

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 5 april 2012
verslag 131

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 1 maart 2012 p.02
2. Toelichting plan MER PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Torhout p.02
3. Toelichting PRUP Solitaire Vakantiewoningen tbv de plenaire vergadering..... p.03
4. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP AKSG Veurne ikv het openbaar onderzoek..... p.06
5. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP Nonnebossen (Zonnebeke) ikv het openbaar onderzoek p.15
6. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP Vijverbos (Zonnebeke) ikv het openbaar onderzoek..... p.44

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Bernard MAENHOUDT | VOKA-Kamer van Koophandel West-Vlaanderen |
| - Dhr. André SONNEVILLE | UNIZO |
| - 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. Sabien TYBERGHIEN | VRP |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN | Dienst Economie - POM |
| - Mevr. Magda MONBALLYU | Westtoer |
| - Dhr. LievenLOUWAGIE | Dienst Landbouw |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Gabriël VANDEMAELE | Natuurpunt vzw |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP |
| - Dhr. Pieter DEWULF | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |
| - Dhr. Reinoud VAN ACKER | Dienst Erfgoed |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| - Dhr. Luc VANDE CAVEYE | CD&V – N-VA |
| - Dhr. Eric CARDON | Sp.a – Spirit |
| - Dhr. Marc VANPAEMEL | GROEN! |
| - Dhr. Guy VAN DEN EYNDE | Open VLD |

• vaste secretaris

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

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Mevr. Martine LANGEN | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Dirk VERTE | VRP |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Cultuur |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |

AFWEZIG

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 129 (1 maart 2012)

De heer Bernard Maenhoudt vraagt of de advisering over de afbakening kleinstedelijk gebied Waregem al overgemaakt is aan de deputatie? Het lid vraagt hoe het verder zal verlopen? De vaste secretaris zegt dat de deputatie reeds kennis heeft genomen van het globale standpunt. Het standpunt van de PROCORO zal met de deputatie en stadsbestuur besproken worden op basis van het goedgekeurd verslag.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Toelichting plan MER PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Torhout

De heer Koen Dewulf verlaat de vergadering

Mevrouw Sylvie Dewart en de heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning lichten de kennisgevingsnota toe.

De voorzitter vraagt aan de vergadering welke elementen nog bijkomend moeten onderzocht worden?

De voorzitter stelt vast dat er 2 zones voor bedrijvigheid zijn, waar ook nog de afbakeningslijn in stippellijn is getekend. Is er een voorkeur?

Een lid zegt dat het beter is dat er gekozen wordt voor 1 zone van 20 ha dan 2 zones telkens van 10 ha.

Mevrouw Sylvie Dewart verduidelijkt dat er vertrokken is van het besluit van 2 zoekzones van 10 ha.

Het lid zegt dat het logisch is om een regionaal bedrijventerrein te leggen met een vlotte ontsluiting naar de autosnelweg.

De vaste secretaris informeert de vergadering dat er diverse locaties werden onderzocht in het kader van het afbakeningsproces. De besluitvorming hierover in de deputatie verliep moeizaam. De deputatie heeft de visie over de afbakening van kleinstedelijk gebied Torhout goedgekeurd met de keuze om een regionaal bedrijventerrein in het noorden te leggen voor verkeersgenererende activiteiten, en in het zuiden voor de minder verkeersgenererende bedrijven.

Een lid stelt vast dat de afbakeningslijn nogal grillig verloopt. Kan dit niet meer rechtlijnig worden gemaakt?

De voorzitter antwoordt dat de grilligheid van de lijn niet erg is. Het is belangrijk dat er ook voldoende open ruimte binnendringt in het stedelijk weefsel, of ook nog de invingering van open ruimte in de stad genoemd.

Een ander lid gaat hiermee niet akkoord. De actoren van de open ruimte dienen alle kansen te krijgen. Bij invingering wordt er meestal aangegeven dat dit bouwvrij moet blijven.

Een lid vraagt waarom de afbakeningslijn in het zuid-westen de ringweg volgt? In het noorden wordt de wijk over de ringweg wel meegenomen. Het zou dan ook logisch zijn dat het lint langs de weg naar Kortemark ook wordt meegenomen binnen de afbakening.

De vaste secretaris legt uit dat het voorstel van afbakening reeds werd beslist in deputatie. Het verschil is dat de wijk Don Bosco een volledig wijk betreft, terwijl langs de weg naar Kortemark het

gaat over een woonlint. Het opnemen van het woonlint binnen de afbakening betekent dat er een wenselijkheid is om te gaan verdichten. Dit kan niet de bedoeling zijn. Vandaar dat het woonlint buiten de afbakeningslijn werd gehouden.

Een lid stelt vast bij het thema 'mens' dat het onderzoek enkel gaat over ruimte of het onderzoeken van de compatibiliteit van functies met de bestemming en beleidsvisie. Het lid vraagt om ook de impact op de landbouw zelf te onderzoeken. Wordt er ook rekening gehouden met herbevestigd agrarisch gebied?

De heer Matthias Dobbels legt uit dat de plan-MER algemeen de impact onderzoekt ten aanzien van het gewestplan. Om aan de vraag tegemoet te komen, heeft de provincie bij de VLM een landbouwgevoeligheidsanalyse besteld voor de verschillende zoekzones.

Een lid vraagt hoe het aantal ha zijn berekend op p.14? Hierbij wordt verwezen naar de visie in het PRS en de behoefte van 25ha waarvan 5ha voor lokale bedrijvigheid.

De vaste secretaris legt uit dat de behoefte berekend is conform het PRS. Uiteindelijk werd teruggegrepen naar de taakstelling van 25 ha. Deze 25 ha was voorzien in een gewestplanwijziging, die dan uiteindelijk werd vernietigd. Ondertussen heeft voor die planperiode de gemeente een BPA opgemaakt voor een lokaal bedrijventerrein van 5 ha.

Een lid merkt op dat de impact van geluid en emissie gebaseerd is op extrapolatie van geluid en emissie van bestaande bedrijventerreinen. Het lid vraagt in hoeverre er rekening wordt gehouden met nieuwe technieken? Volgens het lid klopt het niet om te vertrekken van een bestaand bedrijventerrein. Als er één oudbollig bedrijf is gevestigd, heeft dit een vertekend beeld.

Een ander lid zegt dat op heden niet kan ingeschat worden welk soort bedrijvigheid er zich kan vestigen.

Een lid wil weten waarom de zoekzone 5, het noordelijk bedrijventerrein, niet aansluit bij het stedelijk weefsel?

De heer Matthias Dobbels verduidelijkt dat het gaat om een jonge landbouwer die daar actief is.

Een lid meent dat in deze onderzoeksfase een zoekzone voor regionale bedrijvigheid langs de ring, die een goede ontsluiting kent naar de autosnelweg mee onderzoekt.

De vaste secretaris zegt dat dit neerkomt op zoekzone 7, die mee wordt onderzocht.

Een lid zegt dat de spoorweg een harde lijn vormt. Voorts is het de optie om de openruimte daar te behouden.

De voorzitter besluit om in deze onderzoeksfase:

- De boodschap mee te geven over de wijze waarop de impact van geluid en emissie zal worden bepaald.
- Er een zoekzone moet mee onderzocht worden op een locatie op de verbinding nieuwe Ring – oprit-afrittencomplex autosnelweg waar 20 ha regionaal bedrijventerrein kan voorzien worden.

De heer Lieven Louwagie onthoudt zich omdat hij de toelichting niet heeft meegemaakt.

3. Toelichting PRUP Solitaire Vakantiewoningen tbv de plenaire vergadering

De heer Koen Dewulf vervoegt de vergadering

De heer Joachim D'eigens van de dienst ruimtelijke planning licht het voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe.

De voorzitter ergert zich aan het feit dat de provincie dit werk moet verrichten. Indien het uitvoeringsbesluit op zonevreemde functiewijziging werd aangepast, dan hoefde dergelijk uitvoeringsplan niet.

Een aantal leden vragen of er nog dergelijke provinciale RUPs zullen gemaakt worden voor overige gebieden in West-Vlaanderen. Waarom wordt er geen RUP gemaakt voor heel het grondgebied? Waarom wordt er gekozen voor de Westhoek?

De vaste secretaris zegt dat de provincie dit opneemt omwille van het feit dat het Vlaams gewest deze mogelijkheid niet wenste op te nemen in het besluit van de zonevremde functiewijziging. Bij het nagaan naar de mogelijkheden bij het kabinet van de minister voor ruimtelijk ordening, was hun voorstel om dit gebiedsgericht te doen, en dus ook niet voor heel West-Vlaanderen. De keuze voor de Westhoek is omwille van het feit dat 80% van de gekende solitaire vakantiewoningen zich bevinden in de Westhoek.

Een lid zegt dat dit niet begrijpbaar is. Op heden is er voor heel West-Vlaanderen de mogelijkheid om tot 8 logies te voorzien. Waarom wordt deze optie dan onthouden voor bepaalde delen van West-Vlaanderen om een solitaire vakantiewoning mogelijk te maken?

Een ander lid vindt het wel begrijpbaar. In bepaalde regio's zoals Midden West-Vlaanderen is er heel wat intensieve activiteit in de open ruimte. In deze regio moet er geen bijkomende druk worden gelegd vanuit toerisme, en is het misschien niet wenselijk om dit toe te laten.

Nog een ander lid zegt dat de druk zal blijven, ook laat je het niet toe. De markt bepaalt de verkoopprijzen voor de woningen op platteland. Dit zal niet veranderen als er de mogelijkheid bijkomt om er een vakantiewoning van te maken.

Een waarnemend lid vraagt of woningen kunnen afgesplitst worden van hoeves? Het waarnemend lid verwijst naar voorbeelden en vraagt of de inventarisatie wel volledig is? Er zijn meer vakantiewoningen, maar die niet gekend zijn daar de betrokkene geen publiciteit maken.

De heer Joachim D'eigens verduidelijkt dat de gegevens komen van Westtoer, en dat het gaat om de gekende solitaire vakantiewoningen. Afsplitsen van de woning van de hoeve wordt uitgesloten.

Een lid vraagt of het nodig is om de definities vanuit het logiesdecreet in de voorschriften op te nemen? Dit zijn geen ruimtelijke elementen. Het is evenwel belangrijk om te vermelden dat het doel is om de vakantiewoningen op de toeristische markt te krijgen tegen betaling. De heer Joachim D'eigens zegt dat de definities in de toelichtende kolom staan om aan te geven waarover het gaat.

Een lid verwijst naar de inleiding van de voorzitter en het feit dat het uitvoeringsbesluit beter was aangepast. Het lid is hiermee niet akkoord. Het lid kan ook niet instemmen met het initiatief om provinciale RUP's op te maken. Het lid zegt dat het besluit voor zonevremde functiewijziging er gekomen is om een oplossing te bieden aan leegstaande panden. Om deze gebouwen, waar de bestaande functie is achterhaald, een zinvolle functie te geven. Het toelaten van solitaire vakantiewoningen vertrekt niet vanuit het oogpunt dat woningen leeg komen te staan. De druk op de landbouw wordt alsmaar verhoogd. Op de hoorzittingen wordt de administratie meermaals geconfronteerd met het feit dat het verwerven van een bestaande landbouwzetel al niet meer betaalbaar is.

Een ander lid zegt dat de prijsvorming van de woningen gebeurt door het permanent wonen. Voorts zegt het ander lid dat de mogelijkheden vanuit het besluit voor zonevremde functiewijziging een veel grotere druk legt op de landbouw dan de solitaire vakantiewoningen.

Nog een ander lid zegt dat dit wel een oplossing kan zijn voor grotere woningen in de Westhoek. Het lid vindt dat de mogelijkheid niet moet beperkt blijven tot de landbouwzone.

Een lid zegt dat het bijkomend voorzien van solitaire vakantiewoningen niet de druk zal wegnemen van andere mogelijke functiewijzigingen of omgekeerd. Het lid meent dat het gaat over de randvoorwaarden. Het mag geen grootschalige ontwikkeling van bv 40 tot 50 bedden met zich meebrengen.

De voorzitter zegt dat er niemand in de PROCORO dat wenselijk acht.

Een ander lid verwijst naar Frankrijk en de gîtes. Niemand heeft daar problemen mee.

Nog een ander lid kan enkel vaststellen dat bij de bouwberoepen heel creatief wordt omgesprongen met de mogelijkheden via het besluit op zonevremde functies.

Een lid vraagt zich af of de mogelijkheid van verbouwen zich niet kan beperken tot bestaande gebouwen in plaats van de 1000m³?

De heer Joachim D'eigens legt uit waarom de mogelijkheid wordt gegeven tot 1000m³. De Vlaamse Codex laat toe dat zonevremde woningen worden uitgebreid tot 1000m³. Het heeft geen

zin om de solitaire vakantiehuizen te gaan beperken tot de bestaande woning. Een initiatiefnemer zal het eerst uitbreiden als zonevreemde woning om pas nadien een functiewijziging aan te vragen als solitaire vakantiehuizing.

Een lid wil weten hoe de inventarisatie tot stand is gekomen?

Vanuit Westtoer wordt meegegeven dat het gaat om een inschatting omdat het niet gekend is waar de eigenaar woont en of de vakantiehuizing al dan niet vergund is.

Het lid wil weten of solitaire vakantiehuizen worden toegelaten in woongebied met landelijk karakter?

De heer Joachim D'eigens bevestigt dat dit kan in woongebied met landelijke karakter.

Een ander lid vindt het belangrijk om een juiste inventarisatie te hebben.

Nog een ander lid zegt dat vanuit de landbouw er een verbreding mogelijk is voor logies. Het gaat om 8 tot 32 bedden. Dit is niet dezelfde druk als andere mogelijke logies omdat toeristen betrokken worden bij een actief gebeuren op een boerderij.

Voorts vraagt het lid zich af wat er gebeurt met de discussiegebieden in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur. Delen hiervan dienen nog een groene bestemming te krijgen. Wordt hiermee al rekening gehouden? Vandaag zou het kunnen via een provinciale RUP en morgen niet meer in een gewestelijk RUP.

De vaste secretaris zegt dat dit geen probleem vormt. Het is het Vlaams gewest dat het provinciaal RUP goedkeurt. Als er een gewestelijk RUP in opmaak is, weet Vlaanderen dat er mogelijkheden zijn geschapen door de provincie. Hiermee kan ze rekening houden, zeker voor de initiatiefnemers die reeds een functiewijziging op zak hebben.

Een lid wil weten of de gemeenten achter dit initiatief staan.

De heer Joachim D'eigens zegt dat er een overleg is geweest in het regionaal atrium van de Westhoek met de stedenbouwkundige ambtenaren. De gemeenten zijn vragende partij voor een dergelijk RUP.

De voorzitter stelt vast dat er verschillende meningen zijn. Om na te gaan of de PROCORO meent dat dit ruimtelijk uitvoeringsplan verder kan gezet worden, stelt de voorzitter voor om te stemmen.

De vraag is: wie vindt dat het provinciaal RUP verder mag gezet worden (al dan niet met randvoorwaarden)

Ja: 13 (*Francky Roels, Eric Vandorpe, Gabriel Vandemaele, Guido Vandenbroucke, Eric Boussery, Sabine Tyberghien, Lieven Louwagie, Lieven Veulemans, Carlo Spillebeek, Magda Monballyu, Peter Norro, Piet Gellynck, André Sonnevillie*)

Nee: 4 (*Oscar Wullepit, Pieter Dewulf, Sophie Ide, Koen Dewulf*)

Onthouding: 3 (*Bernard Maenhoudt, Gwendoline Vermeire, Reinoud Van Acker*)

De heer Bernard Maenhoudt onthoudt zich omdat er nog teveel vragen zijn. Mevrouw Gwendoline Vermeire en Reinoud Van Acker onthouden zich omwille van het feit dat de inventarisatie niet volledig is.

De voorzitter besluit dat een meerderheid binnen de PROCORO vindt dat het provinciaal RUP verder kan gezet worden.

Vanuit de bespreking besluit de voorzitter dat :

- Het niet de bedoeling mag zijn om grootschalige ontwikkelingen mogelijk te maken
- De inventarisatie volledig moet zijn
- In de toelichtende kolom van de voorschriften bij het logiesdecreet de nadruk moet liggen dat het de bedoeling is om logies op de toeristische markt tegen betaling te krijgen
- Afsplitsen van (bedrijfs)woningen van landbouwbedrijven om er een solitaire vakantiehuizen van te maken, niet kan
- De relatie met gewestelijke RUP's in de zoekzones van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur moet uitgeklaard worden

4. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP AKSG Veurne ikv openbaar onderzoek van 09/01/2012 tem. 09/03/2012

De heer Christian Igodt van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe.

Een lid vraagt waar de aanwezige buurtweg in het deelRUP Proostdijk ligt?

De heer Christian Igodt verwijst hiervoor naar de kaart bij de buurtwegentoets

Een ander lid vraagt wat het besluit over de bunkers is?

De heer Christian Igodt verduidelijkt dat de minister voor erfgoed de onderste bunker (dichts bij N35) heeft beschermd.

De voorzitter gaat over tot het behandelen van de adviezen en bezwaren.

Adviezen

A1. Gemeenteraad Nieuwpoort (27/02/12, poststempel 29/02/12, ontvangst procoro 01/03/12)

Advies met geen opmerkingen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt hiervan akte.

A2. Departement RWO (brief 7/03/12, geen poststempel, ontvangst procoro 14/03/12)

Het advies is te laat en dus niet ontvankelijk.

niet ontvankelijk (te laat)

Gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

1. Bestemming deelRUP Proostdijkvaart werd verruimd met wonen en aanvullende functies, dit werd niet gemotiveerd in de toelichtingsnota. Het is niet aangewezen om wonen te ontwikkelen te midden van het toekomstige bedrijventerrein. Voorstel om de voorschriften aan te passen;
2. Voorstel om de bunker die beschermd werd als monument in rekening te brengen. Voorstel om de inrichting van de bunker en de directe omgeving te kaderen in een informatieve inrichtingsstudie die toegevoegd wordt aan de stedenbouwkundige aanvraag;
3. Vraag tot update van de wetgeving en kaarten in verband met het watertoetsbesluit.
4. *Verder uitwerken HAG en flankerend beleid*

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. In het PRUP Proostdijk zijn enkel de hoofdactiviteiten met een relatie tot bedrijvigheid mogelijk. Wonen behoort niet tot de hoofdfunctie in de voorschriften maar kan wel ondersteunend, bv onder de vorm van een bedrijfswoning. De PROCORO stelt wel voor om in de zone art 2.2. (zone erfgoed) de hoofdfunctie wonen te schrappen.
2. De PROCORO betreurt dat het Vlaams gewest nalaat prioriteiten vast te leggen. Ook pleit de PROCORO voor meer flexibiliteit om de beschermde bunker kwalitatief te kunnen integreren in het bedrijventerrein. De PROCORO stelt voor bij de opmaak van een informatieve inrichtingsstudie ook een criteria toe te voegen t mbt het kwalitatief integreren van de beschermde bunker in het bedrijventerrein. In een bijkomende voorschrift moeten een aantal kwaliteitselementen toegevoegd te worden die de relatie legt tussen de bunker en de omgeving.
3. De PROCORO stelt voor om de wetgeving/ kaartmateriaal over de watertoetsbesluit te actualiseren.

