gebied dient behouden te worden.

Aangezien er binnen de zone voor gemengd open ruimtegebruik met cultuur-historische waarde geen opgaand groen is toegelaten wordt de vraag gesteld wat er zal gebeuren met de huidige bomen die op de site aanwezig zijn.

Inzake de landschappelijke kwaliteit pleit de vzw ervoor om een houten passerelle te integreren op hun historische plek en deze te laten aansluiten op de site. Verder wordt er ook gepleit om deze wandelontsluiting aan te sluiten op het bestaande wandelnetwerk. De vzw mist met andere woorden een totaalbeeld en stelt dat er eerder met een paardenbril is gekeken naar de site Drie Grachten.

Verder wordt de te voorziene onthaalinfrastructuur in vraag gesteld. Hierbij stelt de vzw de vraag waarom het nodig is een parallel systeem uit te werken. De vzw biedt namelijk jaarlijks een thematentoonstelling aan over WOI in de balzaal van de BOOT. Hetzelfde geldt voor het sanitair. De vzw stelt te beschikken over drie toiletten die aanwezig zijn op het moederschip van de vzw en dat deze van Pasen tot eind november toegankelijk zijn voor het grote publiek. Ook hier dringt de vzw aan op een publiek private samenwerking teneinde de toiletten permanent toegankelijk te maken.

Wat wel wordt toegejuicht door de vzw is de komst van een rietveld, teneinde het afvalwater op eigen terrein te zuiveren. De vraag wordt echter gesteld waar de output van het rietveld zal voorzien worden.

Ook de veiligheid van de zwakke weggebruikers wordt in vraag gesteld door vzw de Boot. Er wordt gesteld dat het niet kan om de fietsas uit te bouwen gescheiden van gemotoriseerd bestemmingsverkeer, wat tot een onveilige situatie leidt.

Tot slot wordt er voorgesteld om verblijfsaccommodatie toe te laten teneinde het opzet van vzw de Boot (om een boot (11x2,5m) te kunnen plaatsen op het droge en in te richten als een verblijfsaccommodatie voor vier personen) te kunnen realiseren. Er wordt hierbij gesteld dat dit tegemoet zou kunnen komen aan de bepaling om positief contrasterende architectuur toe te laten.

Samengevat zijn dit de voornaamste opmerkingen, bezwaren en suggesties van vzw de Boot inzake het PRUP:

- Vzw de Boot pleit voor een voorafgaand constructief overleg met alle stakeholders waardoor de integrale site op een organische manier kan ontwikkelen. Nu heerst er de indruk dat er in het kader van de herdenking van WOI enige tijdsdruk meespeelt.
- De vzw zou hier graag een publiek private samenwerking zien uitgroeien waardoor het onnodig is om met overheidsgeld een sanitair blok te creëren in de wetenschap dat er op de site al drie toiletten en een douche zijn. De BOOT, waarin de toiletten aanwezig zijn, is tijdens het hoogseizoen dagelijks open en bemand. Het wordt in vraag gesteld of deze service ook kan gegarandeerd worden bij het nieuwe sanitaire blok.
- Het plan dat nu voorligt komt de veiligheid en het comfort op de site volgens de vzw niet ten goede.
- Er wordt gesuggereerd om ook parking op de huidige kasseizone (al dan niet met doorgroei tegels) te voorzien waardoor er uitwijkzones worden gecreëerd zonder dat het gras binnen de kortste keren in een modderpoel verandert.
- Verder maakt de vzw zich ernstige zorgen omtrent het mogelijks verdwijnen van de groenzone/opgaand groen.
- Tot slot merkt de vzw op dat er niets te lezen valt over de nutsvoorzieningen (mogelijke aanleg riolering, uitgraven van grachten, wegnemen elektriciteitspalen, nivelleren van het terrein, enzovoort).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Vooreerst stelt de PROCORO vast dat er ook opmerkingen worden gegeven op het inrichtingsplan van studiebureau Lobelle. Dit plan maakt echter geen deel uit van het RUP en kan dan ook niet worden aangehaald in het kader van het openbaar onderzoek. Het RUP heeft als doel de krachtlijnen vast te leggen om tot een kwalitatieve inrichting te kunnen overgaan aan de hand van een inrichtingsstudie. Binnen deze context wordt er ook gesteld dat er reeds een afstemming is gebeurd tussen de provincie, de gemeente Houthulst en het studiebureau omtrent de toekomstige inrichting van de site. De uiteindelijke inrichtingsstudie zal moeten kaderen binnen de globale krachtlijnen van het PRUP.

De PROCORO is van mening dat een voorafgaand overleg teneinde tot een publiek private samenwerking te komen (o.a. teneinde tot een duurzame oplossing te komen inzake het sanitair) nog steeds kan worden georganiseerd, los van de procedure van dit PRUP. Zo kan er bijvoorbeeld bij de inrichting van de site, omwille van de flexibel opgevatte stedenbouwkundige voorschriften, rekening worden gehouden met tal van wensen van verschillende belanghebbenden.

Verder stelt de PROCORO dat er ook een advies is gevraagd aan Waterwegen en Zeekanaal NV in het kader van de plenaire vergadering. W&Z was echter niet aanwezig tijdens deze vergadering. In hun advies in het kader van de plenaire vergadering, dat pas na de plenaire vergadering werd ontvangen, stelt W&Z zelf dat er via het RUP niet direct wijzigingen aan hun infrastructuur gepland worden, en dat het vooral gaat over de omgevingsaanleg op de site zelf.

De PROCORO stelt dat de flexibele voorschriften en de verplichte inrichtingsstudie zo veel als mogelijk garant staan voor een kwalitatieve inrichting van de site en stelt hierbij dat er bezwaarlijk kan gesproken worden van 'het in elkaar flansen' van het RUP.

De PROCORO neemt kennis van het feit dat vzw de Boot de site niet ziet als louter een specifiek dag-toeristisch knooppunt. De PROCORO stelt hierbij dat het feit dat het gaat om een specifiek dag-toeristisch knooppunt een kapstok is voor de opmaak van dit PRUP. Een kwalitatieve inrichting van de site zal geen afbreuk doen aan de aantrekkingskracht van dit knooppunt, maar deze net verhogen. De aanduiding van de site als dag-toeristisch knooppunt doet geen uitspraak over het feit dat er overnacht wordt op de boot. Het is expliciet niet de bedoeling van dit RUP om op het land (op de site zelf) verblijfsrecreatie mogelijk te maken.

Inzake de toegankelijkheid stelt de PROCORO dat het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften tot doel hebben een flexibele inrichting van de site mogelijk te maken met de nodige aandacht voor de toegankelijkheid van de site. Zo is er onder andere een functionele en recreatieve as voor zwakke weggebruikers aangeduid, die gescheiden dient te worden voorzien van het gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Dat de toegankelijkheid niet uit de plannen kan worden afgeleid lijkt volgens de PROCORO dan ook overdreven. Daarbij komt dat het inrichtingsplan hier omtrent meer duidelijkheid zal moeten scheppen. Het is niet de bedoeling van een RUP om in detail de site in te richten.

De PROCORO stelt dat er bezwaarlijk kan gesproken worden van een afkalving van de toeristisch-recreatieve potenties van de site omwille van dit PRUP. Dat het aantal parkeerplaatsen drastisch naar beneden zou worden gehaald kan absoluut niet gezien worden als gevolg van de eventuele definitieve vaststelling van dit PRUP. Dat er maar plaats zou zijn voor vijf à zes personenwagens klopt niet. Zo kan onder andere de gehele zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ingezet worden als parking. Hoe de parkeergelegenheid effectief zal worden georganiseerd en ingericht is een problematiek die zal worden uitgeklaard in het kader van de inrichtingsstudie. Hier worden geen uitspraken over gedaan in het kader van het RUP. Het is aan de ontwerpers om een kwalitatief inrichtingsplan op te maken aan de hand van de flexibel opgestelde stedenbouwkundige voorschriften. De PROCORO stelt evenwel dat het aangewezen is om een minimum aantal parkeerplaatsen verordenend vast te leggen. Tot slot wordt er inzake de fiets- en autoparkeerplaatsen ook op gewezen dat de kade blijvend kan ingezet worden voor parkeren bij piekmomenten. Deze kade-infrastructuur blijft namelijk bestemd als zone voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.

Verder stelt de PROCORO dat kruisende bewegingen steeds kunnen plaatsvinden binnen de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zodat er geen bijkomende verhardingen dienen aangelegd te worden. Opnieuw is het in het kader van de inrichtingsstudie dat hier rekening mee kan gehouden te worden. Het RUP doet geen uitspraken over de uiteindelijke inrichting van de site. Dat er minstens 700m² authentiek verhard wegdek zou opgebroken worden klopt volgens de PROCORO niet. Ten eerste is een deel van de huidige parkeerplaatsen enkel verhard door middel van steenslag, wat een rommelige indruk geeft. Ten tweede kan de zone met kasseien eventueel deels behouden blijven. Ten derde kan de bestaande openbare weg binnen de zone voor gemengd openruimtegebied steeds worden hersteld of heraangelegd. Het verplaatsen van deze weg kan onder andere indien er kan aangetoond worden dat dit de openbare veiligheid ten goede komt.

De PROCORO stelt dat het feit dat natuurbehoud en landschapszorg samen met recreatie als nevenschikte functies zijn opgenomen de inrichting van de site net ten goede zal komen. De site dient namelijk toegankelijk te zijn voor recreanten zonder daarbij afbreuk te doen aan het groene en landschappelijke karakter van de site en de omgeving. Dat er een groene zone van 175m² zou verdwijnen kan wederom niet beschouwd worden als een gevolg van het RUP. Het is in het kader van de inrichtingsstudie dat er zal bepaald worden welke zones een groene invulling krijgen en welke zones kunnen dienen als parkeer- en onthaalinfrastructuur in functie van de recreanten. Het RUP zet in dit kader enkel de grote lijnen uit. Het voorschrift, teneinde een verbod op hoogstammen door te voeren in functie van het vogelrichtlijngebied en de zichtrelatie met het inundatiegebied, heeft niet als doel om de bestaande hoogstammen te rooien maar om nieuwe hoogstammen niet meer toe te laten. De PROCORO vraagt dan ook om dit te verduidelijken in de voorschriften.

Het feit dat er in het kader van de landschappelijke integratie met een paardenbril is gekeken naar de site wordt door de PROCORO weerlegd. De mogelijkheid om de onthaalinfrastructuur te laten aansluiten op het historisch pad doorheen het inundatiegebied is namelijk open gehouden en zeker mogelijk. Het PRUP zet enkel de grote lijnen uit voor de toekomstige inrichting van de site zelf, aangezien bestemmingswijzigingen voor de omgeving van de site niet noodzakelijk zijn. Voor de inrichting van de omgeving is een RUP niet het geschikte instrument.

Dat er aan de hand van het PRUP een parallel systeem wordt uitgewerkt tussen vzw de Boot en de te voorziene onthaalinfrastructuur, wordt door de PROCORO in vraag gesteld. Er wordt slechts 100m² bebouwing toegelaten in functie van de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied. Welke functie(s) deze bebouwing zal omvatten wordt in het kader van het PRUP niet bepaald. De functies die in de eventuele bebouwing zullen worden ondergebracht kunnen zeker en vast complementair zijn aan de aanwezige functies op de schepen van vzw de Boot.

De PROCORO stelt dat het RUP geen uitspraken doet over de detailinrichting van het gebied. Waar de output van het rietveld zal voorzien worden en hoe en waar eventueel andere nutsvoorzieningen zullen worden aangelegd is dan ook een problematiek in het kader van de inrichtingsstudie.

Dat het volgens vzw de Boot niet mogelijk is om een fietsas uit te bouwen gescheiden van gemotoriseerd bestemmingsverkeer wordt door de PROCORO weerlegd. Wederom kan er worden gesteld dat het RUP enkel de grote lijnen van de uiteindelijke inrichting van de site uitzet. Het is aan de ontwerpers om de inrichting van de site zodanig vorm te geven dat deze fietsas wordt uitgebouwd rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruikers en gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.

Tot slot wordt er door de PROCORO gesteld dat het voorschrift teneinde positief contrasterende architectuur toe te laten niet de bedoeling kan hebben om verblijfsaccomodaties te voorzien op de site. Binnen de zone voor gemengd openruimtegebied is in het ontwerp van het RUP reeds het toelaten van een bivakzone uit de voorschriften geschrapt ten opzichte van de voorschriften van het voorontwerp. Dit om het zicht op het inundatiegebied zo veel als mogelijk te vrijwaren. Verder stelt de PROCORO dat het toelaten van verblijfsaccomodaties de natuurwaarden van de site niet ten goede zal komen.

Aanvullend advies van de PROCORO:

- De PROCORO stelt zelf voor om de gevraagde aanpassing in de toelichtingsnota inzake de wijziging van het overstromingsregime door te voeren. De incorrecte formulering dient recht gezet te worden.
- Er dient onderzocht te worden dat de afmetingen (vnl kroonlijsthoogte) voldoende ruim zijn om een passief gebouw van 100 m² te kunnen plaatsen. Indien dit niet kan, vraagt de PROCORO de afmetingen aan te passen ifv van een duurzaam gebouw.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck