

# 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 7 maart 2013**  
verslag 141

---

## AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 140 ..... p.02
2. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP Solitaire vakantiewoningen – Westhoek nav het openbaar onderzoek ..... p.02
3. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP De Palingbeek – Hill60 (Ieper) nav het openbaar onderzoek . p.08
4. Bespreking advies minister over het addendum Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen p.19
5. Varia..... p.22

---

## AANWEZIG

### • Effectieve leden:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK       | Voorzitter PROCORO                                |
| - Dhr. André SONNEVILLE    | UNIZO   |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON    | ACV   |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT      | Boerenbond  |
| - Dhr. Eric BOUSSERY       | Algemeen Boerensyndicaat                          |
| - Dhr. Eric VANDORPE       | Bond Beter Leefmilieu vzw                         |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw                                    |
| - Dhr. Dirk VERTE          | 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                                   |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY     | Dienst Cultuur                                    |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| - Dhr. Gabriël VANDEMAELE | Natuurpunt vzw                                    |
| - Dhr. Pieter DEWULF      | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS   | Provinciale Dienst Welzijn                        |
| - Dhr. Koen VANNESTE      | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur            |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD      |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE      | GROEN         |
| - Dhr. Koen BULTINCK       | Vlaams Belang |

### • vaste secretaris

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

## VERONTSCHULDIGD

### • effectieve leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Koen DEWULF          | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen     |
| - Mevr. Martine LANGEN      | Bond Beter Leefmilieu vzw                         |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN   | VRP   |
| - Mevr. Katrien FEYS        | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN   | Dienst Welzijn                                    |
| - Mevr. Katrien VANCRAYNEST | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur            |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT    | Dienst Erfgoed                                    |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Dhr. Reinoud VAN ACKER | Dienst Erfgoed |
|--------------------------|----------------|

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| - Mevr. Annie COOL    | CD&V     |
| - Dhr. Jurgen CONTENT | Sp.a     |
| - Dhr. Hugo DEPLECKER | Open VLD |
| - Dhr. Rik BUYSE      | N-VA     |

## AFWEZIG

### • Effectieve leden:

- |                     |      |
|---------------------|------|
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
|---------------------|------|

# VERSLAG

*De voorzitter opent de vergadering.*

De voorzitter deelt mee dat de organisatie VOKA een schrijven heeft gericht om het effectief en plaatsvervangend lid te vervangen. Volgens het huishoudelijk reglement, gebaseerd op het uitvoeringsbesluit, betekent dit dat de leden onmiddellijk ontslagnemend zijn. In die zin, zullen we de heer Bernard Maenhoudt niet meer zien. Er zijn vanuit VOKA nieuwe leden voorgesteld. Dit wordt behandeld in de provincieraad van maart. De minister moet dit dan nog goedkeuren. Een lid heeft reeds vastgesteld dat dit reeds aangepast is op de website. Vanuit het bureau hebben we reeds een brief geschreven om hem te danken voor zijn actieve bijdrage aan de PROCORO. Het is de bedoeling om bij het afscheid nemen van deze commissie om hem ook uit te nodigen.

## **1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 140 (14 februari 2013)**

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

## **2. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP Solitaire vakantiewoningen – Westhoek nav het openbaar onderzoek**

*(openbaar onderzoek van 12/11/2012 t.e.m. 11/01/2013)*

*De heer Joachim D'eigens van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan toe.*

*De voorzitter gaat over tot de bespreking.*

Een lid wil weten of met dit RUP een residentiële woning verplicht is?

De heer Joachim D'eigens legt uit dat het gaat om woningen die op de toeristische markt worden verhuurd. Het gaat om woningen die alleen staan, waarin er niet gewoond wordt. Door het nieuwe logiesdecreet is dit vergunningsplichtig geworden. Dergelijke woningen in agrarisch gebied kunnen niet vergund worden voor deze functie zonder dat erin gewoond wordt.

Een waarnemend lid vraagt waarom de inventarisatie niet volledig is?

De heer Joachim D'eigens legt uit dat het gaat om de inventarisatie van Westtoer die gebruikt wordt. Deze inventarisatie omvat enkel de vakantiehuurwoningen die gekend zijn door promotievoering. Vermoedelijk zijn nog andere niet gekende vakantiehuurwoningen. Daarnaast zijn er nog die niet gekend zijn. Vroeger was dit niet vergunningsplichtig.

Een lid vult aan dat de gekende ook niet vergund zijn. Dit is juist de problematiek. Door dit vergunningsplichtig te maken om een erkenning te krijgen door Toerisme Vlaanderen, komen deze huurvakantiewoningen in agrarisch gebied in de problemen omdat dit niet vergunbaar is in agrarisch gebied.

Een ander lid besluit dat iedere woning in agrarisch gebied in aanmerking komt als solitaire vakantiehuurwoning. Het lid vraagt dat er toch een beoordeling of afweging nodig is.

Een lid zegt dat de toeristische-recreatieve markt ook meespeelt. Het gaat voornamelijk om een Vlaams publiek dat op vakantie trekt naar dergelijke vakantiehuurwoning. In die zin moet men niet vrezen dat veel zonevreemde woningen nu plots vakantiehuurwoningen gaan worden.

Momenteel krijgen de gekende vakantiehuurwoningen een tijdelijke vergunning van 2 jaar vanuit Toerisme Vlaanderen. De vraag rijst wat er zal gebeuren na die 2 jaar?

Een ander lid vraagt of vakantiehuurwoningen toegelaten zijn in stallen? En zo ja, kan de woning dan nog als huurvakantiewoning vergund worden?

De heer Joachim D'eigens verduidelijkt dat via het besluit op de zonevreemde functiewijziging de stallen omgevormd kunnen worden tot vakantiehuurwoningen op voorwaarde dat er ook bij gewoond wordt. Het RUP is aangevuld met het feit dat in dergelijke gevallen de woning, die

permanent wordt bewoond, geen vergunning kan krijgen om dit te veranderen naar een vakantiehuurwoning. Met permanent bewoond wordt bedoeld dat er een domicilie is.

Een lid vraagt of een bestaande woning kan opgesplitst worden in 2 vakantiehuurwoningen? De heer Jochim D'eigens zegt dat een zonevreemde woning ook niet kan opgesplitst worden in 2 woningen.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.*

*De PROCORO gaat over tot het adviseren van de adviezen en bezwaren.  
Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.*

### **Adviezen**

#### **A1. Gemeenteraad Ieper (ontvangst PROCORO 11/12/2012 via aangetekend schrijven)**

Gunstig advies zonder opmerkingen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

#### **A2. Gemeenteraad Diksmuide (ontvangst 24/12/2012, gericht aan de dienst ruimtelijke planning)**

Gunstig advies, er wordt evenwel de bedenking gemaakt of de opmaak van verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen de meest geschikte methode is en of dit niet beter op wetgevend niveau wordt geregeld ter bevordering van de duidelijkheid en de hanteerbaarheid van de wetgeving.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies en treedt de opmerking bij. Het RUP is echter het enige toepasbaar instrument om op provinciaal niveau voor dit probleem in te zetten en kent zijn oorsprong in het uitblijven van een oplossing op Vlaams niveau.

#### **A3. Gemeenteraad Wervik (ontvangst 3/01/2013, gericht aan de dienst ruimtelijke planning)**

Gunstig advies, de gemeenteraad neemt akte van het advies van de GECORO. Het advies van de GECORO luidt als volgt:

Gunstig advies

Het PRUP heeft op grondgebied Wervik geen sterke ruimtelijke impact.

Er zijn geen negatieve aspecten aan het PRUP verbonden op ons grondgebied.

De Gecoro is van oordeel dat het zeker niet de bedoeling kan/mag zijn dat

landbouwbedrijfsgebouwen die tijdens de actieve landbouuitbating omgevormd zijn tot een

achtal kamers (type hoefveterisme), na de stopzetting van de landbouuitbating, kunnen

omgevormd worden tot zonevreemde woning en/of vakantie woning met meerdere (= tot acht)

vakantiewoningen erbij. Dit zou de draagkracht van de omgeving kunnen overschrijden, nml. Naar lawaai, mobiliteit, druk op de open ruimte, e.d.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies. De bezorgdheid van de GECORO van Wervik is reeds opgevangen in de stedenbouwkundige voorschriften. Als er een residentiële woonfunctie nodig was om bijkomende logies te vergunnen, dan kan de residentiële woonfunctie niet worden gewijzigd naar de functie vakantie woning.

**A4. Gemeenteraad Poperinge (ontvangst PROCORO 3/01/2013 via aangetekend schrijven)**

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

**A5. Gemeenteraad Houthulst (ontvangst PROCORO 2/01/2013 via aangetekend schrijven)**

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

**A6. Gemeenteraad Zonnebeke (ontvangst PROCORO 8/01/2013 via aangetekend schrijven, gericht aan de dienst ruimtelijke planning)**

Gunstig advies mits rekening wordt gehouden met volgende bemerkingen:

- het inrichten van vakantiewoning als complementaire functie bij het wonen toelaten maar geen permanente bewoning.
- deze woning beperkt laten uitbreiden om te voldoen aan de hedendaagse ventilatie- en energiepresetatiernormeringen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies, over de opmerkingen wordt volgend standpunt ingenomen:

- Het RUP voorziet niet in het inrichten van een vakantiewoning als complementaire functie bij het wonen, maar enkel in de mogelijkheid om de woonfunctie te wijzigen naar vakantiewoning. Het is niet de bedoeling bijkomende woningen / vakantiewoningen toe te laten in het agrarisch gebied.
- Een woning die de functie vakantiewoning heeft gekregen heeft dezelfde bouwmogelijkheden als een zonevreemde woning volgens de CODEX, deze mogelijkheid is er dus.

**A7. Gemeenteraad Vleteren (ontvangst PROCORO 8/01/2013 via aangetekend schrijven)**

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

**A8. Minister ruimtelijke ordening (ontvangst PROCORO 11/01/2013 via email, tegen ontvangstbevestiging)**

Gunstig advies op voorwaarde dat het dossier verder gebiedsgericht onderbouwd wordt en dat de voorschriften opgeladen worden met ruimtelijk – kwalitatieve toetsingscriteria.

*Motivatie:*

Qua visievorming blijft het dossier steken in een generieke regeling, gebaseerd op een redenering die toepasbaar gemaakt kan worden op de volledige provincie. Deze benadering moet duidelijk nog versterkt worden om als basis te kunnen dienen voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het is aangewezen dat de provincie het dossier verder oplaadt met gebiedsgerichte aspecten en meteen verdere verantwoording waarom dit initiatief zich juist in de Westhoek opdringt. Het is ook aangewezen in de voorschriften een aantal ruimtelijk – kwalitatieve toetsingscriteria op te nemen,

zoals goede bereikbaarheid van de woning, kwalitatieve buitenruimte, parkeerplaats op eigen terrein, afstand ten opzichte van potentiële bronnen van milieuhinder, beeldkwaliteit, ..., alles samen mogelijke aanzetten tot het stimuleren van een kwalitatief toeristisch aanbod.

Bij de beraadslaging werden volgende overwegingen gemaakt om tot een advies te komen:

- Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag moeten in het kader van de goede ruimtelijke ordening deze elementen ook in rekening worden gebracht
- Een lid stelt dat de goede bereikbaarheid kan in vraag gesteld worden: de mobiliteit van een solitaire vakantiewoning genereert geen mobiliteit. De vaste secretaris verduidelijkt dat de goede bereikbaarheid moet gezien worden in relatie met de functie. Als het gaat om 1 of twee wagens volstaat een plattelandsweg. Als het gelegen is langs een aarden weg is dit niet wenselijk. Het lid zegt hier niet mee akkoord te gaan. Wat is het verschil als dergelijke woning permanent wordt bewoond of verhuurd? Het lid meent dat criteria zoals een kwalitatieve buitenruimte, parking,..enz. wel zinvol kan zijn.
- Er is ook een discussie over wat bedoeld wordt met de afstand ten opzichte van potentiële bronnen van milieuhinder? Een lid pleit om milieuhinder op te nemen omdat dit meestal een discussie is wanneer een vakantiewoning wordt verhuurd nabij een landbouw bedrijf. Er wordt dan wel geklaagd over milieuhinder. Een ander lid stelt als er een solitaire vakantiewoning is vergund omdat er geen milieuhinder is, maar achteraf zijn er vragen tot uitbreiding van landbouwbedrijven in de buurt? Wat dan? Zou dit betekenen dat dit landbouwbedrijf dan niet kan uitbreiden. Nog een ander lid vraagt wat milieuhinder is. Een lid zegt als landbouwbedrijven als potentiële bronnen van milieuhinder wordt gezien, is de vraag waar dan nog een solitaire vakantiewoning kan?

De voorzitter stelt voor dat het voorstel van advies kan zijn om te spreken over een aantal kwalitatieve criteria zonder hierbij te verwijzen naar de criteria van de minister en zonder zelf een opsomming te maken. De raad moet dan maar overwegen welke criteria er worden opgenomen. De voorzitter stelt voor om in het advies meer verduidelijking te vragen over het criterium 'afstand ten opzichte van potentiële bronnen van milieuhinder' .

De leden gaan hiermee akkoord.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om een aantal kwalitatieve criteria toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften. In principe moet dit reeds decretaal gebeuren. Het is evenwel onduidelijk wat bedoeld wordt met 'afstand ten opzichte van potentiële bronnen van milieuhinder'. Dit moet uitgeklaard worden.

Zoals aangegeven in de toelichtingsnota zijn de meeste solitaire vakantiewoningen, die gekend zijn, gelegen in de Westhoek. Dit is de reden waarom dit initiatief wordt genomen voor de Westhoek.

#### **A9. College van Heuvelland (ontvangst PROCORO 14/01/2013 via aangetekend schrijven, postdatum 11/01/2013)**

Er wordt uitdrukkelijk gevraagd om het advies van het college als ontvankelijk te beschouwen. Door de bestuurswissel kon geen advies door de gemeenteraad worden uitgebracht.

Gunstig advies onder voorwaarde dat:

- de functiewijziging tot vakantiewoning niet beperkt blijft tot de agrarische gebieden maar uitgebreid wordt tot het volledige buitengebied (dit zijn alle bestemmingsgebieden behalve de woongebieden in ruimte zin)
- ook de ontwikkeling van vakantiewoningen ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden als de solitaire woningen en wordt bijkomend de omvorming naar permanente bebouwing uitgesloten.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Het advies is onontvankelijk, het college is een uitvoerend orgaan en kan niet in de plaats treden van de gemeenteraad.

**A10. Gemeenteraad Nieuwpoort (ontvangst PROCORO 14/01/2013 via aangetekend schrijven, postdatum 11/01/2013)**

Gunstig advies, geen bezwaren en/of opmerkingen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

**A11. Gemeenteraad Koksijde (ontvangst PROCORO 16/01/2013 via aangetekend schrijven, postdatum 15/01/2013)**

Ongunstig advies omwille van het gebrek aan duidelijkheid over hoe het zich verhoudt ten opzichte van bestaande (G)RUP's en omwille van het feit dat een RUP niet de geëigende manier is om te bereiken wat men wil bereiken waardoor de gemeente die hieromtrent al initiatief hebben genomen worden benadeeld.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het ongunstig advies. Volgens de planhiërarchie kan de gemeente een provinciaal RUP verder verfijnen, zolang het niet strijdig is met de bepalingen van het RUP. De bestaande gemeentelijke RUP's die een verdere, gedetailleerde, gebiedsgerichte benadering bevatten, blijven bijgevolg bestaan. De gemeente kan evenwel een planinitiatief nemen om de RUP's aan te passen aan de bepalingen van het provinciaal RUP eens dit van kracht is.

**A12. Minister ruimtelijke ordening (idem A8)**

Zie A8

**A13. Gemeenteraad Nieuwpoort (idem A10)**

Zie A10

**A11. Gemeenteraad Lo-Reninge (ontvangst PROCORO 11/01/2013 via aangetekend schrijven, postdatum 10/01/2013)**

Gunstig advies

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

**Bezwaren en opmerkingen**

*De heer Eric Vandorpe verlaat de zaal. De heer Eric Vandorpe is voorzitter van de West-Vlaamse Milieufederatie.*

**B1. West-Vlaamse Milieufederatie (ontvangst PROCORO 11/01/2013, via aangetekend schrijven)**

Bezwaarindiener gaat niet akkoord met een collectieve regularisatie van de vakantiewoningen in de Westhoek en stelt voor om een uitdoofbeleid uit te werken voor de hoeves die hun landbouwfunctie opgegeven hebben.

*Motivatie:*

Het regulariseren van vakantiewoningen binnen landbouwgebied zou impliceren dat er niet voor een verdichting van functies binnen de huidige woonkernen op het platteland wordt gekozen, maar dat de provincie er blijvend voor kiest om verspreide infrastructuur te blijven behouden en verder uit te bouwen.

Er dreigt een oververzadiging aan logies te ontstaan, door het enthousiasme in de aanloop van de herdenkingen van de Grote oorlog.

Een collectieve regularisatie is, zeker voor een regio met zeer kwetsbare landschappen en ecosystemen, geen goed idee. Er wordt voorgesteld om, indien regularisatie zich opdringt, dit geval per geval te bekijken.

Er wordt aangehaald dat het opmaken van het RUP, specifiek voor de Westhoek, niet fair is t.o.v. gemeenten die niet door het plangebied worden getroffen, gezien de gelijkaardige problematiek.

Een RUP vanuit een integrale benadering, zou tot de mogelijkheden kunnen behoren, met als doel niet alleen de versterking van toerisme en recreatie, maar ook de natuurverbindingsfuncties.

*Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:*

De PROCORO merkt op dat er aan de basisrechten voor zonevreemde woningen met dit RUP weinig wijzigt, met name enkel de functie solitaire vakantiewoning wordt mogelijk gemaakt. De PROCORO is van mening dat er geen duidelijk merkbaar ruimtelijk verschil is tussen het gebruik van een woning in het agrarisch gebied als residentiële woning of als vakantiewoning. De opmerkingen die hier worden gemaakt, hebben meer betrekking om het algemene beleid rond zonevreemde woningen / constructies in het buitengebied, en omvatten een ruimere scope dan voorliggend RUP.

Terecht wordt opgemerkt dat dit RUP, specifiek voor de Westhoek, niet fair is t.o.v. gemeenten die niet in het plangebied zijn gelegen, evenwel merkt de PROCORO op dat de Westhoek de meeste gekende gevallen van vakantiewoningen bevat en dat er vanuit Vlaanderen niet akkoord kon gegaan worden met 1 gebiedsdekkend RUP voor de gehele provincie.

*Stemming:*

Ja (15): *Peter Norro, Koen Vanneste, Magda Monballyu, Lieven Veulemans, Carlo Spillebeen, Lieven Louwagie, Jeroen Cornilly, Gabriël Vandemaele, Dirk Verté, Eric Boussey, Oscar Wullepit, Guido Vandenbroucke, André Sonnevillie, Petur Edvardsson, Piet Gellynck*

Nee (1): *Pieter Dewulf*

Onthouding (0)

Minderheidsstandpunt: de heer Pieter Dewulf gaat akkoord met het bezwaar van de West-Vlaamse Milieufederatie.

*Volgend punt wordt door PROCORO toegevoegd met éénparigheid van stemmen :*

Op p3 staat de gemeente Staden nog vermeld maar is niet opgenomen op de kaart. In de tekst moet Staden geschrapt worden.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties komen terug de zaal binnen.*

*De heer Pieter Dewulf verlaat de zaal. Mevrouw Sophie Ide vervoegt de vergadering.*

### **3. Behandelen adviezen en bezwaren PRUP De Palingbeek – Hill60 (Ieper) nav het openbaar onderzoek**

*openbaar onderzoek van 12/11/2012 t.e.m. 11/01/2013 over het ontwerp PRUP*

*De heer Dries Vanbelleghem van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe.*

De voorzitter zegt dat het om een complex gebied gaat. De opmerkingen vanuit de plenaire vergadering zijn goed opgevolgd. Het plan is in positieve zin geëvolueerd.

Een lid vraagt waarom het bezoekerscentrum niet meer is opgenomen in het plan. De heer Dries Vanbelleghem verduidelijkt dat er een gemeentelijk RUP is.

Een ander lid vraagt of er nieuwe noden zijn, die niet voorzien zijn in het gemeentelijk RUP. De heer Dries Vanbelleghem zegt dat er geen elementen zijn die een aanpassing van het plan met zich mee zou brengen. Vandaar dat het weinig zinvol is om dit gebied nog op te nemen in het provinciaal plan.

Een lid vraagt waarom er geen mountainbikers over de brug zouden mogen rijden? De heer Dries Vanbelleghem legt uit dat dit wel kan over de bestaande brug tussen het domein Palingbeek en Hill 60. Bij de nieuwe brug zou dit niet worden toegelaten omdat dit gaat over een wandel lus langs de spoorweg.

Een aantal leden vragen waarom voorkooprecht wordt ingeschreven. Volgens deze leden heeft de provincie een verborgen agenda.

De heer Dries Vanbelleghem benadrukt dat de provincie geen verborgen agenda heeft. Het aangeven van voorkooprecht heeft geen bestemmingswijziging tot gevolg.

Een aantal leden menen dat de provincie geen voorkooprecht zal inschrijven als het niet de bedoeling is om de gronden te verwerven als uitbreiding van het provinciaal domein. Nadien zal dan het geel ingekleurd gebied bestemd worden in het groen.

Een lid zegt dat het kan zijn dat de gronden verworven worden als uitbreiding van het provinciaal domein maar dat het in beheer van de landbouw blijft. Het doel is dan wel het gebied recreatief toegankelijk te maken voor zachte recreaties. Provinciale domeinen hoeven niet volledig bebost te worden of puur natuur te zijn.

De andere leden menen dat het wenselijk is om dit ook zo aan te geven.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.*

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

*Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.*

#### **Adviezen**

##### **A1. Ieper (06/12/2012, aangetekend 11/12/2012, ontvangst PROCORO 11/12/2012)**

In kader van het openbaar onderzoek worden volgende opmerkingen en bezwaren overgemaakt vanwege stad Ieper:

1. Er wordt vastgesteld dat een gedeelte van het plangebied omgezet wordt naar zone voor natuurgebied, dit zonder de overlap met het Habitatrictlijngebied. Er wordt gevraagd in die zin het grafisch plan bij te sturen. De centrale parkzone (zone 2) dient doorgetrokken te worden tot de Komenseweg, dit als correctie voor die delen die onterecht in zone 3 natuurgebied werden ondergebracht. De motivatie dat die gronden die binnen het Habitatrictlijngebied vallen moeten omgezet worden naar natuurgebied wordt gevolgd, maar de eigendommen ter hoogte van de Komenseweg vallen evenwel hierbuiten.
2. Binnen de voorschriften herhaaldelijk toelichtend volgende passage gehanteerd: *In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevremde woningen en andere constructies. De vigerende regelgeving dient als basis bij het opmaken van*



*een stedenbouwkundige aanvraag.* Inzake duidelijkheid wordt gevraagd deze basisrechten wel uit te schrijven in de voorschriften.

3. Er wordt gevraagd de bepalingen inzake 'werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht' op te nemen binnen de voorschriften en een verwijzing op te nemen binnen de voorschriften wat betreft het 'zonevreemde functiebesluit'. In die zin zijn de bepaalde Algemene bepaling; bijvoorbeeld art. 0.3 Afsluitingen: een maximale hoogte van 1,50m, ontoereikend in kader van privacy alsook specifieke doeleinden (vb. afschermen kippenren voor vossen heeft nood aan 2m).
4. De verkavelingen in het plangebied worden niet vermeld alsook niet aangegeven als op te geven. In het bijzonder betreft het hier verkaveling 33011/29289/V/VK16\_018/1 lot 1 (16<sup>de</sup> afd., sectie C, nr. 0488X). Er wordt gevraagd dit op te nemen in de nota en voor dit lot 1 de verkaveling op te heffen.
5. De vraag wordt gesteld of er voldoende zekerheid is omtrent de aanleg van een wandellus tussen Hill60 en Larch Wood. In functie van realisatie moet er mogelijks meer gronden onteigend worden. Ook wordt het tracé niet aangegeven op het grafisch plan.
6. Er wordt gevraagd het huidige speelbos ten ZO van de centrale bezoekersparking Palingbeekdomein te behouden, dit binnen het te bestemmen natuurgebied.
7. Op pagina 23 van de voorschriften wordt bij art. 6.4 en 6.5 een verwijzing gemaakt naar art. 4.3 en 4.4. Deze artikelen ontbreken echter.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De PROCORO gaat akkoord met de analyse van de Stad Ieper en vraagt dan ook de nu ingeplande parkzone 2 door te trekken tot aan de Komenseweg, dit parallel met de Palingbeekstraat. Zo ontstaat er meer eenduidigheid naar bestemming en de visie zoals vervat in de toelichtingsnota.
2. Dit is overgenomen uit de typevoorschriften zoals aangereikt door het Vlaams Gewest. Per zone de mogelijkheden voor zonevreemde woningen en constructies opnemen betreft het louter uitschrijven van de in de VCRO vermelde bepalingen. Om het PRUP voor lange tijd actueel te houden inzake voorschriften is het wenselijk om dergelijke bepalingen louter te enten op 'vigerende regelgeving' dan deze effectief letterlijk over te nemen. Wanneer de regelgeving ter zake aangepast wordt evolueert het PRUP zo mee en dringt een herziening zich niet op. Het betreft de volgende artikelen van de VCRO: art. 4.4.10 – 4.4.22.
3. De PROCORO is van oordeel dat de werken vrijgesteld van vergunning dermate beperkte ingrepen zijn dat deze inderdaad moeten behouden blijven voor de eigendommen in het plangebied.  
Wat betreft de verwijzing naar het functiewijzigingsbesluit volgt de PROCORO eveneens het stadsbestuur, dit onder voorbehoud dat deze verwijzing niet gemaakt wordt bij de bestemmingszones die als ruimtelijk kwetsbaar gebied ingetekend worden. Een nieuwe functie kan immers zorgen voor een nieuwe dynamiek die storend kan zijn voor het ruimtelijk kwetsbaar gebied.
4. Juridisch gezien kunnen enkel verkavelingen opgegeven worden als ze ook vermeld zijn bij de voorlopige vaststelling (VCRO art 4.6.5. §1 ), zeker minimum op een kaart staan aangegeven. Er kan dan ook niet ingegaan worden op deze vraag.
5. De wandellus zal zich situeren op de talud bij de spoorweg. Hiertoe werd reeds een akkoord bereikt tussen Infrabel/NMBS en de provincie. Bijkomende onteigeningen zijn dan ook niet nodig.  
Het wandeltracé werd hier niet indicatief aangeduid. Dit omwille van technisch-cartografische redenen: het plan wordt quasi onleesbaar wanneer deze lijn moet ingetekend worden ter hoogte van de spoorweg. De voorschriften zijn evenwel hierop voorzien.
6. Wat betreft de speeltuin, dewelke binnen de parkzone op termijn een nieuw alternatief kan vinden. Het aansluitende speelbos zal evenzeer op termijn een nieuw onderkomen krijgen ter hoogte van het Molenbos (NW van de parking). Deze zone is aangegeven als 'Natuurpark' in functie van deze domeinvisie. Op deze manier wordt zoveel mogelijk het natuurgebied binnen het Habitatrichtlijngebied ontlast van mogelijke storende functies.
7. De artikelverwijzingen binnen zone 6 Bouwvrij agrarisch gebied dienen alle aangepast te worden. De verwijzing naar art. 4.x zijn restanten van de voorschriften van het voorontwerp.

**A2. Langemark-Poelkapelle - dienst RO/Mobiliteit en coördinatie technische dienst (11/12/2012, poststempel 19/12/2012, ontvangst PROCORO 20/12/2012)**

Gezien het PRUP geen invloed heeft op het ruimtelijk beleid van Langemark-Poelkapelle, heeft het college beslist geen advies te vragen aan de gemeenteraad.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

PROCORO neemt hiervan akte.

**A3. Waterwegen en Zeekanaal NV - weg van Water afd. Bovenschelde (17/12/2012, poststempel 20/12/2012, ontvangst PROCORO 24/12/2013)**

Er zijn geen opmerkingen van W&Z.

Er worden geen gevolgen in het overstromingsregime verwacht. Het betreft verder een erosiegevoelig gebied met hoge natuurwaarden. De nodige inspanningen op deze vlakken zullen dan ook moeten voorzien worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

PROCORO neemt hiervan akte.

**A4 en A5. Ruimte Vlaanderen: mail en aangetekend (11/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 16/01/2013)**

Het PRUP wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende twee opmerkingen:

1. De voorschriften voor het parkgebied zijn te algemeen geformuleerd, in het bijzonder het toelaten van autonome kantoren binnen bestaande gebouwen moet vermeden worden.
2. Het herbestemmen van de gewezen hoeve langs de Vaartstraat tot parkgebied levert geen meerwaarde voor het PRUP noch de toekomstige visie voor het provinciedomein. Deze hoeve dient uit de planperimeter gehaald te worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. Het is niet de bedoeling om autonome kantoren mogelijk te maken gezien dit een storende dynamiek met zich mee kan brengen. De PROCORO gaat akkoord met de opmerking.
2. De PROCORO gaat akkoord met de opmerking. Deze voormalige hoeve al dan niet opnemen zal de planopzet en -visie niet wijzigen.

**Bezwaren en opmerkingen**

**B1. (7/01/2013, poststempel 7/01/2013, ontvangst PROCORO 8/01/2013)**

Het bezwaarschrift omvat de volgende twee elementen:

1. Er kan enkel akkoord gegaan worden met het voorkeepsrecht indien dit instrument geen voorrang krijgt op bloedverwanten.
2. Het is onduidelijk op welke manier de plancontour werd bepaald. Op welke manier werd bepaald dat de woning en bedrijfszetel van de bezwaarschrijver mee genomen werd in het plangebied en aanpalende percelen niet (vb. nabij gelegen voetbalveld)?

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De PROCORO reikt volgende passage aan in verband met de opmerking inzake het voorkeepsrecht: *Artikel 2.4.2. 1° VCRO bepaalt het volgende inzake voorkeepsrecht: Het recht van voorkoop geldt niet in geval van: - 1° Verkoop van het goed aan een vennootschap waarvan de werkende vennoten of vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder artikel 8, 1°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten.* Daarbij heeft de pachter ook voorrang op overheid bij voorkeepsrecht.
2. De plancontour werd samengesteld op basis van essentiële planonderdelen (vb. vista's), duidelijke grensstellende elementen (vb. wegen), natuurwaarden (vb. Habitatgebied) alsook

grondgebruik die een grote impact hebben op de ruimtelijke visie (vb. landbouwzetels). De combinatie van de diverse parameters heeft gezorgd tot de nu voorliggende plancontour dewelke een coherent samenhangend geheel oplevert. De eigendom van de bezwaarschrijver in kwestie betreft een actief landbouwbedrijf. Het ruimtelijk sturen van bouw mogelijkheden is hier van belang voor de ruimere planvisie van het PRUP. Het bezwaar wordt niet gevolgd.

**B2. (8/01/2013, poststempel 9/01/2013, ontvangst PROCORO 9/01/2013)**

Het gedeelte BAG zorgt voor herbevestigd agrarisch gebied voor stukken landbouwgebied die destijds in het HAG-proces niet werden aangeduid. Hierbij wordt de vrees geuit dat dit een eerste stap is naar verdere opname van deze gebieden in het provinciedomein Palingbeek zelf, en dat als natuurgebied. Ook is het niet duidelijk waarom en met welk nut dit gebied mee wordt opgenomen. Het argument van zichtassen wordt niet gevolgd.

*Identiek bezwaarschrift als B11 en B12, wel op andere datum verzonden.*

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Het aanduiden van bouwvrij agrarisch gebied zorgt ervoor dat deze stukken landbouwgrond in landbouwgebruik kunnen en zullen blijven zonder dat hierbij landschappelijk visueel storende constructies kunnen worden opgetrokken. De opname van deze specifieke zone binnen het plangebied betekent geenszins de doorvertaling naar herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Dit kan enkel door het Vlaamse gewest gedaan worden. Het bouwvrij karakter staat hier dan ook los van en heeft binnen het voorliggende PRUP een andere bedoeling: het vrijwaren van bijkomende bebouwing in deze zone zodat de Palingbeek als landschappelijk geheel zichtbaar is en blijft vanuit de omgeving. De Palingbeek als domein is immers door zijn specifieke vorm en natuurlijke invulling erg herkenbaar van op afstand, dit wenst de provincie in de toekomst te behouden. De bouwvrije stroken aan de andere zijde van het provinciedomein worden dan expliciet weer wel aangeduid in functie van zichtassen met historisch perspectief (WOI). Het onderscheid in beide invalshoeken wordt volgens de PROCORO tevens voldoende aangegeven in de toelichtingsnota horende bij het PRUP.

De vrees naar opname als natuurgebied is ongegrond, deze bestemmingsmatige aanpassing zal enkel mogelijk zijn mits een volledig nieuw te voeren procedure voor een uitvoeringsplan.

**B3. (8/01/2013, poststempel 9/01/2013, ontvangst PROCORO 9/01/2013)**

De mogelijke aanleg van een nieuwe parkingzone, alsook de modernisering van de bezoekerspaden voor Hill60 zorgen bij de bezwaarschrijver voor volgende opmerkingen:

1. De rust, privacy alsook de natuurbeleving zullen verstoord worden. De bijkomende bezoekers alsook busvervoer zorgen immers voor overdreven verkeersoverlast en een onveiligheidsgevoel bij de bewoners. De suggestie wordt gemaakt een parking met al zijn infrastructuur te overwegen aan de Komenseweg.
2. Er was geen overleg op voorhand omtrent het PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De PROCORO is de mening toegedaan dat de locatie voor de nieuwe parking tot stand is gekomen na uitgebreide afweging en overleg. Een parking bij een WOI-site aanleggen moet immers minstens rekening houden met de volgende parameters: visueel landschappelijk inpasbaar zijn, effectief gebruik door verschillende doelgroepen mogelijk houden, in verhouding staan tot de bezoekduur. De gekozen locatie in het PRUP is op dit vlak de beste optie. Suggesties zoals de locatie kruispunt Komenseweg-Zwarteleenstraat spelen in op het verkeer vroeger op te vangen, de vraag stelt zich evenwel hoe dit in de praktijk kan afgedwongen worden. Bovendien zijn niet alle bezoekers (i.h.b. mindervalide, ouderen) gebaat bij een parking die verder af gelegen is.

De uitwerking van de parkingzone zelf beslaat 800m<sup>2</sup>. Deze schaal biedt plaats aan maximaal 10 wagens en 2-3 bussen. Op basis van een mobiliteitsstudie, dewelke rekening hield met de verwachte bezoekcijfers in de toekomst, werd dit scenario als afdoende beschouwd voor de Hill60. De in het PRUP opgenomen inrichtingsschetsen zijn louter als indicatief te beschouwen. De diverse insteken gedurende het planproces en het openbaar onderzoek in het bijzonder leveren insteken om een nadere concrete uitwerking mogelijk te maken. Hierbij zal grote aandacht gaan naar afdoende kwalitatieve materiaalkeuze in relatie tot waterhuishouding,

landschappelijke en veilige afscherming naar de aanpalenden, voldoende afvalvoorzieningen, mogelijkheid tot toegang naar de achterliggende landbouwgronden, draaibewegingen voor bussen op de parking. De PROCORO is van oordeel dat alle van deze opmerkingen kunnen ondervangen worden binnen een inrichtingsplan.

2. Bij de opmaak van het PRUP werd een uitvoering voortraject gehouden met de verschillende stakeholders en diverse administraties, dit over de beleidsniveaus heen. Op deze manier werd een zo breed mogelijke samenwerking uitgewerkt om zoveel mogelijk de gevoeligheden ter plaatse te peilen. Hierbij is een uitvoeringsplan steeds te beschouwen als een evenwichtsoefening tussen verschillende belangen en wensen. Het openbaar onderzoek biedt verder de mogelijkheid inbreng van particulieren te bekomen. Bovendien werden er in het kader van het openbaar onderzoek ook twee infomomenten voorzien, stappen die decretaal niet verplicht zijn.

#### **B4. (7/01/2013, poststempel 8/01/2013, ontvangst PROCORO 9/01/2013)**

1. Het omzetten van de bestemming agrarisch waardevol gebied naar bouwvrij agrarisch gebied impliceert beperkingen voor het beboeren van het gebied. Deze bestemming is dan ook beperkend voor de landbouwers in kwestie, zonder enige compensatie.
2. Het te onteigenen perceel nabij Larch Wood (afd. 16 nr.33036 C 0454D) is een perceel dat niet in verbinding staat met de openbare weg. De vraag stelt zich dan ook hoe dit te onteigenen perceel toegankelijk zal gemaakt worden. Dit dient uitgeklaard te worden. Een eventueel toeristisch-recreatief gebruik zal bovendien de aanpalende weiden en akkers mogelijks schaden. De gewassen moeten onaangeroerd kunnen blijven.
3. De voorziene wandelweg op de talud nabij de spoorweg kan zorgen voor onveilige situaties bij de toeristen. Meer informatie over de precieze inrichting dringt zich op.
4. De huidige toegang tot de velden (via de spoorwegovergang vanaf de Komenseweg) van de bezwaarschrijver dient gevrijwaard te blijven.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. Zie voorstel advies B2
2. De PROCORO deelt de visie dat het te onteigenen perceel niet duidelijk toegankelijk is. De onteigening is ingegeven op advies van de Stad Ieper en dit omwille van historische redenen: de toegang tot een WOI-mijnegang die in relatie staat tot de Hill60 en de Caterpillar. De PROCORO ziet de eigenlijke bedoeling alsook mogelijke gebruik van dit perceel niet als essentieel binnen het PRUP en stelt voor hier de onteigening te laten vallen.
3. De precieze inrichtingsschetsen dienen nog nader uitgewerkt te worden. Uiteraard zal hierbij gebruiksvriendelijkheid en veiligheid centraal staan. Gezien de overeenkomst en verregaande besprekingen met de NMBS/Infrabel is het effectieve gebruik van de spoortalud effectief mogelijk.
4. Het PRUP regelt geen eigendomsrechten in de vorm van toegangsrechten. De toegang op vandaag zal in die zin dan ook gevrijwaard blijven.

#### **B5. (8/01/2013, poststempel 9/01/2013, ontvangst PROCORO 10/01/2013)**

1. Het verfijnen van landbouwgebieden is een taak van de provincie zoals voorzien in het structuurplan, voorkeurecht is evenwel te verregaand en hiermee niet in overeenstemming. Er wordt dan ook gevraagd de overdruk voorkeurecht op gronden met landbouwbestemming te schrappen. Deze overdruk komt immers over als een tegenstrijdig signaal. Enerzijds bevestigt de provincie het agrarische belang van de gronden door de hoofdbestemming maar anderzijds geeft ze aan dat ze deze gronden wil bezitten en beheren. De motivatie hiervoor ontbreekt.
2. De aanduiding bouwvrij agrarisch gebied, dit met de motivatie 'creatie van zichtassen', gaat veel te ver. Enkel de zichtas vanaf Hill60 wordt aanvaard. De overige assen worden als niet realistisch beschouwd en zonder meerwaarde voor het plangebied.
3. De onteigening van het perceel 0454D (ten zuiden van Larch Wood) zorgt voor versnippering van het landbouwgebied.
4. De voorziene parkzone tussen het aangeduide natuurgebied (volgens op het Habitatrictlijngebied) en de zone natuurpark zorgt voor een versnippering van de waardevolle natuurzones. Er wordt gevraagd zoveel mogelijk de natuur te groeperen en zoveel mogelijk de natuurdoelstellingen te realiseren op gronden die in overheidshanden zijn

om zo de druk op andere ruimtegebruikers weg te nemen.

Voorstel advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De PROCORO stelt dat hier bestemmingswijziging en een ruimtelijk instrument als voorkeurecht onterecht met elkaar wordt verbonden. Met het voorkeurecht heeft de provincie de intentie de gronden te kunnen verwerven als uitbreiding van het provinciaal domein (zie toelichtingsnota p8 met besluit deputatie 12 februari 2009). Het bezitten van de gronden door de provincie legt nog geen directe beperkingen op inzake het eigenlijke grondgebruik. Zo is het perfect mogelijk dat de provincie bepaalde stukken van het landbouwgebied in agrarisch gebruik laat (vb. omwille van landbouweducatieve projecten) en enkel toegankelijk wil maken voor zachte recreatie. Indien er een andere bestemming noodzakelijk zou zijn is de provincie sowieso verplicht een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan hieromtrent op te maken. Hierbij zal er dan opnieuw een afweging en beoordeling moeten gebeuren. Nu reeds aangegeven dat deze gronden hun agrarische bestemming dreigen te verliezen door het voorkeurecht is dan ook voorbarig.
2. Zie voorstel advies PROCORO B2.
3. Zie voorstel advies PROCORO B4 punt 2.
4. De aangeduide parkzone is in hoofdzaak geënt op de historisch gegroeide situatie in het provinciedomein Palingbeek (nl. lintvorming domein met centrale toegang bij de tearoom). Doorheen de tijd is de eigendom van de provincie gegroeid waardoor de oorspronkelijke toegang te midden het domein komt te liggen. De PROCORO is de mening toegedaan dat deze situatie wijzigen niet realistisch is. De planoptie om de meer dynamische functies te concentreren en te koppelen aan de bestaande voorzieningen is de meest aangewezen keuze. Het voorstel om hier natuurgebied van te maken kan zo niet gevolgd worden daar dit ook de bestaande functies onmogelijk zou maken. Verder is het zo dat de provincie als grootste grondeigenaar binnen het plangebied veruit de meeste inspanningen levert inzake het creëren van bijkomende natuur.

**B6. (10/01/2013, poststempel 10/01/2013, ontvangst PROCORO 11/01/2013)**

Bezwaarschrijver wenst de overdruk voorkeurecht van zijn eigendom (westelijk deel plangebied, op de hoek Vaartstraat en Bernikkewalestraat) geschrapt te zien. Het perceel in kwestie is immers weinig waardevol op vlak van natuurkenmerken, is niet gelegen in habitatrichtlijngebied en ligt buiten het provinciedomein. Het perceel is echter wel van belang voor de bedrijfsvoering van de bezwaarschrijver (varkens- en akkerbouwbedrijf met zetel buiten het plangebied). De eigenaar wenst zekerheid te hebben dat hij deze gronden kan blijven gebruiken als landbouwgronden.

Voorstel advies PROCORO met meerderheid van stemmen

Met het voorkeurecht heeft de provincie de intentie de gronden te kunnen verwerven als uitbreiding van het provinciaal domein (zie toelichtingsnota p.8 met besluit deputatie 12 februari 2009). Het bezitten van de gronden door de provincie legt nog geen directe beperkingen op inzake het eigenlijke grondgebruik. Zo is het perfect mogelijk dat de provincie bepaalde stukken van het landbouwgebied in agrarisch gebruik laat (vb. omwille van landbouweducatieve projecten) en enkel toegankelijk wil maken voor zachte recreatie. Indien er een andere bestemming noodzakelijk zou zijn is de provincie sowieso verplicht een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan hieromtrent op te maken. Hierbij zal er dan opnieuw een afweging en beoordeling moeten gebeuren. Nu reeds aangegeven dat deze gronden hun agrarische bestemming dreigen te verliezen door het voorkeurecht is dan ook voorbarig. Rechten van voorkoop zijn voor de overheidsinstellingen louter een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomein. In een gebied waar het voorkeurecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigen van het voorkeurecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen. Het recht van voorkoop is een wettelijk (of contractueel) recht die de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die worden verkocht, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere persoon. Zowel de Vlaamse overheid, provinciebesturen als gemeentebesturen kunnen in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop' bezitten. Als de overheid dit recht uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. De PROCORO stelt dan ook dat deze overdruk niet dient geschrapt te worden. Voorkoop staat enkel in relatie met een vrijwillige verkoop door de eigenaar. Aansluitend is de PROCORO dan ook de mening toegedaan dat dit instrument geenszins de prijs negatief zal

beïnvloeden. Wanneer immers de prijs van de kandidaat-koper van die aard zou zijn dat deze niet past binnen het voorziene provinciale budget, dan zal de overheid haar recht op voorkoop niet uitoefenen.

Stemming:

Ja (15): *Sophie Ide, Peter Norro, Koen Vanneste, Magda Monballyu, Lieven Veulemans, Carlo Spillebeen, Lieven Louwagie, Jeroen Cornilly, Dirk Verté, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele, Eric Vandorpe, André Sonnevillie, Pétur Edvardsson en Piet Gellynck*

Nee (2): *Eric Boussery en Oscar Wullepit*

Onthouding (0)

Minderheidsstandpunt: de heren Eric Boussery en Oscar Wullepit gaan akkoord met de bezwaarindiener en willen de overdruk voorkooprecht schrappen.

**B7. (11/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 14/01/2013)**

Er wordt gevraagd de nodige aandacht te vertonen voor het landschappelijke uitzicht van de parking ten opzichte van de aanpalende bewoning. Tevens wordt gevraagd te werken met kwalitatieve materialen alsook maatregelen te nemen op vlak van zwerfvuil. Tot slot wordt aangegeven dat de voorkeur gegeven zou worden aan een ander stuk grond voor de parking, evenwel zonder een voorstel van alternatief.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Zie voorstel advies PROCORO B3 paragraaf 1

**B8 en B9 (dubbel) (10/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 14/01/2013)**

Het bezwaarschrift uit in het algemeen het ongenoegen over planinitiatieven die landbouw en natuur in relatie met elkaar brengen. Veelal wordt de landbouwsector hierbij getroffen. De volgende specifieke bezwaren over het PRUP worden aangebracht:

1. Landbouwgronden op vandaag moeten de landbouwbestemming blijven bezitten. Hiertoe kan wel aanvaard worden dat er gewerkt wordt met bouwvrij agrarisch gebieden indien deze geen bedrijfsuitbreidingen in de weg staan. Voorkooprecht wordt evenwel als een hinder gezien voor de bedrijfsvoering en weinig nuttig voor het plan;
2. De voorziene onteigeningen zijn niet van algemeen belang. Ook kan de noodzaak en hoogdringendheid niet aangetoond worden. De grotere toename van bezoekers kan niet vastgesteld worden;
3. De geplande zone waar er ruimte komt voor een nieuwe vervangende parking bij de Hill60 wordt niet aanvaard, er zijn betere locaties. Deze parking zal ruimtelijk storend werken, dit door zijn inplanting in het landbouwgebied ten opzichte van de woonzone en een te grote schaal. Ook zal het eigenlijke gebruik overlast veroorzaken (visueel, geluid) en zal deze moeilijk functioneren (vb. draaibewegingen bussen);
4. De motivatie voor de afbakening en bijkomende natuurinvulling rond de Palingbeek is onvoldoende en de methodiek voor afbakening is onduidelijk;
5. Heel wat landbouwers worden door de groene inkleuring bestraft voor eerdere inspanningen die ze leverden naar inbrengen van kleine landschapselementen alsook onderhoud hiervan (vb. poelen).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. Zie voorstel advies PROCORO B6 (*met meerderheid van stemmen aangenomen*)
2. De PROCORO is van oordeel dat de aanleg van een kwaliteitsvolle parking bij Hill60 noodzakelijk is om deze belangrijke WOI-site op een verbeterde wijze toegankelijk te maken voor het brede publiek. Bovendien staat een globale kwaliteitsvolle aanpak ten dienste van de directe omwonenden. De noodzaak en hoogdringendheid wordt in het kader van de herdenking 2014-2018 afdoende gemotiveerd in de toelichtingsnota van het RUP. Bovendien wordt voor de uitwerking ook steeds de reflex gemaakt voor een site die kan blijven functioneren na deze herdenkingsperiode. Verder stelt de PROCORO dat het inderdaad niet mogelijk is de bezoekcijfers 100% te kunnen inschatten. Wel kan er op basis van objectieve

studies en vastgestelde tendenzen aangenomen worden dat er, minstens tijdens de periode 2014-2018, een hogere bezoekersgraad kan verwacht worden.

3. Zie voorstel advies PROCORO B3 paragraaf 1
4. De bijkomende natuurinvulling is in grote mate verplicht gesteld vanuit het Vlaams gewest alsook vanuit Europese regelgeving daar een groot gedeelte van het plangebied vervat zit in Habitatrictlijngebied. Daarnaast is het ook goed om vast te stellen dat de provincie haar verantwoordelijkheid neemt inzake het nastreven van de natuurdoelstellingen, dit overwegend op haar eigen gronden. De landbouwgronden die in actief gebruik zijn door de landbouw en die omgezet worden naar natuur zijn immers reeds in handen van de provincie. Hiertoe verwijst de PROCORO tevens naar de eigendomssituatie en bijhorende motivatie in de toelichtingsnota van het PRUP.  
Wat betreft de plancontour: zie voorstel advies B1 paragraaf 2
5. De landbouwers hebben verregaande inspanningen geleverd op vlak van KLE's in het landschap. Deze inspanningen zijn evenwel ingegeven doordat vele agrarische gronden binnen het plangebied op vandaag bestemd zijn als ecologisch waardevol agrarisch gebied. Het inzetten op natuurwaarden en KLE's is dan ook gewenst op vandaag. Daarbovenop komt het Habitatrictlijngebied die doorvertaald moet worden.

### **B10. (10/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

De bezwaarschrijver geeft aan dat er tal van onjuistheden vervat zitten in het PRUP. Er kan dan ook niet akkoord gegaan worden met het voorgestelde plan, dit omwille van volgende redenen:

1. Het is onduidelijk waar het Niemandslaan zich bevindt op de eigendom van de bezwaarschrijver;
  2. De ingrepen rondom en op Hill60 zullen een te toeristische invulling opleveren wat de rust en sereniteit alsook de natuurwaarde van de WOI-site zal verstoren en zal zorgen voor overlast in de vorm van onveiligheid en zwerfvuil. De nieuwe bijkomende parking zal de bovendien de huidige situatie niet verbeteren:
    - de parking zal niet groot genoeg zijn voor het bijkomende bezoekersaantal en zal op zich slecht functioneren doordat er geen afzonderlijke uitgang voorzien is. Ook zullen bussen achteruit de openbare weg op moeten om te draaien;
    - de Zwarteleenstraat wordt niet aangepakt en leent zich bijgevolg niet voor dit gebruik;
    - de parking zal ook gebruikt worden door het restaurant;
- Overige opmerkingen gemaakt aangaande de parking:
- Hill60 zal door de nieuwe parking volledig afgezonderd worden van de omliggende gronden. Op deze manier kunnen bepaalde dieren vanaf de Hill60 niet meer weg.
  - De aanleg van een verharde parking zal zorgen voor wateroverlast.
  - De aanleg van een parking zorgt er voor dat de bezwaarschrijver als gebruiker niet aan de achterliggende landbouwgronden kan. Hierdoor moet hij omrijden met overlast tot gevolg voor de bewoners.
  - Bij de parking wordt een bomenrij voorzien die hinderlijk zal zijn voor de zichtas.
3. Door het huidige landbouwgebruik van de bezwaarschrijver zijn de voormalige Duitse linies gevrijwaard van bebouwing. Op deze manier beschermt de landbouwer in kwestie mee de historische waarde van Hill60 en zijn omgeving. Door nu delen te onteigenen en te werken met voorkeurecht wordt het lokale draagvlak bij gebruikers en eigenaars omtrent WOI ondermijnt. Hiertoe wordt gevraagd af te zien van onteigening en voorkeurecht op het agrarische gebied in het oosten van het plangebied.
  4. Er worden nog de volgende suggesties aangereikt:
    - De parking zou zich beter situeren ter hoogte van het kruispunt Komenseweg – Zwarteleenstraat waarbij de bezoekers dan te voet richting de Caterpillar en de Hill60 kunnen;
    - De mogelijke voetgangersbrug zou beter verplaatst worden naar de huidige brug die beter heringericht kan worden;

### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. Op het aangegeven perceel bevindt er zich geen Niemandslaan. Het grafisch plan van het PRUP is hierin duidelijk.
2. Voor de Hill60 wordt met de diverse overheden samengewerkt aan een totaalplan. Hierbij wordt de Zwarteleenstraat, de bestaande brug, de Hill60 zelf en de parkeerproblematiek samen bekeken. De PROCORO geeft hierbij aan dat niet elk programmapunt onderdeel is van

het uitvoeringsplan, enkel ruimtelijke aspecten worden geregeld. Verder stelt de PROCORO het volgende:

- De voorgestelde aanpak is hoogst noodzakelijk daar op vandaag de Hill60 geschaad wordt door de talrijke toeristen die los over het terrein heen lopen en zo de erosiegevoeligheid sterk in de hand werken. Het plan van aanpak heeft dan ook niet de bedoeling de site té toeristisch te maken dan wel net de toeristen meer te 'leiden' zodat het bezoek serener en kwalitatiever kan gebeuren.
  - Er wordt ingezet op het aspect (landschaps)beleving waarbij ook vergezichten van belang worden. De huidige oude parking verstoort een essentieel strategisch WOI-zicht op de stad Ieper. Het voorzien van een vervangende open parking lost dit probleem op en maakt het mogelijk dat er een landschappelijk betere parking kan ingericht worden dan de huidige asfaltzone. Aanvullend wordt ingezet op fietsparking, aanpak van bussen, afval van bezoekers etc. Hierbij wordt ook steeds toekomstgericht gedacht en niet enkel in het kader van de herdenkingsperiode 2014-2018.
3. De PROCORO deelt de mening niet dat de landbouwers 'gestraft' worden voor hun jarenlange indirecte ondersteuning aan het WOI-landschap. De voorgestelde acties (onteigening zie punt 2/ voorkooprecht zie voorstel advies PROCORO B6) in het ruimtelijke uitvoeringsplan staan hier los van. Er wordt voorgesteld niet af te zien van de onteigening alsook de overdruk voorkooprecht.  
Zie voorstel advies PROCORO B3 punt 1 §1
4. Wat betreft de aanleg van een nieuwe bijkomende brug dan wel de modernisering van de bestaande brug laat het RUP de verschillende opties open. De eigenlijke keuze en uitwerking is niet vervat binnen het RUP. Dit kadert in nog op te maken inrichtingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige vergunningsvragen die nood hebben aan voorliggend RUP.

**B11 en B12 identiek. (11/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

Het gedeelte BAG zorgt voor herbevestigd agrarisch gebied voor stukken landbouwgebied die destijds in het HAG-proces niet werden aangeduid. Hierbij wordt de vrees geuit dat dit een eerste stap is naar verdere opname van deze gebieden in het provinciedomein Palingbeek zelf, en dat als natuurgebied. Ook is het niet duidelijk waarom en met welk nut dit gebied mee wordt opgenomen. Het argument van zichtassen wordt niet gevolgd.

*Identiek bezwaarschrift als B2, wel op andere datum verzonden.*

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Zie voorstel advies B2

**B13 en B14. (5/01/2013, poststempel 11/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

Vraag tot uitsluiting van de eigendommen van de bezwaarschrijvers uit het plangebied omwille van de volgende redenen:

- Opname binnen het plangebied wordt gemotiveerd vanuit de overlapping met het habitatrichtlijngebied. Hierbij wordt alles binnen dit gebied bestemmingsmatig ondergebracht onder de noemer 'ruimtelijk kwetsbaar gebied'. De betreffende eigendom ligt evenwel buiten het habitatgebied waardoor gevraagd wordt of deze eigendom niet te omschrijven valt als parkgebied of deze eigendom uit het plangebied te laten;
- opname in RUP zal minwaarde betekenen voor de eigendommen;
- Opname zal drastisch de bouw mogelijkheden verminderen. De vraag is minstens de basisrechten voor zonevreemde woningen, gebouwen en constructies te kunnen behouden;
- De desbetreffende eigendommen staan op de inventaris bouwkundig erfgoed. De opname binnen natuurgebied zou op langere termijn de erfgoedwaarde schaden gezien er dan minder verbouwingsopties overblijven om dit erfgoed te bewaren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO ziet geen meerwaarde voor het RUP om deze eigendommen mee op te nemen binnen het plangebied. Bovendien is de argumentatie binnen het RUP opgebouwd vanuit het habitatgebied waartoe deze eigendommen niet behoren. Gezien de percelen zich aan de rand van het plangebied bevinden kunnen deze eenvoudig uit het gebied gelaten worden door een



aangepaste plancontour te hanteren.

**B15. (10/01/2013, poststempel 10/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

De bezwaarschrijver gaat niet akkoord met de opname van zijn eigendom ter hoogte van de hoek Komenseweg/Molenbosstraat (ca. 4,5ha). Deze gronden zijn immers noodzakelijk als graasland voor zijn paardenhouderij. De herbesteding naar natuurgebied zal dit gebruik onmogelijk maken.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO volgt de argumentatie dat de voorziene herbesteding de gebruiksmogelijkheden voor de bezwaarschrijver in kwestie dermate beperken waardoor deze niet langer zijn activiteiten als paardenhouder kan uitoefenen. Er wordt voorgesteld om de pachteigendom als parkgebied te bestemmen. Op deze manier kan het huidige ruimtegebruik van de pachter verder gezet worden. Bovendien biedt de parkbesteding de mogelijkheid om op termijn de hier aan te treffen ruime zone Niemandslaan kwaliteitsvol in het landschap zichtbaar te maken, dit vanaf de openbare weg (Komenseweg).

**B16. (27/12/2012, poststempel 9/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

Er wordt bezwaar aangetekend, opmerkingen gemaakt over de volgende items van het PRUP Palingbeek, Hill60 en omgeving:

1. tegen de aanleg van een wandel/fietspad langs de eigendom van de bezwaarschrijver, namelijk op de eigendom van Infrabel. De vrees wordt geopperd dat dit een overlast met zich mee zal brengen voor de bewoners en zodoende de leefbaarheid zal verstoren (verstoring privacy, zwerfvuil...). Bovendien worden tal van toeristische ingrepen voorzien dewelke voor meer bezoekers zullen zorgen. Deze ingrepen worden beter enkel aan de overzijde van de spoorweg gepland want deze zullen bijkomende (verkeers)overlast en wildparkeren met zich mee brengen .
2. De gevoerde werkwijze getuigt van weinig overleg met de bewoners.
3. De eigendom van de bezwaarschrijver is zonevreemd. Verder in de straat zijn er evenwel tal van woningen terug te vinden die niet zonevreemd zijn. De vraag wordt gesteld om deze eigendom mee op te nemen in het plangebied en dit zo dat er niet langer sprake is van zonevreemdheid en zodoende de woning zone-eigen wordt.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De manier waarop bezoekers/toeristen zich gedragen kan niet voorzien worden in een ruimtelijk plan. Wel kunnen de nodige faciliteiten aangereikt worden om bijvoorbeeld de toeristen een degelijke wandelroute aan te bieden met voldoende vuilbakken, rustbanken etc. Op vandaag zijn deze voorzieningen niet of onvoldoende aanwezig hetgeen bijvoorbeeld zwerfvuil indirect in de hand werkt. Op vlak van verkeerskundige aanpak is de site Hill60 op vandaag naar uitwerking toe eveneens ontoereikend. De aanleg van een vervangende nieuwe, moderne parkingzone moet dan ook een antwoord bieden aan de verzuchtingen van de directe bewoners inzake foutief parkeren en een wanordelijk gebruik van de openbare weg. Verder geeft de PROCORO nog aan dat de huidige parking op termijn zal functioneren als draaipunt voor de toeristen inzake duiding (NIET als parking). Hierdoor bevindt zich het zwaartepunt aan de overzijde van de spoorweg gezien vanuit de optiek van de bezwaarschrijver.
2. Zie voorstel advies B3
3. Binnen de lopende procedurestap van het openbaar onderzoek is het niet mogelijk de plancontour uit te breiden, enkel verkleinen is mogelijk in het kader van het openbaar onderzoek. Het bijkomend creëren van bouwgrond in agrarisch gebied is verder geen bevoegdheid van de provincie. Hiertoe dient de bezwaarschrijver zich te richten tot de Vlaamse Overheid.

**B17. (7/01/2013, poststempel 9/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

1. De bezwaarschrijver vraagt een andere bestemming dan dewelke is voorgesteld op het grafisch plan (nl. parkgebied – zone2 i.p.v. natuurpark – zone4). Door ondergebracht te worden in zone 2 kan de eigenaar in kwestie zijn huidige bouw- en verbouwmogelijkheden behouden zoals dit op vandaag het geval is voor zijn zonevreemd woning (cf. VCRO). De vraag wordt bijkomend gemotiveerd door te verwijzen naar soortgelijke bebouwing in de directe omgeving

- die wel onderdeel is van zone 2 parkgebied.
2. Voor de overdruk voorkeepsrecht wordt gevraagd deze te laten vallen gezien hier de kans bestaat dat er een minwaarde zal ontstaan bij een eventuele verkoop van de eigendom.
  3. Voor de overdruk Niemandslaan wordt gevraagd deze op te schuiven buiten de private eigendom van de bezwaarschrijver. Men kan niet akkoord gaan met de eventuele inrichtingswensen van de provincie. In het bijzonder wil de eigenaar deze stukken grond als weiland voor paarden behouden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1. De gevraagde opname binnen parkgebied zone 2 i.p.v. natuurpark zone 4 kan door de PROCORO gevolgd worden. Het opzet van het PRUP was immers niet om private eigenaars als dusdanig te beperken in hun bouw mogelijkheden wanneer deze niet in ecologisch belangrijk gebied gelegen zijn.
2. De overdruk voorkeepsrecht werd hier specifiek planmatig ingegeven door de provinciale visie om op lange termijn te werken aan het provinciaal domein. Hierbij worden ontbrekende gronden in het kerngebied van het provinciedomein (hetgeen het geval is voor de bezwaarschrijver) logischerwijze als erg belangrijk aangestipt, dit in het bijzonder voor eventuele verwerving.  
Zie tevens voorstel advies B6 (met meerderheid van stemmen aangenomen).
3. De overdruk Niemandslaan is gebaseerd op historisch onderzoek. De gekozen lijnen zijn dus geenszins willekeurig aangegeven en kunnen derhalve niet zomaar opgeschoven worden. De in het PRUP aangehaalde visie omtrent een aangepast domeinbeheer (begrazing, weinig tot geen bebossing etc.) in deze overdrukzone is ingegeven vanuit landschapshistorisch perspectief. De invulling van de bezwaarschrijver in kwestie (nl. weiland voor paarden) kan volgens de PROCORO perfect samengaan met de globale intentie van de provincie wat betreft deze overdrukzone.

**B18. (1/01/2013, poststempel 7/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

Bezwaarschrijver heeft met ingang van 1 januari 2013 het statuut van ondernemer en heeft een identificatiefiche van een landbouwer toegevoegd. Op basis van deze argumenten vraagt de bezwaarschrijver zijn eigendom niet als parkgebied bestemd te zien maar als bouwvrij agrarisch gebied met een actief landbouwbedrijf.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De identificatiefiche als landbouwer alsook de inschrijving als ondernemer toont geenszins aan dat het hier over een beroepslandbouwer gaat. De modaliteiten om hieronder te vallen gaan veel verder dan enkel de twee aangehaalde inschrijvingen. De analyse van het plangebied op vlak van beroepslandbouw werd verder in overleg gedaan met het departement landbouw. Bij deze toetsing werd duidelijk aangegeven wanneer er sprake is van beroepslandbouw. De PROCORO volgt de gehanteerde werkwijze van het PRUP en is van oordeel dat het bezwaarschrift niet gevolgd kan worden. Verder wijst de PROCORO er op dat de geplande bestemming Parkgebied de eigenaar in kwestie ruimere mogelijkheden biedt naar de toekomst dan dit binnen de gevraagde agrarische bouwvrije zone.

**B19. (6/12/2012, poststempel 15/12/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

De bezwaarschrijver bezit diverse gronden gelegen binnen het plangebied dewelke in gebruik zijn voor beroepslandbouw. Enkele van de eigendommen (nl. percelen met kadastrummer: 16<sup>de</sup> afdeling, sectie D, 0177K, 0177F en 0193H) worden bestemd als natuurpark. De overige aansluitende eigendommen binnen het plangebied zijn aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied. De bezwaarschrijver vraagt de bestemming van bouwvrij agrarisch gebied door te trekken over de bovenstaande drie percelen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO kan het bezwaarschrift volgen. De aanduiding als BAG zal deze gronden verder vrijwaren van bijkomende visueel storende bebouwing maar zal het landbouwgebruik niet schaden. De drie aangeduide percelen sluiten bovendien aan op in het PRUP aangeduide BAG-zone in functie van het vergezicht op Ieper. Deze strook BAG ruimer maken zal deze planopzet ten goede komen.

**B20. (7/01/2013, poststempel 8/01/2013, ontvangst PROCORO 17/01/2013)**

Vraag tot uitsluiting van perceel sectie D78K te Zillebeke. Het betreft hier een perceel dat gebruikt wordt als tuin maar nu binnen het PRUP valt als natuurgebied.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt voor de plancontour – gezien het actuele grondgebruik – hierop aan te passen.

#### **4. Bespreking advies minister over het addendum Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen**

Deze bespreking moet toelaten om het secretariaat van de PROCORO een voorstel van advies te schrijven in functie van de bezwarenbehandeling door de PROCORO op 21 maart en 4 april. In deze nota gaat het enkel om de fundamentele opmerkingen vanuit het besluit van de minister, die doorslaggevend zijn voor de bezwarenbehandeling. Het doel is om na te gaan of bij de voorstellen van advies een meerderheid binnen de PROCORO zich hierbij kan aansluiten. De overige opmerkingen vanuit het besluit van de minister wordt samen met de andere adviezen en bezwaren behandeld.

##### **Voorafgaande fundamentele opmerking**

De Minister meent dat een herneming van de voorlopige vaststelling en het openbaar onderzoek aangewezen is om tot een gedragen visiedocument te komen. De voorlopige vaststelling op 28 juni 2012 en het openbaar onderzoek van 17 oktober 2012 tot 14 januari 2013 van de herziening van PRS-WV is een ongelukkige timing gelet op de organisatie van de provincie- en gemeenteraadsverkiezingen.

##### Voorstel van advies PROCORO

De PROCORO stelt voor om de procedure verder te zetten en NIET in te gaan om de voorlopige vaststelling en het openbaar onderzoek te hernemen, dit omwille van volgende argumenten:

- Het planningsproces werd opgestart in april 2010 met een agenderingsnota van te wijzigen elementen vanuit het PRS-WV. Het is geen beleidsdocument dat pas kenbaar is gemaakt in het voorjaar 2012. Integendeel, er is een ruime consultatieronde georganiseerd geweest naar gemeentebesturen en maatschappelijke actoren vanuit de PROCORO, die op regelmatige basis tussentijdse documenten konden adviseren.
- De PROCORO stelt vast dat binnen de provincieraad er een politiek draagvlak was bij de voorlopige vaststelling: 63 van de 65 aanwezige raadsleden hebben ingestemd met het voorliggend plan.
- De PROCORO vond het belangrijk dat de beleidsmensen van de gemeenten die heel het overlegproces hebben meegemaakt, dit ook nog konden adviseren. Het waren ook deze beleidsmensen die om officieel advies werden gevraagd in het kader van de plenaire vergadering. Dit wordt in de bezwaren (op een paar uitzonderingen na) ook niet als een probleem gezien. Gelet op de lange procedure om de PROCORO opnieuw samen te stellen, zal de bestaande PROCORO, die ook de volledige voorbereiding heeft meegemaakt, de adviezen en bezwaren vanuit het openbaar onderzoek nog behandelen. Op zich is dit een goede zaak.
- Met deze timing werd er geen juridische procedurefout gemaakt.
- Voor de burger speelt deze timing in de periode van de provincie- en gemeenteraadsverkiezingen geen rol om een opmerking of suggestie in te dienen.
- De PROCORO stelt vast dat in juni 2014 terug verkiezingen zijn (Europees, federaal Vlaams). Als de procedure wordt hernomen, met terug een voorbereiding naar de nieuwe besturen, een voorlopige vaststelling voor een nieuw provincieraad, een openbaar onderzoek, behandeling van de adviezen voor een nieuw PROCORO, dan komt de

goedkeuring van het PRS-WV door de minister dicht in de buurt van de Vlaamse verkiezingen.

## **1. Globale afweging ten aanzien van AGNAS**

De Minister meent dat er een globale afweging ontbreekt ten aanzien van de actieprogramma's van de buitengebiedregio's in het algemeen en in het bijzonder de herbevestigde agrarische gebieden. De benadering in het bindend gedeelte is te minimalistisch over de herbevestigde agrarische gebieden. Er is geen aandacht hierover in het richtinggevend deel.

### Voorstel advies PROCORO

- a. Afweging ten aanzien van actieprogramma's van AGNAS:  
Bij verdere uitwerking van visies, wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden vanuit Vlaanderen. Dit geldt niet enkel met actieprogramma's vanuit AGNAS maar ook met andere sectorale randvoorwaarden zoals bv erfgoed en de ankerplaatsen. Volgens de PROCORO kan het niet de bedoeling zijn om een PRS-WV te belasten met alle Vlaamse regelgeving en acties. Bovendien is er evenwel een tegenstrijdigheid: de omzendbrief over de herbevestigde agrarische gebieden dwingt de andere overheden om bij een plan-MER de niet herbevestigde agrarische gebieden mee te nemen in het onderzoek voor bijvoorbeeld regionale bedrijventerreinen. Dit kan mogelijks leiden tot een tegenstrijdigheid met het actieprogramma vanuit AGNAS. Ook zijn sommige acties goedgekeurd onder voorwaarden van bijkomend onderzoek (vnl ten aanzien van de landbouw).
- b. De PROCORO vraagt om te zoeken naar een verbeterde formulering, die een grotere garantie inhoudt van de toepassing van de omzendbrief. Het kan evenwel niet de bedoeling zijn om de omzendbrief zelf over te nemen. De PROCORO stelt voor om de paragraaf vanuit het bindend deel ook op te nemen in het richtinggevend deel. Bij het opsommen van afwegingscriteria kan een afweging ten aanzien van de herbevestigde agrarische gebieden worden opgenomen.

## **2. Kernenselectie**

Volgens de Minister zijn de gewijzigde criteria weinig ruimtelijk onderbouwd waardoor tal van gehuchten en kernen opgewaarderd worden zonder onderzoek naar potenties en de ruimtelijke inpassing in het landelijk gebied. Er moet ook vertrokken worden vanuit het RSV, dat bepaalt dat een woonkern over een voldoende uitrustingsniveau beschikt om als hoofddorp te worden gecatalogiseerd. Dit kan ook leiden tot een ontsporing van de 60/40 verhouding gezien de kans bestaat dat gebieden sneller zullen ontwikkelen dan kernversterkende inbreidingsoperaties in stedelijk gebied. Ook het opwaarderen van herlocalisatiehoofdorpen naar hoofdorpen gebeurt te veel op basis van de bestaande gebieden en zonder onderzoek naar of afweging van de potenties.

### Voorstel advies PROCORO

De bijsturing van de selectie is gebeurd op basis van de methodiek van het huidig PRS-WV. Er is een basisselectie gebeurd op basis van de definitie vanuit RSV. Daarna is er een ruimtelijke afweging gebeurd. De bijkomende selectie van 26 dorpen is gebaseerd op de methodiek van de basisselectie en verder verfijnd aan de hand van inwonersaantallen en het feit vroeger al dan niet een zelfstandige gemeente geweest te zijn. Een verdere ruimtelijke afweging is niet gebeurd omdat het gaat om een mogelijkheid om het dorp beperkt uit te breiden voor wonen, wat op zich een minder ruimtelijke impact heeft.

Bovendien is een kernenselectie een ruimtelijk kader waarbinnen gemeenten verdere locaties voor wonen en bedrijvigheid ruimtelijk moeten afwegen. Het is niet aan de provincie om dit op voorhand te doen. Bij de selectie van stedelijke gebieden in het RSV is er ook niet aangegeven of bij een bepaald stedelijk gebied al dan niet ruimte is voor een aanbodbeleid van wonen en regionale bedrijvigheid.

In die zin is de vereenvoudiging van de kernenselectie een goede zaak en dient deze behouden te blijven. Bij herlocalisatiehoofdorpen is er wel degelijk een afweging gebeurd bij een opwaardering naar hoofddorp: zie informatief deel p 18-26.

Ook kan de PROCORO zich vinden in een bijkomende selectie van 26 dorpen op basis van de voorgestelde methodiek. Indien de provincie een bijkomende selectie mag voorstellen op basis van een leefbaarheidsonderzoek, die ruimere criteria mag hanteren dan enkel de bronnen vanuit het RSV, kan de PROCORO er zich in vinden om de bijkomende selectie te herbekijken in functie van dit leefbaarheidsonderzoek in spoor 2.

Voorts merkt de PROCORO op dat een bijkomende selectie geen afbreuk doet aan de 60/40 verhouding omdat er een kwantitatieve verdeling gebeurt naar gemeenten toe. Een bijkomende selectie betekent dat het pakket meer kan gespreid worden over de dorpen. Een bijkomende selectie betekent niet dat plots het aandeel woongelegenheden voor buitengebied gaat stijgen. Het

kan evenwel ook niet de bedoeling zijn om alle dorpen in buitengebied te selecteren. Het principe van gedeconcentreerde bundeling moet gerespecteerd worden maar de precieze vertaling hiervan is een provinciale bevoegdheid.

### **3. Verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen**

De verdeling aan bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen ligt onvoldoende in de lijn van RSV. Het PRS moet een beleidskader bevatten dat voldoet aan de 5 randvoorwaarden om beroep te kunnen doen op het voorziene reservepakket voor economische activiteiten voor de periode na 2012, er is hiervoor geen actualisatie of verlenging van de planhorizon voor nodig.

#### Voorstel advies PROCORO

Conform het advies van PROCORO naar aanleiding van de plenaire vergadering dient de opmerking van de minister gevolgd te worden. Niettemin wordt door de minister de regionale benadering en de dynamische planning voor wonen en bedrijvigheid ondersteund. De PROCORO stelt voor om het principe van cyclisch systeem te behouden maar te onderzoeken hoe dit kan ingeschakeld kan worden ten aanzien van de 5 randvoorwaarden vanuit RSV.

### **4. Methodiek van natuurverbindingsgebieden**

Er is een nieuwe selectiemethodiek. Het is verwonderlijk dat er niet wordt uitgegaan van Natura 2000 netwerk. De selectie van de natuurverbindingsgebieden is aldus niet ruimtelijk ondersteunend ten opzichte van het netwerk van natuurgebieden.

#### Voorstel advies PROCORO

De methodiek voor de selectie van natuurverbindingsgebieden vertrekt van de realiteit met name de natuurkerngebieden of de gebieden die op vandaag effectief beheerd worden als natuur door de overheid of met steun van de overheid. Deze natuurkerngebieden komen in hoofdzaak overeen met de natuurgebieden van Vlaanderen en met Natura 2000. In het kader van de instandhoudingsdoelstelling zullen er natuurverbindingsgebieden ondersteund werken ten aanzien van de gebieden van Natura 2000. In die zin kan de PROCORO de voorgestelde methodiek verder onderschrijven.

### **5. Specifieke toeristische recreatieve knooppunten**

Er worden 41 bijkomende specifieke toeristische knooppunten geselecteerd, waar ruimte kan voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch recreatieve activiteiten. Er zijn ook hier geen criteria opgenomen met betrekking tot de selectie. Er zijn onvoldoende garanties voor het inperken van de dynamiek in het buitengebied.

#### Voorstel advies PROCORO

Het gaat om toeristisch-recreatieve elementen die op zich, of gezamenlijk (=WOI) een bovenlokale aantrekkingskracht hebben. In het huidig PRS-WV zijn er geen selecties maar ook geen uitspraken hierover. Dit betekent dat gemeenten hierover uitspraken dienen te doen in een gemeentelijk structuurplan. In principe kon, omwille van het bovenlokaal niveau, geen optimalisering of ondersteunde ingrepen toegelaten worden.

Met de herziening van PRS-WV wordt met een aangegeven selectie geduid dat dit bovenlokale activiteiten zijn die een uitspraak behoeven op bovenlokaal niveau. Hierbij worden 4 categorieën onderscheiden. Door de diversiteit aan soorten activiteiten waren te hanteren criteria niet eenvoudig. Enerzijds werden objectieve criteria (5ha, 10000 bezoekers gehanteerd), anderzijds werd dit pragmatisch aangepakt met reeds goedgekeurde projecten. De meeste goedgekeurde projecten hebben te maken met WOI. Deze projecten zijn ook niet adhoc gekozen maar zijn gebaseerd op basis van een beleidsplan ' *Toeristische valorisatie van erfgoed uit de Eerste wereldoorlog in de Westhoek* ' opgemaakt door Westtoer in opdracht van het Vlaams gewest.

De selectie van deze specifieke toeristisch-recreatieve activiteiten houden geenszins de mogelijkheid in om de dynamiek zomaar te verhogen. De ontwikkelingen zijn beperkt tot optimalisering van de sites en ondersteunende infrastructuur zoals parking, infoborden, enz. Het is geenszins de bedoeling om een grootschalige parking aan te leggen. Bovendien dient er nog steeds een ruimtelijke afweging te gebeuren ten aanzien van diverse criteria. In die zin meent de PROCORO dat er voldoende garanties zijn om de dynamiek in het buitengebied te beperken.

## **6. Afstemming grond- en pandenbeleid**

De minister vindt het niet opportuun om reeds bepalingen op te nemen om zones voor sociale woningbouw aan te duiden in ruimtelijke uitvoeringsplannen indien het grond- en pandenbeleid zou komen te vervallen. Bovendien is het niet mogelijk om via stedenbouwkundige voorschriften percentages sociaal woonaanbod in de zin van de Vlaamse Wooncode vast te leggen.

### Voorstel van advies PROCORO

De PROCORO volgt de minister in die zin dat het voorbarig is om uitspraken te doen indien het grond- en pandenbeleid zou komen te vervallen. Percentages via stedenbouwkundige voorschriften kunnen inderdaad niet. De percentages vertalen naar concrete afgebakende zones in ruimtelijk uitvoeringsplannen kan wel.

## **BESLUIT**

De PROCORO adviseert om de procedure verder te zetten.

Het ontwerp-addendum dient bijgestuurd te worden. De aanpassingen in globale klijtlijnen zijn de volgende:

- Delen kunnen worden geschrapt in het hoofdstuk van de afstemming met grond- en pandenbeleid
- Delen die kunnen geschrapt worden maar met een opname voor verder onderzoek en uitwerking in spoor 2: de bijkomende kernselectie (van 26 dorpen), uitwerking van het cyclisch systeem verdeling bijkomende ruimte voor bedrijventerrein
- Behoud van delen met verdere afweging en/of motivering: afweging ten aanzien van de actieprogramma's van Agnas, de relatie met de herbevestigde agrarische gebieden, de bijkomende selectie van toeristische recreatieve knooppunten, verdeling van aantal woongelegenheden
- Delen die behouden worden: vereenvoudiging van kernselectie, methodiek van de natuurverbingsgebied

## **5. Varia**

Er zijn geen variapunten.

De volgende bijeenkomsten gaan door op donderdagen 21 maart en 4 april 2013.

Deze vergaderingen staan volledig in het teken van de behandeling van de adviezen en bezwaren ingediend nav het openbaar onderzoek Addendum PRS WV. Deze bijeenkomsten kunnen de hele dag duren. Er wordt over de middag een lunch voorzien in het restaurant van het Boeverbos.

De vaste secretaris

Stephaan Barbery

De voorzitter

Piet Gellynck