4. Implicatie vanuit de HAG's en omzendbrief RO/2010/01 zijn reeds uitgewerkt in de toelichtingsnota. De PROCORO stelt voor om dit verder aan te vullen met het uitgewerkte flankerend beleid uit de QuickLER. Compensatie en alternatieve uitbreidingsmogelijkheden zijn in de Veurnse context uiterst moeilijk, alle aanpalende uitbreidingsmogelijkheden werden herbevestigd. De PROCORO suggereert om te compenseren naar de zoekgebieden (in kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur) in de buurt van de gemeente Veurne

A3. Gemeenteraad Veurne (27/02/12, poststempel 12/03/12, ontvangst procoro 13/03/12)

Het advies werd te laat ontvangen en is aldus niet ontvankelijk

Geen conclusie, volgende opmerkingen werden overgemaakt:

- Vraag tot integraal schrappen van het ontwikkelingstraject Suikerfabriek, de voorgestelde fasering klopt niet met de gemaakte afspraken;
- Het moet duidelijk zijn dat de 5 + 8.5 hectare wonen op de suikerfabrieksite exclusief de 0.9 ha bestaande bebouwing aan de Brikkerijstraat is;
- Het is beter om in de tabel met de taakstelling wonen 2012-2017 niet te spreken van Zuidburgweg, maar van Brikkerijstraat, gezien de eerste fase zich wellicht aan de Brikkerijstraat zal bevinden;
- Het is niet langer wenselijk/zinvol om een onderscheid te maken tussen het wonen vóór 2012 en na 2012, deze ontwikkeling kan gelijk lopen, men spreekt beter van een 1^e fase tot 2017 (Proostdijkstraat, Burgweg, Brikkerijstraat) en een 2^e fase na 2017 (Zuidburgweg);
- 19 ha groen/recreatie op de suikerfabrieksite stemt niet overeen met de afspraken en de doorvertaling in het deelRUP suikerfabriek: 18.5 ha;
- Kleinhandel: In het deelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart staat toelichtend dat voor de grootschalige kleinhandel de bruto bebouwde oppervlakte per winkel minimaal 1000m² is. In het deelRUP Suikerfabriek staat dat enkel in de deelzone Suikertoren kleinschalige handel met individuele units tot 400m² netto verkoopsoppervlakte toegelaten is. M.a.w. binnen de afbakeningslijn kleinstedelijk gebied is er geen kleinhandel meer mogelijk tussen pakweg 400m² en 1000m² verkoopsoppervlakte. Het is wenselijk om buurtwinkels tot 1000m² toe te laten in het stedelijk weefsel (bijv. suikertoren), gezien deze buurtwinkels niet zuiver autogericht zijn. Dit is ons inziens ook niet tegenstrijdig met het planMER. Ofwel dient de minimale bruto bebouwde oppervlakte per winkel in het deelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart aangepast te worden.

Opmerkingen deelRUP Proostdijkvaart:

- De motivering tot onteigening ontbreekt;
- Aanleg van de fiets –en voetgangersverbindingen: het is niet duidelijk waar men naar toe wil met de aanleg van de fiets –en voetgangersverbindingen, ook de inrichtingsschets op pg.77 geeft geen indicatie van verbindingen. Op pg.79 staat onder de buurtwegentoets dat er aandacht besteed zal worden aan een netwerk van trage wegen? Wat wordt met wat verbonden? De fiets -en wandelpaden moeten samen kunnen vallen met de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein;
- Voorstel om het voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw schrappen. Het is niet realistisch om dit verordenend op te leggen;
- in de huidige context is de plaatsing van zonnepanelen niet evident. De stad Veurne voorziet niet in een premie voor groendaken, daarenboven dient de dakconstructie extra gedimensioneerd te worden, wat zwaar kan doorwegen in het bouwbudget. Een groendak vraagt ook periodiek onderhoud wat niet evident is op zo'n hoogte en dakoppervlakte en opnieuw aanzienlijke onderhoudskosten met zich meebrengen voor het bedrijf;
- Definitie ruimtebehoevende bedrijven uitbreiden met: verwerking en bewerking van grondstoffen;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen dient op het volledige bedrijventerrein mogelijk te zijn;

- Een bedrijfsverzamelgebouw hoort m.a.w. niet thuis in een bestemmingsvoorschrift, wel in een inrichtingsvoorschrift;
- Bepalingen inzake 'constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut' en 'reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming' opnemen in de algemene voorschriften;
- Art. 2.1.2.2: Parkeren: de ontsluiting van de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en de publieke parkeervoorzieningen dienen langs de hoofdontsluiting, minstens 150 m van het kruispunt van de hoofdontsluiting met de N35 verwijderd te zijn. Bovendien moet het duidelijk zijn dat de kleinhandelszaken meer dan 10% van hun terreinoppervlakte kunnen aanwenden voor parkeren, indien dit een gemeenschappelijke parking is. In realiteit is dit vaak 50/50 gebouw-parking;
- Art.2.1.3: beeldbepalende locaties: De minimale bouwhoogte dient enkel opgelegd te worden t.h.v. de zichtlocatie aan de E40 en niet in de volledige deelzone. Het is niet wenselijk om het kleurgebruik te gaan beperken tot enkel grijswaarden, roodbruin dient ook mogelijk te zijn. Wit dient uitgesloten te worden als gevelkleur;
- Vraag omtrent beplaining 'specificiteit van de locatie': Graag toelichting wat hieronder wordt verstaan en hoe dit in relatie staat met de oprichting van de gebouwen;
- bepaling dat elke gevel voor minstens 2/3de uit éénzelfde materiaal met éénzelfde kleur bestaat: Dus als 1/3 van de gevel uit glaspartijen bestaat, kan nog één materiaal en kleur gebruikt worden? Of wordt beglazing niet meegerekend als gevelmateriaal?
- Voorstel om te bepalen dat de uniforme groenstructuur Brugsesteenweg kan bestaan uit een bomenrij zoals aan de overzijde van de N35;
- Het dient duidelijk te zijn dat in de verschillende bufferzones in overdruk, hemelwater gebufferd kan worden en afgevoerd, zonder dat daarbij de beoogde visuele buffering in het gedrang komt;
- Zone lokaal bedrijventerrein: na aftrok van de wegenis, buffer en overgangszone t.o.v. de N35 blijft niet veel netto-ruimte over voor lokale bedrijvigheid. Het is zinvoller om te spreken van maximum 3 ha netto;
- Ruimtebalans: De groenbuffers dienen uit de ruimtebalans gehaald te worden, tenzij zekerheid geboden kan worden dat deze overeen komen met de opgelegde gemiddelde breedtes.

Verder zijn er nog een aantal opmerkingen van technische aard.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van dit laattijdig advies en verwijst naar de behandeling van B2.

A4. Vlaams minister Philippe Muyters (mail 06/03/12, ontvangst procoro 06/03/12):

Gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

1. Bestemming deelRUP Proostdijkvaart werd verruimd met wonen en aanvullende functies, dit werd niet gemotiveerd in de toelichtingsnota. Het is niet aangewezen om wonen te ontwikkelen te midden van het toekomstige bedrijventerrein. Voorstel om de voorschriften aan te passen;
2. Voorstel om de bunker die beschermd werd als monument in rekening te brengen. Voorstel om de inrichting van de bunker en de directe omgeving te kaderen in een informatieve inrichtingsstudie die toegevoegd wordt aan de stedenbouwkundige aanvraag;
3. Vraag tot update van de wetgeving en kaarten in verband met het watertoetsbesluit.
4. *Verder uitwerken HAG en flankerend beleid*

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. In het PRUP Proostdijk zijn enkel de hoofdactiviteiten met een relatie tot bedrijvigheid mogelijk. Wonen behoort niet tot de hoofdfunctie in de voorschriften maar kan wel ondersteunend, bv onder de vorm van een bedrijfswoning. De PROCORO stelt wel voor om in de zone art 2.2. (zone erfgoed) de hoofdfunctie wonen te schrappen.
2. De PROCORO betreurt dat het Vlaams gewest nalaat prioriteiten vast te leggen. Ook pleit de PROCORO voor meer flexibiliteit om de beschermde bunker kwalitatief te kunnen integreren in het bedrijventerrein. De PROCORO stelt voor bij de opmaak van een informatieve inrichtingsstudie ook een criteria toe te voegen t mbt het kwalitatief integreren van de beschermde bunker in het bedrijventerrein. In een bijkomende voorschrift moeten een aantal kwaliteitselementen toegevoegd te worden die de relatie legt tussen de bunker en de omgeving.
3. De PROCORO stelt voor om de wetgeving/ kaartmateriaal over de watertoetsbesluit te actualiseren.
4. Implicatie vanuit de HAG's en omzendbrief RO/2010/01 zijn reeds uitgewerkt in de toelichtingsnota. De PROCORO stelt voor om dit verder aan te vullen met het uitgewerkte flankerend beleid uit de QuickLER. Compensatie en alternatieve uitbreidingsmogelijkheden zijn in de Veurnse context uiterst moeilijk, alle aanpalende uitbreidingsmogelijkheden werden herbevestigd. De PROCORO suggereert om te compenseren naar de zoekgebieden (in kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur) in de buurt van de gemeente Veurne

A5. GECORO (14/02/12, poststempel 15/02/12, ontvangst procoro 16/02/12)

1. De GECORO stelt vragen rond de behoefte van bedrijventerreinen voor Veurne. Na het doorvoeren van de diverse bestemmingswijzigingen op basis van dit PRUP zal Veurne netto 10ha minder regionaal bedrijventerrein hebben ten opzichte van het gewestplan. DE GECORO haalt de diverse troeven van Veurne aan om te pleiten voor meer aanbod voor bedrijven. Er wordt gevraagd om mogelijkheden te voorzien voor de uitbreiding van bedrijventerreinen en om de procedures van de lopende RUP's sneller af te handelen.
2. Er wordt gevraagd om het zonevreemd woonlint Duinkerkestraat op te nemen binnen de afbakening en om de zone ten westen van de Europalaan in de toekomst als woonzone te ontwikkelen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. De PROCORO stelt vast dat binnen dit afbakeningsproces de diverse ruimtebehoeften voor Veurne in kaart werden gebracht. Voor de regionale bedrijvigheid was dit 35ha, welke opgevangen werden in het voorliggende PRUP. Deze afweging werd weloverwogen en in evenwicht tussen de diverse ruimtebehoeften doorgevoerd. Vaststelling is dat ook een evenwicht werd bereikt tussen de invulling van de site op de voormalige suikerfabriek en de overige gebieden ten Noorden van Veurne.
De PROCORO wenst te benadrukken dat Veurne zijn rol als kleinstedelijk gebied ook in de toekomst verder zal kunnen uitbouwen bij volgende afbakeningsprocessen.
De PROCORO meent dat voor Veurne voldoende ruimte voor bedrijvigheid werd gecreëerd met een aanbod op de Proostdijk (25ha) en een aanbod op de Suikerfabrieksite (15ha).
2. De PROCORO meent dat het opnemen van het zonevreemde woonlint aan de Duinkerkestraat niet strookt met de algemene principes en uitgangspunten van Veurne als compacte stad. Voorstel om hier niet op in te gaan. In deze fase van het PRUP is een uitbreiding van het plangebied bovendien niet mogelijk.

Bezwaren en opmerkingen

B1. (26/01/12, poststempel 30/01/12, ontvangst procoro 1/02/12)

- Opmerking in verband met de ontsluiting van het pluimveebedrijf Devloo op de Proostdijkstraat (niet gelegen in het plangebied). De verkeersafwikkeling van het betreffende bedrijf zorgt voor het wat hinder op deze smalle landbouwweg die onderdeel is van een fietsknooppuntroute. Voorstel om het betreffende bedrijf te ontsluiten via het regionaal bedrijventerrein Proostdijkvaart.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO vraagt om dit nader te onderzoeken door:

- Ofwel een oplossing te zoeken binnen de bestaande toestand met maatregelen die de verkeersveiligheid bevorderen (bv uitwijkstroken, circulatie met eenrichtingsverkeer,...).
- Ofwel te ontsluiten via het regionaal bedrijventerrein (bv ter hoogte van de bestaande centrale weg een brug te leggen over de proostdijk). Dit moet dan aangegeven worden binnen het RUP.

B2. (23/02/12, poststempel 24/02/12, ontvangst procoro 27/02/12)

1. Vraag tot integraal schrappen van het ontwikkelingstraject Suikerfabriek, de voorgestelde fasering klopt niet met de gemaakte afspraken;
2. Het moet duidelijk zijn dat de 5 + 8.5 hectare wonen op de suikerfabrieksite exclusief de 0.9 ha bestaande bebouwing aan de Brikkerijstraat is;
3. Het is beter om in de tabel met de taakstelling wonen 2012-2017 niet te spreken van Zuidburgweg, maar van Brikkerijstraat, gezien de eerste fase zich wellicht aan de Brikkerijstraat zal bevinden;
4. Het is niet langer wenselijk/zinvol om een onderscheid te maken tussen het wonen vóór 2012 en na 2012, deze ontwikkeling kan gelijk lopen, men spreekt beter van een 1^e fase tot 2017 (Proostdijkstraat, Burgweg, Brikkerijstraat) en een 2^e fase na 2017 (Zuidburgweg);
5. 19 ha groen/recreatie op de suikerfabrieksite stemt niet overeen met de afspraken en de doorvertaling in het deelRUP suikerfabriek: 18.5 ha;
6. Kleinhandel: In het deelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart staat toelichtend dat voor de grootschalige kleinhandel de bruto bebouwde oppervlakte per winkel minimaal 1000m² is. In het deelRUP Suikerfabriek staat dat enkel in de deelzone Suikertoren kleinschalige handel met individuele units tot 400m² netto verkoopsoppervlakte toegelaten is. M.a.w. binnen de afbakeningslijn kleinstedelijk gebied is er geen kleinhandel meer mogelijk tussen pakweg 400m² en 1000m² verkoopsoppervlakte. Het is wenselijk om buurtwinkels tot 1000m² toe te laten in het stedelijk weefsel (bijv. suikertoren), gezien deze buurtwinkels niet zuiver autogericht zijn. Dit is ons inziens ook niet tegenstrijdig met het planMER. Ofwel dient de minimale bruto bebouwde oppervlakte per winkel in het deelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart aangepast te worden.

Voorstel advies PROCORO:

1. Het ontwikkelingstraject voor de suikerfabriek is indicatief en moet aantonen dat het niet evident is om de volledige site in één fase te ontwikkelen. Voorstel om dit te behouden en het statuut er van te duiden.
2. PROCORO stelt voor om duidelijk te maken dat bij de 13,5ha extra wonen op de suikerfabriek het zonevremde woongebied de Brikkerij niet inbegrepen is.
3. Aanpassen 1^{ste} fase wonen op de suikerfabrieksite: aan de Brikkerijstraat

4. De planperiodes 2007 – 2012 en 2012 – 2017 zijn elementen die opgelegd worden vanuit he vlaams gewest. In de praktijk komt dit op hetzelfde neer, het RUP zal nl pas goedgekeurd zijn eind 2012 – begin 2013.
5. De invulling van het groen (park/ natuur) is geevolueerd na de ontwerpmatige verfijning binnen het masterplan waarbij ook het wonen werd uitgebreid. Reden hiertoe is aanpassing van de oppervlakte van het plangebied en verwerving van een extra perceel door de eigenaar van de site.
6. Met betrekking tot de kleinhandel worden enkel uitspraken gedaan in het deelRUP Proostdijk, de voorschriften vermelden geen max. vloeroppervlakte. Met betrekking tot de suggestie om in het plangebied Suikerfabriek ruimere mogelijkheden aan te bieden (bv in de buurt van de Suikertoren) wordt er doorverwezen naar het lopende PRUP Suikerfabriek Veurne.

Opmerkingen deelRUP Proostdijkvaart:

1. De motivering tot onteigening ontbreekt;
2. Aanleg van de fiets –en voetgangersverbindingen: het is niet duidelijk waar men naar toe wil met de aanleg van de fiets –en voetgangersverbindingen, ook de inrichtingsschets op pg.77 geeft geen indicatie van verbindingen. Op pg.79 staat onder de buurtwegentoets dat er aandacht besteed zal worden aan een netwerk van trage wegen? Wat wordt met wat verbonden? De fiets -en wandelpaden moeten samen kunnen vallen met de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein;
3. Voorstel om het voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw schrappen. Het is niet realistisch om dit verordenend op te leggen;
4. in de huidige context is de plaatsing van zonnepanelen niet evident. De stad Veurne voorziet niet in een premie voor groendaken, daarenboven dient de dakconstructie extra gedimensioneerd te worden, wat zwaar kan doorwegen in het bouwbudget. Een groendak vraagt ook periodiek onderhoud wat niet evident is op zo'n hoogte en dakoppervlakte en opnieuw aanzienlijke onderhoudskosten met zich meebrengen voor het bedrijf;
5. Definitie ruimtebehoevende bedrijven uitbreiden met: verwerking en bewerking van grondstoffen;
6. Verwerking en bewerking van grondstoffen dient op het volledige bedrijventerrein mogelijk te zijn;
7. Een bedrijfsverzamelgebouw hoort m.a.w. niet thuis in een bestemmingsvoorschrift, wel in een inrichtingsvoorschrift;
8. Bepalingen inzake 'constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut' en 'reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming' opnemen in de algemene voorschriften;
9. Art. 2.1.2.2: Parkeren: de ontsluiting van de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en de publieke parkeervoorzieningen dienen langs de hoofdontsluiting, minstens 150 m van het kruispunt van de hoofdontsluiting met de N35 verwijderd te zijn. Bovendien moet het duidelijk zijn dat de kleinhandelzaken meer dan 10% van hun terreinoppervlakte kunnen aanwenden voor parkeren, indien dit een gemeenschappelijke parking is. In realiteit is dit vaak 50/50 gebouw-parking;
10. Art.2.1.3: beeldbepalende locaties: De minimale bouwhoogte dient enkel opgelegd te worden t.h.v. de zichtlocatie aan de E40 en niet in de volledige deelzone. Het is niet wenselijk om het kleurgebruik te gaan beperken tot enkel grijswaarden, roodbruin dient ook mogelijk te zijn. Wit dient uitgesloten te worden als gevelkleur;
11. Vraag omtrent beplaining 'specificiteit van de locatie': Graag toelichting wat hieronder wordt verstaan en hoe dit in relatie staat met de oprichting van de gebouwen;
12. bepaling dat elke gevel voor minstens 2/3de uit éénzelfde materiaal met éénzelfde kleur bestaat: Dus als 1/3 van de gevel uit glaspartijen bestaat, kan nog één materiaal en kleur gebruikt worden? Of wordt beglazing niet meegerekend als gevelmateriaal?

13. Voorstel om te bepalen dat de uniforme groenstructuur Brugsesteenweg kan bestaan uit een bomenrij zoals aan de overzijde van de N35;
14. Het dient duidelijk te zijn dat in de verschillende bufferzones in overdruk, hemelwater gebufferd kan worden en afgevoerd, zonder dat daarbij de beoogde visuele buffering in het gedrang komt;
15. Zone lokaal bedrijventerrein: na aftrok van de wegenis, buffer en overgangszone t.o.v. de N35 blijft niet veel netto-ruimte over voor lokale bedrijvigheid. Het is zinvoller om te spreken van maximum 3 ha netto;
16. Ruimtebalans: De groenbuffers dienen uit de ruimtebalans gehaald te worden, tenzij zekerheid geboden kan worden dat deze overeen komen met de opgelegde gemiddelde breedtes.
17. Verder zijn er nog een aantal opmerkingen van technische aard.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

1. Op p. 84 van de nota staat een motivering voor dit deelRUP expliciet vermeld
2. De PROCORO stelt voor om een aantal algemene principes op te nemen inzake trage wegverbindingen op p. 79. Het is belangrijk om functionele voet- en fietsverbindingen te voorzien in functie van het bedrijventerrein. Hierbij kan nagegaan worden in hoeverre deze functionele voet- en fietsverbindingen kunnen aangetakt worden aan voet-en fietsverbindingen in het buitengebied.
3. Het voorschrift inzake parkeren voorziet 2 mogelijkheden: het groeperen van parkeren op de niet-openbare gedeelten of het voorzien van parkeermogelijkheden in het bedrijfsgebouw. Het is aan de beheerder/ ontwikkelaar om deze keuze verder in te vullen.
4. De PROCORO volgt het bezwaar om zonnepanelen/ groendaken niet op te leggen. De PROCORO stelt voor om dit als een mogelijkheid aan te geven.
5. De PROCORO gaat akkoord om de definitie van 'ruimtebehoevende bedrijven' uit te breiden;
6. De 'verwerking en bewerking van grondstoffen' toegevoegen in de toelichtende kolom en ook toegevoegd worden onder art. 2.1.1.1. bij de bestemmingsvoorschriften.
7. Voorstel om de term bedrijfsverzamelgebouw te verschuiven naar de inrichtingsvoorschriften onder punt 2.1.2.3.
8. Voorstel om de bepaling inzake 'constructies in functie van openbaar nut' en 'reliefwijzigingen' op te nemen binnen de algemene voorschriften.
9. Met betrekking tot het parkeren onder artikel 2.1.2.2 wenst de PROCORO de volgende verduidelijking toe te voegen: de ontsluiting van de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en de publieke parkeervoorzieningen moeten langs de hoofdontsluiting, op minstens 150 m van het kruispunt van de hoofdontsluiting met de N35 verwijderd te zijn. Het huidige voorschrift is verwarrend waardoor bovenstaande verduidelijking aan de orde is.
Naar de ontsluitingen toe stelt de PROCORO voor om t.h.v de knoop met de AlbertIlaan de eerste zijstraat zover mogelijk van het kruispunt realiseren. Dit zal de verkeersveiligheid ten goede komen.

Voor de kleinhandelszaken kan een hoger percentage parking op de eigen terreinen voorzien op voovaarde dat dit is in functie van het gemeenschappelijk parkeren.

10. De PROCORO is van oordeel dat de volledige zone waaronder art. 2.1.3 valt, een zichtlocatie is. De PROCORO gaat akkoord dat er moet gestreefd worden naar hamonieuus geheel, zonder positief contrasterende elementen uit te sluiten. Het opleggen van materiaal en kleuren is hierbij te vergaand. De PROCORO stelt voor om dit te schrappen
11. 'Specificiteit van de locatie' heeft geen inhoudelijk betekenis, voorstel om dit punt onder 2.1.3 te schrappen.

12. De PROCORO gaat akkoord dat er moet gestreefd worden naar harmonieus geheel, zonder positief contrasterende elementen uit te sluiten. Het opleggen van materiaal en kleuren is hierbij te vergaand. De PROCORO stelt voor om dit te schrappen
13. PROCORO gaat akkoord met het voorstel dat de uniforme groenstructuur onder art 2.1.4 kan bestaan uit een bomenrij.
14. Inzake buffering volgt de PROCORO het standpunt dat de visuele buffering steeds primeert op waterhuishouding. Buffering in combinatie met een berm kan steeds betekenen dat berm en groenbuffer naast elkaar worden aangelegd.
15. De PROCORO houdt vast aan de bruto-opervlakte van 3ha aan lokale bedrijvigheid zoals uitgewerkt in het GRS Veurne .
16. PROCORO volgt het voorstel om de groenbuffers uit de ruimtebalans te houden en toe te voegen aan de categorie bedrijvigheid.
17. De PROCORO gaat in op de vraag om een aantal technische aanpassingen, typfouten of verduidelijkingen door te voeren om de leesbaarheid van het document te bevorderen.

B3. (poststempel 06/03/12, ontvangst procoro 07/03/12)

- Huidige activiteiten van B2 zijn niet te verzoenen met de aanpalende zone voor ruimtebehoevende bedrijven (afval- en slibverwerking, grondwerken,...).
- Bezwaar tegen het doorsnijden van de toegangsreef naar het bedrijf/ woning van B2 in functie van het ontsluiten van het oostelijke gedeelte van het deelRUP Proostdijkvaart. Voorstel tot upgrade secundaire ontsluiting op N35 tot een hoofdontsluiting.
- Voorstel om de linkerzone van eigendom B2 te kunnen behouden om er een bedrijf op te richten conform de voorschriften en deze zone niet te onteigenen. B2 wenst op deze site een eigen project te realiseren, cf. de voorschriften van het RUP.
- Vraag om in de deelzone 'bouwkundig erfgoed' voldoende activiteiten toe te laten en dit niet te eng te zien.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- De PROCORO ondersteunt de huidige opbouw van het plan om naast de zone voor regionale bedrijvigheid een terrein te voorzien met respect voor het bouwkundig erfgoed (site Duyvecot). Er zijn voldoende buffermogelijkheden voorzien om beide activiteiten naast elkaar uit te bouwen.
- De PROCORO stelt voor om het principe van rechts in-rechts uit te schrappen in art 2.1.8. Hierdoor vervalt ook de noodzaak om de dreef te doorsnijden waardoor deze mogelijk kan geschrapt worden uit de voorschriften.
- De PROCORO stelt dat de betrokkene een project kan realiseren op de eigendommen voor zover ze conform de voorschriften zijn. De PROCORO stelt voor om de percelen en de eigendom van de betrokkene die vallen onder art. 2.2. en 2.1 uit het onteigeningsplan te houden. De noodzaak tot onteigening vervalt doordat er geen infrastructuurwerken meer noodzakelijk zijn en de zone op zich kan functioneren binnen de mogelijkheden van art. 2.2.

B4. (6/03/12, poststempel 6/03/12, ontvangst procoro 7/03/12)

- Vraag om de gronden deelRUP Proostdijk niet overhaast te onteigenen maar eerst over te gaan tot grondruil. Ook kan eerst de Suikerfabriek ontwikkeld worden alvorens men nieuwe gronden gaat aansnijden.
- De onteigende macht gaat voorbarig te werk in de onderhandeling en onteigening in functie van de verwerving van gronden. Landbouwers/ pachters worden hierdoor onvoldoende gecompenseerd. Vraag om duidelijke informatie bij definitieve vaststelling PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

PROCORO beaamt het feit dat omzichtig moet omgesprongen worden met onteigening, andere pistes zoals grondruil en particulier initiatief moeten ook hun plaats en mogelijkheden kennen. Ontwikkelingskeuzes zijn echter geen onderwerp van dit PRUP.

B5. (5/03/12, poststempel 9/03/12, ontvangst procoro 12/03/12)

- Suggestie in verband met fietsverbindingen:
 - o doortrekking fietspad Steengracht Oost naar de richting van de Alloenestraat, met aansluiting naar Veurne en het voorziene fietspad langs de spoorweg.
 - o Vanaf fietspad langs de Lovaart aansluiting te voorzien via de bermen van de brug over de Lovaart naar de Albert I laan (aan beide zijden van de brug).
 - o Doortrekking van het bestaande fietspad vanaf de Steenkerkestraat langs de E40 met een aan te leggen brug over de Lovaart om verbinding te geven met het bestaande fietspad langs de Lovaart.

- Suggesties met betrekking tot licht- en geluidpollutie/ kwalitatieve overgang naar de open ruimte toe:
 - o Breder en dichtere groene wig langs de E40
 - o Geluidscherm
 - o Hernieuwen van het wegdek
 - o Vervangen van de geribbelde wegmarkeringen (lawaai)
 - o Vertraging van verkeer op de E40
 - o Reglementering van lichtreclames
 - o Bedrijfsgebouwen langs autosnelwegen

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- De suggesties mbt de fietsverbindingen kunnen aan de betreffende wegbeheerder worden overgemaakt maar vormen geen onderwerp van dit PRUP
- De planMER heeft een aantal suggesties inzake lichtpollutie uitgewerkt die opgenomen werden in de voorschriften. De aangehaalde elementen onder punt 2 zijn echter geen onderwerp van dit PRUP

B6. (2/03/12, poststempel 9/03/12, ontvangst procoro 13/03/12)

In het deelRUP bedrijventerrein Proostdijkvaart ligt er belangrijke Aquafin-infrastructuur. Op de rioolinfrastructuur zijn zakelijke rechten gevestigd en boven de volledige infrastructuur ligt een erfdiensbaarheidzone. Vraag om hiermee rekening te houden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om deze elementen te laten doorwerken in de vergunningenprocedure maar niet expliciet op te nemen binnen dit PRUP.

5. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP Nonnebossen (Zonnebeke) ikv het openbaar onderzoek van 15/12/2011 t.e.m. 13/02/2012

De heer Tom De Visschere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe

Er zijn geen informatieve vragen

Mevrouw Gwendoline Vermeire en de heren Eric Boussey en Lieven Louwagie verlaten de vergadering.

De voorzitter gaat over tot de behandeling van de adviezen en bezwaren.

Adviezen

A1. Departement RWO (13/02/2012, ontvangst procoro 14/02/2012)

Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

Er wordt gevraagd om rekening te houden met de wijziging van het watertoetsbesluit en om dus bij de definitieve vaststelling rekening te houden met de nieuwe watertoetskaarten en na te gaan in welke mate deze afwijken van de oude kaarten.

Advies procoro

De procoro adviseert om de nieuwe watertoetskaarten op te nemen.

A2. Zonnebeke gemeenteraad (30/01/2012, poststempel 06/02/2012, ontvangst procoro 07/02/2012)

De gemeente betreurt dat de eigenaars van een onbebouwd perceel in Nonnebossen Bos hun bouwrecht verliezen, maar heeft begrip voor deze keuze. In het dossier zijn immers veel, vaak tegenstrijdige belangen van mensen aanwezig, waarbij het bij de planologische oplossing belangrijk is om een duidelijk antwoord te geven, dan beloftes te maken die niet haalbaar zijn. De gemeente aanvaardt de voorgestelde oplossing als zijnde de enig realistisch haalbare.

De gemeente haalt aan dat ook alle bestaande problemen moeten worden opgelost, inzake ook veiligheid en voorzieningen waarvoor zij de verantwoordelijkheid heeft. Voor de gemeente is permanente bewoning slechts mogelijk als er voldaan wordt aan alle eisen van brandveiligheid, bereikbaarheid, gescheiden rioolstelsel, nutsvoorzieningen. De gemeente zal dit dossier begeleiden en ondersteunen, maar de kosten moeten door de bewoners onderling verdeeld worden.

Het onteigeningsplan voor Noord, Oost, Zuid en West is noodzakelijk om de werken te kunnen uitvoeren aan de wegen, riolering en nutsleidingen om deze aan de hedendaagse eisen te kunnen laten voldoen. Voor de aanleg van het gescheiden rioleringsstelsel wordt best een onteigeningsplan opgemaakt voor elke wijk van de Nonnebossen. In dat plan dient elke weg te worden opgenomen waar een gescheiden rioleringsstelsel dient te worden aangelegd. De aanleg mag immers niet worden verhinderd doordat sommige eigenaars zouden weigeren hun grond tegen redelijke voorwaarden af te staan.

De gemeente dringt aan dat de eigenaars van onbebouwde percelen wier bouwrecht verloren gaat maximaal aanspraak zouden kunnen maken op planschade teneinde de door hen geleden schade enigszins te compenseren.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte. Inzake planschade verwijst zij naar de wettelijke regeling (zie ook verder).

A3. Moorslede gemeenteraad (27/02/2012, poststempel 1/02/2012, ontvangst procoro 2/02/2012)

De gemeente Moorslede geeft gunstig advies.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte

A4. Ieper gemeenteraad (09/02/2012, poststempel 13/02/2012, ontvangst procoro 14/02/2012)

De gemeente Ieper geeft gunstig advies.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte

Bezwaren en opmerkingen

II.1 VERSCHILLENDE VERSIES STANDAARDBEZWAREN

II.1.1 Standaardbezwaar

De eerste belangrijke vaststelling bij het analyseren van de bezwaarschriften is dat er klaarblijkelijk één omvangrijk (55 pagina's) standaardbezwaar werd verspreid tussen de verschillende omwonenden. Dit bezwaarschrift is vrij ongestructureerd opgesteld en de verschillende bezwaren zijn warrig geformuleerd. Dit standaardbezwaar werd door de omwonenden naar eigen goeddunken verder aangevuld en/of gewijzigd alvorens dit in te dienen. Ook de structuur van het bezwaarschrift werd door de verschillende bezwaarindieners gewijzigd. In totaal werden er 8 versies van dit bezwaarschrift ingediend. Deze bezwaarschriften zijn in essentie gelijk maar werden op (niet aangeduide) punten verder aangevuld en/of gewijzigd.

De procoro behandelt eerst de bezwaren die werden gebaseerd op het standaardbezwaarschrift (bezwaren met nrs. 6 t.e.m. 29; 33 t.e.m. 35; 38 en 48). Hierbij worden eerst de bezwaren die in alle bezwaarschriften terugkomen, overlopen. Daarna worden de verschillende bijkomende bezwaren aangehaald.

a) Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (hierna: ABBB)

Informatievergadering

De ABBB (vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel) zouden geschonden zijn nu de omwonenden pas in de laatste fase van het voorontwerp op de hoogte werden gebracht van de visie voor het desbetreffende gebied. Dit zou bovendien als implicatie hebben gehad dat de overheid zich op artikel 4.3.2 VCRO (negatieve anticipatie op voorlopig vastgesteld RUP) kon beroepen om bouwaanvragen te weigeren.

Advies procoro

Het opstellen van een RUP is de taak van de plannende overheid (in casu: de deputatie). Derdebelanghebbenden hebben een inspraakmogelijkheid via het indienen van een bezwaarschrift. De omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat hun rechten afdoende werden gewaarborgd. De mogelijkheid voor de vergunningsverlenende overheid om te anticiperen op een voorlopig vastgesteld RUP vloeit voort uit de Vlaamse Codex RO. De kritiek op deze negatieve anticipatie, is dan ook gericht tegen de Vlaamse Codex RO en niet tegen het voorliggende RUP.

Motiveringsplicht

Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er precies voor de bestemming 'bos' wordt gekozen (cfr. weinig waardevol karakter van het bos).

Advies procoro

In het advies van ANB en de verschillende bezwaren wordt aangehaald dat het boskarakter van het gebied reeds is aangetast en een bestemming als bos bijgevolg niet aangewezen zou zijn. In de toelichtingsnota wordt gemotiveerd waarom in het RUP een bestemming Bos wordt gekozen (p. 40 van de toelichtingsnota). Vanuit de doelstellingen oplossen van permanente bewoning en tegengaan van verdere versnippering valt deze keuze te verantwoorden. Bij de keuze voor de bestemming Bos was de realisatie van een gewenste natuurlijke structuur dus niet het uitgangspunt. Deze keuze werd gemaakt om een specifieke en transparante planologische oplossing te voorzien voor een gebied met een heel specifieke problematiek. Vanuit ANB wordt voornamelijk bezwaar gemaakt dat deze bestemming een impact heeft op de ruimtebalans op Vlaams niveau. De procoro heeft hiervoor begrip, maar stelt verder vast dat dit een Vlaamse bevoegdheid betreft om hierop een antwoord te bieden.

Verbod van machtsafwijking

Door het plots opleggen van eigendomsbeperkende maatregelen wordt een schending op het verbod van machtsafwijking gemaakt.

Advies procoro

Het verbod op machtsafwijking houdt in dat de overheid zijn bevoegdheden gebruikt om een niet geoorloofd doel te verwezenlijken. Dit is hier niet het geval. De stedenbouwkundige voorschriften

werden precies in functie van het verwezenlijken van de doelstelling van het RUP (m.n. behoud boskarakter waar zinvol en oplossing voor de permanente bewoning) opgesteld.

Zorgvuldigheidsplicht

Dit beginsel zou geschonden zijn nu er alternatieve mogelijkheden zouden zijn om de doelstelling van het PRUP te realiseren.

Advies procoro

Ter voorbereiding van het voorontwerp werden reeds verschillende scenario's afgewogen, op basis van de vooropgestelde doelstellingen: tegengaan van verdere versnippering en oplossing voor permanente bewoning. Uiteindelijk werd gekozen voor de bestemming bos, inzake haalbaarheid en omdat deze de garanties biedt dat de vermelde doelstellingen worden gehaald.

Gelijkheidsbeginsel

Dit beginsel zou geschonden zijn nu er een ongelijke behandeling wordt gemaakt tussen de eigenaars van de percelen die worden opgenomen in de zone voor recreatief wonen en de eigenaars van de percelen die worden opgenomen in de zone voor bos. De ongelijke behandeling tussen deze twee categorieën van eigenaars zou niet kunnen worden verantwoord. De bezwaarindieners voeren verder aan dat deze eerste categorie van eigenaars wordt beloond voor het onrechtmatig wonen in het recreatiegebied ('de overtreder wint').

Advies procoro

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts zijn geschonden indien met feitelijke en concrete gegevens wordt aangetoond dat **in rechte én in feite gelijke toestanden** ongelijk werden behandeld, **zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat** (Zie o.a. RvS 15 juni 2010, nv J.P.F., nr. 205.194, p. 10). Dit is hier niet het geval. In de toelichtingsnota wordt zeer uitgebreid uiteengezet dat het gebied dat wordt opgenomen in de 'zone voor recreatief wonen' en het gebied dat wordt ingekleurd als 'zone voor bos' **niet vergelijkbaar** zijn (zie toelichtingsnota p. 32-42). De percelen in de 'zone voor recreatief wonen' zijn **hoofdzakelijk bebouwd** en worden gekenmerkt door een **permanente bewoning**. De percelen in de 'zone voor bos' zijn hoofdzakelijk **onbebouwd** en de aanwezige bebouwing bestaat hier eerder uit **weekendverblijven**. De doelstelling van het RUP bestaat eruit om (i) een oplossing te bieden aan de problematiek van de permanente bewoning en (ii) het boskarakter te versterken op de plaatsen waar dit nog zinvol is. Op basis van deze doelstelling is het verantwoord om het gebied dat reeds dicht is bebouwd en wordt gekenmerkt door permanente bewoning in te kleuren als 'zone voor recreatief wonen'. In dit gebied is het namelijk niet langer mogelijk om het bos te behouden en te versterken. Bovendien is er hier een grotere behoefte aan een oplossing voor de problematiek van de permanente bewoning. De keuze om dit gebied in te kleuren als 'zone voor recreatief wonen' is gebaseerd op deze bestaande ruimtelijke eigenschappen van het gebied. Het maken van het verschil tussen het hoofdzakelijk bebouwd en het gedeelte bos weerspiegelt zich ook in de oorspronkelijke verkavelingsvergunningen.

a) Verbod op retro-activiteit van rechtsregels

De bezwaarindieners verwijzen naar artikel 2 BW en 7 Ger. W. waarin wordt bepaald dat rechtsregels enkel voor de toekomst kunnen gelden. Deze bepalingen zouden worden geschonden door het artikel 5.4.1 VCRO (omtrent de aanpak van weekendverblijven) waar in het PRUP naar wordt verwezen nu hierin wordt bepaald dat om als 'permanente bewoner' te kunnen worden beschouwd, men voor 31 augustus 2009 minimum één jaar een weekendverblijfplaats als hoofdverblijfplaats moet hebben gehad. Dit zou betekenen dat deze voorwaarde hier geen toepassing mag vinden.

Advies procoro

De procoro stelt vast dat dit kritiek is op het artikel 5.4.1 VCRO en niet op het RUP. In het kader van voorliggend openbaar onderzoek is dit dan ook niet relevant.

b) Bezwaren gebaseerd op de financiële impact van het PRUP

Morele en materiële waardevermindering

Morele en materiële waardevermindering door verlies van bouwmogelijkheden.

Advies procoro

Dit is een moreel en materieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening. Het is vaststaande rechtspraak dat bezwaren die geen uitstaans hebben met doelstellingen van ruimtelijke ordening geen inhoudelijk antwoord behoeven (RvS 4 november 2009, nr. 197.615, Verreckt, p. 13; RvS 28 juni 2011, nr. 214.212, Lauwers, p 20-21).

Planschade

De vraag wordt gesteld of de eigenaars in aanmerking komen voor een planschadevergoeding. Het criterium 'ligging aan een voldoende uitgeruste weg' wordt bekritiseerd nu de eigenaars betaald hebben voor de aanleg van nutsvoorziening en een verharde weg maar dit nooit zo is uitgevoerd. Ook het feit dat de eigenaars hiervoor zelf een procedure zouden moeten opstarten wordt bekritiseerd.

Advies procoro

De planschaderegeling vloeit rechtstreeks voort uit de Vlaamse Codex RO en niet uit het RUP. Kritiek op deze regeling is in kader van het voorliggend RUP niet relevant.

Geen algemeen belang

Een waardevermindering zou enkel verantwoord zijn wanneer hiermee een doelstelling van maatschappelijk en openbaar nut wordt nagestreefd. Aan deze voorwaarden is niet voldaan.

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

De facto onteigening

De toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften hebben een de facto onteigening tot gevolg. Volgens de bezwaarindieners zouden de voorschriften van het PRUP het eigendomsrecht dermate beperken dat zij dezelfde gevolgen hebben als een onteigening. Een de facto onteigening zou hier niet mogelijk zijn nu hiermee het algemeen belang niet wordt nagestreefd en dit niet proportioneel zou zijn met het te verwezenlijken doel.

Advies procoro

De mogelijkheid om eigendomsbeperkingen op te leggen vloeit voort uit artikel 2.2.3, § 1 en 2.6.1, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex RO. In deze artikelen wordt bepaald dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden (met inbegrip van een bouwverbod). Nu de Vlaamse Codex RO uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet om via het invoeren van een RUP eigendomsbeperkende maatregelen op te leggen, is het niet onwettig om in het voorliggend RUP de bouwmogelijkheden te beperken. Deze bouwbeperkingen kunnen niet worden aanzien als een onteigening. Opdat er sprake zou zijn van een onteigening, moet er namelijk een onteigeningsplan voorliggen en dient de onteigeningsprocedure te worden doorlopen.

Geen speculatie

De meeste eigenaars van de percelen in de zone voor bos zijn reeds decennia lang eigenaar zijn van hun gronden en hebben geen speculatieve doelstelling (i.t.t. de eigenaars van de percelen uit de zone voor recreatief wonen).

Advies procoro

Dit bezwaar heeft geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie hoger).

Alternatieve oplossing

Bezwaarindieners stellen een goedkopere oplossing voor waarbij de uitbetaling van planschadevergoedingen wordt vermeden, m.n. toepassing van het declaratief attest van wonen.

Advies procoro

Wanneer voor deze piste zou worden gekozen, betekent dit dat de bestemming recreatiegebied wordt behouden. Dit is hier niet wenselijk. Zoals uit de toestand ter plaatse en de toelichtingsnota ook blijkt, is er heel wat permanente bewoning in het gebied. De bestemming 'recreatiegebied' is duidelijk achterhaald. Een declaratief attest van wonen geldt tot 31 december 2029 en is maar een tijdelijke oplossing. Het probleem en de onzekerheid wordt hiermee naar de toekomst verschoven terwijl er met het RUP rechtszekerheid wordt geboden.

Opdat er aanspraak zou kunnen worden gemaakt op het declaratief attest van wonen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van deze voorwaarden is dat men onder de definitie van 'weekendverblijf' ressorteert (artikel 5.4.1 VCRO): 'een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd en die voldoet aan alle volgende voorwaarden: a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300m³, b) onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan'.

De procoro stelt vast dat het overgrote deel van de aanwezige constructie het maximaal toegelaten bouwvolume van 300m³ overschrijden en bijgevolg niet voldoen aan deze definitie. Dit betekent dat voor het overgrote deel van de aanwezige gebouwen geen aanspraak kan worden gemaakt op een declaratief attest van wonen. Als er geen RUP wordt opgemaakt, heeft dit dan ook tot gevolg dat er sancties zullen volgen voor de permanente bewoning.

c) Schending van het Handvest van de Europese Unie

Artikel 17: recht op eigendom

Volgens dit artikel kunnen geen beperkingen aan het eigendomsrecht worden opgelegd, tenzij kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van het algemeen belang en er een billijke vergoeding wordt voorzien.

Het PRUP zou eigendomsbeperkende maatregelen opleggen die niet dienen om het algemeen belang te verwezenlijken. Bovendien zou er geen billijke vergoeding worden voorzien (zie hoger). Om deze reden zou een inbreuk op dit artikel worden gemaakt.

Advies procoro

De mogelijkheid om eigendomsbeperkingen op te leggen vloeit voort uit artikel 2.2.3, § 1 en 2.6.1, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex RO. In deze artikelen wordt bepaald dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden (met inbegrip van een bouwverbod). Nu de Vlaamse Codex RO uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet om via het invoeren van een RUP eigendomsbeperkende maatregelen op te leggen, is het niet onwettig om in het voorliggend RUP de bouwmogelijkheden te beperken.

Artikel 20: gelijkheid voor de wet

De bezwaarindieners voeren de ongelijke behandeling tussen de eigenaars van een perceel in de zone voor recreatief wonen en eigenaars van een perceel in de zone bos aan.

Advies procoro

Zie hoger bij gelijkheidsbeginsel.

Artikel 21: non-discriminatie

Discriminatie kan niet gebeuren op basis van vermogen.

Aangezien vermogen ook onroerend goed uitmaakt, wordt er hier een ongelijke behandeling gemaakt tussen de onroerende goederen/percelen in de zone voor recreatief wonen en de onroerende goederen/percelen in de zone bos.

Advies procoro

Geen discriminatie indien omstandigheden verschillend zijn (zie ook hoger bij gelijkheidsbeginsel).

d) Onverdeelbaar gebied

De bezwaarindieners verwijzen naar het bij KB van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan 'Ieper-Poperinge' waarbij de volledige zone van het PRUP werd ingekleurd als recreatiegebied om te argumenteren dat het om één onverdeelbaar geheel gaat. Dit zou ook worden bevestigd in de notulen van de 2e Commissie Ruimtelijke Ordening (p. 49) en in de toelichtingsnota (p. 30). Dit heeft als gevolg dat het ganse gebied dezelfde ruimtelijke bestemming moet hebben.

Advies procoro

Ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben precies als doel de bestaande gewestplanbestemming op te heffen. Uit de bestaande gewestplanbestemming kan dan ook geen argument worden ontleend om het behoud van deze bestemming te vorderen.

Het bundelingsprincipe waar de bezwaarindiener naar verwijst houdt in dat maatschappelijke functies (zoals wonen en werken) worden geconcentreerd in de steden en de kernen van het buitengebied (zie RSV p. 189). De bedoeling hiervan is de suburbanisatie en de versnippering van het buitengebied tegen te gaan. De desbetreffende zone ligt niet in het stedelijk gebied en sluit evenmin aan bij de kern van Zonnebeke, maar ligt wel in het buitengebied. Dit betekent dat de bestemming die wordt gesuggereerd door de bezwaarindiener ('wonen') ingaat tegen hoger vermeld principe.

e) Waarde van het bos

De bezwaarindieners verwijzen naar het negatief advies van ANB en LNE om aan te tonen dat de waarde van het bos beperkt is en dit bijgevolg geen aangewezen bestemming is. Bovendien zouden de eigenaars in het verleden reeds aangetoond hebben dat zij het nodige doen om de bomen te behouden.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

f) GRUP Polderhoek

De bezwaarindieners verwijzen naar het GRUP Polderhoek waarin wordt bepaald dat er zich in de omgeving van dit plangebied een beperkt aantal woningen bevinden. Volgens de bezwaarindiener zouden hiermee hun weekendverblijven worden bedoeld. Dit zou betekenen dat de visie van het PRUP strijdt met het GRUP Polderhoek.

Advies procoro

Het GRUP Polderhoek bevat geen verordenende voorschriften voor het desbetreffende gebied zodat de voorschriften van het voorliggende PRUP hierop geen inbreuk kunnen maken.

g) Schending van de regels uit de VCRO

artikel 2.4.3, § 1 VCRO

Inhoud artikel:

Art. 2.4.3. §1. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht.

Dit artikel zou zijn geschonden nu het hier om een de facto onteigening gaat en er niet kan worden aangetoond dat deze de facto onteigening ten algemene nutte is.

Advies procoro

Hoger werd aangetoond dat ruimtelijke uitvoeringsplannen eigendomsbeperkende maatregelen kunnen opleggen. Het feit dat het voorliggende RUP beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht impliceert dus niet dat het hier om een onteigening zou gaan. Het artikel 2.4.3, § 1 is hier bijgevolg niet op van toepassing.

Voor alle volledigheid merkt de procoro op dat er voor de aanleg van wegenis wel een onteigeningsplan werd opgesteld. In de toelichtingsnota (p. 58) wordt aangetoond dat hiervoor een doelstelling van algemeen belang wordt nagestreefd.

artikel 2.6.2, § 2 VCRO

Inhoud artikel:

Art. 2.6.2 §2. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering. De planschadevergoeding wordt verminderd of geweigerd voorzover vaststaat dat de eiser in het Gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft, die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of uit werken uitgevoerd op kosten van openbare besturen, behoudens de onroerende goederen waarvoor een planbatenheffing betaald wordt overeenkomstig artikel 2.6.4 tot en met 2.6.18.

De bezwaarindieners stellen dat dit artikel ervoor zorgt dat de kans op een planschadevergoeding afneemt en vragen bijgevolg dat de volledige zone Nonnebossen een bestemming 'recreatief wonen' krijgt.

Advies procoro

De procoro stelt vast dat dit kritiek is op het artikel 2.6.2, § 2 VCRO en niet op het RUP. In het kader van voorliggend openbaar onderzoek is dit dan ook niet relevant.

artikel 3.1.1, §1, 4° VCRO

inhoud artikel:

Art. 3.1.1. §1. 4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;

De bezwaarindieners baseren zich op dit artikel om te stellen dat er een alternatieve weg bestaat (waarbij de betaling van planschadevergoedingen wordt vermeden) om de doelstelling van het PRUP te realiseren. Deze alternatieve weg bestaat uit een bestemming 'recreatief wonen' voor het volledige gebied.

Advies procoro

Artikel 3.1.1, § 1, 4° VCRO heeft betrekking op de grootstedelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang en is niet van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen. De bezwaarindieners kunnen zich bijgevolg niet beroepen op dit artikel om een alternatieve oplossing te eisen.

artikel 4.4.17 VCRO

inhoud artikel:

Art. 4.4.17. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;*
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.*

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.*

De bezwaarindieners verwijzen naar bovenstaand artikel en stellen dat het feit dat de woningen niet meer heropgebouwd mogen worden een ernstig verlies voor hen meebrengt.

Advies procoro

De procoro adviseert om na te gaan of het aangewezen is om de zonevreemde basisrechten inzake herbouw uit te breiden door middel van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

h) Schending van het provinciaal ruimtelijk structuurplan

De bezwaarindieners citeren flarden uit het PRS en stellen vervolgens dat de desbetreffende bepalingen zouden zijn geschonden. Onderstaand worden de geciteerde bepalingen weergegeven en wordt aangegeven waarom deze zouden zijn geschonden.

Bundelingsgebied

Inhoud (p. 148 structuurplan):

1.3.3 Bundelingsgebied

Gebieden met een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bebouwing moeten ruimtelijk beter gestructureerd worden. Het strikter bundelen van wonen en werken naar een selectief aantal kernen volgens een gelijkmatig verspreid patroon van hoofddorpen en woonkernen kan hiertoe een aanzet zijn.

Dit ruimtelijk structureren gebeurt door:

- *bundelen in kernen, gelegen op een lijnpatroon*

Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. Dit is het geval tussen de stedelijke gebieden Brugge-Torhout-Oostende alsook in delen van het buitengebied tussen Kortrijk-Waregem en de Schelde.

De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.

- *bundelen in kernen, die een rasterpatroon vormen*

Het gebied kent een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bewoning. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet het gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen. Dit is het geval in het midden van West-Vlaanderen

De bezwaarindiener verwijst naar het KB van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan 'Ieper-Poperinge' waar de volledige zone van het PRUP de bestemming recreatiegebied krijgt om te stellen dat deze zone een ondeelbaar gebied vormt dat volgens bovenstaand bundelingsprincipe niet mag worden opgesplitst.

Advies procoro

Ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben precies als doel de bestaande gewestplanbestemming op te heffen. Uit de bestaande gewestplanbestemming kan dan ook geen argument worden ontleend om het behoud van deze bestemming na te vorderen.

Het bundelingsprincipe waar de bezwaarindiener naar verwijst houdt in dat maatschappelijke functies (zoals wonen en werken) worden geconcentreerd in de steden en de kernen van het

buitengebied (zie RSV p. 189). De bedoeling hiervan is de suburbanisatie en de versnippering van het buitengebied tegen te gaan. De desbetreffende zone ligt niet in het stedelijk gebied en sluit evenmin aan bij de kern van Zonnebeke, maar ligt wel in het buitengebied. Dit betekent dat de bestemming die wordt gesuggereerd door de bezwaarindiener ('wonen') ingaat tegen hoger vermeld bundelingsprincipe.

Selectiemethode van hoofddorpen en woonkernen in het buitengebied

Inhoud(p. 152):

1.4.2 Selectiemethode

Een gebiedsspecifieke afweging voor een gedifferentieerde selectie

Op basis van het bestaande kernenpatroon werd reeds een voorlopige selectie gemaakt. Om tot de definitieve selectie te komen volgt een verdere afweging in twee stappen.

- *Stap 1: een kwantitatieve afweging*
- *Gebiedsspecifieke normatieve criteria*

Gebiedsspecifieke criteria zijn noodzakelijk om een gelijkmatig verspreid patroon van kernen op maat en volgens de ruimtelijke draagkracht en kenmerken van gebieden te verkrijgen. De vermelde algemene criteria maken immers dat in het ene gebied weinig of geen kernen in aanmerking komen. In het andere gebied worden zeer veel kernen geselecteerd. Een bijsturing is noodzakelijk om de beleidsdoelstelling en de gewenste ruimtelijke structuur te onderbouwen.

a) In het plattelandsgebied met verspreide kernen (fusiegemeenten Veurne, Diksmuide, Poperinge, Ieper (+ gedeelte Zonnebeke tot aan A19), Vleteren) worden kernen met 300 tot 1 000 inwoners als woonkern geselecteerd.

De bezwaarindieners stellen dat de 4 woonclusters uit het PRUP niet elk 300 personen tellen en bovenstaand principe bijgevolg wordt geschonden.

Advies procoro

Zoals uit de toelichtingsnota ook blijkt, wordt met het RUP een specifiek probleem opgelost (m.n. de permanente bewoning in het gebied). Bovenstaand principe wordt niet geschonden nu hierdoor geen nieuwe woonkernen worden gecreëerd.

Natuurverbindingsgebieden

Inhoud (p.157)

B. Elementen van provinciaal niveau

Natuurverbindingsgebieden

Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken in het landschap. Het zijn ruimten die groter zijn dan de kleine landschapselementen op zich die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen. Hierdoor ontstaat een sterke band met de

landschappelijke structuur omdat kleine landschapselementen medebepalend zijn voor een bepaalde type van landschap.

Bij natuurverbindingsgebieden zijn volgende elementen van belang:

- natuurverbindingsgebieden zijn in principe aaneengesloten gebieden;*
- natuur is er een nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen;*
- voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid;*
- voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.*

Volgens de bezwaarindieners zou dit principe (aanduiding in het vet) worden geschonden aangezien het PRUP dwingende maatregelen oplegt die de realisatie van het bos beoogen.

Advies procoro

Het realiseren van een natuurverbindingsgebied is niet het uitgangspunt van dit RUP. Zie hierboven waarom werd gekozen voor de bestemming Bos (vanuit het behoud van het boskarakter en tegengaan van verdere versnippering).

Druk op het landelijke toeristisch-recreatief netwerk

Inhoud (p. 177):

De landelijke toeristisch-recreatieve netwerken

De Heuvelstreek vormt een toeristisch-recreatief netwerk waarin vooral Ieper (met daarbij aansluitend het pretpark Bellewaerde) maar ook Poperinge belangrijke stedelijke knooppunten vormen met mogelijkheden voor toeristische ontwikkeling. De West-Vlaamse Heuvels spelen een structuurbepalende rol. Dit netwerk wordt verder gekenmerkt door diverse relictten uit het oorlogsverleden verspreid in het landschap, archeologische relictten, de vele bossen en door de hoppe- en tabaksteelt. De toenemende ruimtelijke druk door toerisme en recreatie in het kwetsbare gebied van de gemeente Heuvelland moet door een herstructurering in de hand worden gehouden

Door het verdwijnen van de recreatieve functie zal de druk op het nabijgelegen kwetsbare gebied 'Heuvelland' (zie bovenstaande passage) toenemen.

Advies procoro

Het verleden heeft uitgewezen dat de realisatie van een recreatieve functie hier niet haalbaar is. Dit blijkt o.a. uit het feit dat het merendeel van de constructies wordt gebruikt voor permanente bewoning. Nu het gebied geen daadwerkelijke recreatieve functie vervult, neemt dit gebied ook geen druk weg van het Heuvelland.

Bovendien verdwijnt de recreatieve functie niet. Zowel in de 'zone voor recreatief wonen' als in de 'zone voor bos' worden vakantieverblijven nog steeds toegelaten (in de 'zone voor bos' moet het wel gaan om bestaande en hoofdzakelijk vergunde constructies).

Gedeconcentreerde bundeling

Inhoud (p. 141 en 145)

1.1 Uitgangspunten

1.1.1 Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Wonen en werken bundelen in stedelijke gebieden

Maatschappelijke functies en activiteiten worden gebundeld in stedelijke gebieden. Door wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te concentreren wordt overdreven ruimtegebruik en ruimtelijke spreiding van bebouwing tegengegaan.

1.1.4 Ruimtelijke principes

Er zijn vier ruimtelijke principes die de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen ondersteunen:

de gedeconcentreerde bundeling, het fysische systeem als ruggengraat, de poorten als motor van ontwikkeling en de infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten.

Gedeconcentreerde bundeling

Dit betekent dat de verwachte groei inzake nieuwe woningen, infrastructuur, bedrijventerreinen, recreatie enzovoort bij voorkeur wordt opgevangen op die plaatsen waar al een concentratie van die bepaalde functies bestaat. Omdat het bestaande patroon ruimtelijk verspreid is, spreekt men van de gedeconcentreerde bundeling.

Het PRUP zou voor versnippering zorgen nu de vier clusters niet aaneengesloten zijn en bijgevolg inbreuk maken op bovenstaande bepaling.

Advies procoro

Zie hoger bij bundeling.

Informatie en sensibilering

Inhoud (p. 237):

1 Informatie en sensibilisering

Met een nieuw beleidsinstrument als de structuurplanning geeft de overheid het toekomstige ruimtelijke beleid aan. Het ruimtelijk structuurplan vormt de basis voor toekomstige bestemmingswijzigingen en acties. Om een maatschappelijk draagvlak te creëren, is het dan ook belangrijk om de burger hierover te informeren en te sensibiliseren.

De Provincie neemt het initiatief om een informatie- en sensibiliseringsbeleid verder uit te bouwen door:

- te fungeren als een forum voor het ruimtelijk beleid met een provinciaal aanspreekpunt voor informatie (soort groen nummer), een nieuwsbrief, mogelijkheden tot opleiding en vorming, studiedagen en informatiesessies;*
- informatievergaderingen voor de bevolking/betrokkenen tijdens het openbaar onderzoek van provinciale uitvoeringsplannen;*
- de bevolking zoveel mogelijk te betrekken bij de voorbereiding van projecten.*

Deze principes zouden worden geschonden nu de bewoners niet tijdig in kennis werden gesteld van het PRUP (zie ook hoger bij ABBB – informatievergadering).

Advies procoro

De rechten van de derde-belanghebbenden worden gewaarborgd door de mogelijkheid om tijdens het openbaar onderzoek bezwaar in te dienen. De bezwaarindieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat moet worden aangenomen dat hun rechten niet werden geschonden. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd een informatievergadering gehouden zodat mag worden aangenomen dat de bewoners voldoende op de hoogte werden gesteld van het PRUP.

Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

Inhoud (p. 239):

2.6 Voor de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

De Provincie wil:

- *provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken om kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken in de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken en in het poldergebied als onderdeel van het toeristisch-recreatief stedelijk netwerk van de Kust;*

Het PRUP doet afbreuk aan bovenstaande doelstelling nu de recreatieve bestemming wordt geschrapt. In dit kader wordt ook verwezen naar het advies van de Dienst Toerisme en de opmerkingen van de gemeente Zonnebeke n.a.v. de herziening van het PRS.

Advies procoro

Het verleden heeft uitgewezen dat de realisatie van een recreatieve functie hier niet haalbaar is. Dit blijkt o.a. uit het feit dat het merendeel van de constructies wordt gebruikt voor permanente bewoning. Om deze reden is het hier niet wenselijk om een RUP met een louter recreatieve bestemming op te stellen. Bovendien verdwijnt de recreatieve functie niet. Zowel in de 'zone voor recreatief wonen' als in de 'zone voor bos' worden vakantieverblijven nog steeds toegelaten (in de 'zone voor bos' moet het wel gaan om bestaande en hoofdzakelijk vergunde constructies).

Beleidskader met betrekking tot toerisme en recreatie

Er is geen beleidskader gedefinieerd m.b.t. de zone Nonnebossen. Indien er een specifiek beleid zou moeten worden gevolgd, moest dit in het PRS worden vermeld.

Advies procoro

Het feit dat er geen specifiek beleid voor de zone Nonnebossen werd gedefinieerd, betekent niet dat er geen RUP hiervoor zou kunnen worden opgesteld. In de rechtsleer wordt aangenomen dat een RUP kan worden opgesteld als het ruimtelijk structuurplan over een bepaald onderwerp niets bepaalt (DEFOORT, P.J. en DEBERSAQUES, G., 'Ruimtelijke Uitvoeringsplannen' in HUBEAU, B., VANDEVYVERE, W. en DEBERSAQUES, G., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Deel I*, Brugge, die Keure, 2010, 259-384).

i) Schending van het provinciaal beleidskader

De bezwaarindieners verwijzen naar het provinciaal beleidskader omtrent weekendverblijven/permanent wonen en het schema hierbij. Volgens de bezwaarindieners zou er volgens dit schema geen optie zijn om de zone voor weekendverblijven om te vormen nu deze zone steeds bestemd is geweest voor verblijfsrecreatie (cfr. gewestplanbestemming).

Advies procoro

Volgens het provinciaal beleidskader werd voor de Nonnebossen gekozen voor "het bestendigen van permanent wonen". In het RUP worden in beide zones, zone voor recreatief wonen en zone voor bos een bestendiging van het permanent wonen mogelijk gemaakt. Een bouwverbod op onbebouwde percelen is hiermee niet strijdig.

j) Schending van het RSV

De bezwaarindieners citeren flarden uit het PRS en stellen vervolgens dat de desbetreffende bepalingen zouden zijn geschonden. Onderstaand worden de geciteerde bepalingen weergegeven en wordt aangegeven waarom deze zouden zijn geschonden.

Gedeconcentreerde bundeling

Inhoud (p. 189):

Gedeconcentreerde bundeling gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied. Concentratie biedt mogelijkheden voor het draagvlak van de steden en de kernen van het buitengebied, voor het collectief vervoer en het behoud van de verscheidenheid van de landschappen. De bundeling kan ook schaalvoordelen opleveren.

Dit principe zou worden geschonden nu de clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Zie hoger bij bundeling.

Inbedding in goed gestructureerde gehelen

Inhoud (p. 254):

*2.4. Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
Het buitengebied wordt in hoofdzaak gestructureerd door de functies landbouw, bos en natuur. Elk van deze functies kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie toegewezen worden ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Het buitengebiedbeleid wordt gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur.*

Dit principe zou worden geschonden nu de vier clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Het RUP komt tegemoet aan het bovenstaande principe nu met het RUP precies de doelstellingen van het buitengebied worden gerealiseerd (versnippering tegengaan).

In de toelichtingsnota bij het PRUP wordt uitgebreid uiteengezet dat de bestaande situatie in de zones 'Nonnebossen Noord', 'Nonnebossen Oost', 'Nonnebossen Zuid' en 'Nonnebossen West' verschillend is dan de situatie in dan 'Nonnebossen Bos'. Om deze reden is een verschillende bestemming aangewezen.

Afbakening

Inhoud (p. 258)

3.1.1. Versterken van interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie door afbakening van gebieden van de natuurlijke structuur

Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren, moeten voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden gerealiseerd worden, met elkaar verbonden worden en voldoende gebufferd worden tegen externe invloeden.

De afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen is bijgevolg niet uitsluitend gericht op de begrenzing van gebieden waar de natuurfunctie gebiedsdekkend en als hoofdfunctie aanwezig is. De afbakening is wel gericht op een ruimtelijk-functionele begrenzing van gebieden waar - vanuit ruimtelijke ordening - beleidsmatige garanties kunnen worden gegeven voor de realisatie van doelstellingen geformuleerd voor de natuurlijke structuur, in het bijzonder de versterking van de interne samenhang tussen de onderdelen van de natuurlijke structuur.

Dit principe zou worden geschonden nu de vier clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Maatschappelijk draagvlak

Inhoud (p. 409):

1. Creëren van een breed maatschappelijk draagvlak

Een maatschappelijk draagvlak inzake het ruimtelijke-ordeningsbeleid betekent dat er een aanvaarding bestaat bij de betrokkenen om de ruimtelijke opties en voorstellen te accepteren en om in de uitvoering ervan te investeren. Omdat het ruimtelijke-ordeningsbeleid op Vlaams niveau gericht is op een grote en verscheiden groep van betrokkenen betreft het een breed maatschappelijk draagvlak. Betrokkenen zijn de overheidssectoren, de gemeenten, de provincies en de bevolking al dan niet georganiseerd. Aan de basis van een maatschappelijk draagvlak ligt vooreerst een beleid dat consequent en doorzichtig is. Een beleid dat gestoeld is op de in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen visie, doelstellingen en ruimtelijke principes. Creëren van een draagvlak betekent dat daarbovenop een beleid wordt geënt van permanente sensibilisering en

communicatie naar de betrokkenen door middel van de juiste instrumenten. Instrumenten hiervoor zijn een communicatieplan dat op lange termijn met de juiste producten (media, toelichtingen, ...) participatie-impuls geeft ten opzichte van de georganiseerde en niet georganiseerde bevolking, vormingsactiviteiten en doelgroepgerichte producten.

Deze principes zouden worden geschonden nu de bewoners niet tijdig in kennis werden gesteld van het PRUP (zie ook hoger bij ABBB – informatievergadering)

Advies procoro

De rechten van de derde-belanghebbenden worden gewaarborgd door de mogelijkheid om tijdens het openbaar onderzoek bezwaar in te dienen. De bezwaarindieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat moet worden aangenomen dat hun rechten niet werden geschonden. Er werd een infovergadering gehouden naar aanleiding van de plenaire vergadering zodat mag worden aangenomen dat de omwonende voldoende in kennis werden gesteld.

k) Schending van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zonnebeke

- De bezwaarindieners citeren enkele zeer algemene passages uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan die betrekking hebben op recreatie en toerisme. Deze bepalingen zouden geschonden zijn nu de recreatiebestemming deels wordt opgeheven.

Advies procoro

Het PRUP voorziet zowel in de 'zone voor bos' als de 'zone voor recreatief wonen' de mogelijkheden voor de functie verblijfsrecreatie. Het feit dat de mogelijkheden om bijkomende verblijfsrecreatie te voorzien in de zone voor bos wordt uitgesloten, wordt gemotiveerd vanuit de doelstelling van het PRUP (m.n. behoud van het boskarakter).

- De bezwaarindieners verwijzen naar de passage uit het richtinggevend gedeelte (p. 15) waarin wordt bepaald dat de gemeente eraan denkt om een recreatieve woonvorm te voorzien in de recreatieve verblijfsgebieden. Volgens de bezwaarindieners moet hieruit worden afgeleid dat de gemeente een volledige inkleuring als zone voor recreatief wonen ondersteunt.

Advies procoro

Het PRUP voorziet een recreatieve woonvorm. Zowel in de 'zone voor bos' als de 'zone voor recreatief wonen' wordt wonen en recreatie onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Het feit dat deze mogelijkheden worden beperkt in de zone voor bos wordt gemotiveerd vanuit de doelstellingen van het PRUP (m.n. behoud van het boskarakter).

- De bezwaarindieners wijzen op het feit dat in het richtinggevend gedeelte (p. 26) wordt bepaald dat het bos versnipperd is en de waarde van dit bos is aangetast door de inplanting van het chaletpark (p. 17). Daarnaast wordt verwezen naar het informatief gedeelte waar wordt bepaald dat in bijna het ganse gebied weekendhuisjes zijn

opgetrokken (p. 25). Bijkomend wordt verwezen naar het advies van ANB. Volgens de bezwaarindieners zou moeten worden gekozen voor een bestemming recreatief wonen nu uit deze passages kan worden afgeleid dat de natuurwaarde van het bos beperkt is.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

- De bezwaarindieners verwijzen naar de visievorming uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 46 en p. 36) waarbij de zone Nonnebossen wordt ingekleurd als 'recreatief wonen' en 'verblijfspark'.

Advies procoro

De bestemming die het PRUP aan het gebied geeft, gaat niet in tegen deze visie. Zowel de 'zone voor bos' als de 'zone voor recreatief wonen' laten (onder bepaalde voorwaarden) een woon- en verblijfsfunctie toe. Het feit dat de er in de zone voor bos geen mogelijkheid bestaat om bijkomende woningen of vakantiewoningen te creëren wordt gemotiveerd vanuit de doelstelling om het boskarakter te behouden.

- De bezwaarindieners verwijzen naar de passage uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 49) waarin wordt bepaald dat de gemeente een specifiek planmatige oplossing wenst voor de permanente bewoners binnen de recreatieve verblijfsgebieden. Volgens de bezwaarindieners toont dit aan dat de gemeente een alternatieve ruimtelijke bestemming zoals recreatief wonen wenst.

Advies procoro

Het PRUP biedt precies een oplossing voor de permanente bewoning. In de zone voor recreatief wonen wordt per perceel één woning toegelaten. In de zone voor bos kunnen bestaande constructies onder een aantal voorwaarden worden gebruikt als woning.

De procoro wenst algemeen ook te verwijzen naar het gunstig advies van de gemeenteraad van Zonnebeke n.a.v. het openbaar onderzoek van het RUP.

l) Kritiek en/of fouten in het PRUP en de toelichtingsnota

De bezwaarindieners citeren een aantal passages uit het PRUP of de toelichtingsnota hierbij en geven hierop dan hun kritiek en/of frustraties weer. Onderstaand worden deze punten van kritiek en frustratie overlopen.

Toelichtingsnota p. 6, derde paragraaf en toelichtingsnota p. 37, vijfde paragraaf

Het begrip 'zonevreemd' moet worden geschrapt nu de zone de gewestplanbestemming recreatiegebied heeft. Dit is ook in strijd met de ABBB, het Handvest van de Europese Unie en het verbod op retroactiviteit.

Toelichtingsnota p. 21, tweede paragraaf

Het begrip 'bos' wordt hier onterecht gebruikt aangezien het om een recreatiegebied gaat.

Toelichtingsnota p. 12, eerste paragraaf

Het woord 'voornaamste' moet worden vervangen door 'enigste' nu er geen andere knelpunten zouden zijn.

Toelichtingsnota p. 13, vierde en vijfde paragraaf

Deze beschrijving zou niet overeenstemmen met de werkelijke situatie. Er zouden geen caravans of stacaravans aanwezig zijn in deze zone.

Toelichtingsnota p. 15, onderaan

De voorliggende zone zou niet gelegen zijn binnen het GRUP 'Ieperboog'.

Toelichtingsnota p. 17

Enkel de Hanebeek zou grenzen aan de Nonnebossen (De Maartjesvaard en de St-Jansbeek niet).

Toelichtingsnota p. 18-19

Wanneer het antwoord 'neen' is, is er geen verdere uitweiding nodig.

Toelichtingsnota, p. 21, tweede paragraaf

Het gebied 'Kust-Polders-Westhoek' is geen benoemd buitengebied in het PRS.

Toelichtingsnota p. 21, laatste paragraaf

Punt 1 moet worden geschrapt nu uit het advies van ANB blijkt dat de bosstructuur geen meerwaarde heeft. Punt 2 moet worden geschrapt nu de Nonnebossen en Ieper aan dezelfde kant van de A19 zouden liggen.

Toelichtingsnota p. 23, derde paragraaf

Deze paragraaf zou moeten worden geschrapt nu uit het MER zou blijken dat de Nonnebossen niet binnen een GEN-, GENO-, - en natuurverwevingsgebied zouden liggen.

Toelichtingsnota p. 23, vierde paragraaf

Deze paragraaf moet worden geschrapt omdat de St-Jansbeek en Maartjesvaart niet grenzen aan de Nonnebossen.

Toelichtingsnota p. 23, vijfde paragraaf

Deze paragraaf moet worden geschrapt aangezien er geen vallei aanwezig is op deze zone.

Toelichtingsnota p. 24, tweede paragraaf

Deze paragraaf zou in strijd zijn met het PRUP waarin geen nieuwe woonconstructies voor weekendverblijven worden toegelaten.

Toelichtingsnota p. 29, tweede paragraaf

'Lijkt te vormen' moet worden geschrapt nu het ontegensprekelijk om een samenhangend geheel zou gaan (hiervoor wordt opnieuw verwezen naar de gewestplanbestemming).

Toelichtingsnota p. 32, vijfde paragraaf

De vrees voor verdere opsplitsing is ongegrond en kan worden tegengegaan door een verbod hiervoor op te nemen in de voorschriften van het PRUP.

Toelichtingsnota p. 34, tweede paragraaf

Strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel nu geen rekening wordt gehouden met eigenaars van onbebouwde percelen.

Toelichtingsnota p. 38, eerste paragraaf en toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Strijdigheid met de ABBB, Handvest van de Europese Unie, het verbod op retro-activiteit, VCRO, RSV, PRS en GRS nu in het gebied Nonnebossen-Bos minder woonconstructies kunnen bijkomen dan in Nonnebossen-West, Nonnebossen-Oost, Nonnebossen-Noord, Nonnebossen-Zuid en Biochalets (zie hoger).

Toelichtingsnota p. 39, tweede paragraaf, toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Er is geen bosrijk karakter aanwezig (zie ook hoger en advies ANB)

Toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Laatste zin moet worden geschrapt nu de verdere opsplitsing afhangt van de overheid.

toelichtingsnota p. 40, zevende paragraaf; toelichtingsnota p. 41, tweede paragraaf

Paragraaf moet worden geschrapt nu het bos reeds is aangetast.

toelichtingsnota p. 41, eerste paragraaf

De bezwaarindieners verwijzen naar het PRUP Leugenboombos waar dit wel mogelijk werd gemaakt.

toelichtingsnota p. 41, derde paragraaf

Dit zou strijdig zijn met artikel 97 Bosdecreet dat de oprichting van bepaalde constructies toelaat voor het beheer en bewaking van de bossen en de veiligheid en het welzijn dan de personen die in het bos aanwezig zijn.

toelichtingsnota p. 41, zesde en tiende paragraaf

Strijdigheid met ABBB en hoger vermelde bepalingen omwille van discriminatie ten aanzien van andere clusters.

toelichtingsnota p. 57, tweede paragraaf

Uit de bepaling 'er dient te worden gezocht naar een maatschappelijk aanvaardbare oplossing' zou moeten worden afgeleid dat het PRUP door alle eigenaars zou moeten worden aanvaard.

Advies procoro

De procoro merkt op dat het slechts om een aantal bepalingen uit de toelichtingsnota gaat en deze bepalingen geen normatieve waarde hebben. De bezwaarindieners kunnen geen rechten ontleen aan deze toelichtingsnota. Evenmin zouden zij rechtstreeks kunnen worden geschaad door deze bepalingen.

De procoro adviseert aan de deputatie om deze punten van kritiek te overlopen en waar dit aangewezen of noodzakelijk zou zijn, de toelichtingsnota aan te passen.

II.2.1 Bijkomende bezwaren

Bezwaar 6

De kosten voor de verkavelingsaanvraag 33037/8719/V/1981/103 zijn nutteloos geworden.

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening. Het is vaststaande rechtspraak dat bezwaren die geen uitstaans hebben met doelstellingen van ruimtelijke ordening behoeven geen inhoudelijk antwoord behoeven (RvS 4 november 2009, nr. 197.615, Verreect, p. 13; RvS 28 juni 2011, nr. 214.212, Lauwers, p 20-21).

Bezwaar 8

Ter ondersteuning van de speculatie van de eigenaars uit de zone voor recreatief wonen, worden een aantal immo-advertenties toegevoegd.

Advies procoro

Dit geen bezwaar dat betrekking heeft op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

Bezwaar 10

- Er werden in 2004 succesierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

- Het bos zal niet worden onderhouden nu er geen bewoners zullen zijn om dit te doen. Er zal geen effectieve bosfunctie worden gecreëerd aangezien de verschillende percelen vrij klein en niet toegankelijk zijn voor derden.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

- Foto's uit de toelichtingsnota zijn bedrieglijk en laten verkeerdelijk uitschijnen dat het om een desolaat bos zou gaan.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Bezwaar 14

- Er werden succesierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.
- Steeds correct gemeentebelasting en grondbelasting betaald.

Advies procoro

Dit zijn financiële bezwaren en hebben geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

Bezwaar 15, 26, 34 en 38

- Bestemming als bos brengt nadelen met zich mee: ANB heeft steeds toegang tot de percelen, ANB kan een inventaris en beheersplan opstellen, ANB kan onteigenen omdat het bos niet kwalitatief is.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

- Woning komt in een uitdoof-scenario terecht: er mogen geen structurele onderhoudswerken meer worden uitgevoerd.

Advies procoro

PRUP laat wel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen binnen het bestaand (hoofdzakelijk) vergund of vergund geacht volume en uitbreidingen binnen inrichtingsvoorschriften.

- Ter ondersteuning van de speculatie van de eigenaars uit de zone voor recreatief wonen, worden een aantal immo-advertenties toegevoegd.

Advies procoro

Dit is geen bezwaar dat betrekking heeft op de ruimtelijke ordening (zie hoger).

- Onredelijke last om bos te onderhouden.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Bezwaar 17

- Er werden succesierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.
- Steeds correct gemeentebelasting en grondbelasting betaald.
- Kosten voor verkavelingsaanvraag 33037/8719/V/1981/103 (o.a. aanleg van de wegen) zijn nutteloos geworden.

Advies procoro

Dit zijn financiële bezwaren en hebben al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger)

Bezwaar 18, 19, 20, 22 en 23

- Er werden succesierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.
- Steeds correct gemeentebelasting en grondbelasting betaald.
- Verkavelingsvergunning voor 8 loten is waardeloos geworden nu hier niet langer op kan worden gebouwd.

Advies procoro

Dit zijn financiële bezwaren en hebben al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger)

Bezwaar 21

- Er werden successierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger)

Bezwaar 24

- Wat met de registratierechten, successierechten, schenkingsrechten en regularisatiebedragen?

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger)

Bezwaar 25

- Er werden successierechten betaald op grond met de bestemming recreatiegebied. Aangezien deze grond nu wordt omgevormd tot bos, werd er te veel betaald.
- Kosten voor verkavelingsaanvraag 33037/8719/V/1981/103 (o.a. aanleg van de wegen) zijn nutteloos geworden.

Advies procoro

Dit zijn financiële bezwaren en hebben al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger)

- Voorstel om 'zone voor bos' te vervangen door 'woonpark'

Zie bovenstaande pistes (waaronder bestemming als woongebied).

III.2 OVERIGE BEZWAREN

Bezwaarschrift 1

Aantasting van het eigendomsrecht door beperking van de bouwmogelijkheden.

Advies procoro

Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen beperkingen opleggen aan het eigendomsrecht (zie ook hoger).

Bezwaarschrift 2

1. Het is niet duidelijk of de onteigeningsgrens tot aan de woning aan de Nonnebossen-Oost 77 komt. In de mate dat dit het geval is, wordt hiertegen bezwaar ingediend nu (i) er een mazouttank op de hoek van deze woning is gelegen en (ii) een slaapkamer is gesitueerd in de hoek van deze woning.

Advies procoro

De procoro adviseert om na te gaan of de onteigeningsgrens tot aan deze woning komt. Indien dit het geval zou zijn, moet worden nagegaan of het haalbaar en wenselijk is om de onteigeningsgrens zo in te perken dat de woning aan de Nonnebossen-Oost 77 uit het onteigeningsplan komt te vallen.

2. Vraag wordt gesteld naar de vergoeding voor de te onteigenen strook en wie zal worden belast met het verwijderen van de bouwwerken (tuinhuis en carport) die in deze strook zijn gelegen.

Advies procoro

Dit is een aspect dat zal worden geregeld bij een eventuele onteigeningsprocedure en is in het kader van het openbaar onderzoek voor het RUP dan ook niet van belang.

Bezwaarschrift 4

1. Vraag om in de stedenbouwkundige voorschriften (zone voor recreatief wonen) ook het oprichten van een tuinberging toe te laten.

Advies procoro

De procoro merkt op dat in het RUP de beleidskeuze werd gemaakt om de bebouwbare oppervlakte zoveel als mogelijk te beperken (dit om de doorzichten naar de groenstructuren te behouden - zie o.a. toelichtingsnota p. 38-39).

2. Vraag om maximale grondoppervlakte van 80m² uit de zone voor recreatief wonen uit te breiden in functie van de oppervlakte van het perceel.

Advies procoro

De procoro merkt op dat in het RUP de beleidskeuze werd gemaakt om de bebouwbare oppervlakte zoveel als mogelijk te beperken (dit om de doorzichten naar de groenstructuren te behouden - zie o.a. toelichtingsnota p. 38-39)

3. Vraag om bij de toegelaten materialen voor de scheidingsmuren in de zone voor recreatief wonen ook hout te vermelden.

Advies procoro

De procoro merkt op dat het PRUP de bedoeling heeft om het groenkarakter te behouden en versterken. Het is een bewuste beleidskeuze om geen houten scheidingsmuren toe te laten.

Bezwaarschrift 30

1. De eigenaars van de drie kadastrale percelen gelegen aan de Sprookjesbosdreef 24 (zone voor bos) vragen dat hun permanente zonevreemde basisrechten worden toegekend. Ondergeschikt wordt voorgesteld om de drie percelen samen te voegen en hierop bebouwing met één woning toe te laten. De bezwaarindieners verwijzen hiervoor naar de beloftes van de gemeente hieromtrent.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht). (Informeel) beloftes hebben in deze geen relevantie.

2. Bezwaarindieners stellen dat zij voor de verloren percelen gerechtigd zijn op een planschadevergoeding.

Advies procoro

De planschadevergoeding vloeit voort uit de Vlaamse Codex RO (zie hoger).

Bezwaarschrift 31

De eigenaar van het perceel aan de Nonnebossen-Oost 58 tekent bezwaar aan tegen het gedeelte grond waarvoor hij zal worden onteigend nu hij hierdoor zijn omheining, platanen en filterbak zal moeten verplaatsen. Hij stelt voor om het noodzakelijke gedeelte grond te onteigenen van het onbebouwde perceel aan de Nonnebossen-Oost 56.

Advies procoro

De procoro meent dat het onteigensplan goed is onderbouwd. De PROCORO merkt op dat het aanbrengen van een wijziging betekent dat een nieuw plan zal moeten worden opgesteld en een nieuw openbaar onderzoek moeten worden georganiseerd. De vraag stelt zich of de hinder en nadelen die de bezwaarindiener van de onteigening kan ondervinden hiertegen opweegt, wetende dat het onteigensplan logisch is opgebouwd en goed is gemotiveerd.

Bezwaarschrift 36 en 37

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de opname van hun gronden in de zone voor bos nu:

- (i) Artikel 10 en 11 van de Grondwet zouden worden geschonden nu er een ongelijke behandeling zou zijn ten aanzien van de percelen die in de zone voor residentieel wonen worden opgenomen.

Advies procoro

Zie hoger bij gelijkheidsbeginsel.

- (ii) Artikel 10 en 11 van de Grondwet zouden worden geschonden nu er een ongelijke behandeling zou zijn ten aanzien van de percelen gelegen binnen het PRUP 'Leugenboombos' te Koekelare.

Advies procoro

Dezelfde redenering geldt hier: het gelijkheidsbeginsel kan slechts zijn geschonden indien met feitelijke en concrete gegevens wordt aangetoond dat **in rechte én in feite gelijke toestanden** ongelijk werden behandeld, **zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat**. Dit is hier niet het geval. De feitelijke situatie in Koekelare (Leugenboombos) is niet in feite en in rechte gelijk aan de toestand in Zonnebeke. Bij Leugenboombos gaat het om veel grotere percelen, grotere bestaande constructies en is er openbare wegenis.

- (iii) De doelstelling van het PRUP m.b.t. het behoud van het bebost karakter van het gebied kan op een andere (minder ingrijpende) wijze worden gerealiseerd.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Bezwaarschrift 39

Eigenaar van het perceel aan de Sprookjesdreef 68 stelt volgende vragen:

- (i) Zijn er plannen voor de Sprookjesbosdreef?
- (ii) Kan voor dit perceel worden aangesloten op het rioleringsnetwerk en de nutsvoorzieningen van Nonnebossen-Oost?
- (iii) Indien niet kan worden aangesloten op het rioleringsnetwerk, komt de waterzuiveringsinstallatie dan in onze tuin terecht?

Advies procoro

Dit zijn vragen m.b.t. de aanleg van de weg. Dit kadert in de uitvoering van het RUP en is hier niet van belang.

Bezwaarschrift 40, 41, 50 en 51

Vraag om in de zone voor nooddiensten (ter hoogte van de Nonnebossen Oost 69 en de Nonnebossenstraat) wegpaaltjes te plaatsen om de veiligheid van de spelende kinderen in de straat en het rustig straatkarakter te waarborgen.

Advies procoro

Dit kadert in de uitvoering van het RUP en is hier niet van belang.

Bezwaarschrift 42

1. Aantasting van het eigendomsrecht door beperking van de bouwmogelijkheden.

Advies procoro

Zie hoger: RUP kan beperkingen opleggen aan het eigendomsrecht.

2. Ongelijke behandeling t.a.v. de percelen die in de zone voor recreatief wonen werden opgenomen

Advies procoro

Zie hoger bij gelijkheidsbeginsel.

Bezwaarschrift 43

Het perceel met kadastrale gegevens sectie D, nr. 881R wordt aangeduid als 'mogelijke planschade'. Omwille van de juridische zekerheid, moet 'mogelijke' worden geschrapt.

Advies procoro

Dit bezwaar heeft betrekking op de regeling van planschade uit de Vlaamse Codex RO en is in het kader van het voorliggend RUP dan ook niet relevant (zie ook hoger).

Bezwaarschrift 45

Aantasting van het eigendomsrecht door beperking van de bouwmogelijkheden.

Advies procoro

Zie hoger.

Bezwaarschrift 49

Opmeting van perceel 33 is niet correct

Advies procoro

De procoro adviseert om na te gaan of dit moet worden gecorrigeerd.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

6. Behandeling adviezen en bezwaren PRUP Vijverbos (Zonnebeke) ikv het openbaar onderzoek van 15/12/2011 t.e.m. 13/02/2012

De heer Tom De Visschere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Vijverbos toe.

Er zijn geen informatieve vragen.

De voorzitter gaat over tot het behandelen van de adviezen en bezwaren.

Adviezen

A1. Departement RWO (13/02/2012, ontvangst procoro 14/02/2012)

Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

Er wordt gevraagd om rekening te houden met de wijziging van het watertoetsbesluit en om dus bij de definitieve vaststelling rekening te houden met de nieuwe watertoetskaarten en na te gaan in welke mate deze afwijken van de oude kaarten.

Advies procoro

De procoro adviseert om de nieuwe watertoetskaarten op te nemen.

A2. Zonnebeke gemeenteraad (30/01/2012, poststempel 06/02/2012, ontvangst procoro 07/02/2012)

De gemeente betreurt dat de eigenaars van een onbebouwd perceel hun bouwrecht verliezen, maar heeft begrip voor deze keuze. In het dossier zijn immers veel, vaak tegenstrijdige belangen van mensen aanwezig, waarbij het bij de planologische oplossing belangrijk is om een duidelijk antwoord te geven, dan beloftes te maken die niet haalbaar zijn. De gemeente aanvaardt de voorgestelde oplossing als zijnde de enig realistisch haalbare.

De kosten voor uitrusting van wegen, gescheiden riolering en voorzien van nutsleidingen en in functie van brandveiligheid zijn niet betaalbaar. In het scenario waarin een beperkt aantal

woningen wordt voorzien is bijgevolg onbetaalbaar om dit te verhalen op de bewoners. De gemeente stelt dan ook dat zij de wegeenis in de staat zoals ze zich nu bevindt niet zal overnemen. De gemeente dringt aan dat de eigenaars van onbebouwde percelen wier bouwrecht verloren gaat maximaal aanspraak zouden kunnen maken op planschade teneinde de door hen geleden schade enigszins te compenseren.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte. Inzake planschade verwijst zij naar de wettelijke regeling (zie ook verder).

A3. Moorslede gemeenteraad (27/02/2012, poststempel 1/02/2012, ontvangst procoro 2/02/2012)

De gemeente Moorslede geeft gunstig advies.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte

A4. Ieper gemeenteraad (09/02/2012, poststempel 13/02/2012, ontvangst procoro 14/02/2012)

De gemeente Ieper geeft gunstig advies.

Advies procoro

De procoro neemt hiervan akte

Bezwaren en opmerkingen

II.1 VERSCHILLENDE VERSIES STANDDAARDBEZWAREN

De eerste belangrijke vaststelling bij het analyseren van de bezwaarschriften is dat er klaarblijkelijk één omvangrijk (55 pagina's) standaardbezwaar werd verspreid tussen de verschillende omwonenden. Dit bezwaarschrift is vrij ongestructureerd opgesteld en de verschillende bezwaren zijn warrig geformuleerd. Dit standaardbezwaar werd door de omwonenden naar eigen goeddunken verder aangevuld en/of gewijzigd alvorens dit in te dienen. Ook de structuur van het bezwaarschrift werd door de verschillende bezwaarindieners gewijzigd. In totaal werden er 8 versies van dit bezwaarschrift ingediend. Deze bezwaarschriften zijn in essentie gelijk maar werden op (niet aangeduide) punten verder aangevuld en/of gewijzigd.

De procoro behandelt eerst de bezwaren die werden gebaseerd op het standaardbezwaarschrift (bezwaren met nrs. 3 en 4, nr. 5 (beperkte versie), nrs. 6 t.e.m. 10). Hierbij worden eerst de bezwaren die in alle bezwaarschriften terugkomen, overlopen. Daarna worden de verschillende bijkomende bezwaren aangehaald.

II.1.1 Standaardbezwaar

b) Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (hierna: ABBB)

Informatievergadering

De ABBB (vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel) zouden geschonden zijn nu de omwonenden pas in de laatste fase van het voorontwerp op de hoogte werden gebracht van de visie voor het desbetreffende gebied. Dit zou bovendien als implicatie hebben gehad dat de overheid zich op artikel 4.3.2 VCRO (negatieve anticipatie op voorlopig vastgesteld RUP) kon beroepen om bouwaanvragen te weigeren.

Advies procoro

Het opstellen van een RUP is de taak van de plannende overheid (in casu: de deputatie). Derdebelanghebbenden hebben een inspraakmogelijkheid via het indienen van een bezwaarschrift. De omwonenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat hun rechten afdoende werden gewaarborgd. De mogelijkheid voor de vergunningsverlenende overheid om te anticiperen op een voorlopig vastgesteld RUP vloeit voort uit de Vlaamse Codex RO. De kritiek op deze negatieve anticipatie, is dan ook gericht tegen de Vlaamse Codex RO en niet tegen het voorliggende RUP.

Motiveringsplicht

Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er precies voor de bestemming 'bos' wordt gekozen (cfr. weinig waardevol karakter van het bos).

Advies procoro

In het advies van ANB en de verschillende bezwaren wordt aangehaald dat het boskarakter van het gebied reeds is aangetast en een bestemming als bos bijgevolg niet aangewezen zou zijn. In de toelichtingsnota wordt gemotiveerd waarom in het RUP een bestemming Bos wordt gekozen. Vanuit de doelstellingen oplossen van permanente bewoning en tegengaan van verdere versnippering valt deze keuze te verantwoorden. Bij de keuze voor de bestemming Bos was de realisatie van een gewenste natuurlijke structuur dus niet het uitgangspunt. Deze keuze werd gemaakt om een specifieke en transparante planologische oplossing te voorzien voor een gebied met een heel specifieke problematiek. Vanuit ANB wordt voornamelijk bezwaar gemaakt dat deze bestemming een impact heeft op de ruimtebalans op Vlaams niveau. De procoro heeft hiervoor begrip, maar stelt verder vast dat dit een Vlaamse bevoegdheid betreft om hierop een antwoord te bieden.

Verbod van machtsafwijding

Door het plots opleggen van eigendomsbeperkende maatregelen wordt een schending op het verbod van machtsafwijding gemaakt.

Advies procoro

Het verbod op machtsafwijding houdt in dat de overheid zijn bevoegdheden gebruikt om een niet geoorloofd doel te verwezenlijken. Dit is hier niet het geval. De stedenbouwkundige voorschriften

werden precies in functie van het verwezenlijken van de doelstelling van het RUP (m.n. behoud boskarakter waar zinvol en oplossing voor de permanente bewoning) opgesteld.

Zorgvuldigheidsplicht

Dit beginsel zou geschonden zijn nu er alternatieve mogelijkheden zouden zijn om de doelstelling van het PRUP te realiseren.

Advies procoro

Ter voorbereiding van het voorontwerp werden reeds verschillende scenario's afgewogen, op basis van de vooropgestelde doelstellingen: tegengaan van verdere versnippering en oplossing voor permanente bewoning. Uiteindelijk werd gekozen voor de bestemming bos, inzake haalbaarheid en omdat deze de garanties biedt dat de vermelde doelstellingen worden gehaald.

Gelijkheidsbeginsel

Dit beginsel zou geschonden zijn nu er een ongelijke behandeling wordt gemaakt tussen de eigenaars van de percelen die worden opgenomen in de zone voor recreatief wonen en de eigenaars van de percelen die worden opgenomen in de zone voor bos. De ongelijke behandeling tussen deze twee categorieën van eigenaars zou niet kunnen worden verantwoord. De bezwaarindieners voeren verder aan dat deze eerste categorie van eigenaars wordt beloond voor het onrechtmatig wonen in het recreatiegebied ('de overtreder wint').

Advies procoro

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts zijn geschonden indien met feitelijke en concrete gegevens wordt aangetoond dat **in rechte én in feite gelijke toestanden** ongelijk werden behandeld, **zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat** (Zie o.a. RvS 15 juni 2010, nv J.P.F., nr. 205.194, p. 10). Dit is hier niet het geval. In de toelichtingsnota wordt zeer uitgebreid uiteengezet dat het gebied dat wordt opgenomen in de 'zone voor recreatief wonen' en het gebied dat wordt ingekleurd als 'zone voor bos' **niet vergelijkbaar** zijn (zie toelichtingsnota p. 32-42). De percelen in de 'zone voor recreatief wonen' zijn **hoofdzakelijk bebouwd** en worden gekenmerkt door een **permanente bewoning**. De percelen in de 'zone voor bos' zijn hoofdzakelijk **onbebouwd** en de aanwezige bebouwing bestaat hier eerder uit **weekendverblijven**. De doelstelling van het RUP bestaat eruit om (i) een oplossing te bieden aan de problematiek van de permanente bewoning en (ii) het boskarakter te versterken op de plaatsen waar dit nog zinvol is. Op basis van deze doelstelling is het verantwoord om het gebied dat reeds dicht is bebouwd en wordt gekenmerkt door permanente bewoning in te kleuren als 'zone voor recreatief wonen'. In dit gebied is het namelijk niet langer mogelijk om het bos te behouden en te versterken. Bovendien is er hier een grotere behoefte aan een oplossing voor de problematiek van de permanente bewoning. De keuze om dit gebied in te kleuren als 'zone voor recreatief wonen' is op deze bestaande ruimtelijke eigenschappen van het gebied.

m) Verbod op retro-activiteit van rechtsregels

De bezwaarindieners verwijzen naar artikel 2 BW en 7 Ger. W. waarin wordt bepaald dat rechtsregels enkel voor de toekomst kunnen gelden. Deze bepalingen zouden worden geschonden door het artikel 5.4.1 VCRO (omtrent de aanpak van weekendverblijven) waar in het PRUP naar wordt verwezen nu hierin wordt bepaald dat om als 'permanente bewoner' te kunnen worden beschouwd, men voor 31 augustus 2009 minimum één jaar een weekendverblijfplaats als hoofdverblijfplaats moet hebben gehad. Dit zou betekenen dat deze voorwaarde hier geen toepassing mag vinden.

Advies procoro

De procoro stelt vast dat dit kritiek is op het artikel 5.4.1 VCRO en niet op het RUP. In het kader van voorliggend openbaar onderzoek is dit dan ook niet relevant.

n) Bezwaren gebaseerd op de financiële impact van het PRUP

Morele en materiële waardevermindering

Morele en materiële waardevermindering door verlies van bouwmogelijkheden.

Advies procoro

Dit is een moreel en materieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening. Het is vaststaande rechtspraak dat bezwaren die geen uitstaans hebben met doelstellingen van ruimtelijke ordening geen inhoudelijk antwoord behoeven (RvS 4 november 2009, nr. 197.615, Verreckett, p. 13; RvS 28 juni 2011, nr. 214.212, Lauwers, p 20-21).

Planschade

De vraag wordt gesteld of de eigenaars in aanmerking komen voor een planschadevergoeding. Het criterium 'ligging aan een voldoende uitgeruste weg' wordt bekritiseerd nu de eigenaars betaald hebben voor de aanleg van nutsvoorziening en een verharde weg maar dit nooit zo is uitgevoerd. Ook het feit dat de eigenaars hiervoor zelf een procedure zouden moeten opstarten wordt bekritiseerd.

Advies procoro

De planschaderegeling vloeit rechtstreeks voort uit de Vlaamse Codex RO en niet uit het RUP. Kritiek op deze regeling is in kader van het voorliggend RUP niet relevant.

Geen algemeen belang

Een waardevermindering zou enkel verantwoord zijn wanneer hiermee een doelstelling van maatschappelijk en openbaar nut wordt nagestreefd. Aan deze voorwaarden is niet voldaan.

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft al dusdanig geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

De facto onteigening

De toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften hebben een de facto onteigening tot gevolg. Volgens de bezwaarindieners zouden de voorschriften van het PRUP het eigendomsrecht dermate beperken dat zij dezelfde gevolgen hebben als een onteigening. Een de facto onteigening zou hier niet mogelijk zijn nu hiermee het algemeen belang niet wordt nagestreefd en dit niet proportioneel zou zijn met het te verwezenlijken doel.

Advies procoro

De mogelijkheid om eigendomsbeperkingen op te leggen vloeit voort uit artikel 2.2.3, § 1 en 2.6.1, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex RO. In deze artikelen wordt bepaald dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden (met inbegrip van een bouwverbod). Nu de Vlaamse Codex RO uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet om via het invoeren van een RUP eigendomsbeperkende maatregelen op te leggen, is het niet onwettig om in het voorliggend RUP de bouwmogelijkheden te beperken. Deze bouwbeperkingen kunnen niet worden aanzien als een onteigening. Opdat er sprake zou zijn van een onteigening, moet er namelijk een onteigeningsplan voorliggen en dient de onteigeningsprocedure te worden doorlopen.

Geen speculatie

De meeste eigenaars van de percelen in de zone voor bos zijn reeds decennia lang eigenaar zijn van hun gronden en hebben geen speculatieve doelstelling (i.t.t. de eigenaars van de percelen uit de zone voor recreatief wonen).

Advies procoro

Dit bezwaar heeft geen betrekking op doelstellingen van ruimtelijke ordening (zie hoger).

Alternatieve oplossing

Bezwaarindieners stellen een goedkopere oplossing voor waarbij de uitbetaling van planschadevergoedingen wordt vermeden, m.n. toepassing van het declaratief attest van wonen.

Advies procoro

Wanneer voor deze piste zou worden gekozen, betekent dit dat de bestemming recreatiegebied wordt behouden. Dit is hier niet wenselijk. Zoals uit de toestand ter plaatse en de toelichtingsnota ook blijkt, is er heel wat permanente bewoning in het gebied. De bestemming 'recreatiegebied' is duidelijk achterhaald. Een declaratief attest van wonen geldt tot 31 december 2029 en is maar een tijdelijke oplossing. Het probleem en de onzekerheid wordt hiermee naar de toekomst verschoven terwijl er met een RUP rechtszekerheid wordt geboden.

Opdat er aanspraak zou kunnen worden gemaakt op het declaratief attest van wonen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van deze voorwaarden is dat men onder de definitie van 'weekendverblijf' ressorteert (artikel 5.4.1 VCRO): 'een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd en die voldoet aan alle volgende voorwaarden: a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300m³, b) onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan'.

De procoro stelt vast dat het overgrote deel van de aanwezige constructie het maximaal toegelaten bouwvolume van 300m³ overschrijden en bijgevolg niet voldoen aan deze definitie. Dit betekent dat voor het overgrote deel van de aanwezige gebouwen geen aanspraak kan worden gemaakt op een declaratief attest van wonen. Als er geen RUP wordt opgemaakt, heeft dit dan ook tot gevolg dat er sancties zullen volgen voor de permanente bewoning.

o) Schending van het Handvest van de Europese Unie

Artikel 17: recht op eigendom

Volgens dit artikel kunnen geen beperkingen aan het eigendomsrecht worden opgelegd, tenzij kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van het algemeen belang en er een billijke vergoeding wordt voorzien.

Het PRUP zou eigendomsbeperkende maatregelen opleggen die niet dienen om het algemeen belang te verwezenlijken. Bovendien zou er geen billijke vergoeding worden voorzien (zie hoger). Om deze reden zou een inbreuk op dit artikel worden gemaakt.

Advies procoro

De mogelijkheid om eigendomsbeperkingen op te leggen vloeit voort uit artikel 2.2.3, § 1 en 2.6.1, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex RO. In deze artikelen wordt bepaald dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden (met inbegrip van een bouwverbod). Nu de Vlaamse Codex RO uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet om via het invoeren van een RUP eigendomsbeperkende maatregelen op te leggen, is het niet onwettig om in het voorliggend RUP de bouwmogelijkheden te beperken.

Artikel 20: gelijkheid voor de wet

De bezwaarindieners voeren de ongelijke behandeling tussen de eigenaars van een perceel in de zone voor recreatief wonen en eigenaars van een perceel in de zone bos aan.

Advies procoro

Zie hoger bij gelijkheidsbeginsel.

Artikel 21: non-discriminatie

Discriminatie kan niet gebeuren op basis van vermogen.

Aangezien vermogen ook onroerend goed uitmaakt, wordt er hier een ongelijke behandeling gemaakt tussen de onroerende goederen/percelen in de zone voor recreatief wonen en de onroerende goederen/percelen in de zone bos.

Advies procoro

Geen discriminatie indien omstandigheden verschillend zijn (zie ook hoger bij gelijkheidsbeginsel).

p) Onverdeelbaar gebied

De bezwaarindieners verwijzen naar het bij KB van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan 'Ieper-Poperinge' waarbij de volledige zone van het PRUP werd ingekleurd als recreatiegebied om te argumenteren dat het om één onverdeelbaar geheel gaat. Dit zou ook worden bevestigd in de notulen van de 2e Commissie Ruimtelijke Ordening (p. 49) en in de toelichtingsnota (p. 30). Dit heeft als gevolg dat het ganse gebied dezelfde ruimtelijke bestemming moet hebben.

Advies procoro

Ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben precies als doel de bestaande gewestplanbestemming op te heffen. Uit de bestaande gewestplanbestemming kan dan ook geen argument worden ontleend om het behoud van deze bestemming te vorderen.

Het bundelingsprincipe waar de bezwaarindiener naar verwijst houdt in dat maatschappelijke functies (zoals wonen en werken) worden geconcentreerd in de steden en de kernen van het buitengebied (zie RSV p. 189). De bedoeling hiervan is de suburbanisatie en de versnippering van het buitengebied tegen te gaan. De desbetreffende zone ligt niet in het stedelijk gebied en sluit evenmin aan bij de kern van Zonnebeke, maar ligt wel in het buitengebied. Dit betekent dat de bestemming die wordt gesuggereerd door de bezwaarindiener ('wonen') ingaat tegen hoger vermeld principe.

q) Waarde van het bos

De bezwaarindieners verwijzen naar het negatief advies van ANB en LNE om aan te tonen dat de waarde van het bos beperkt is en dit bijgevolg geen aangewezen bestemming is. Bovendien zouden de eigenaars in het verleden reeds aangetoond hebben dat zij het nodige doen om de bomen te behouden.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

r) GRUP Polderhoek

De bezwaarindieners verwijzen naar het GRUP Polderhoek waarin wordt bepaald dat er zich in de omgeving van dit plangebied een beperkt aantal woningen bevinden. Volgens de bezwaarindiener

zouden hiermee hun weekendverblijven worden bedoeld. Dit zou betekenen dat de visie van het PRUP strijdt met het GRUP Polderhoek.

Advies procoro

Het GRUP Polderhoek bevat geen verordenende voorschriften voor het desbetreffende gebied zodat de voorschriften van het voorliggende PRUP hierop geen inbreuk kunnen maken.

s) Schending van de regels uit de VCRO

artikel 2.4.3, § 1 VCRO

Inhoud artikel:

Art. 2.4.3. §1. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.

Dit artikel zou zijn geschonden nu het hier om een de facto onteigening gaat en er niet kan worden aangetoond dat deze de facto onteigening ten algemenen nutte is.

Advies procoro

Hoger werd aangetoond dat ruimtelijke uitvoeringsplannen eigendomsbeperkende maatregelen kunnen opleggen. Het feit dat het voorliggend RUP beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht impliceert dus niet dat het hier om een onteigening zou gaan. Het artikel 2.4.3, § 1 is hier bijgevolg niet op van toepassing.

artikel 2.6.2, § 2 VCRO

Inhoud artikel:

Art. 2.6.2 §2. De planschadevergoeding bedraagt tachtig percent van de waardevermindering. De planschadevergoeding wordt verminderd of geweigerd voorzover vaststaat dat de eiser in het Gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft, die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of uit werken uitgevoerd op kosten van openbare besturen, behoudens de onroerende goederen waarvoor een planbatenheffing betaald wordt overeenkomstig artikel 2.6.4 tot en met 2.6.18.

De bezwaarindieners stellen dat dit artikel ervoor zorgt dat de kans op een planschadevergoeding afneemt en vragen bijgevolg dat de volledige zone Vijverbossen een bestemming 'recreatief wonen' krijgt.

Advies procoro

De procoro stelt vast dat dit kritiek is op het artikel 2.6.2, § 2 VCRO en niet op het RUP. In het kader van voorliggend openbaar onderzoek is dit dan ook niet relevant.

artikel 3.1.1, §1, 4° VCRO

inhoud artikel:

Art. 3.1.1. §1. 4° de doelstelling van het ruimtelijk project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd, of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren;

De bezwaarindieners baseren zich op dit artikel om te stellen dat er een alternatieve weg bestaat (waarbij de betaling van planschadevergoedingen wordt vermeden) om de doelstelling van het PRUP te realiseren. Deze alternatieve weg bestaat uit een bestemming 'recreatief wonen' voor het volledige gebied.

Advies procoro

Artikel 3.1.1, § 1, 4° VCRO heeft betrekking op de grootstedelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang en is niet van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen. De bezwaarindieners kunnen zich bijgevolg niet beroepen op dit artikel om een alternatieve oplossing te eisen.

artikel 4.4.17 VCRO

inhoud artikel:

Art. 4.4.17. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;*
- 2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.*

§2. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.*

De bezwaarindieners verwijzen naar bovenstaand artikel en stellen dat het feit dat de woningen niet meer heropgebouwd mogen worden een ernstig verlies voor hen meebrengt.

Advies procoro

De procoro adviseert om na te gaan of het aangewezen is om de zonevreemde basisrechten inzake herbouw uit te breiden door middel van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

t) Schending van het provinciaal ruimtelijk structuurplan

De bezwaarindieners citeren flarden uit het PRS en stellen vervolgens dat de desbetreffende bepalingen zouden zijn geschonden. Onderstaand worden de geciteerde bepalingen weergegeven en wordt aangegeven waarom deze zouden zijn geschonden.

Bundelingsgebied

Inhoud (p. 148 structuurplan):

1.3.3 Bundelingsgebied

Gebieden met een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bebouwing moeten ruimtelijk beter gestructureerd worden. Het strikter bundelen van wonen en werken naar een selectief aantal kernen volgens een gelijkmatig verspreid patroon van hoofddorpen en woonkernen kan hiertoe een aanzet zijn.

Dit ruimtelijk structureren gebeurt door:

- *bundelen in kernen, gelegen op een lijnpatroon*

Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. Dit is het geval tussen de stedelijke gebieden Brugge-Torhout-Oostende alsook in delen van het buitengebied tussen Kortrijk-Waregem en de Schelde.

De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.

- *bundelen in kernen, die een rasterpatroon vormen*

Het gebied kent een intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bewoning. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet het gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen. Dit is het geval in het midden van West-Vlaanderen

De bezwaarindiener verwijst naar het KB van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan 'Ieper-Poperinge' waar de volledige zone van het PRUP de bestemming recreatiegebied krijgt om te stellen dat deze zone een ondeelbaar gebied vormt dat volgens bovenstaand bundelingsprincipe niet mag worden opgesplitst.

Advies procoro

Ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben precies als doel de bestaande gewestplanbestemming op te heffen. Uit de bestaande gewestplanbestemming kan dan ook geen argument worden ontleend om het behoud van deze bestemming na te vorderen.

Het bundelingsprincipe waar de bezwaarindiener naar verwijst houdt in dat maatschappelijke functies (zoals wonen en werken) worden geconcentreerd in de steden en de kernen van het buitengebied (zie RSV p. 189). De bedoeling hiervan is de suburbanisatie en de versnippering van het buitengebied tegen te gaan. De desbetreffende zone ligt niet in het stedelijk gebied en sluit evenmin aan bij de kern van Zonnebeke, maar ligt wel in het buitengebied. Dit betekent dat de bestemming die wordt gesuggereerd door de bezwaarindiener ('wonen') ingaat tegen hoger vermeld bundelingsprincipe.

Selectiemethode van hoofddorpen en woonkernen in het buitengebied

Inhoud(p. 152):

1.4.2 Selectiemethode

Een gebiedsspecifieke afweging voor een gedifferentieerde selectie

Op basis van het bestaande kernenpatroon werd reeds een voorlopige selectie gemaakt. Om tot de definitieve selectie te komen volgt een verdere afweging in twee stappen.

- *Stap 1: een kwantitatieve afweging*
- *Gebiedsspecifieke normatieve criteria*

Gebiedsspecifieke criteria zijn noodzakelijk om een gelijkmatig verspreid patroon van kernen op maat en volgens de ruimtelijke draagkracht en kenmerken van gebieden te verkrijgen. De vermelde algemene criteria maken immers dat in het ene gebied weinig of geen kernen in aanmerking komen. In het andere gebied worden zeer veel kernen geselecteerd. Een bijsturing is noodzakelijk om de beleidsdoelstelling en de gewenste ruimtelijke structuur te onderbouwen.

a) In het plattelandsg gebied met verspreide kernen (fusiegemeenten Veurne, Diksmuide, Poperinge, Ieper (+ gedeelte Zonnebeke tot aan A19), Vleteren) worden kernen met 300 tot 1 000 inwoners als woonkern geselecteerd.

De bezwaarindieners stellen dat de 4 woonclusters uit het PRUP niet elk 300 personen tellen en bovenstaand principe bijgevolg wordt geschonden.

Advies procoro

Zoals uit de toelichtingsnota ook blijkt, wordt met het RUP een specifiek probleem opgelost (m.n. de permanente bewoning in het gebied). Bovenstaand principe wordt niet geschonden nu hierdoor geen nieuwe woonkernen worden gecreëerd.

Natuurverbindingsgebieden

Inhoud (p.157)

B. Elementen van provinciaal niveau

Natuurverbindingsgebieden

Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones vergemakkelijken in het landschap. Het zijn ruimten die groter zijn dan de kleine landschapselementen op zich die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen. Hierdoor ontstaat een sterke band met de landschappelijke structuur omdat kleine landschapselementen medebepalend zijn voor een bepaalde type van landschap.

Bij natuurverbindingsgebieden zijn volgende elementen van belang:

- *natuurverbindingsgebieden zijn in principe aaneengesloten gebieden;*
- *natuur is er een nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen;*

- voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid;
- voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis.

Volgens de bezwaarindieners zou dit principe (aanduiding in het vet) worden geschonden aangezien het PRUP dwingende maatregelen oplegt die de realisatie van het bos beoogen.

Advies procoro

Het realiseren van een natuurverbingsgebied is niet het uitgangspunt van dit RUP. Zie hierboven waarom werd gekozen voor de bestemming Bos (vanuit het behoud van het boskarakter en tegengaan van verdere versnippering).

Druk op het landelijke toeristisch-recreatief netwerk

Inhoud (p. 177):

De landelijke toeristisch-recreatieve netwerken

De Heuvelstreek vormt een toeristisch-recreatief netwerk waarin vooral Ieper (met daarbij aansluitend het pretpark Bellewaerde) maar ook Poperinge belangrijke stedelijke knooppunten vormen met mogelijkheden voor toeristische ontwikkeling. De West-Vlaamse Heuvels spelen een structuurbepalende rol. Dit netwerk wordt verder gekenmerkt door diverse relictten uit het oorlogsverleden verspreid in het landschap, archeologische relictten, de vele bossen en door de hoppe- en tabaksteelt. De toenemende ruimtelijke druk door toerisme en recreatie in het kwetsbare gebied van de gemeente Heuvelland moet door een herstructurering in de hand worden gehouden

Door het verdwijnen van de recreatieve functie zal de druk op het nabijgelegen kwetsbare gebied 'Heuvelland' (zie bovenstaande passage) toenemen.

Advies procoro

Het verleden heeft uitgewezen dat de realisatie van een recreatieve functie hier niet haalbaar is. Dit blijkt o.a. uit het feit dat het merendeel van de constructies wordt gebruikt voor permanente bewoning. Nu het gebied geen daadwerkelijke recreatieve functie vervult, neemt dit gebied ook geen druk weg van het Heuvelland.

Bovendien verdwijnt de recreatieve functie niet. In de 'zone voor bos' worden vakantieverblijven nog steeds toegelaten.

Gedeconcentreerde bundeling

Inhoud (p. 141 en 145)

1.1 Uitgangspunten

1.1.1 Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Wonen en werken bundelen in stedelijke gebieden

Maatschappelijke functies en activiteiten worden gebundeld in stedelijke gebieden. Door wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te concentreren wordt overdreven ruimtegebruik en ruimtelijke spreiding van bebouwing tegengegaan.

1.1.4 Ruimtelijke principes

Er zijn vier ruimtelijke principes die de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen ondersteunen:

de gedeconcentreerde bundeling, het fysische systeem als ruggengraat, de poorten als motor van ontwikkeling en de infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten.

Gedeconcentreerde bundeling

Dit betekent dat de verwachte groei inzake nieuwe woningen, infrastructuur, bedrijventerreinen, recreatie enzovoort bij voorkeur wordt opgevangen op die plaatsen waar al een concentratie van die bepaalde functies bestaat. Omdat het bestaande patroon ruimtelijk verspreid is, spreekt men van de gedeconcentreerde bundeling.

Het PRUP zou voor versnippering zorgen nu de vier clusters niet aaneengesloten zijn en bijgevolg inbreuk maken op bovenstaande bepaling.

Advies procoro

Zie hoger bij bundeling.

Informatie en sensibilering

Inhoud (p. 237):

1 Informatie en sensibilisering

Met een nieuw beleidsinstrument als de structuurplanning geeft de overheid het toekomstige ruimtelijke beleid aan. Het ruimtelijk structuurplan vormt de basis voor toekomstige bestemmingswijzigingen en acties. Om een maatschappelijk draagvlak te creëren, is het dan ook belangrijk om de burger hierover te informeren en te sensibiliseren.

De Provincie neemt het initiatief om een informatie- en sensibiliseringsbeleid verder uit te bouwen door:

- te fungeren als een forum voor het ruimtelijk beleid met een provinciaal aanspreekpunt voor informatie (soort groen nummer), een nieuwsbrief, mogelijkheden tot opleiding en vorming, studiedagen en informatiesessies;*
- informatievergaderingen voor de bevolking/betrokkenen tijdens het openbaar onderzoek van provinciale uitvoeringsplannen;*
- de bevolking zoveel mogelijk te betrekken bij de voorbereiding van projecten.*

Deze principes zouden worden geschonden nu de bewoners niet tijdig in kennis werden gesteld van het PRUP (zie ook hoger bij ABBB – informatievergadering).

Advies procoro

De rechten van de derde-belanghebbenden worden gewaarborgd door de mogelijkheid om tijdens het openbaar onderzoek bezwaar in te dienen. De bezwaarindieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat moet worden aangenomen dat hun rechten niet werden geschonden. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd een informatievergadering gehouden zodat mag worden aangenomen dat de bewoners voldoende op de hoogte werden gesteld van het PRUP.

Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

Inhoud (p. 239):

2.6 Voor de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

De Provincie wil:

- *provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken om kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk te maken in de landelijke toeristisch-recreatieve netwerken en in het poldergebied als onderdeel van het toeristisch-recreatief stedelijk netwerk van de Kust;*

Het PRUP doet afbreuk aan bovenstaande doelstelling nu de recreatieve bestemming wordt geschrapt. In dit kader wordt ook verwezen naar het advies van de Dienst Toerisme en de opmerkingen van de gemeente Zonnebeke n.a.v. de herziening van het PRS.

Advies procoro

Het verleden heeft uitgewezen dat de realisatie van een recreatieve functie hier niet haalbaar is. Dit blijkt o.a. uit het feit dat het merendeel van de constructies wordt gebruikt voor permanente bewoning. Om deze reden is het hier niet wenselijk om een RUP met een louter recreatieve bestemming op te stellen. Bovendien verdwijnt de recreatieve functie niet. In de 'zone voor bos' worden vakantieverblijven nog steeds toegelaten.

Beleidskader met betrekking tot toerisme en recreatie

Er is geen beleidskader gedefinieerd m.b.t. de zone Vijverbossen. Indien er een specifiek beleid zou moeten worden gevolgd, moest dit in het PRS worden vermeld.

Advies procoro

Het feit dat er geen specifiek beleid voor de zone Vijverbossen werd gedefinieerd, betekent niet dat er geen RUP hiervoor zou kunnen worden opgesteld. In de rechtsleer wordt aangenomen dat een RUP kan worden opgesteld als het ruimtelijk structuurplan over een bepaald onderwerp niets bepaalt (DEFOORT, P.J. en DEBERSAQUES, G., 'Ruimtelijke Uitvoeringsplannen' in HUBEAU, B., VANDEVYVERE, W. en DEBERSAQUES, G., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Deel I*, Brugge, die Keure, 2010, 259-384).

u) Schending van het provinciaal beleidskader

De bezwaarindieners verwijzen naar het provinciaal beleidskader omtrent weekendverblijven/permanent wonen en het schema hierbij. Volgens de bezwaarindieners zou er volgens dit schema geen optie zijn om de zone voor weekendverblijven om te vormen nu deze zone steeds bestemd is geweest voor verblijfsrecreatie (cfr. gewestplanbestemming).

Advies procoro

Volgens het provinciaal beleidskader werd voor het Vijverbos gekozen voor "het bestendigen van permanent wonen". In het RUP wordt voor de bestaande constructies een bestendiging van het permanent wonen mogelijk gemaakt. Een bouwverbod op onbebouwde percelen is hiermee niet strijdig.

v) Schending van het RSV

De bezwaarindieners citeren flarden uit het PRS en stellen vervolgens dat de desbetreffende bepalingen zouden zijn geschonden. Onderstaand worden de geciteerde bepalingen weergegeven en wordt aangegeven waarom deze zouden zijn geschonden.

Gedeconcentreerde bundeling

Inhoud (p. 189):

Gedeconcentreerde bundeling gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied. Concentratie biedt mogelijkheden voor het draagvlak van de steden en de kernen van het buitengebied, voor het collectief vervoer en het behoud van de verscheidenheid van de landschappen. De bundeling kan ook schaalvoordelen opleveren.

Dit principe zou worden geschonden nu de clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Zie hoger bij bundeling.

Inbedding in goed gestructureerde gehelen

Inhoud (p. 254):

*2.4. Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
Het buitengebied wordt in hoofdzaak gestructureerd door de functies landbouw, bos en natuur. Elk van deze functies kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie toegewezen worden ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Het buitengebiedbeleid wordt gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur.*

Dit principe zou worden geschonden nu de vier clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Het RUP komt tegemoet aan het bovenstaande principe nu met het RUP precies de doelstellingen van het buitengebied worden gerealiseerd (versnippering tegengaan).

Afbakening

Inhoud (p. 258)

3.1.1. Versterken van interne samenhang en functioneren van de natuurfunctie door afbakening van gebieden van de natuurlijke structuur

Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren, moeten voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden gerealiseerd worden, met elkaar verbonden worden en voldoende gebufferd worden tegen externe invloeden.

De afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen is bijgevolg niet uitsluitend gericht op de begrenzing van gebieden waar de natuurfunctie gebiedsdekkend en als hoofdfunctie aanwezig is. De afbakening is wel gericht op een ruimtelijk-functionele begrenzing van gebieden waar - vanuit ruimtelijke ordening - beleidsmatige garanties kunnen worden gegeven voor de realisatie van doelstellingen geformuleerd voor de natuurlijke structuur, in het bijzonder de versterking van de interne samenhang tussen de onderdelen van de natuurlijke structuur.

Dit principe zou worden geschonden nu de vier clusters voor vaste bewoning niet aaneengesloten zijn (zie ook hoger).

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Maatschappelijk draagvlak

Inhoud (p. 409):

1. Creëren van een breed maatschappelijk draagvlak

Een maatschappelijk draagvlak inzake het ruimtelijke-ordeningsbeleid betekent dat er een aanvaarding bestaat bij de betrokkenen om de ruimtelijke opties en voorstellen te accepteren en om in de uitvoering ervan te investeren. Omdat het ruimtelijke-ordeningsbeleid op Vlaams niveau gericht is op een grote en verscheiden groep van betrokkenen betreft het een breed maatschappelijk draagvlak. Betrokkenen zijn de overheidssectoren, de gemeenten, de provincies en de bevolking al dan niet georganiseerd. Aan de basis van een maatschappelijk draagvlak ligt vooreerst een beleid dat consequent en doorzichtig is. Een beleid dat gestoeld is op de in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen visie, doelstellingen en ruimtelijke principes. Creëren van een draagvlak betekent dat daarbovenop een beleid wordt geënt van permanente sensibilisering en communicatie naar de betrokkenen door middel van de juiste instrumenten. Instrumenten hiervoor zijn een communicatieplan dat op lange termijn met de juiste producten (media, toelichtingen, ...) participatie-impulsen geeft ten opzichte van de georganiseerde en niet georganiseerde bevolking, vormingsactiviteiten en doelgroepgerichte producten.

Deze principes zouden worden geschonden nu de bewoners niet tijdig in kennis werden gesteld van het PRUP (zie ook hoger bij ABBB – informatievergadering)

Advies procoro

De rechten van de derde-belanghebbenden worden gewaarborgd door de mogelijkheid om tijdens het openbaar onderzoek bezwaar in te dienen. De bezwaarindieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zodat moet worden aangenomen dat hun rechten niet werden geschonden. Er werd een infovergadering gehouden naar aanleiding van de plenaire vergadering zodat mag worden aangenomen dat de omwonende voldoende in kennis werden gesteld.

w) Schending van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zonnebeke

- De bezwaarindieners citeren enkele zeer algemene passages uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan die betrekking hebben op recreatie en toerisme. Deze bepalingen zouden geschonden zijn nu de recreatiebestemming deels wordt opgeheven.

Advies procoro

Het PRUP voorziet in de 'zone voor bos' mogelijkheden voor de functie verblijfsrecreatie in de bestaande constructies. Het feit dat de mogelijkheden om nieuw te bouwen weekendverblijven te voorzien in de zone voor bos wordt uitgesloten, wordt gemotiveerd vanuit de doelstelling van het PRUP (m.n. behoud van het boskarakter).

- De bezwaarindieners verwijzen naar de passage uit het richtinggevend gedeelte (p. 15) waarin wordt bepaald dat de gemeente eraan denkt om een recreatieve woonvorm te voorzien in de recreatieve verblijfsgebieden. Volgens de bezwaarindieners moet hieruit worden afgeleid dat de gemeente een volledige inkleuring als zone voor recreatief wonen ondersteunt.

Advies procoro

Het PRUP voorziet een recreatieve woonvorm. In de 'zone voor bos' worden wonen en recreatie onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Het feit dat deze mogelijkheden worden beperkt in de zone voor bos wordt gemotiveerd vanuit de doelstellingen van het PRUP (m.n. behoud van het boskarakter).

- De bezwaarindieners wijzen op het feit dat in het richtinggevend gedeelte (p. 26) wordt bepaald dat het bos versnipperd is en de waarde van dit bos is aangetast door de inplanting van het chaletpark (p. 17). Daarnaast wordt verwezen naar het informatief gedeelte waar wordt bepaald dat in bijna het ganse gebied weekendhuisjes zijn opgetrokken (p. 25). Bijkomend wordt verwezen naar het advies van ANB. Volgens de bezwaarindieners zou moeten worden gekozen voor een bestemming recreatief wonen nu uit deze passages kan worden afgeleid dat de natuurwaarde van het bos beperkt is.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

- De bezwaarindieners verwijzen naar de visievorming uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 46 en p. 36) waarbij de zone Nonnebossen wordt ingekleurd als 'recreatief wonen' en 'verblijfspark'.

Advies procoro

De bestemming die het PRUP aan het gebied geeft, gaat niet in tegen deze visie. De 'zone voor bos' laat (onder bepaalde voorwaarden) een woon- en verblijfsfunctie toe. Het feit dat de er in de zone voor bos geen mogelijkheid bestaat om bijkomende woningen of vakantiewoningen te creëren wordt gemotiveerd vanuit de doelstelling om het boskarakter te behouden.

- De bezwaarindieners verwijzen naar de passage uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 49) waarin wordt bepaald dat de gemeente een specifiek planmatige oplossing wenst voor de permanente bewoners binnen de recreatieve verblijfsgebieden. Volgens de bezwaarindieners toont dit aan dat de gemeente een alternatieve ruimtelijke bestemming zoals recreatief wonen wenst.

Advies procoro

Het PRUP biedt precies een oplossing voor de permanente bewoning. In de zone voor bos kunnen bestaande constructies onder een aantal voorwaarden permanent worden gebruikt als woning.

De procoro wenst algemeen ook te verwijzen naar het gunstig advies van de gemeenteraad van Zonnebeke n.a.v. het openbaar onderzoek van het RUP.

x) Kritiek en/of fouten in het PRUP en de toelichtingsnota

De bezwaarindieners citeren een aantal passages uit het PRUP of de toelichtingsnota hierbij en geven hierop dan hun kritiek en/of frustraties weer. Onderstaand worden deze punten van kritiek en frustratie overlopen.

Toelichtingsnota p. 6, derde paragraaf en toelichtingsnota p. 37, vijfde paragraaf

Het begrip 'zonevreemd' moet worden geschrapt nu de zone de gewestplanbestemming recreatiegebied heeft. Dit is ook in strijd met de ABBB, het Handvest van de Europese Unie en het verbod op retroactiviteit.

Toelichtingsnota p. 21, tweede paragraaf

Het begrip 'bos' wordt hier onterecht gebruikt aangezien het om een recreatiegebied gaat.

Toelichtingsnota p. 12, eerste paragraaf

Het woord 'voornaamste' moet worden vervangen door 'enigste' nu er geen andere knelpunten zouden zijn.

Toelichtingsnota p. 13, vierde en vijfde paragraaf

Deze beschrijving zou niet overeenstemmen met de werkelijke situatie. Er zouden geen caravans of stacaravans aanwezig zijn in deze zone.

Toelichtingsnota p. 15, onderaan

De voorliggende zone zou niet gelegen zijn binnen het GRUP 'Ieperboog'.

Toelichtingsnota p. 17

Enkel de Hanebeek zou grenzen aan de Vijverbossen (De Maartjesvaard en de St-Jansbeek niet).

Toelichtingsnota p. 18-19

Wanneer het antwoord 'neen' is, is er geen verdere uitweiding nodig.

Toelichtingsnota, p. 21, tweede paragraaf

Het gebied 'Kust-Polders-Westhoek' is geen benoemd buitengebied in het PRS.

Toelichtingsnota p. 21, laatste paragraaf

Punt 1 moet worden geschrapt nu uit het advies van ANB blijkt dat de bosstructuur geen meerwaarde heeft. Punt 2 moet worden geschrapt nu de Vijverbossen en Ieper aan dezelfde kant van de A19 zouden liggen.

Toelichtingsnota p. 23, derde paragraaf

Deze paragraaf zou moeten worden geschrapt nu uit het MER zou blijken dat de Nonnenbossen niet binnen een GEN-, GENO-, - en natuurverwevingsgebied zouden liggen.

Toelichtingsnota p. 23, vierde paragraaf

Deze paragraaf moet worden geschrapt omdat de St-Jansbeek en Maartjesvaart niet grenzen aan de Vijverbossen.

Toelichtingsnota p. 23, vijfde paragraaf

Deze paragraaf moet worden geschrapt aangezien er geen vallei aanwezig is op deze zone.

Toelichtingsnota p. 24, tweede paragraaf

Deze paragraaf zou in strijd zijn met het PRUP waarin geen nieuwe woonconstructies voor weekendverblijven worden toegelaten.

Toelichtingsnota p. 29, tweede paragraaf

'Lijkt te vormen' moet worden geschrapt nu het ontegensprekelijk om een samenhangend geheel zou gaan (hiervoor wordt opnieuw verwezen naar de gewestplanbestemming).

Toelichtingsnota p. 32, vijfde paragraaf

De vrees voor verdere opsplitsing is ongegrond en kan worden tegengegaan door een verbod hiervoor op te nemen in de voorschriften van het PRUP.

Toelichtingsnota p. 34, tweede paragraaf

Strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel nu geen rekening wordt gehouden met eigenaars van onbebouwde percelen.

Toelichtingsnota p. 38, eerste paragraaf en toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Strijdigheid met de ABBB, Handvest van de Europese Unie, het verbod op retro-activiteit, VCRO, RSV, PRS en GRS nu in het gebied Vijverbossen minder woonconstructies kunnen bijkomen (zie hoger).

Toelichtingsnota p. 39, tweede paragraaf, toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Er is geen bosrijk karakter aanwezig (zie ook hoger en advies ANB)

Toelichtingsnota p. 40, vijfde paragraaf

Laatste zin moet worden geschrapt nu de verdere opsplitsing afhangt van de overheid.

toelichtingsnota p. 40, zevende paragraaf; toelichtingsnota p. 41, tweede paragraaf

Paragraaf moet worden geschrapt nu het bos reeds is aangetast.

toelichtingsnota p. 41, eerste paragraaf

De bezwaarindieners verwijzen naar het PRUP Leugenboombos waar dit wel mogelijk werd gemaakt.

toelichtingsnota p. 41, derde paragraaf

Dit zou strijdig zijn met artikel 97 Bosdecreet dat de oprichting van bepaalde constructies toelaat voor het beheer en bewaking van de bossen en de veiligheid en het welzijn dan de personen die in het bos aanwezig zijn.

toelichtingsnota p. 41, zesde en tiende paragraaf

Strijdigheid met ABBB en hoger vermelde bepalingen omwille van discriminatie ten aanzien van andere clusters.

toelichtingsnota p. 57, tweede paragraaf

Uit de bepaling 'er dient te worden gezocht naar een maatschappelijk aanvaardbare oplossing' zou moeten worden afgeleid dat het PRUP door alle eigenaars zou moeten worden aanvaard.

Advies procoro

De procoro merkt op dat het slechts om een aantal bepalingen uit de toelichtingsnota gaat en deze bepalingen geen normatieve waarde hebben. De bezwaarindieners kunnen geen rechten ontleen aan deze toelichtingsnota. Evenmin zouden zij rechtstreeks kunnen worden geschaad door deze bepalingen.

De procoro adviseert aan de deputatie om deze punten van kritiek te overlopen en waar dit aangewezen of noodzakelijk zou zijn, de toelichtingsnota aan te passen.

II.2.1 Bijkomende bezwaren

Bezwaar 3, 6, 9 en 10

- Bestemming als bos brengt nadelen met zich mee: ANB heeft steeds toegang tot de percelen, ANB kan een inventaris en beheersplan opstellen, ANB kan onteigenen omdat het bos niet kwalitatief is.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

- Woning komt in een uitdoof-scenario terecht: er mogen geen structurele onderhoudswerken meer worden uitgevoerd.

Advies procoro

PRUP laat wel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen binnen het bestaand (hoofdzakelijk) vergund of vergund geacht volume en uitbreidingen conform de inrichtingsvoorschriften.

Bezwaar 8

- Wat met de registratierechten, successierechten, schenkingsrechten en regularisatiebedragen

Advies procoro

Dit is een financieel bezwaar en heeft geen betrekking op de ruimtelijke ordening (zie ook hoger).

Bezwaar 12

Doet het voorstel om per kadastraal perceel één weekendverblijf te laten bouwen.

Advies procoro

Zie hoger waarom gekozen werd voor de bestemming Bos (bij motiveringsplicht).

Vraagt om de passage in de voorschriften i.v.m. de 5 meter bouwvrije strook langs de Reutelbeek te schrappen, zodat het bomenarsenaal kan behouden blijven.

Advies procoro

De procoro adviseert om de noodzakelijkheid van deze bouwvrije strook na te gaan en of een beplanting met bomen hiermee strijdig is.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck