

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, 6 april 2017
Verslag 188

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 187 (2/2/2017)..... p.02
2. Advisering voorontwerp Torhout Noord tbv de plenaire vergadering p.02
3. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Braem (Kortemark) p.05
4. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP AKSG Knokke-Heist p.13
5. Varia..... p.23

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Dhr. Michel GILTE Westtoer
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Koen BULTINCK Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Bart CLOET POM
- Mevr. Katrien VANCRAEYNEST Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Annie COOL CD&V

AFWEZIG

• effectieve leden:

- Mevr. Sabien TYBERGHIEN VRP

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Peter ROOSE Sp.a
- Dhr. Rik BUYSE N-VA

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 187 (2 februari 2017)

Er zijn geen opmerkingen. De PROCORO keurt het ontwerpverslag met éénparigheid van stemmen goed.

2. Advisering voorontwerp Torhout Noord tbv de plenaire vergadering

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning stelt het voorontwerp Torhout Noord voor.

De ondervoorzitter is verontschuldigd voor dit agendapunt. De voorzitter stelt voor dat mevrouw Sophie Ide de ondervoorzitter zal vervangen op de plenaire vergadering. De PROCORO gaat hiermee akkoord.

De voorzitter gaat over tot de vraagstelling en bespreking.

Een lid verwijst naar p.39 van de toelichtingsnota. In de tekst wordt verwezen naar de Atlas van de trage wegen. Het lid vraagt om de buurtwegen, die in de tekst worden vernoemd, op kaart 13 met bijhorende nummering aan te duiden.

Het lid vraagt om bij de stedenbouwkundige voorschriften op p.31 bij de toelichtende kolom ook de Bruggestraat te vermelden, naast de Aartrijkestraat en de Oude Gentweg. De hoofdbestemming woongebied is ook van toepassing in de Bruggestraat.

Aansluitend stelt het lid dat bij de visie over het plangebied op p.44 het bufferen van het woongebied wordt aangehaald. Op één klein woonlint na, wordt dit niet toegepast. Vermoedelijk is de reden dat er geen plaats meer is om dergelijke bufferzone aan te leggen. In die zin hoeft dit dan ook niet als visie-element worden opgenomen.

Het lid stelt tevens vast dat in de stedenbouwkundige voorschriften bij het woongebied op p.37 geen enkele bepaling is opgenomen over het bouwkundig erfgoed. In de toelichtingsnota wordt verwezen naar een inventaris bouwkundig erfgoed.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat dit op lokaal niveau moet afgewogen worden bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Binnen de PROCORO ontstaat er een discussie of het provinciaal RUP bepalingen moet bevatten over het bouwkundig erfgoed. Een aantal leden menen dat dit moet opgenomen worden als blijkt dat de panden of delen ervan waardevol zijn om te behouden. De leden vragen zich ook af hoe de stad Torhout dit kan afwegen als er niets verordend wordt vastgelegd. Andere leden menen dat dit een gemeentelijke taak is. Het is aan de gemeente om te bepalen of de panden al dan niet waardevol zijn.

De voorzitter meent dat de provincie uitspraken hierover kan doen aangezien het gaat om een provinciaal RUP.

Een lid stelt dat er algemene bepalingen zijn opgenomen over het waardevol bouwkundig erfgoed. Dit moet volstaan. Bovendien meent het lid dat het erfgoed in de binnenstad veel belangrijker is. Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de advisering van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Hierin wordt vaak verwezen naar de inventarisatie bouwkundig erfgoed met de vraag aan de gemeente om hierover uitspraken te doen. Het is dan ook logisch dat dit hier ook een gemeentelijke taak is.

Nog een ander lid vraagt zich af of het enkel de gemeente is die hierover uitspraken kan doen. Wat is de rol van Vlaanderen en de provincie hierin?

Een lid stelt dat er een inventarisatie is opgenomen in de toelichtingsnota. Het is dan ook logisch dat deze panden worden behouden voor het nageslacht.

De vaste secretaris informeert de PROCORO dat er reeds een gemeentelijk RUP in Koksijde is vernietigd omwille van het opnemen van een pand vanuit de inventarisatie van bouwkundig erfgoed in een ruimtelijk uitvoeringsplan om dit pand integraal behouden. Dit werd gelijkgesteld met de bescherming van een pand. Bij dit laatste wordt wel een vergoeding voorzien voor renovatie. Bij de inventarisatie niet. Er was dus een probleem van gelijkheid.

De voorzitter zegt dat het logisch is dat niet alles waardevol is om te beschermen op Vlaams niveau. Er zijn echter panden die wel van belang zijn om lokaal of regionaal te behouden. De voorzitter sluit de discussie af met het voorstel om in overleg met gemeente de afweging te maken. In de toelichtingsnota is er een inventarisatie en in de visie wordt aangegeven om de panden te bestendigen maar er wordt niets mee gedaan. De PROCORO-leden kunnen hiermee akkoord gaan.

Een lid heeft 3 vragen:

1. Gaat het om veilige kruispunten waar de fietssnelweg aansluit op de fiets-as? De statistieken geven aan dat er veel ongelukken gebeuren op dergelijke locaties.
2. Er wordt een verlaagde bouwhoogte voorzien ten aanzien van de woningen. Houdt dit steek? De Vlaamse Bouwmeester ijvert om meer in de hoogte te bouwen.
3. De voorziene kavelgrootte: sluit dit aan op de lopende behoeftestudie?

De voorzitter meent dat de voorziene kavelgrootte in regionaal verband moet gezien worden. Een ander lid legt uit dat met de voorziene openbare werken aan de Aartrijkestraat en de Ring van Torhout er voldoende kwaliteitsgaranties zijn om tot een veilig netwerk voor fietsers te komen. Dit lid meent dat het zwakste punt zit in de ambachtenstraat. Het gaat over 200 meter waar fietsers en het zwaar vervoer elkaar passeren. Er is nood aan een goeie en veilige oversteekplaats en afgescheiden fietspaden. Het lid stelt voor om dit ook verordenend vast te leggen. De PROCORO-leden kunnen hiermee akkoord gaan.

De voorzitter zegt dat de visie van de Vlaamse Bouwmeester niet mag verengd worden: een verdichting of een mogelijkheid om hoger te bouwen op alle plekken moet kunnen. De context van de omgeving is ook belangrijk. Dit plan is ingewikkeld omdat we in de nabijheid van woningen zitten.

Iedere gemeente zou een kwaliteitskamer moeten hebben om elk geval te bekijken in hun context. Het lid meent dat de woningen ook reeds 2 tot 3 bouwlagen hoog zijn. Kleinere bedrijven zouden in meerdere lagen mogelijk moeten zijn tot bijvoorbeeld 15 of 17 meter hoogte. De huizen hebben al een nokhoogte van 12 meter.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het dossier al een geschiedenis heeft. De afbouw naar de woningen toe is reeds opgenomen in BPA Oude Gentweg en was reeds een compromis met bewoners. Dit moet ook samen gezien worden met de voorgeschiedenis over de gewestplanwijziging. Op die plek werd een bestemmingswijziging voorzien naar een regionaal bedrijventerrein. Dit werd met succes aangevochten door de buurt bij de Raad van State.

De voorzitter meent dat het wel de moeite is om de oefening te maken via ontwerpend onderzoek waar er wel kan verdicht worden.

Een waarnemend lid had dezelfde vraag tot verdichten. Dit is de toekomst.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat BPA Oude Gentweg nog in uitgifte is. De bestaande bedrijvigheid kan wel in de hoogte bouwen.

Een waarnemend lid verwijst naar het GRS Torhout, die mede als insteek diende. Er is een rusthuis voorzien aan de Aartrijkestraat met een brug over de ring naar het ziekenhuis. Het waarnemend lid wil weten hoe dit staat. Voorts meent het waarnemend lid dat er een fout staat op de slide waarbij een groene uitstulping staat ingetekend tot tegen de stad. Dit klopt niet.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er met de bouw van een rusthuis parallel een ongelijkvloers kruispunt met de ring moet voorzien worden. Dit is een interne verbinding tussen het rusthuis en het ziekenhuis-parkeertoren.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de slide over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met de groene uitstulping tot aan de stad op het eerste zicht niet klopt. Maar in het provinciaal RUP van het rusthuis wordt wel 2/3 van de oppervlakte voorzien als groene zone. Het is ook de bedoeling dat hier een waterbufferbekken wordt voorzien. Het rusthuis wordt voorzien in de hoek van de Aartrijkestraat en de Ring.

Het waarnemend lid meent dat het beeld op de slide niet klopt.

Een lid heeft drie opmerkingen:

1. Het fietspad kadert in een groter geheel. Wat zijn de kansen dat dit wordt gerealiseerd? Moet er in de voorschriften geen hardere maatregelen worden opgenomen om dit af te dwingen?
2. In de toelichtingsnota wordt verwezen naar de omzendbrief over de afweging van detailhandel. Het lid vroeg zich af of deze omzendbrief intussen niet is afgeschaft. Op heden is er het decreet op handelsvestigingen.

3. Er is een overdruk voorzien over de rode/roze zone als woongebied. Dit is positief. Het lid vraagt of het wonen langs de Bruggestraat wel bestendig moet worden? Moet dit niet uitdovend worden?

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er gekozen is voor een overgangszone tussen de weg en het bedrijventerrein. Het is niet de bedoeling om tot een schaalbreuk te komen in samenhang met de overkant van de Bruggestraat. Hierdoor werd het wonen behouden maar zijn er ruimere mogelijkheden naar kantoren, ambachtelijke bedrijvigheid en horeca. De druk is groot naar kleinhandel toe. Het is niet wenselijk om dit hier nog mogelijk te houden omwille van het verkeersgenerend karakter. Hier worden geen ventwegen voorzien. Het lid meent dat er wel geen buffering kan voorzien worden tussen het woonlint en het achterliggend regionaal bedrijventerrein. Vandaar het pleidooi om het wonen niet te bestendigen. Een ander lid vraagt of het toelaten van 200m² bedrijfswoning niet te groot is. De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat dit als standaardnorm wordt gehanteerd.

Nog een ander lid verwijst naar de eerdere tussenkomst over de afdwingbaarheid om het verlengstuk van de groene 62 te realiseren. Volgens het lid is dit een uitgelezen taak van de provincie. Het lid vraagt waarom er geen onteigeningsplan wordt voorzien. Mevrouw Katrien Devreese verduidelijkt dat er aan een onteigeningsplan werd gedacht. Er is echter een landinrichtingsproject bezig van de VLM tot tegen het bedrijventerrein waarbinnen dit fietspad zou kunnen gerealiseerd worden. De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat dit voor de deputatie sterk genoeg is naar engagement om dit te realiseren. Het lid verwijst ook naar p.43 van de stedenbouwkundige voorschriften. Toelichtend moet het tracé kaderen binnen het bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk Oostende –Torhout. Het lid meent dat het bovenlokaal functionele fietsroutenetwerk ook moet vermeld worden.

De PROCORO adviseert het voorontwerp provinciaal RUP Torhout Noord globaal gunstig met volgende opmerkingen en overwegingen:

1. In de toelichtingsnota is er een inventarisatie opgenomen van bouwkundig erfgoed en in de visie wordt aangegeven om de panden te bestendigen. De PROCORO stelt vast dat er niets mee gedaan wordt. De PROCORO vraagt om in overleg met de gemeente de afweging te maken en bepalingen hierover op te nemen.
2. Het fietsverkeer en het zwaar vrachtverkeer komen samen in de Ambachtenstraat. De PROCORO vraagt om verordend op te nemen dat er op dat punt gescheiden fietspaden worden voorzien alsook een beveiligde oversteekplaats.
3. De PROCORO vraagt ontwerpend onderzoek om na te gaan op welke plaatsen binnen het bedrijventerrein nog meer kan verdicht worden.
4. De PROCORO vraagt om de realisatie van het verlengde van de Groene 62 meer afdwingbaar te maken door ofwel een onteigeningsplan te voorzien ofwel andere ontwikkelingen binnen het plan pas mogelijk te maken wanneer het fietspad is gerealiseerd.
5. De PROCORO vraagt of het bestendigen van het wonen langs de Bruggestraat wenselijk is, wetende dat het woonlint niet kan gebufferd worden ten aanzien van het regionaal bedrijventerrein.
6. In de visie wordt het bufferen van de woonlinten aangehaald. Is dit zinvol te behouden als het niet wordt toegepast?
7. Is het voorzien van een bedrijfswoning van 200m² niet te ruim?

Verder wenst de PROCORO volgende aanpassingen:

- Kaart 13: benoemen van de buurtwegen
- P.31 stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom: aanvullen met Bruggestraat
- Bestaat de omzendbrief nog over detailhandel?
- P.43: trage wegen, toelichtende kolom : aanvullen met kaderen binnen het functioneel fietsroutenetwerk.

*De leden van de politieke fracties verlaten de vergadering.
De ondervoorzitter, Koen Dewulf, vervoegt de vergadering.*

3. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Braem (Kortemark) nav het openbaar onderzoek van 3/12/2016 tem 31/01/2017

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp provinciaal RUP toe over het regionaal bedrijf Braem te Handzame – Kortemark.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

Een lid verwijst naar een persbericht. Hierin wordt aangekondigd dat 7 gemeenten gaan samenwerken om het vrachtverkeer af te leiden naar de N35, N32, provinciebaan-Steenstraat. Het bedrijf Braem zit midden in dit gebied. Dit betekent dat het bedrijf zelf kan kiezen waar het vrachtvervoer naar toe rijdt. Er zijn aldus geen afdwingbare maatregelen voorzien vanuit de gemeente dat het vrachtverkeer naar Edewalle moet rijden. Bovendien ligt de N35 dicht en is er de vrees voor meer verkeersoverlast in het centrum van Handzame.

De heer Matthias Dobbels zegt dat bij de herziening van het mobiliteitsplan van Kortemark er nog steeds staat dat bedrijven ten noorden van de kernen ontsloten worden richting provinciebaan. Een ander lid zegt dat het bedrijf zelf geen belang bij heeft om het centrum van Handzame verder te belasten.

Een lid informeert de PROCORO dat de kostprijs van een hoogstellingenmagazijn ongeveer hetzelfde blijft tot 35 meter hoogte. De kostprijs stijgt aanzienlijk boven de 35 meter. Het lid meent dat 35 meter als standaard kan genomen worden in functie van de kostprijs.

De voorzitter gaat over tot de advisering.

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

Het advies onderverdeeld in drie delen.

Deel 1 geeft de samenvatting weer van de adviezen met het daarop geformuleerde advies van de PROCORO. Deel 2 geeft de samenvatting weer van alle bezwaren.

In deel 3 worden voor elk thema de bezwaren hernomen en ondergebracht onder veel voorkomende onderwerpen en wordt het advies van de PROCORO geformuleerd. Beide delen dienen samen met het overzicht van de bezwaren en adviezen gelezen te worden. Elke nummer verwijst immers naar een vervolgnummer op deze lijst waar telkens de datum van ontvangst, de naam, het adres, de ontvangtwijze en het aantal bijlagen van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

DEEL 1: SAMENVATTING ADVIEZEN MET HET ADVIES VAN PROCORO

A1. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 10/01/2017, poststempel 10/01/2017, ontvangst PROCORO 11/01/2017)

Ruimte Vlaanderen formuleert een gunstig advies zonder meer.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A2. Stad Diksmuide (advies dd. 19/12/2016, ontvangst PROCORO 10/01/2017)

De stad Diksmuide formuleert een gunstig advies zonder meer. Er worden vanuit de stad Diksmuide geen opmerkingen geformuleerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A3. Gemeenteraad Kortemark (advies dd. 16/01/2017, poststempel 30/01/2017, ontvangst PROCORO 31/01/2017)

De gemeenteraad heeft in zitting van 16 januari 2017 kennis genomen van het ontwerp PRUP en volgend advies uitgebracht:

Gunstig in de overweging dat de noodzakelijke interne reorganisatie niet kan gerealiseerd worden op het bestaande terrein en het plan uitgaat van:

- (1) een optimale ontsluiting met maximale ontlasting van de kern van Handzame;
- (2) een zuinig en efficiënt ruimtegebruik;
- (3) een inpasbaarheid in het landschap.

Aansluitend op het advies van de GECORO vraagt de gemeente evenwel een verduidelijking van de begeleidende beplanting langs de ontsluitingsweg: hagen en bomenrijen kunnen eveneens in de vijfmeterstrook indien ze aan bepaalde regels voldoen (zo mogen in bepaalde gevallen bomen indien er 10m tussenruimte blijft). Mogelijks kan ook aan de noordelijke zijde van art. 6 (zone voor industriële ontsluitingsweg) een groenbeplanting voorzien worden als visuele afscherming. De beplanting kan lokaal onderbroken worden om circulatie op het terrein toe te laten.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt acte van het gunstig advies. Voor het voorstel van advies op de vraag rond de verduidelijking van de begeleidende beplanting wordt verwezen naar het advies op thema 1 – deelthema 6.

DEEL 2: SAMENVATTING BEZWAREN

B1. (Bezwaar dd. 24/01/2017, ontvangst PROCORO 30/01/2017)

De bezwaarindieners erkennen de economische waarde van het bedrijf.

De bezwaarindieners sluiten zich aan bij de opmerkingen van de GECORO en volgen de opmerkingen van de GECORO op volgende punten:

- De motivering tot nood aan uitbreiding van de bedrijfsgronden wordt in vraag gesteld;
- Er is de vrees voor zware verkeersdrukte en overlast in het centrum van de gemeente;
- De inplanting van een hoogbouw (25 m) van dergelijk grote oppervlakte zo dicht bij de woningen in een centrum van de gemeente roept vragen op;

De bezwaarindieners vrezen voor de leefbaarheid van Handzame centrum bij goedkeuring van dit PRUP.

De bezwaarindieners menen dat het gemeentebestuur onvoldoende rekening houdt met het advies van de GECORO.

B2. (Bezwaar dd. 29/01/2017, ontvangst PROCORO 30/01/2017)

De bezwaarindiener heeft verschillende opmerkingen m.b.t. het PRUP.

Een 1^e opmerking heeft betrekking op de motivatie voor de nieuwe uitbreiding en de relatie tot de motivatie van de vorige uitbreiding uit 2007. De bezwaarindiener stelt zich de vraag waarom er terug een uitbreiding nodig is aangezien van de vorige uitbreiding slechts 27% van de oppervlakte bebouwd is, terwijl 60% is toegestaan.

Een 2^e opmerking heeft betrekking op de nieuwe ontsluitingsweg. De bezwaarindiener stelt dat in het vorige RUP als voorwaarde werd opgenomen dat deze nieuwe weg binnen de 2 jaar, na verwerving van gronden en goedkeuring RUP, diende gerealiseerd te zijn. De bezwaarindiener stelt vast dat de weg pas in 2016 werd gerealiseerd en dat deze op heden nog steeds niet in gebruik is. De bezwaarindiener ging ervan uit dat de weg in 2007 een voorwaarde was en niet een onderdeel van nieuwe voorwaarden. De bezwaarindiener stelt vast dat op een deel van deze toegangsweg vrachtwagens geparkeerd staan, terwijl dit volgens de bezwaarindiener niet mag. De bezwaarindiener stelt zich de vraag of het bedrijf heeft voldaan aan de vereiste van het PRUP uit 2007, met name de aanleg van de nieuwe weg (binnen 2 jaar): was de aanleg voldoende zonder effectief gebruik ervan?

In een 3^e opmerking stelt de bezwaarindiener zich de vraag of dit al dan niet de laatste uitbreiding is (zoals aangegeven door de PROCORO). De bezwaarindiener haalt aan dat in het plan wordt rekening gehouden met een verkeerstoename van 30% (gelijk volgens de toename van de netto bedrijfsoppervlakte). Is dit enkel berekend op de bedrijfsoppervlakte? Is er rekening gehouden met een magazijn dat 6000 m² groot mag worden? Het hoogstellingenmagazijn mag een oppervlakte hebben van maximum 6000 m². Werd dit in deze grootte en verhouding op de plannen ingetekend? In de bijhorende teksten staat de maximumhoogte op 25m, op de schets op 23m, welke is correct? Het 3-D beeld van de groenbuffer geeft volgens de bezwaarindiener een waarheidsontrouw beeld weer van de situatie.

In een 4^e opmerking geeft de bezwaarindiener aan dat in het PRUP uit 2007 staat dat de dwarsbewegingen over de Handzaamse Nieuwstraat volledig kunnen verdwijnen als de activiteiten gegroepeerd worden aan de oostzijde van de weg. In het nieuwe plan is er echter nog steeds

intern verkeer dat de straat dwarst. De bezwaarindiener stelt zich de vraag of de dwarsbewegingen ooit zullen stoppen? Daarnaast stelt de bezwaarindiener zich de vraag waarom het interne verkeer dicht bij de burens zal verlopen en niet noordelijk van de nieuw te bouwen loodsen?

Daarnaast vraagt de bezwaarindiener zich af wat er met "goedkeuring van het gemeentebestuur" in het dossier wordt bedoeld? De bezwaarindiener stelt dat dit het schepencollege moet zijn.

B3. (Bezwaar dd. 30/01/2017, ontvangst PROCORO 30/01/2017)

De bezwaarindiener heeft het bezwaar opgesplitst in 3 punten:

1. De bezwaarindiener heeft bedenkingen bij de voorgestelde (toekomstige) ontsluiting van het vrachtverkeer via de Edewallestraat en de Koekelarestraat naar de N363. De bezwaarindiener vindt dit geen realistische voorstelling. De bezwaarindiener stelt voor om alle in- en uitvalswegen te voorzien van extra verkeersborden. Deze borden zouden ervoor moeten zorgen dat alle vrachtwagens van een bepaalde tonnage niet meer door de dorpskern van Handzame mogen rijden en via een andere route geleid worden. Enkel lokale bediening zou nog mogen.
2. De bezwaarindiener is van mening dat de plaats en de hoogte van het hoogstellingenmagazijn weldegelijk een impact zullen hebben. De knotwilgen aan de rand van het perceel kunnen voor een gebouw van deze hoogte daar niets aan veranderen. De bezwaarindiener stelt voor om het gebouw voor hoogstellingen meer noordwaarts op te trekken. Een herdimensionering (minder hoog en/of slanker) van het gebouw is een andere mogelijkheid.
3. De bezwaarindiener is van mening dat de site reeds lange tijd een bron is van lichtvervuiling. Andere bewakingssystemen of het voorzien van bijkomende afscherming van de hoge lichtpilaren (afname strooilicht) zouden hier een oplossing voor kunnen bieden.

B4. (Bezwaar dd. 30/01/2017, poststempel 30/01/2017, ontvangst PROCORO 31/01/2017)

In dit bezwaar worden verschillende elementen aangehaald:

1. De bezwaarindiener is van mening dat de locatie van het gebouw voor grote problemen zal zorgen;
2. De bezwaarindiener vindt het jammer dat men niet persoonlijk op de hoogte is gebracht van de plannen door enige vorm van overleg, aangetekende brief of communicatie;
3. Daarnaast is de bezwaarindiener van mening dat het project het zicht op de natuur zal wegnemen en zal zorgen voor bijkomende lawaaihinder aangezien het bedrijf aan het perceel van de bezwaarindiener grenst en doordat er meer vrachtwagens zullen passeren;
4. De bezwaarindiener is van mening dat de plannen aanleiding zullen geven tot een minwaarde aan het huis, waar men al sinds 1972 woonachtig is.

B5. (Bezwaar dd. 14/12/2016, poststempel 30/01/2017, ontvangst PROCORO 31/01/2017)

De GECORO erkent de economische waarde van het bedrijf voor de gemeente.

De GECORO heeft de elementen van het bezwaar gebundeld rond 2 thema's: ruimtelijke impact en mobiliteit.

1. Ruimtelijke impact

De GECORO stelt de motivering tot nood aan uitbreiding van de bedrijfsgronden sterk in vraag. Ten 1^e omdat de bezettingsgraad van alle gebouwen in de zone voor bedrijvigheid op vandaag slechts 27% bedraagt terwijl 60% is toegestaan. Ten 2^e omdat bij de uitbreiding met 2,2 ha er een bezettingsgraad zal zijn van 36%. Indien men alle beoogde gebouwen binnen het huidige PRUP zou realiseren komt men een bezettingsgraad van 48%. Het is volgens de bezwaarindiener perfect haalbaar om dit te realiseren op de huidige site. Pas dan kan volgens de bezwaarindiener worden gesproken van een ruimtelijk efficiënte ontwikkeling en een verhoging van het ruimtelijk rendement.

Daarnaast stelt de GECORO dat de ruimtelijke impact van het hoogstellingenmagazijn niet te onderschatten is. De schetsen (37 x 84 m: 3108 m²) en de voorschriften (6000 m²) wijken hier van elkaar af. De bezwaarindiener pleit er voor om de maximale footprint van

het hoogstellingenmagazijn in te krimpen. Daarnaast pleit men voor een zoveel mogelijk vierkante footprint. Ook pleit men voor een grotere bouwvrije afstand ten opzichte van zuidelijke perceelgrens. De bezwaarindiener vraagt ook een verdere uitwerking van de landschappelijke inkleding en materiaalkeuze:

- Een noordelijke buffer van 10 m (i.p.v. 15 m) lijkt voldoende;
- Een begeleidende beplanting langsheen de industriële ontsluitingsweg is gewenst (zo mogen in bepaalde gevallen bomen indien er 10m tussenruimte blijft);
- Ten aanzien van de bewoning in het zuiden is een gedegen buffer noodzakelijk. Er dient bekeken te worden of bij sloop van de huidige bedrijfswoning de lokale bufferbreedte van 5m kan uitgebreid worden;
- De materiaalkeuze bepaalt verder de visuele impact voor de ruimere omgeving.

2. Mobiliteit

De GECORO heeft grote bezorgdheid omtrent de impact van het voorliggende PRUP op de leefbaarheid van de kernen van Handzame en Edewalle vanuit het oogpunt mobiliteit.

- De nieuwe ontsluitingsweg zou een grotere spreiding van het verkeer in de hand moeten werken. De GECORO merkt op dat de handhaving van deze ontsluiting zeer belangrijk zal zijn. Flankerende maatregelen zullen nodig en streng genoeg moeten zijn, bv. een straatverbod ter hoogte van de Handzaamse Nieuwstraat voor zwaar transport.
- Volgens de GECORO blijft er, ondanks de nieuwe ontsluitingsweg, een leefbaarheidsprobleem omwille van de geografische ligging van het bedrijf. De bezwaarindiener acht het zeer twijfelachtig dat alle zwaar verkeer de route via de N363 zal nemen en niet langer de route via de N35.
- De GECORO heeft eveneens twijfel bij de manier waarop de mobiliteitseffecten worden ingeschat. Het is niet duidelijk hoe de ingeschatte verkeersintensiteiten in de plan-MER-screening vorm hebben gekregen. De cijfers weerspiegelen geen stijging van 30% van de verkeersintensiteiten maar eerder een stijging van 14% tot 17%. Daarnaast vertrekt de screening van een maximaal bezettingspercentage van 60% terwijl dit geen vertaling krijgt in de verordenende voorschriften. De GECORO acht het meer aangewezen om de mobiliteitseffecten in te schatten o.b.v. de toekomstige vloerooppervlakte.

Concluderend beschouwt de GECORO het plan als te vrijblijvend om de leefbaarheid van de betrokken dorpskernen en de aangelande bewoners te vrijwaren. De GECORO vraagt een afdoende motivering voor de uitbreiding. Daarnaast pleit de GECORO ook voor de opname van een maximale bezettingsgraad afgestemd op de in de toelichtingsnota beoogde gebouwen. Ten slotte dient het hoogstellingenmagazijn beperkt te worden tot het absoluut noodzakelijke volume. Dit volume dient eveneens zo vierkant mogelijk opgevat te worden met een correcte afstand tot de zuidelijke zonegrens, een goede materiaalkeuze en een voldoende landschappelijke inkleding.

DEEL 3: BUNDELING VERWANTE BEZWAREN PER THEMA MET HET ADVIES VAN PROCORO

ALGEMENE OPMERKINGEN

/

▪ **DEELTHEMA 1**

B1/B2/B5: Motivatie van de uitbreiding in relatie tot de huidige bezettingsgraad en motivatie vorige RUP.

Bezwaarindieners B1, B2 en B5 stellen de motivatie tot uitbreiding in vraag gezien van de vorige uitbreiding slechts 27% van de oppervlakte is bebouwd (terwijl 60% is toegelaten). Indien men alle beoogde gebouwen binnen het huidige RUP zou realiseren komt men aan een bezettingsgraad van 48%.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat de term bezettingsgraad niet mag gelijkgesteld worden met de term bebouwingsgraad. Op vandaag is immers te zien dat het volledige terrein zoals bestemd in 2007 in gebruik is. Dit zowel door bebouwing, verharding of buffer. Indien de gebouwen bij de uitbreiding in het bestaande RUP moeten opgevangen worden dan zou er nog meer in de hoogte moeten gegaan worden. Dezelfde bezwaarindieners merken tevens op dat de ruimtelijke impact van het hoogstellingenmagazijn niet onderschat mag worden. Bovendien rijst de vraag of dit voor het bedrijf economisch en functioneel haalbaar is.

▪ **DEELTHEMA 2**

B2: Realisatie nieuwe ontsluitingsweg

De bezwaarindieners stelt dat in het vorige RUP als voorwaarde werd opgenomen dat de nieuwe ontsluitingsweg binnen de 2 jaar diende gerealiseerd te zijn, na verwerving gronden en goedkeuring RUP, en dat deze pas in 2016 werd gerealiseerd. Daarnaast staan er vrachtwagens geparkeerd op de nieuwe weg.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de grondverwerving minder evident was dan vooraf aangenomen waardoor er aan langere tijd over gegaan is tot de uiteindelijke realisatie. De akte voor de verwerving van het laatste stuk grond, noodzakelijk voor de realisatie van weg, werd verleden op 19 februari 2015. De nieuwe weg is bijgevolg gerealiseerd binnen een termijn van 2 jaar na verwerving van de gronden. Hiermee werd voldaan aan de voorwaarden van het vorige RUP. Daarnaast doet een RUP geen uitspraak over het al dan niet mogen parkeren van vrachtwagens op deze nieuwe ontsluitingsweg. Op een private weg kan parkeren niet verboden worden.

▪ **DEELTHEMA 3**

B1/B2/B3/B4/B5: Locatie, footprint en hoogte van het hoogstellingenmagazijn

De bezwaarindieners stellen dat de ruimtelijke impact van het hoogstellingenmagazijn niet te onderschatten is door zowel de locatie, de hoogte als de footprint.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat er meer en meer in de hoogte moet gebouwd worden. De PROCORO gaat in op de bezwaarindieners op basis van juridische redenen. Met name dat de ontheffing van de MER is gegeven op basis van een hoogte van 25 m en een footprint van 37m x 84 m (= 3108m²) zo aangegeven op het plan. Aldus moet het mogelijk zijn om ten eerste het gebouw iets meer weg van de woningen in het zuiden te bouwen (noordelijker in het plangebied) en ten tweede dit tot op 10m afstand van de 15m brede bufferzone (dit omwille van de brandveiligheid en het voorzien van voldoende circulatieruimte).

De PROCORO geeft aan dat de huidige vorm zoals aangegeven op de plannen kan behouden blijven aangezien het hier functioneler is om te stapelen in een langgerekt gebouw dan in een vierkant gebouw.

▪ **DEELTHEMA 4**

B2: Dwarsverkeer over de Handzaamse Nieuwstraat + interne verkeerscirculatie

De bezwaarindiener vraagt zich af wanneer het dwarsverkeer over de Handzaamse Nieuwstraat zal stoppen en of het interne verkeer niet ten noorden van de gebouwen kan georganiseerd worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Tot op vandaag situeert een deel van de bedrijvigheid (export en retourafdeling magazijn) zich ten westen van de Handzaamse Nieuwstraat. De PROCORO stelt dat er, vanuit de bestemming in het vorige RUP en de bevestiging van de activiteiten in het huidige RUP, nog dwarsbewegingen zullen zijn van het interne verkeer. Het hoofdpzets is evenwel dat het dwarsen van vrachtverkeer ter hoogte van de Handzaamse Nieuwstraat tot een minimum wordt herleid. In het RUP uit 2007 wordt trouwens vermeld dat 'als op lange termijn alle activiteiten ten oosten van de Handzaamse Nieuwstraat worden gevestigd, valt dit interne verkeer volledig weg'. In tegenstelling tot vroeger zal de aanvoer van materiaal bestemd voor het magazijn nu evenwel via de nieuwe ontsluitingsweg gebeuren en niet meer via de Handzaamse Nieuwstraat.

Wat betreft het interne verkeer stelt de PROCORO dat in 2007 de gebouwen zo werden voorzien dat het interne verkeer zich aan de zuidkant van de gebouwen bevond. Ook de nieuwe ontsluitingsweg is gerealiseerd in het ZO van de site. In die zin is het moeilijk om de verkeersafwikkeling binnen de site volledig noordelijk te organiseren.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangegeven dat de aanvrager moet aantonen te voldoen aan een aantal ruimtelijke principes bij de aanvraag van een vergunning (vervangen door omgevingsvergunning). De PROCORO stelt voor om volgende 2 principes toe voegen:

- aantonen dat alleen de nieuwe ontsluitingsweg wordt gebruikt voor vrachtverkeer
- aantonen dat de oversteek van de Handzaamse Nieuwstraat wordt beperkt in aantal dwarsbewegingen

▪ **DEELTHEMA 5**

B5: Buffering rondom de site

De bezwaarindiener vraagt een verdere uitwerking van de landschappelijke inkleding en de materiaalkeuze.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat een noordelijke buffer van 15m moet behouden blijven zodat deze uniform aansluit bij de reeds bestaande 15m brede buffer in het noordelijke deel van het bedrijf. De PROCORO stelt dat bij een sloop van de huidige bedrijfswoning de lokale bufferbreedte van 5m op deze plaats mag behouden blijven. De aanliggende zone buiten het plangebied is een tuinzone. Indien de bufferbreedte wordt opgetrokken tot 15m zal dit zorgen voor een grote insteek in het bedrijventerrein die een invloed zal hebben op de organisatie van het bedrijf. De PROCORO stelt dat de aspecten rond materiaalkeuze en de visuele impact in het RUP zijn opgenomen. Bij de eigenlijke stedenbouwkundige aanvraag is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te oordelen.

▪ **DEELTHEMA 6**

B5/A3: Verduidelijking van de begeleidende beplanting langsheen de industriële ontsluitingsweg

De bezwaarindieners vragen om langsheen de ontsluitingsweg, ondermeer langsheen de waterloop, beplanting te voorzien met een tussenruimte van 10 meter.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het mogelijk is om bomen te planten langsheen de waterloop. Omwille van het mechanische onderhoud van de waterloop dienen deze op minstens 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1 meter landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De eventuele bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen. De noordelijke zijde van de industriële ontsluitingsweg valt samen met de grens van het RUP. Dit belet niet dat in het agrarische gebied een aanplant van bomen kan plaatsvinden. Een uitbreiding van het plangebied is evenwel niet mogelijk.

▪ **DEELTHEMA 7**

B2: Is dit al dan niet de laatste uitbreiding van het bedrijf?

De bezwaarindiener stelt zich de vraag of dit al dan niet de laatste uitbreiding is (zoals aangegeven door de PROCORO).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft dit inderdaad gesteld en dit werd als dusdanig in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen. Dit is ook de reden dat de terreinbezetting niet werd vastgelegd alsook een mogelijkheid is gegeven om in de hoogte te bouwen. Op deze wijze werd voldoende flexibiliteit ingebouwd. Op deze manier kan het bedrijf immers binnen de contour verder ontwikkelen.

THEMA 2: Mobiliteit

▪ **DEELTHEMA 1**

B1/B3/B5: Ontsluiting van het vrachtverkeer

De bezwaarindieners stellen dat de voorziene route naar de N363 in realiteit niet door de vrachtwagens zal gebruikt worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat ontsluiting van het bedrijf met de nieuwe ontsluitingsweg reeds past binnen een flankerend beleid om het zwaar vrachtverkeer af te leiden naar het hogere wegennet via Edewalle en niet meer door het centrum van Handzame. Het flankerend beleid kan juridisch echter niet opgenomen worden in een RUP.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangegeven dat de aanvrager moet aantonen te voldoen aan een aantal ruimtelijke principes bij de aanvraag van een vergunning (vervangen door omgevingsvergunning). De PROCORO stelt voor om volgende 2 principes toe voegen:

- aantonen dat alleen de nieuwe ontsluitingsweg wordt gebruikt voor vrachtverkeer
- aantonen dat de oversteek van de Handzaamse Nieuwstraat wordt beperkt in aantal dwarsbewegingen

▪ **DEELTHEMA 2**

B5: Twijfel over de mobiliteitseffecten

De GECORO heeft twijfel bij de manier waarop de mobiliteitseffecten worden ingeschat. Het is niet duidelijk hoe de ingeschatte verkeersintensiteiten in de plan-MER-screening vorm hebben gekregen. Daarnaast stelt ze voor om de mobiliteitseffecten in te schatten o.b.v. de toekomstige vloeroppervlakte in plaats van o.b.v. de netto bedrijfsoppervlakte.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om meer duiding te geven bij de vormgeving van de ingeschatte verkeersintensiteiten waardoor een correcte en onderbouwde inschatting kan gemaakt worden van de te verwachten mobiliteitseffecten.

▪ **DEELTHEMA 1**

B4: Gebrekkige communicatie

De bezwaarindiener vindt het als aanpalende buur jammer niet persoonlijk op de hoogte gebracht te zijn.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de plannen op een infovergadering naar de geïnteresseerden toe zijn gecommuniceerd. Deze infovergadering werd via dagbladen, gemeentelijke en provinciale website en het Belgisch Staatsblad aangekondigd. Hiermee wordt meer dan voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

▪ **DEELTHEMA 2**

B3: Site is bron van lichtvervuiling

De bezwaarindiener is van mening dat de site reeds lange tijd een bron is van lichtvervuiling.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat zaken m.b.t. verlichting van de site via een milieuvergunning worden geregeld. De PROCORO stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen om gebruik te maken van armaturen die ervoor zorgen dat het licht zoveel mogelijk naar de grond wordt gericht, modulerend is (enkel aangaat bij beweging) en gebruik wordt gemaakt van ledverlichting.

▪ **DEELTHEMA 3**

B4: Bijkomende lawaaihinder door project

De bezwaarindiener is van mening dat het project zal zorgen voor bijkomende lawaaihinder aangezien het bedrijf aan het perceel van de bezwaarindiener grenst en doordat er meer vrachtwagens zullen passeren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat zaken m.b.t. lawaaihinder van de site via de omgevingsvergunning worden geregeld. Een RUP kan hierover geen uitspraken doen.

▪ **DEELTHEMA 4**

B4: Plannen geven aanleiding tot minwaarde aan het huis.

Bezwaarindiener is van mening dat de plannen aanleiding zullen geven tot een waardevermindering aan het huis.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het bezwaar omtrent de waardeverminderingen en/of vergoedingen geen ruimtelijke elementen zijn, en aldus ongegrond zijn.

▪ **DEELTHEMA 5**

B2: Wat wordt er met "goedkeuring van het gemeentebestuur" in het dossier bedoeld?

De bezwaarindiener vraagt zich af wat er met "goedkeuring van het gemeentebestuur" in het dossier wordt bedoeld? De bezwaarindiener stelt dat dit het schepencollege moet zijn.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het onduidelijk is uit het bezwaar waar deze opmerking moet gesitueerd worden. De PROCORO stelt vast dat het woord 'gemeentebestuur' gebruikt wordt in het verslag van de plenaire vergadering. Aangezien het woord 'gemeentebestuur' wordt gebruikt onder de titel 'advies van het schepencollege' kan er geen enkel misverstand zijn dat dit wordt gebruikt om een standpunt van het schepencollege en niet van de gemeenteraad weer te geven.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

/

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN EN BEZWAREN

/

4. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP AKSG Knokke-Heist

Mevrouw Els Demeestere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe over de afbakening van het kleinstedelijk gebied Knokke-Heist.

*De voorzitter gaat over tot de bespreking.
Er zijn geen vragen.*

*De voorzitter gaat over tot de advisering.
Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.*

*Het advies onderverdeeld in twee delen.
Deel 1 geeft de samenvatting weer van alle adviezen en het advies van de PROCORO.
In deel 2 worden voor elk deelRUP de bezwaren opgesplitst en ondergebracht onder veel voorkomende onderwerpen en wordt het advies van de PROCORO geformuleerd. Beide delen dienen samen met het overzicht van de bezwaren en adviezen gelezen te worden. Elk nummer verwijst immers naar een vervolgnummer op deze lijst waar telkens de datum van ontvangst, de naam, het adres, de ontvangtwijze en het aantal bijlagen van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.*

DEEL 1: SAMENVATTING ADVIEZEN MET HET ADVIES VAN DE PROCORO

A1. Elia nv

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Knokke-Heist.

Elia vraagt ook om de twee 36kV-hoogspanningsstations 'Knokke' en 'Duinbergen' een bestemming "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen" te geven.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat er na het openbaar onderzoek geen bestemmingswijzigingen aan het plan kunnen worden toegevoegd. Niks belet dat de gemeente hierin initiatief kan nemen, voor zover dit vergunningsmatig nodig is.

A2. Gemeente Knokke-Heist (gemeenteraadszitting 22/12/2016)

De gemeenteraad heeft een gunstig advies.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A3. Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen geeft een gunstig advies. Er werd tegemoet gekomen aan de opmerkingen zoals geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

A5. Stad Brugge

Geen opmerkingen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt hiervan akte.

DEEL 2: BUNDELING VERWANTE BEZWAREN PER DEELRUP EN HET ADVIES VAN DE PROCORO

ALGEMENE OPMERKINGEN

B5- B10- B13- B14- B15 – B16- B17- B18- B19: Westkapelle in stedelijk gebied en behoud en ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden.

Er wordt bezwaar ingediend tegen:

- Het niet opnemen van Westkapelle en het woonuitbreidingsgebied langs de Sluisstraat binnen het stedelijk gebied.
- Het schrappen van het woonuitbreidingsgebied langs de Sluisstraat, Sacramentstraat en Monikkendreef in Westkapelle en het terug bestemmen naar landbouw.
- De schrapping van dit woonuitbreidingsgebied in ruil voor het omzetten van een agrarisch gebied naar woongebied elders in Knokke-Heist.
- Het opnemen van de percelen ten zuiden van Knokke-Dorp ter hoogte van de Tolpaert polder binnen het stedelijk gebied voor een woonontwikkeling.
- De keuze van de gemeente om de woonprogrammatie voor Westkapelle als buitengebiedkern volledig te realiseren binnen het stedelijk gebied.
- De selectie van slechts 2 gebieden om woonprogrammatie van 179 wooneenheden te kunnen realiseren.

De bezwaarindieners motiveren dit als volgt:

- De meeste bovengemeentelijke functies zijn reeds of worden nog gerealiseerd in de deelgemeente Westkapelle: centrale begraafplaats, nieuw ziekenhuis, helihaven, bedrijventoneel, funerarium, trainingscentrum Club Brugge, randparking, evenementensite, brandweer, politie, Aveve, Mc Donalds, ...
- In het centrum van Westkapelle zijn reeds appartementen aanwezig.
- In de herziening van het PRS-WV werd door de provincie zelf een woonprogramma opgemaakt. Volgens deze berekeningen is er in Knokke-Heist een mogelijkheid om extra woonruimte te creëren voor 179 bijkomende nieuwe woongelegenheden die verdeeld kunnen worden over het stedelijk gebied en de geselecteerde kernen van het buitengebied.

In principe hadden deze bijkomende woongelegenheden gecreëerd moeten worden in de planningsperiode 2012-2017. Dit is echter niet gebeurd en die planningsperiode is bijna verstreken. Het is de logica zelve dat men voor de invulling van die behoefte in de eerste plaats gebruik zou maken van de hiervoor reeds beschikbare potentiële gebieden met name de woonuitbreidingsgebieden.

- Het gewestplan dateert van de jaren '70 en voorzagt in dit woonuitbreidingsgebied.
- In de huidige versie van het PRUP was er van het schrappen van het WUG geen sprake, integendeel, de optie om bijkomend woonaanbod te creëren werd bewust voorzien.
- Volgens de Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden betreft dit een WUG dat principieel vanuit het Vlaamse beleidskader wel ontwikkeld kan worden. Hierdoor zijn de eigenaars er ook van uitgegaan dat dit gebied vroeg of laat ontwikkeld zou kunnen worden.
- In het GRS Knokke-Heist werd expliciet gesteld dat er in Westkapelle een tekort is aan bijkomende woningen. Om die reden werd het gedeelte van het WUG niet geschrapt maar gereserveerd.
- In de toelichtingsnota van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist wordt volgend argument aangehaald om Westkapelle niet mee te nemen in het stedelijk gebied: "Als Westkapelle buiten het stedelijk gebied gehouden wordt, geeft dit aan de gemeente de mogelijkheid om een woonaanbod te creëren/te behouden gericht op de eigen bevolking met een complementaire typologie en dichtheid ten opzichte van het aanbod in het stedelijk gebied."
- De keuze om de 179 woonentiteiten niet te verspreiden over het stedelijk gebied en het buitengebied is volstrekt arbitrair en niet gemotiveerd. Dit heeft niets met goede ruimtelijke ordening te maken maar is enkel ten voordele van enkele ontwikkelaars.
- Dit buitengebied is net de meest uitgelezen locatie om te kunnen voldoen aan de eisen die de gemeente zichzelf stelt, met name de realisatie van een gedifferentieerd maar betaalbaar woonaanbod voor eigen inwoners.
- Het is ook logisch dat men eerst gebruik maakt van dit potentiegebied, woonuitbreidingsgebied om extra woonruimte te creëren.
- Knokke en Westkapelle zijn volledig toe gebouwd en vormen één geheel. In Westkapelle zijn tal van stedelijke functies aanwezig
- Dit gebied is volledig omgeven door villa's en woningen en is ideaal gelegen mede door de goede ontsluiting waardoor geen verkeershinder kan optreden.
- De ontwikkeling van de Keuvelwijk zal verkeershinder genereren. De ontsluiting via de Kragendijk is verkeerstechnisch niet verantwoord en zal heel sterk belastend zijn voor de ganse omgeving in het algemeen en de nieuwe basisschool in het bijzonder die trouwens nu al mobiliteitsproblemen kent.
- Het openbaar vervoer (De Lijn) en fietspaden liggen vlakbij. Binnen de toekomstvisie van De Lijn wordt ook een ontsluitende regionale tram voorzien tot in Westkapelle.
- Er werden langs de Sluisstraat reeds infrastructuurwerken uitgevoerd. Er werd een verbreding van de gracht gerealiseerd om het oppervlaktewater van het ganse gebied volledig af te koppelen van het rioolsysteem wat ten goede komt aan de waterhuishouding van het woonuitbreidingsgebied.
- Dit gebied is waardeloos voor landbouw. De landbouwer is 68 jaar en heeft geen opvolging. Het bedrijf is volledig omgeven door woningbouw die een normale bedrijfsvoering met o.a. bemesting en sproeistoffen niet meer toelaat of verantwoordt.
- De grensstellende elementen van het huidige PRUP zijn nog steeds dezelfde. Het enige dat nu toegevoegd is, is dat dit gebied niet opgenomen is in het GRUP Zwinpolder. Een afdoende motivering om deze percelen mee te nemen binnen de afbakening ontbreekt.

Conclusie:

Er is absoluut geen logica om een bestaand woonuitbreidingsgebied dat reeds aangeboord is en waar landbouw uitdovend is te schrappen om als compensatie elders meer dan 20 ha zuiver goede landbouwgrond om te vormen naar bouwgrond.

Door de bezwaarindieners wordt gevraagd:

1. Om het woonuitbreidingsgebied in Westkapelle te behouden en niet te herbestemmen naar landbouw en/of
2. Om Westkapelle op te nemen binnen het stedelijk gebied en/of

3. Om het woonaanbod binnen Westkapelle en de vaststaande behoefte van 179 WE binnen het bestaande WUG op te vangen en/of
4. Om de Tolpaertpolder niet op te nemen binnen het stedelijk gebied.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat binnen het provinciaal RUP het woonuitbreidingsgebied niet wordt herbestemd naar landbouw. Wel wordt er geopteerd om binnen de afbakeningslijn ruimte te reserveren voor een woonontwikkeling ter hoogte van de Tolpaertpolder en om Westkapelle niet op te nemen in het stedelijk gebied maar als buitengebied te behouden zoals nu ook het geval is.

De PROCORO meent dat er inhoudelijk voldoende argumenten zijn om de woonuitbreidingsgebieden in Westkapelle niet mee te nemen binnen de afbakeningslijn en de woonontwikkeling te voorzien in de nabijheid van de stations en de kernen Heist en Knokke dorp (Heulebrug en Keuvelwijk ter hoogte van de Tolpaertpolder).

Het stedelijk-gebieden-beleid gaat uit van een bundeling van wonen, werken en voorzieningen om de mobiliteit van zoveel mogelijk mensen te beperken en de alternatieven (openbaar vervoer, de fiets en te voet) te stimuleren.

Het station (met de trein- en tramverbindingen) is in Knokke gesitueerd. De bereikbaarheid van Knokke dorp (Keuvelwijk of Tolpaertpolder) is bijgevolg beter dan bij de woonuitbreidingsgebieden in Westkapelle. Westkapelle is enkel bereikbaar met de bus op het vlak van openbaar vervoer, fietsvoorzieningen worden verbeterd maar alle voorzieningen waarnaar verwezen wordt zijn aan de overzijde van de Natiënlaan gelegen. Het gaat hierbij in hoofdzaak over niet dagdagelijkse voorzieningen terwijl de site ter hoogte van de Tolpaertpolder op wandelafstand van de school en tal van dagdagelijkse voorzieningen gelegen is en onmiddellijk aansluit bij Knokke Dorp en het stadsweefsel.

Voor het beleid binnen het stedelijk gebied wordt voor het wonen gemiddeld een minimale dichtheid voorzien van 25 woningen per ha. Westkapelle voldoet momenteel niet aan die norm. Niet alleen de kern van Westkapelle maar ook alle verkavelingen zouden heel sterk moeten gaan verdichten. Indien men zou opteren om in Westkapelle een stedelijk-gebieden-beleid te voeren dan zouden in hoofdzaak rijwoningen en appartementen er moeten voorzien worden.

Bovendien is het gebied tussen de Sluisstraat, Natiënlaan, Sacramentstraat, Monikkendreef en Koekoeksstraat aangeduid als signaalgebied door Vlaanderen. Op 12/11/2014 werd dit signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Brugse Polders geselecteerd voor opname in de prioriteit te onderzoeken signaalgebieden. Het signaalgebied wordt afgebakend op de percelen van het WUG die nog niet ontwikkeld zijn en op vandaag voornamelijk in landbouwgebruik zijn. Het gebied kent een overstromingsrisico waarbij er gepaste maatregelen dienen genomen te worden. Gezien deze waterproblematiek, is bebouwen van dit gebied met een hoge stedelijke dichtheid niet aangewezen. Intussen heeft de gemeente reeds initiatief genomen om het woonuitbreidingsgebied te schrappen. Bovendien is er een ontwerpdecreet die een regeling treft over de signaalgebieden.

Omwille van voorgaande argumenten wordt Westkapelle met zijn woonuitbreidingsgebieden niet opgenomen binnen het stedelijk gebied.

Het netto-pakket voor wonen werd berekend volgens het beleidskader zoals opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV). In totaal bedroeg het netto-pakket 179 wooneenheden voor de gemeente Knokke-Heist voor zowel het gedeelte binnen het stedelijk gebied als voor het buitengebied samen. Dit beleidskader laat echter niet toe om de volledige behoefte van de gemeente te voorzien in het buitengebied. Volgens de berekening kan er een netto-pakket voorzien worden van maximaal 12 wooneenheden in het buitengebied en van 167 wooneenheden in het stedelijk gebied. Het beleid om deze wooneenheden een plek te geven en te ontwikkelen is een bevoegdheid van de gemeente. De gemeente Knokke-Heist heeft gekozen om de 12 wooneenheden ook binnen het stedelijk gebied te voorzien.

De keuze om de Tolpaertpolder op te nemen binnen de afbakeningslijn is gestoeld op 2 argumenten. Dit gebied sluit aan bij Knokke-dorp en is gelegen nabij het station van Knokke

(trein/tram/bus). Daarnaast heeft Vlaanderen een afweging gemaakt in het kader van de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur. Hierbij heeft Vlaanderen beslist om het gedeelte van de Tolpaertpolder die nu opgenomen wordt binnen de afbakeningslijn niet te bevestigen en te herbestemmen als belangrijk landbouwgebied. Het gebied errond is wel duidelijk herbestemd als waardevol landbouwgebied. Hierdoor kan niet ontkent worden dat Vlaanderen de landbouwwaarde van dit gebied wel degelijk anders heeft beoordeeld.

Het advies wordt aangenomen met:

Ja: 13 (Sophie Ide, Koen Vanneste, Peter Norro, Michel Gilté, Torben Wolfs, Lieven Veulemans, Jeroen Cornilly, Oscar Wullepit, Marc Desmet, Franky Roels, Jonas Plouvier, Koen Dewulf en Piet Gellynck)

Nee: 2 (Katty Dewilde en Eric Vandorpe)

Onthouding: 0

Minderheidstandpunt:

Mevrouw Katty Dewilde en de heer Eric Vandorpe gaan niet akkoord om de Tolpaertpolder op te nemen binnen de afbakeningslijn. Vanuit de plenaire vergadering wordt er vastgesteld dat er in dit gebied waardevolle graslanden aanwezig zijn. Dit was bij hun niet bekend. Deze twee leden sluiten zich aan bij het standpunt dat deze graslanden als natuurgebied moet ontwikkeld worden. Het is volgens deze leden ook voorbarig om de Tolpaertpolder reeds binnen de afbakening van het stedelijk gebied op te nemen om een woonontwikkeling mogelijk te maken.

DEELRUP: Multifunctioneel stadslandschap Westkapelle

B3 –B11 : achter ontsluiting percelen langs de Dorpsstraat

Er wordt een bijkomende achterontsluiting gevraagd van de percelen E69b3, E68ven E68p, gelegen langs de Dorpsstraat 2,4 en 6 te Knokke-Heist via de zone voor veiligheidsgebouw (art.2.11). Volgens de bezwaarindieners kan dit mogelijk gemaakt worden door een as verschuiving van de voorziene hoofdontsluitingsas tot tegen hun percelen en het veiligheidsgebouw zo in te planten dat het dichter aansluit bij de groene as.

Ook het aanpalend bedrijf vraagt een achterontsluiting om de Dorpsstraat minder te belasten in verkeer. Concreet wil men een toegang van de loodsen al dan niet via het terrein voor het veiligheidsgebouw. De toegang kan afgesloten worden via een elektrische poort met toegangscode zodat alleen het personeel en leveranciers langs deze weg kunnen binnenrijden. De bezwaarindiener is bereid om toegevingen te doen voor gemeenschappelijk gebruik van grond om dit te bekomen. De burens zouden ook een toegang wensen via de achterzijde.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om te onderzoeken of de ontsluiting van deze woonpercelen kan verbeterd worden. Hiervoor zijn er 2 opties. Ofwel wordt met de herinrichting van het knooppunt Natiënlaan, Kragendijk, Dorpsstraat hier een antwoord aan gegeven ofwel kan dit door een achterontsluiting te voorzien. Deze achterontsluiting mag wel geen probleem vormen voor de realisatie van het veiligheidsgebouw (zie ook B6-B7).

De PROCORO meent dat de achterontsluiting van het bedrijf extra dynamiek en kwaliteitsverlies van deze achterzijde tot resultaat zal hebben. Een kwalitatieve landschappelijke buffering van het bedrijf naar de recreatieve terreinen toe is noodzakelijk. Een achter ontsluiting van dit bedrijf vindt de PROCORO bijgevolg niet opportuun.

B9 veiligheidsgebouw

In functie van een optimale ontwikkeling van de zone voor veiligheidsgebouw art. 2.11 wordt gevraagd volgende elementen aan te passen:

- Bezetting van het perceel optrekken van 40% naar minstens 60%.
- Geen waterbuffer op eigen terrein maar inbegrepen in de globale buffer.
- Hoogtes in meter vastleggen, niet in bouwlagen (benodigde vrije hoogte brandweer) + mogelijkheid van hoger torenvolume.

- Inplanting aan de straatzijde: er wordt voorgesteld om het voorschrift: 'de rooilijn wordt voor minstens 75% ingenomen door bebouwing' te vervangen door 'de bebouwing dient het straatbeeld te ondersteunen'.
- Zonengrens van art.2.11 aan de westzijde met 10m verschuiven. Dit impliceert dat ook de wegenis mee westwaarts verschuift.
- Ook aan de noordzijde de zonengrens met 5 meter verbreden.
- Zonengrens van de openbare weg (2.14) in de zuidwestelijke hoek van de zone voor veiligheidsgebouw laten aansluiten.
- Groenbuffer ingeschreven in de voorschriften eerder uitvoeren als geluidsscherm met groen (wegens beperkte ruimte en betere geluidsbuftering t.o.v. de woningen gelegen aan de Dorpsstraat).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om deze elementen in de voorschriften aan te passen. Hierbij dient wel nog met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Wat betreft het voorzien van de nodige waterbuffer voor het plangebied (art. 2.13) werd er inderdaad rekening gehouden met alle beoogde gebouwen en verharding in het volledige plan. Niettegenstaande dient het water maximaal hergebruikt en gebufferd te worden door bijvoorbeeld hergebruik van regenwater en realiseren van groendaken of buffering op het dak.
- Wat betreft het torenvolume wordt voorgesteld dit toe te laten maar wel op voldoende afstand van de tuinzone en de woonzone zodat de bewoners geen hinder hebben van schaduwslag.

Wat het verruimen van de zonegrenzen betreft is het mogelijk om alle zones westwaarts 15 meter op te schuiven (zie ook B4). De zone noordwaarts opschuiven is geen optie. Voor de hoofdtoegang tot het gebied is de benodigde ruimte nodig voor de weg, fietspaden en voetpaden. De zonegrens van de openbare weg (2.14) loopt inderdaad beter langs de volledige westelijke grens van de zone voor het veiligheidsgebouw en sluit best aan in de zuidwestelijke hoek van de zone.

B6 – B7 meergezinswoningen

De bezwaarindieners zijn eigenaar van percelen langs de Dorpsstraat (Dorpsstraat 2 en de 2 percelen 10^e afd. Sectie E nrs.69C3 en 69S2). Deze percelen zijn gelegen in art.2.1. Dorpskernzone.

Bezwaarindieners vragen om binnen deze zone reguliere meergezinswoningen, ontwikkelbaar door particulieren, toe te laten alsook commerciële activiteiten.

Eén bezwaarindiener beoogt de ontwikkeling van een gemengd project op deze site van wonen met kantoor en handel en heeft reeds visualisaties ervan.

Door de nieuwe achterliggende ontwikkeling van het veiligheidsgebouw, het bedrijventerrein en het evenemententerrein verandert de ruimtelijke context volledig waarbij meergezinswoningen en commerciële activiteiten langsheen de Natiënlaan vanaf garage Coolman richting Kragendijk te motiveren zijn. Bijkomend wordt gesteld dat het pand van Coolman weldra vergund zal worden voor meergezinswoningen.

Dit sluit ook aan bij de visie van de gemeente over de Natiënlaan dat concreet vertaald is in het RUP Westkapelle Oost. Door dit RUP wordt aan beide zijden van de Natiënlaan dezelfde bestemming bewerkstelligd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het toelaten van ruimere functies en een grotere dynamiek voor de percelen die ruimtelijk aansluiten bij de bebouwing langs de Natiënlaan enkel kunnen indien de ontsluiting van deze percelen op een veiligere en vlotte manier mogelijk kan gerealiseerd worden.

De PROCORO stelt voor om verder te onderzoeken of een veilige en vlotte ontsluiting van de percelen mogelijk is ofwel langs de voorzijde ofwel langs de achterzijde en de functies hierop af te stemmen. (zie ook B3-B11)

B8 - mobiliteit

De bezwaarindiener kant zich tegen de ontwikkeling van de site Club Brugge. Er wordt de indruk gewekt van 'occasioneel gebruik' omdat de site enkel gebruikt zal worden als oefenvelden voor de club.

Maar:

- Dagelijks komen er 100 mensen spelen en werken.
- Naar aanleiding van trainingen van de Rode Duivels kwamen er meer dan 3000 bezoekers met de nodige overlast tot gevolg terwijl er toen maar 1 voetbalveld gebruikt werd en het er nu 6 zullen zijn.
- Tegenstrijdigheden vast te stellen: tribune voor 500 mensen terwijl vermeld wordt dat de site niet publiek toegankelijk is en er maar 80 parkeerplaatsen zijn voorzien.

De bezwaarindiener geeft aan dat deze ontwikkeling tot veel overlast zal zorgen op de Herenweg dat als sluiptweg wordt gebruikt en dat men ook vanuit Brugge als kortste weg zal blijven gebruiken.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat om de verkeersdynamiek op te vangen van de activiteiten die in het gebied gepland worden er een nieuwe toegang vanop de Natiënlaan wordt voorzien. Het verkeer dient langs daar te verlopen.

Er wordt duidelijk in de voorschriften van het plan opgenomen dat er voor het trainingscentrum voor Club Brugge binnen de overdrukken voor gebouwen en parkeren voldoende parkeerruimte moet voorzien worden cfr de geldende normen voor sportinfrastructuur voor zowel het personeel, bezoekers en gebruikers.

Bij uitzonderlijke momenten kan er beroep gedaan worden op de randparking om in nodige parkeerplaatsen te voorzien. Daarnaast is het aangewezen dat de gemeente een flankerend beleid voert om sluiptverkeer langsheen de Herenweg te vermijden.

Het is niet de bedoeling dat er op regelmatige basis evenementen worden georganiseerd op deze site van Club Brugge die honderden mensen aantrekt waardoor er een behoefte zou zijn aan grootschalige infrastructuur buiten het trainingscentrum. Dit wordt best duidelijker opgenomen in de voorschriften.

B12 inrichting zone voor sport en recreatie

Op het grafisch plan staat een symbolische aanduiding voor de waterloop en de groene as. Er wordt een marge van 10 meter toegelaten t.o.v. de aangeduide plaats op het bestemmingsplan. De bewaarindiener vraagt om voor de goede orde in de toelichting op te nemen dat het tracé van de groene as en het tracé van de waterloop indicatief zijn.

De bezwaarindiener vraagt daarnaast om de mogelijkheid te voorzien om de waterloop op zijn huidig tracé (al dan niet ingebuisd) ook te kunnen behouden en die mogelijkheid ook in de voorschriften te voorzien.

In de voorschriften wordt een bouwvrije afstand van minstens 7 m tot de zonegrenzen voorzien voor de inplanting van terreinen en constructies. In functie van de maximalisatie van de afmetingen van de voetbalvelden en de aanwezigheid van de waterloop is het aangewezen om de bouwvrije zone te beperken tot 5m.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de symbolische aanduidingen inderdaad indicatief zijn. Dit kan inderdaad nog opgenomen worden in de toelichting.

Wat de waterlopen betreft, is de PROCORO voorstander om duidelijk aan te geven dat deze waterlopen kunnen behouden worden op het huidig tracé of kunnen verlegd worden cfr. de indicatieve aanduidingen op het plan. De groene assen moeten hierop afgestemd zijn want deze vormen samen met de waterlopen de landschappelijke structuur van het gebied.

Het inbuizen van de noord-zuid gerichte waterloop is niet aangewezen aangezien dit een belangrijke landschappelijke structuur dient te vormen in het plan. Het inbuizen van de Noordwatergang tussen de centrale noord-zuidwaterloop en de Dorpsstraat kan enkel gemotiveerd worden indien dit de ruimte-efficiëntie aanzienlijk verhoogt en indien naar waterbeheer toe dit voldoende wordt gecompenseerd op eigen terrein.

In functie van de maximalisatie van de voetbalvelden kan de PROCORO ermee instemmen om de bouwvrije zone te beperken tot 5 meter zolang er een voldoende landschappelijke inkleding wordt gerealiseerd. De minimale landschappelijke inkleding wordt dan best verordenend vastgelegd.

B2 onteigening

Het pand bestaande uit een showroom met op het eerste verdiep een verhuurd appartement wordt onteigend in functie van de randparking. De bezwaarindiener verzet zich tegen de onteigening. Zolang er geen gelijkwaardig alternatief wordt geboden, kunnen zij hier niet mee akkoord gaan. Een nieuw pand zal minimaal dezelfde huurinkomsten moeten kunnen bezorgen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De onteigening van het pand is nodig om de ontwikkeling van de randparking te kunnen realiseren zoals wordt gemotiveerd in de toelichtingsnota. In het plan zelf is er een alternatieve locatie voor de showroom mogelijk. Het bezorgen van minimaal dezelfde huurinkomsten is geen ruimtelijk element.

B4 onteigening

De bezwaarindiener wordt onteigend in functie van de hoofdontsluitingsweg vanaf de Natiënlaan. Deze ontsluitingsweg loopt ten zuiden van het perceel 74T. De bezwaarindiener geeft aan dat de weg heel dicht bij haar woning komt. Er wordt gevraagd de weg zo smal mogelijk te houden zodat een stuk minder van haar eigendom moet onteigend worden. Nu wordt een totale breedte van 20 meter voorzien wat volgens de bezwaarindiener wel heel ruim is. De bezwaarindiener stelt tevens vast dat haar volledige weide (nr.8 op het onteigeningsplan) wordt onteigend voor de aanleg van de weg. Dit is echter de enige weide waar haar paardjes kunnen staan. De bezwaarindiener vraagt om de te onteigenen strook zo smal mogelijk te willen houden en tot de nodige strook te willen beperken en bijgevolg de rest van de weide niet te onteigenen. De weide kan volgens de bezwaarindiener in aanmerking komen voor zelfrealisatie.

Langs de westzijde van het perceel wordt ook een strook onteigend om de waterloop en het fietspad te realiseren. Hierdoor wordt volgens de bezwaarindiener een veel bredere strook onteigend, met name 50m, dan nodig is. 10 meter is volgens de bezwaarindiener voldoende. Er wordt gevraagd de strook te versmallen zodat het serregebouwtje volledig en de stal voor het grootste deel kan blijven bestaan. De bezwaarindiener vraagt om de stal zoveel als mogelijk te behouden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor de ontsluitingsweg is de nodige ruimte nodig zodat er fietspaden en wandelpaden kunnen gerealiseerd worden. De PROCORO stelt dat de weg niet kan worden versmald.

Het perceel 8 wordt niet enkel onteigend voor de ontsluitingsweg. Het onbebouwde perceel (de weide) zal ook ingezet worden voor een gemeenschappelijke ontsluiting van de handelszaken en om een parking te voorzien voor de bezoekers van het veiligheidsgebouw. Dit wordt best verduidelijkt in de voorschriften.

Wel is er een mogelijkheid om de zones westwaarts uit te breiden met 15 meter waardoor langs de westzijde minder moet onteigend worden en de stal en het serregebouwtje grotendeels behouden kan worden. (zie ook B 9)

De PROCORO merkt hierbij op dat het noodzakelijk is om voldoende aandacht te besteden aan een goede aansluiting van de weg die hierdoor verschuift naar de randparking.

B22 onteigening

De bezwaarindiener wordt onteigend langsheen de Natiënlaan in functie van de bushalte en verbinding naar de randparking. De bezwaarindieners hebben hierbij volgende vragen:

- Waarom moet hier de bushalte voorzien worden? Het lijkt logischer en praktischer om de busstroken centraal aan de evenementensite/randparking langs de Natiënlaan te plaatsen.
- Het is opmerkelijk dat voor een busstop of busstrook 800 m² moet onteigend worden. Dit lijkt de bezwaarindiener erg groot voor een busstrook. Wat is hier juist de bedoeling? Gaat

het ook over een schuilhoek? Daarbij vreest de bezwaarindiener voor de visualiteit van de commerciële activiteit van het bedrijf. Moet dit te onteigenen perceel zo groot zijn?

- Er is ook onduidelijkheid over de compensatie van de onteigening. Naast de eigendom wordt een zone als bedrijvigheid bestemd. Is het de bedoeling om dit in een ruilvereenkomst toe te kennen? De grond achteraan heeft mindere waarde.
- Er is in het plan geen alternatief voorzien voor de toegang van het bedrijf. Deze wordt door de nieuwe plannen van De Lijn volledig afgesloten. Wordt dan een nieuwe toegang langs de zijkant voorzien?

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het voorzien van een bushalte een bevoegdheid is van De Lijn. In het plan dient rekening gehouden te worden met de meest recente visie voor het nieuwe knooppunt met de Natiënlaan, de Kragendijk, de Dorpsstraat en de nieuwe toegang tot het gebied. Hierbij is de ontsluiting met de bus ook in kaart gebracht en dient er voorzien te worden in de nodige bushaltes. De PROCORO stelt voor om deze studie te integreren in de toelichtingsnota ter verduidelijking en om ook de localisatie van de bushalte, de nodige breedte voor het openbaar domein hiermee af te stemmen.

De ontsluiting van het bestaande tuincentrum moet via de Natiënlaan mogelijk blijven. Een gezamenlijke ontsluiting via de hoofdtoegang tot het gebied dient op termijn ook tot de mogelijkheden te behoren.

De noordelijke grens van de zone 2.7 (zone voor laagdynamische activiteiten) is omwille van ruimtelijke redenen recht getrokken. Deze gronden zouden bestemmingsmatig kunnen aangewend worden in functie van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De financiële afspraken hieromtrent en waardebeoordeling van gronden zijn geen ruimtelijke elementen.

B23 onteigening

De bezwaarindiener tekent bezwaar aan tegen de gedeeltelijke onteigening van zijn perceel. (kadasternr.E57h). De nieuwe perceelsgrens zou schuin komen te liggen ten opzichte van een bestaande loods. Deze loods zou hierdoor niet meer toegankelijk zijn langs deze zijde met tractoren en allerhande machines. Daarom wordt gevraagd om de perceelsgrens evenwijdig te positioneren met de bestaande loods en op een afstand van ongeveer 10 meter zodat de loods ook aan deze zijde bereikbaar is.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de tuinzone te verbreden zodat de loods inderdaad toegankelijk is langs die zijde. Het verbreden van de tuinzone met 5 meter lijkt de PROCORO in functie van de toegankelijkheid wel voldoende.

DEELRUP: Ziekenhuiscampus herziening

B1: Aquafin

Binnen het deelRUP Ziekenhuiscampus werd een nieuw pompstation en bijhorende persleidingen gebouwd. Deze staan aangeduid op het opmetingsplan in bijlage. Boven deze infrastructuur werden zakelijke rechten gevestigd. Binnen een strook van 5 m is er een erfdiensbaarheidszone non-aedificandi van toe- en doorgang. Binnen deze erfdiensbaarheidszone gelden specifieke randvoorwaarden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat dit plan geen afbreuk doet aan de erfdiensbaarheidszone. Toelichtend kan dit vermeld worden bij de verordenende voorschriften.

B21

De bezwaarindieners willen enkel benadrukken dat het PRUP er toch minstens foutief van uitgaat dat er met absolute zekerheid kan gesteld worden dat er in de zeer nabije toekomst een nieuwe

rotonde zal voorzien worden ter hoogte van het knooppunt Kalvekeetdijk en de Natiënlaan. Er wordt hierbij verwezen naar een verzoek tot vernietiging van 25 maart 2016 ingesteld bij de Raad van Vergunningsbetwistingen tegen de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van voormelde rotonde.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat er voor de volledigheid melding kan gemaakt worden in de toelichtingsnota van het verzoek tot vernietiging dat bij de Raad van Vergunningsbetwistingen werd ingesteld tegen de voormelde rotonde.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

De PROCORO stelt met éénparigheid van stemmen voor om nog volgende aanpassingen door te voeren betreffende de voorschriften:

- p.76: bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven kunnen behouden blijven: toevoegen van vergunde of vergund geachte
- p.78 en 79: bijgebouwen van max 3m x 3m: beter 9m²
- p.86, 100 en 104: toevoegen: technische installaties moeten onderdeel uitmaken van de globale architectuur
- p.104: De begraafplaats is volgens de voorschriften toegankelijk voor voetgangers vanaf de randparking en de Herenweg.
Toevoegen: voor voetgangers en dienstvoertuigen.
Legende en voorschrift dienen overeen te stemmen. In de legende staat er "symbolische aanduiding secundaire toegang" terwijl in de voorschriften "ontsluiting zachte weggebruikers" staat.
Wat betreft de toegankelijkheid van de begraafplaats meent de PROCORO dat dit best in zijn globaliteit nog eens herbekeken wordt waarbij de ontsluiting vanaf de randparking enkel voor de zachte weggebruiker kan dienst doen. De hoofdtoegang wordt voorzien via de Kalvekeetdijk. Voor de dienstvoertuigen worden best voldoende toegangen mogelijk gemaakt.
- Er wordt gevraagd om de wisselbestemming tuinzone en zone voor sport en recreatie art. 2.15 te verbreden ten noorden van de Noordwatergang met een breedte van 5 meter om het bestaande bijgebouw beter en functioneler te kunnen gebruiken.

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN EN BEZWAREN

De VCRO stelt duidelijk dat de gemeenteraad advies uitbrengt tijdens het openbaar onderzoek van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het Schepencollege kan niet in de plaats treden van de gemeenteraad.

De PROCORO stelt met éénparigheid van stemmen vast dat het advies van het College van Knokke-Heist dan ook onontvankelijk is.

A4. Gemeente Knokke-Heist - College

Het college vraagt om een aantal elementen nog aan te passen.

In de toelichtingsnota wordt telkens vermeld dat het woonuitbreidingsgebied in Westkapelle wordt geschrapt en/of herbested. Het college vraagt de term te 'reserveren' te gebruiken.

Betreffende de voorschriften:

- p.76: bestaande kleinschalige ambachtelijke bedrijven kunnen behouden blijven: toevoegen van vergunde of vergund geachte
- p.78 en 79: bijgebouwen van max 3m x 3m: beter 9m²
- p.86, 100 en 104: toevoegen: technische installaties moeten onderdeel uitmaken van de globale architectuur
- p.104: De begraafplaats is volgens de voorschriften toegankelijk voor voetgangers vanaf de randparking en de Herenweg.
Toevoegen: voor voetgangers en dienstvoertuigen. Legende en voorschrift dienen overeen te stemmen. In de legende staat er "symbolische aanduiding secundaire toegang" terwijl in de voorschriften "ontsluiting zachte weggebruikers" staat.

- Er wordt gevraagd om de wisselbestemming tuinzone en zone voor sport en recreatie art. 2.15 te verbreden ten noorden van de Noordwatergang met een breedte van 5 meter om het bestaande bijgebouw beter en functioneler te kunnen gebruiken.

5. Varia

▪ **Agendapunten voor de volgende bijeenkomst op 4/5/2017:**

- Toelichting herziening Ontwerp GRS Ieper
- Bezwarenbehandeling ontwerp-provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen Roeselare-Tielt
- Bezwarenbehandeling ontwerp-provinciaal RUP regionaal bedrijf Green Yard Staden
- Bezwarenbehandeling ontwerp-provinciaal RUP slachthuis Tielt – onder voorbehoud

▪ **Uitstap PROCORO**

De PROCORO –uitstap wordt voorzien op 15 juni in functie van het voorontwerp provinciaal RUP Ardoorie 't Veld en omgeving en de haalbaarheidsstudie van de kleiputten Egemkapelle (Pittem) als provinciaal domein maar ook de vraagstuk over mogelijke functies in de bestaande gebouwen.

▪ **Terugkoppeling stand van zaken dossiers :**

- Plenaire vergaderingen:
 - Afbakening Waregem, specifiek Blauwpoort: adviezen liggen in de lijn van de meerderheid van PROCORO
 - Agristo: de opmerkingen van PROCORO werden ook door andere adviesinstanties gemaakt.
- Voorlopige vaststellingen in de provincieraad:
 - Ontwerp-provinciaal RUP Nonnenbossen-woonclusters. Het openbaar onderzoek zal lopen van 2 mei tot 30 juni 2017
- Definitieve vaststellingen in de provincieraad:
 - Provinciaal RUP Openruimte kamers De Gavens-Esser + inrichtingsnota + overeenkomst VLM. Er wordt reeds op 27 april een infomoment georganiseerd door de provincie en de VLM voor betrokkenen voor de volgende stappen. Deputatie heeft grotendeels het advies van de PROCORO gevolgd.
 - Provinciaal RUP afbakening kleinstedelijk gebied Tielt
Deputatie heeft grotendeels het advies van PROCORO gevolgd. De concrete invulling van de overgangsmaatregel voor de landbouwers bij het deelRUP stedelijk groen en deelRUP landschapspark werd als volgt geformuleerd door de deputatie:
De deputatie volgt het advies van de PROCORO en stelt voor om de bestemming van de zone voor bosgebied (art.1) en de zone voor gesloten valleigebied (art.2) pas te laten ingaan als aan één van volgende voorwaarden is voldaan:
 - Als het perceel gedurende 1 jaar niet bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt voor landbouwactiviteiten.
 - Als het perceel eigendom wordt van het Agentschap voor Natuur en Bos dat ressorteert onder het Vlaams Gewest, de provincie West-Vlaanderen of de stad Tielt.
 - Als er voor het perceel een aanvraag tot subsidie wordt toegekend in het kader van natuurontwikkeling.

Voor zover er niet aan één van deze voorwaarden wordt voldaan blijft het perceel bestemd als landbouwgebied volgens de voorschriften van art.3 (zone voor open valleigebied).

De raad heeft zelf een wijziging doorgevoerd over de overgang tussen het lokaal bedrijventerrein in Tielt Noord en het nieuwe regionaal bedrijventerrein. Naar aanleiding van een bezwaar heeft de PROCORO voorgesteld om de 45% gabariet regel toe te passen. De deputatie volgde dit. De raad vond dit geen zuinig ruimtegebruik. Het plan werd aangepast dat de voorziene bouwhoogte van 30 meter in het nieuw regionaal bedrijventerrein reeds kan gerealiseerd worden op 10 meter van de zonegrens. De raad meent dat een bedrijfswoning in een lokaal bedrijventerrein niet kan leiden tot beperkingen voor een aangrenzende zone.

- Andere beslissingen:
 - o De raad heeft beslist om de opdracht voor de problematiek van Nonnesbossen-bos en Vijverbos terug te geven aan de Vlaamse regering. Redenen hiertoe zijn:
 - De provincie kan het probleem niet oplossen binnen de huidige regelgeving. De provincie moet een bestemming kiezen in de categorie kwetsbaar gebied zodat het vrijstellingsbesluit niet van toepassing is. Zo niet, kunnen er bijkomende constructies worden gebouwd die vrijgesteld zijn van een vergunning.
 - Het Agentschap Natuur en Bos heeft bij de vorige goedgekeurde RUP's gesteld dat het bos niet waardevol is. Bij de herneming blijkt het bos wel waardevol te zijn. Hierbij wordt een uitdoofscenario gevraagd voor het permanent wonen. Het uitgangspunt van de provinciale RUP's was echter dat iedereen er permanent kon blijven wonen.
 - Er is vanuit Vlaanderen uiteindelijk ook geen duidelijke oplossing aangereikt.
 - o De raad heeft het ontwerp-gewestelijk RUP Bouvelobos, Hemsrodes en steilrand Moregem gunstig geadviseerd
 - o De deputatie heeft beslist om een inrichtingsnota te maken voor de deelRUPs stedelijk groen en landschapspark in kader van afbakening kleinstedelijk gebied Tielt

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck

