

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 september 2017
verslag 193

AGENDAPUNTEN

1. Toelichting GRS Oudenburg..... p.02
2. Goedkeuring ontwerpverslagen 190, 191 en 192 p.03
3. Reflectiemoment van de voorzitter p.03
4. Varia..... p.04
5. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Nonnebossen-woonclusters (Zonnebeke)..... p.05

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Mevr. Katrien FEYS 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. Michel GILTE Westtoer
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

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

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Sophie IDE 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:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

AFWEZIG

• effectieve leden:

- Mevr. Sabien TYBERGHIEN VRP

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Peter ROOSE Sp.a

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Toelichting GRS Oudenburg

De voorzitter verwelkomt de heer Ignace Dereeper (burgemeester) en de heer Kurt Van Craeynest (diensthoofd grondgebiedzaken) van de stad Oudenburg en de heer Jan Waumans ontwerper van de WVI.

De heer Jan Waumans licht het GRS toe.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

De voorzitter feliciteert de ontwerper met de compacte, gebundelde opmaak van het GRS die tevens doelgericht is en niet al te verre gaand of onrealistisch is qua visie. De voorzitter wenst er op te wijzen dat de vraagstelling en de bespreking die nu volgen, persoonlijke standpunten van de leden van de PROCORO betreffen.

Landbouw

Een lid merkt op dat de stad Oudenburg nog een echte landbouwgemeente is op vandaag. Indien alles uit het voorliggend GRS gerealiseerd zal worden zal volgens het lid evenwel nog maar weinig effectieve landbouw overschieten en gaan we eerder kunnen spreken van 'restlandbouw'.

Een lid vraagt zich af wat op p.112 bedoeld wordt met 'wenselijke activiteiten'. Ziet men wenselijk als sturend, waarbij men gaat bepalen welke soort landbouw er al dan niet kan? De ontwerper, de heer Waumans stelt dat het hier gaat om nevenactiviteiten of vormen van landbouwverbreding. Het lid vraagt om dit dan ook duidelijker te formuleren. Verder stelt hij de vraag hoe men omgaat met het belang van de landbouw waar het op p.113 gaat over de polder- en meersgebieden gaat. De ontwerper geeft aan dat het om een nuancering gaat die voornamelijk betrekking heeft op de nevenschikte functies en dat de zones afgestemd zijn op de AGNASvisie, het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Gewestelijk RUP.

Een lid suggereert om de tekst op p.121 omtrent het scheuren van graslanden te schrappen aangezien dit sectoraal geregeld is. De ontwerper geeft aan dat dit louter een suggestie betreft, net als alle andere stukken die cursief zijn gedrukt.

Wat betreft het actieprogramma van de gewenste structuur van de open ruimte zegt de actie 'gebiedsgericht beleid voor het ontwikkelen van landbouwbedrijven' niks volgens een lid. De ontwerper stelt dat het hier gaat over glastuinbouw waarop het lid voorstelt dit dan zo concreet te benoemen. Hij stelt zich tevens de vraag of men wel nog iets van glastuinbouw wenst in de gemeente gelet op alle randvoorwaarden die het GRS naar voor schuift. Een ander lid merkt op dat de randvoorwaarden in het zuiden logisch zijn gelet op de landschappelijke waarden daar. Hij vraagt zich wel af waarom men nu uitbreiding en meer ruimte vraagt voor deze activiteit terwijl er in de praktijk toch niets gebeurt. De burgemeester, de heer Dereeper, geeft aan dat Oudenburg een landbouwgemeente is en blijft, maar er rekening moet gehouden worden met de vele extra historische claims (ecologische en archeologische). Tevens is het inderdaad zo dat het verhaal van de glastuinbouw in het verleden niet is gelukt. Er is nu evenwel een concreet project waarbij men ook gebruik wil maken van restwarmte. 40ha blijkt voor dit project niet rendabel genoeg te zijn. Vandaar de uitbreiding waarbij de extra 20ha vanuit landbouwperspectief toch niet interessant zijn gelet op het waterzieke karakter.

Een lid vraagt of de keuze op p.117 om nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven niet te ondersteunen een bewuste visie is. De ontwerper merkt op dat dit een loutere verdere vertaling is van de visie die er op vandaag op Vlaams niveau reeds is.

Bedrijvigheid/wonen

Een lid vraagt zich af of het wel verstandig is om in te zetten op reconversie van bestaande bedrijventerreinen. Op die manier moet dan op andere locaties open ruimte aangesneden worden

voor nieuwe bedrijvigheid. Kunnen de bestaande sites niet beter behouden blijven voor bedrijvigheid? De burgemeester verduidelijkt dat de 2 bedrijven niet verder konden groeien op de locatie die vroeger reeds gemengd woon/industriegebied was. Deze sites zijn perfect om in te vullen voor wonen, niet om opnieuw industrie toe te laten. De ontwerper geeft aan dat wonen op die manier ruimteneutraal is, voor bedrijvigheid wordt wel nieuwe open ruimte ingenomen. Een ander lid merkt hierbij op dat gelet op de aangetoonde behoeftes er minder moet aangesneden worden indien je geen reconversie doet. De ontwerper stelt dat dit klopt maar dat het een gemiste kans zou zijn om in te zetten op lage dichtheden binnen dergelijk reconversie project.

Een ander lid vraagt hoe ver het staat met het ontwerpend onderzoek waarvan sprake. Is er bijvoorbeeld al zicht op bouwhoogtes en dergelijke? De ontwerper geeft aan dat dit bewust nog niet is gedaan op het niveau van het GRS maar dat dit concreet op projectmatig niveau zal worden aangepakt.

Mobiliteit

Een lid polst naar de visie van de gemeente in verband met de snelwegparking. De burgemeester stelt dat de visie van de gemeente is om bij sluiting van de parking het gebied terug aan de landbouw te geven. Maar volgens de burgemeester is de visie vanuit Brussel dat de parking van Oudenburg de parkings van Jabbeke en Sint-Pieterskapelle moet vervangen. De mening van de gemeente doet weinig ter zake volgens de burgemeester.

Een lid vraagt om de ambities voor jaagpaden met betrekking tot fietssnelwegen nog sterker in de verf te zetten. Een ander lid stelt dat het beleid rond trage wegen ambitieus is en vraagt zich af of dit ook betekent dat er voorstellen rond afschaffen van bepaalde trage wegen zullen zijn. De burgemeester beaamt dit en stelt dat men zeker geen 'pestwegen' wil creëren.

De voorzitter sluit de bespreking af en stelt dat het dossier in de goede richting gaat. Hij bedankt de ontwerper en de burgemeester en het diensthoofd grondgebiedzaken van de stad Oudenburg voor hun aanwezigheid en toelichting.

2. Goedkeuring ontwerpverslagen 190, 191 en 192

De verslagen van 1 juni 2017 (190), 15 juni 2017 (191) en 6 juli 2017 (192) worden goedgekeurd.

3. Reflectiemoment van de voorzitter

De voorzitter reflecteert aan de hand van de uitgedeelde tekst (zie bijlage) over de ruimtelijke ordening met als titel: 'Vertaling basisprincipes "ruimtelijke kwaliteit" in efficiënte regelgeving ... een onmogelijke taak?'

Daarna volgt een verdere bespreking met alle leden:

Een lid stelt vast dat het verder innemen van open ruimte inderdaad niet meer kan maar dat een omzendbrief in die zin direct voor heel wat heisa zorgde. De voorzitter treedt dit bij en stelt dat dit beter in de codex was opgenomen.

Een ander lid stelt dat er een maatschappelijk draagvlak nodig is voor een trendbreuk en dat dit geen afbreuk mag doen aan de rechtszekerheid. Volgens het lid liggen er veel opportuniteiten in het onderwijs: 'hoe omgaan met ruimte in de toekomst'. De voorzitter stelt dat dit terecht is en er werk moet gemaakt worden van sensibilisering, ook op het vlak van mobiliteit. Op dat vlak zijn er trouwens goede voorbeelden in het buitenland. De vraag naar juridische standvastigheid blijft er uiteraard wel.

Een lid zegt dat er zowel ruimtelijk als financieel meer creativiteit nodig is.

Een ander lid vindt de tekst een beetje paradoxaal: enerzijds heel wat onzekerheden die aangekaart worden en anderzijds heel concrete maatregelen.

Een waarnemend lid stelt dat het bereiken van een maatschappelijk draagvlak cruciaal is en dat dit draagvlak er momenteel niet is. Er is hier een belangrijke taak weggelegd voor de Vlaamse Bouwmeester, maar ook voor de PROCORO.

Een ander waarnemend lid vraagt zich af hoe men in het buitenland draagvlak gecreëerd heeft. Wat was er eerst? Een beleidsbeslissing en het draagvlak? De discussie van de kip of het ei.

Een lid vraagt zich af of de definitie van ruimtelijke kwaliteit niet financieel te vertalen is? Zo zou ruimtelijke kwaliteit dit kunnen zijn met de laagste maatschappelijke kost. Alle parameters zouden dan wel moeten worden meegenomen want heel veel studiewerk met zich zou meebrengen.

Een ander lid vindt dit een interessante denkpiste maar vraagt zich af of kwaliteit dan niet té veel als kwantiteit wordt uitgedrukt?

Nog een ander lid stelt dat het misschien net goed is dat dit niet berekend is.

Een lid stelt dat bij gebrek aan een duidelijke houvast, het beschermen van dingen de enige zekerheid geeft om kwaliteit (deels) te garanderen.

Een lid zegt dat de Vlaamse bouwmeester door zijn stijl vaak het tegenovergestelde effect creëert. Een ander lid vindt dan weer dat hij iets probeert te bereiken door heel hoog te mikken.

Een lid stelt dat het systeem van behoefteberekeningen niet werd aangepast en achterhaald is. De voorzitter sluit hierbij aan en stelt dat Vlaanderen verliefd is op zijn boekhouding.

Een lid zegt dat mobiliteit niet los kan gezien worden van veiligheid. Je kan bijvoorbeeld heel wat fietspaden hebben, maar als er ergens een gevaarlijk punt in zit zal men toch niet geneigd zijn de fiets te nemen of kinderen met de fiets naar school te sturen. Men moet dus zeker ook aan veiligheid werken wil men de mobiliteit veranderen. Een waarnemend lid merkt op dat ook hier een mentaliteitswijziging noodzakelijk is.

Een lid stelt dat ruimtelijke visies vaak tot stand komen door dezelfde studie bureaus die steeds dezelfde visie hanteren. Men moet stoppen met de open ruimte te zien als restgebied maar net als fundamenteel het belangrijkste. Er zou op dit vlak tegendruk naar beleids mensen moeten zijn maar die is er te weinig vanuit de administratie.

De vaste secretaris merkt op dat studie bureaus steeds werken in opdracht van het beleid en dat de keuzes van dit beleid belangrijke financiële implicaties heeft. Dit bepaalt mee de keuzes die gemaakt worden, samen met het gegeven dat het door de burger steeds als positief gepercipieerd wordt als er iets ontwikkelt. Daarnaast is het belangrijk op te merken dat de administratie wel voorstellen kan doen en tegendruk kan bieden maar uiteindelijk loyaal moet zijn ten opzichte van het beleid. Het hele verhaal van sociale dimensie/prijszetting/gettovorming/... dient ook meegenomen te worden in de discussie. Zijn goede/kwalitatieve locaties enkel voor de gegoeden? De rol van Vlaanderen in dit alles is cruciaal. Hun concrete wetteksten staan vaak haaks ten opzichte van hun visie.

Een lid merkt op dat het mobiliteitsverhaal niet zo evident is onder meer gelet op de historische lintbebouwing. De voorbeelden die men uit het buitenland vaak aanhaalt zijn soms het resultaat van een proces van 30 jaar.

Een lid stelt dat de aangekondigde betonstop zorgt voor een verder versneld volbouwen terwijl er nog geen wetgevend kader is om dit vergunningsmatig tegen te houden.

De voorzitter sluit de bespreking af en zegt positief verrast te zijn door de zo talrijke tussenkomsten, wat betekent dat reflecteren over "ruimtelijke kwaliteit en dit linken aan rechtszekerheid" bij velen van ons de geesten beroert. Als besluit stelt hij dat leden die nog aanvullende opmerkingen op dit reflectiemoment wensen te formuleren deze per mail kunnen overmaken aan het secretariaat.

4. Varia

De vaste secretaris deelt mee dat er een mail is toegekomen om te protesteren over het PRUP Greenyard en meer bepaald over de poel.

Het bureau van de PROCORO stelt voor om dit neutraal te beantwoorden met:

- Het is een decretale taak.
- Het is een advies naar de beleidsmakers van de provincie.
- Er is in eer en geweten geadviseerd.
- Openheid en transparant daar verslagen op website verschijnen.

De volgende bijeenkomst gaat door op 21 september met advisering van ontwerp-GRS Oudenburg en de bezwarenbehandeling planologisch attest Galloo.
Op 5 oktober staan de dossiers afbakening stedelijk gebied Waregem en starnota RUP Blekerijbeek Ichtegem (nieuwe procedure) op het programma.

De leden van de politieke fracties verlaten de zaal.

5. Behandelen adviezen en bezwaren ontwerp PRUP Nonnebossen-woonclusters (Zonnebeke) n.a.v. het openbaar onderzoek van 2 mei 2017 t.e.m. 30 juni 2017

De vaste secretaris licht het ontwerp-PRUP Nonnebossen-woonclusters toe. Hierbij wordt er een kort overzicht gegeven van de historie van het dossier.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

Een lid stelt vast dat er bezwaarindieners zijn vanuit het bosgedeelte. Zij protesteren tegen het feit dat de wijken worden bestemd in de vorm van een woonzone. In hoeverre kunnen de bezwaarindieners dit met succes aanvechten bij de Raad van State?

De ondervoorzitter zegt dat het enerzijds eigenaardig is dat de bezwaarindieners vanuit het Nonnebossen-deel bos dit aanvechten, terwijl ze zelf willen dat hun grond ook woonzone wordt. Anderzijds is het ook begrijpbaar omwille van de onduidelijkheid en onzekerheid. Het provinciaal RUP over de woonclusters legt geen hypotheek over mogelijke invullingen voor het bosgedeelte. Het is bovendien moeilijk in te schatten of het provinciaal RUP stand houdt bij de Raad van State maar de bezwaarindieners zullen wel hun belang moeten aantonen.

De voorzitter gaat over tot de advisering.

Onderstaand advies bevat een overzicht van alle adviezen en bezwaren die ontvangen zijn door de PROCORO naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Het is onderverdeeld in twee delen. Deel 1 geeft de samenvatting weer van alle adviezen en bezwaren. In deel 2 worden de bezwaren samengevat 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 en de ontvangstwijze van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

DEEL 1: SAMENVATTING ADVIEZEN EN ADVIES VAN DE PROCORO

A1. Gemeentebestuur Langemark-Poelkapelle (ontvangst PROCORO 26 juni 2017)

Het College laat weten om het plan (niet) voor te leggen aan de gemeenteraad daar het geen invloed heeft op het ruimtelijk beleid van de gemeente Langemark-Poelkapelle.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt hiervan akte.

A2. Departement omgeving (ontvangst PROCORO 30 juni 2017)

Het departement omgeving adviseert het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters gunstig. Er wordt aangeraden om de verwijzingen in de toelichtingsnota naar het onderdeel Nonnebossen-

bos te herzien en desgevallend te verwijderen in functie van de duidelijkheid en leesbaarheid van het document.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

De PROCORO vraagt om andere delen over Nonnenbos-bos, die niet relevant zijn voor het PRUP Nonnebossen-woonclusters of niet relevant zijn voor de samenhang tussen de woonclusters en het bosgedeelte te schrappen.

A3. Gemeentebestuur Zonnebeke (ontvangst PROCORO 5 juli 2017 = binnen de 3 werkdagen na het openbaar onderzoek)

De gemeenteraad van Zonnebeke adviseert het ruimtelijk uitvoeringsplan Nonnebossen-woonclusters gunstig.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt akte van het gunstig advies.

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

THEMA 1: Stratenplan Nonnebossen-Oost

B1

De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van het stratenplan. Met de voorziene verbreding van de weg komt de straat tot tegen de zijdeur en de voordeur, terwijl aan de overkant voldoende plaats is. De bezwaarindiener is bereid om bij te dragen tot verbreding van de weg tot maximum 75 cm maar niet 150 cm.

B2

De bezwaarindiener gaat niet akkoord dat 1 meter van de oprit wordt opgenomen in de verbreding van de weg, wetende dat de overburen 2 meter willen afgeven van hun tuin. De bezwaarindiener heeft een ruime parkeerplaats nodig wegens rolstoelgebruik van de invalide dochter.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De aangegeven openbare wegenis op het bestemmingsplan volgt de wegenis van de vroegere verkavelingsvergunning. Dit is een juridisch gegeven uit het verleden. De eigenaars wisten bij het bouwen of aankopen van de constructie wat de randvoorwaarden waren. De PROCORO stelt voor om het wegtracé aan te houden en aldus niet in te gaan om hier aanpassingen door te voeren, zoals gevraagd door de bezwaarindieners.

THEMA 2: onteigeningsplan Nonnebossen-Oost en Zuid

B3

De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van het onteigeningsplan in Nonnebossen-Oost. De bezwaarindiener heeft reeds de omheining verplaatst met ca 48 cm. Dit was gebaseerd op het vorige onteigeningsplan. Bij het nieuwe onteigeningsplan zal er 90 cm onteigend worden. De bezwaarindiener vindt het niet kunnen dat iemand die zich houdt aan het definitief onteigeningsplan van het vorige PRUP, weer te kampen krijgt met dit obstakel. De betrokkene laat weten niet te kunnen instaan voor het verplaatsen van de omheining.

B18

De bezwaarindiener vraagt om de onteigening van 39m² in Nonnebossen-Zuid te herzien of af te zien van de onteigening van het vermeld kadastraal perceel. Hierbij verwijst de bezwaarindiener naar de burens van de Kaboutersdreef, die erop voorzien zijn en reeds hun haag op afstand hebben geplaatst conform de plannen voorheen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Er is geen onteigeningsplan. De gemeente is bezig met het onteigeningsplan. In die zin kan de PROCORO dan ook niet interfereren. De betrokkenen dienen hun bezwaar kenbaar te maken bij de gemeente.

Onrechtstreeks heeft dit een invloed op het bestemmingsplan omdat het onteigeningsplan zal gebaseerd zijn op het bestemmingsplan. De aangegeven openbare wegeenis op het bestemmingsplan volgt de wegeenis van de vroegere verkavelingsvergunning. Dit is een juridisch gegeven uit het verleden. De eigenaars wisten bij het bouwen of aankopen van de constructie wat de randvoorwaarden waren. De PROCORO stelt voor om het wegtracé aan te houden en aldus niet in te gaan om hier aanpassingen door te voeren.

THEMA 3: Gelijkheidsbeginsel

B4/B5/B6/B7/B8/B9/B10/B11/B12/B13/B14/B15/B16/B17

De bezwaarindieners vragen een gelijke behandeling met de betrokken eigenaars vanuit de 4 woonclusters.

Ofwel blijft het recreatiegebied voor iedereen, ofwel wordt het volledig woongebied ofwel is er een uitdoofbeleid voor de vaste bewoning (B4).

Bezwaarindiener is geen vragende partij om de clusters om te zetten naar woongebied. Indien wel, moeten alle eigenaars in de recreatiezone dezelfde rechten krijgen. Hierbij wordt verwezen naar het advies van ANB dat de Nonnenbossen bijzonder waardevol zijn met de verwijzing dat er reeds in de 18 de eeuw bos aanwezig was. Dan kan er evengoed verwezen worden naar 1918 waar geen enkele boom stond. De provincie wil een toeristisch-recreatieve structuur uitbouwen en nu worden vakantie dorpen omgevormd naar zones voor permanente bewoning. Dit is onbegrijpbaar voor de bezwaarindiener. Er worden 4 aparte woongebieden op een boogscheut van elkaar gecreëerd terwijl er gestreefd wordt naar aaneengesloten gebieden voor bewoning en het vrijwaren van de open ruimte. Voorts zullen de eigenaars van het bosgedeelte bestookt worden door de permanente bewoners om de bomen op de grens te kappen of sterk terug te snoeien (B5).

Bezwaarindieners gaan op zoek naar een alternatief voor alle eigenaars en dit met behoud van woonzekerheid, zonder zonevreemdheid. Hierbij wordt verwezen naar hetzelfde maatschappelijk aanvaardbaar alternatief toegepast in het PRUP Leugenboombos te Koekelare met name een residentiële recreatieve woonzone voor de volledige zone Nonnenbossen (B6, B7/B8/B9/B11/B12/B13/B14/B15/B16/B17; B10 = niet alle argumenten worden opgesomd).

Samengevat zijn hun argumenten:

- Het aantal onbebouwde percelen in de 4 woonclusters bedraagt 39. In het gebied 'Nonnenbossen-Bos' zijn er maar 37 bijkomende bouw mogelijkheden. Het aantal bouw mogelijkheden ligt lager dan in de woonclusters.
- Er kan bezwaarlijk nog van een sterk bebost karakter gesproken worden wanneer 60 % bebouwd is.
- Er is geen sprake van algemeen belang in de woonclusters: het gaat om een bestemmingswijziging van private gronden en er is geen sprake van openbaar nut.
- Speculatie komt vanuit de bewoonde clusters maar niet uit hoofde van de eigenaars van Nonnenbossen-bos. Die zijn al lang eigenaar of hebben dit geërfd.
- In het RSV is permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf ruimtelijk niet aanvaardbaar (p291). Dergelijke locatie met permanente bewoning moet een versterking inhouden van de bestaande kern ondermeer doordat de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern. Dit is niet het geval voor de woonclusters.

- Het gebied Nonnebossen vormt één onverdeelbaar geheel. Hierbij wordt verwezen naar tussenkomsten van de heer Patrick Van Gheluwe, gedeputeerde, in de 2^e commissie van de provincieraad als in de raad. Ook wordt verwezen naar de afweging bij de toepassing van het provinciaal beleidskader voor de weekendverblijven waar de Nonnebossen als 1 geheel wordt gezien.
- Het huidige PRUP Nonnenbossen-woonclusters houdt een significante morele en materiële waardevermindering: enerzijds zorgen de woonclusters voor een overdruk die ontspanning en rust zullen verstoren, anderzijds zal er niet kunnen ontspannen worden omdat bebouwing verhinderd wordt door de visievorming. In deze visievorming zou er zelfs geen tuinhuisje mogen gebouwd worden terwijl volgens het bosdecreet er wel constructies kunnen worden opgericht in functie van beheer, bewaking, veiligheid en welzijn van personen.
- De omzetting naar bos voor het centrale gedeelte is overwogen geweest maar omwille van planschade niet haalbaar geacht.
- Er wordt uitgebreid verwezen naar het ongunstig advies van ANB bij het vorig provinciaal RUP waarin geargumenteed wordt dat het niet om een waardevol bos gaat.
- Er wordt uitgebreid verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van LNE bij het vorige provinciaal RUP. Hierbij wordt vastgesteld dat de gevraagde kleinschalige woonondersteunende winkelvoorzieningen nog steeds niet zijn gerealiseerd.
- De vrees dat er een volledige ontbossing zal plaatsvinden in Nonnenbos-bos is onterecht terwijl dit wel illegaal gebeurd is in de woonclusters.
- Eigenaars van de betrokkene zone (Nonnenbossen-bos) zijn niet betrokken geweest bij de visievorming. Met de screeningsnota (bij het vorige RUP) was het nog recreatiegebied. Er was toen geen sprake dat er niet meer zou kunnen gebouwd worden. In het RSV (p.410) staat dat het creëren van een breed maatschappelijk draagvlak belangrijk is. Ook de provincie vindt informatie en sensibilisering belangrijk. Dit wordt genegeerd: er is geen informatievergadering georganiseerd tijdens het openbaar onderzoek en de eigenaars van de vooropgestelde zone Nonnebossen-Bos zijn niet betrokken geweest. Dit duidt op een schending van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Het PRUP houdt een onevenredige aantasting in van het vertrouwen in de overheid en de bestemming van de streek. Dit vermoed een schending van de Algemene Beginselen van Behoorlijk bestuur.
- De schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur wordt verder uitgewerkt:
 - Evenredigheidsbeginsel: er is een verbreking van het evenwicht in de verhouding tussen de benadeelde en de andere burgers die zich in objectief vergelijkbare omstandigheden bevinden. Ieder heeft een gelijk recht op een door het gewestplan bepaald bestemmingsvoorschrift.
 - Redelijkheidsbeginsel: het geven van rechten aan permanente bewoners kan via het alternatief van declaratief attest.
 - Motiveringsplicht: de vraag is waarom de provincie een bestemming bos wil terwijl eerder aangegeven is dat er nooit sprake kan zijn van een kwalitatief bos (ANB).
 - Verbod van machtsafwendings: motivering om recreatiegrond om te zetten naar agrarisch gebied is onvoldoende gegrond, er is geen inspraak geweest van eigenaars.
 - Zorgvuldigheidsplicht: er worden permanente woonrechten aan een groep personen gegeven die al ettelijke jaren tot decennia de wet overtreden terwijl er eigendom beperkende maatregelen zijn voor het overig deel. Nochtans zijn er alternatieven.
- Het gelijkheidsbeginsel is geschonden:
 - Verbod op willekeur: het gebied Nonnenbossen wordt gevormd per koninklijk besluit. Binnen dezelfde zone wordt er voorkeur gegeven aan een groep eigenaars om meer grondrechten te geven dan andere eigenaars. Alternatieve oplossingen zijn mogelijk zoals Leugenboombos te Koekelare. Binnen hetzelfde bestuur worden andere beslissingen genomen met een voorkeursbehandeling ten gunste van de overtreder en ten ongunste van eigenaars.
 - Pertinentiecr criterium: het doel van het PRUP is een antwoord te bieden aan de problematiek van permanent wonen in weekendverblijven. Het invoeren van eigendom beperkende maatregelen aan eigenaars die gezondigd hebben aan illegale permanente bewoning is niet relevant. Bovendien is deze problematiek niet van algemeen belang.

- Evenredigheids- of proportionaliteitsbeginsel:
Het doel van de eigendom beperkende maatregelen situeert zich op het vlak van algemeen belang. Het verlies als eigenaar is onevenredig hoog, zeker als er rekening wordt gehouden met bestaande alternatieven.
- Proportionaliteitsvereiste: doordat de benadeelde eigenaar, die niet meer mag bouwen op zijn recreatieve bouwgrond, een buitensporige last opgelegd krijgt doordat de grond zich zal moeten onderwerpen aan de regels van agrarisch gebied of van het bosdecreet.
- Strijdig met het Handvest van de Europese Unie:
 - Artikel 17: niemand mag zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang. De opmaak van Nonnebossen-wooncluster kadert niet in het algemeen belang. De getroffen eigenaars met eigendomsbeperkende maatregelen in het PRUP worden aan hun lot overgelaten. Er is geen billijke vergoeding. Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven en druist niet in tegen dit artikel.
 - Artikel 20 : éénieder is gelijk voor de wet
PRUP Nonnebossen-woonclusters behandelt het volledig gebied van de Nonnebossen in de toelichtingsnota. Maar enkel de zonevreemde clusters worden opgenomen in een definitief RUP, ondanks dat het volledig gebied Nonnebossen onder hetzelfde KB valt. Dit druist in tegen de ondeelbaarheid.
Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven en druist niet in tegen dit artikel.
 - Artikel 21: een discriminatie op basis van vermogen kan niet. Dit is hier het geval: op basis van de locatie van zijn onroerend vermogen binnen éénzelfde aansluitend gebied (Nonnebossen) waar altijd al éénzelfde ruimtelijke bestemming aan gegeven was, wordt nu plots aan de hand van PRUP Nonnebossen-woonclusters een discriminatie doorgevoerd. Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven en druist niet in tegen dit artikel.
- Schending van het rechtsbeginsel dat de retoractiviteit van de rechtsregels verbiedt:
 - Voorwaarde classificatie permanente bewoner: in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening , art 5.4.1., worden voorwaarden opgelegd aan de term "permanente bewoners" met name dat de betrokkene minimum 1 jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats benutten. Dit is in strijd met het retro-activiteitsbeginsel. Deze voorwaarde mag niet gevolgd worden.
 - Geen opgelegde bouwverplichting: op de percelen van agrarisch gebied of van Nonnebossen-bos heeft er nog nooit een bouwverplichting gerust. Aangezien de eigenaars niet waren betrokken bij de visievorming, kan het dus niet zijn dat er eigendom beperkende maatregelen worden opgelegd. Dit is in strijd met het retro-activiteitsbeginsel. Deze voorwaarde mag niet gevolgd worden.
- Niet opvolgen van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening:
 - Onterechte verwerving: de omvorming naar agrarisch gebied of een visievorming ten aanzien van bos is een de-facto onteigening.
Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven en druist niet in tegen dit artikel.
 - Verlaagde kans op planschade: er wordt verwezen naar art 2.6.2 van de codex waarin wordt aangegeven dat planschade wordt verminderd of geweigerd voor zover vaststaat dat de eiser in het Gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen in een vennootschap (ifv onroerende goederen). Hieruit besluiten de bezwaarindieners dat de kans op planschade hierdoor verlaagd.
 - Bestaan van alternatieve oplossingen: hierbij wordt verwezen naar titel III, hoofdstuk I: ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang. Criteria 4: de doelstelling van het ruimtelijke project kan niet via een andere weg worden gerealiseerd of slechts door middel van alternatieven die een manifeste sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden meerkost impliceren. Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven.
 - Uitdoofbeleid: woningen in vooropgesteld gebied Nonnebossen-Bos zullen dus niet heropgebouwd mogen worden volgens de Vlaamse Codex: basisrechten voor zonevreemde woningen.

- Overeenstemming van het ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen:
 - Strijdig met de formulering van bundelingsgebied of het strikter bundelen van wonen en werken naar een selectief aantal kernen. Het huidige PRUP verdeelt één gebied van het Koninklijk Besluit in verschillende gebieden waarvan 4 woonzones die elk zo verspreid mogelijk van elkaar gelegen zijn. Dit druist in tegen de gedeconcentreerde bundeling en wordt ook bevestigd door het advies van LNE op 23 juni 2010. In dit advies wordt aangegeven dat bestendigen en langdurige instandhouding van de ruimtelijke spreiding van eerder ruimtelijke geïsoleerde woonconcentraties voor permanente bewoning doorgaans vanuit lange termijn energie- milieu- en klimaatdoelstellingen als een ongunstige keuze wordt beschouwd. Dit omwille van genereren van bijkomende mobiliteit. De bezwaarindieners halen hierbij aan dat LNE hierdoor de eis van winkelvoorzieningen op korte termijn heeft vooropgesteld. En dit is na 7 jaar nog steeds niet gerealiseerd. Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven.
 - Schending van de selectiemethodiek van hoofddorpen en woonkernen in het buitengebied: de 4 woonclusters op zich komen niet aan 300 personen en kunnen dus niet tot individuele woonkernen worden gemaakt. Dit bezwaar wordt gegeven om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven.
 - Stimulerende maatregelen moeten op vrijwillige basis gebeuren: PRUP Nonnebossen- wooncluster legt dwingende maatregelen op tot omvormen van agrarisch gebied en de visievorming naar bos. Volgens het PRS over natuurverbindingengebieden kan dit enkel op vrijwillige basis. Het advies dat met dit bezwaarschrift wordt gegeven is om de bestemming bos te schrappen en de bestaande stedenbouwkundige voorschriften aan te wenden zoals ze gestipuleerd waren voor het voorontwerp PRUP Nonnebossen-woonclusters.
 - Verhoging van druk op het landelijk toeristisch-recreatief netwerk de Heuvelstreek: het gebied Nonnebossen-woonclusters heeft tot nu een bestemming als recreatieve zone voor weekendverblijven. Dit is een vorm van zachte recreatie en helemaal niet belastend voor de omgeving. Indien dit niet meer mogelijk is, zal de toeristische druk op de gemeente Heuvelland verder toenemen. Ook de mobiel zwakkeren worden de kans ontnomen om vakantie te beleven in eigen streek. Het advies dat met dit bezwaarschrift wordt gegeven, is om de bestemming bos in PRUP Nonnebossen woonclusters te schrappen en het invoeren van één gebied als recreatief residentieel wonen. Op deze manier wordt er geen toenemende druk gecreëerd op de gemeente Heuvelland.
 - Gedeconcentreerde bundeling: in het PRS-WV wordt aangegeven dat versnippering moet worden tegengegaan. Het PRUP met de 4 woonclusters druist hiertegen in. Er is zelfs sprake van een maximale verstoring van het gebied. Hierbij wordt terug verwezen naar het advies van LNE van 23 juni 2010 en de vraag om kleinschalige woonondersteunende winkelvoorzieningen te voorzien op korte termijn. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnebossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven.
 - Schending van de plicht tot het geven van informatie en sensibilisering: in het PRS staat dat er informatievergaderingen voor de bevolking/betrokkenen plaats vinden tijdens het openbaar onderzoek van provinciale uitvoeringsplannen. De eigenaars van het volledige gebied Nonnebossen zijn niet verder geïnformeerd tijdens het openbaar onderzoek. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnebossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven. Deze omvorming is desalniettemin nog aanvaardbaar ter compensatie van de voortdurende schending van de informatieplicht ten opzichte van de eigenaars.
 - Niet conform de gewenste structuur toerisme en recreatie: met de opmaak van PRUP Nonnebossen woonclusters schrapt de provincie de ruimtelijke recreatieve bestemming. Dit is net in strijd met wat de provincie beoogt om via provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen recreatieve entiteiten mogelijk te maken in de landelijk recreatieve netwerken. De bezwaarindieners geven aan dat nieuw te bouwen weekend- en/of vakantieverblijven in de Nonnebossen of het Vijverbos de druk kunnen verlichten op de ontoereikende logies accommodatie. Door de toenemende interesse voor korte vakantie en ruraal toerisme heeft deze streek een hoge potentie. Een nieuw te bouwen recreatieverblijf in de Nonnebossen of Vijverbos zal horen tot een laag dynamisch toeristisch recreatieve structuur. Hierbij wordt

verwezen naar het advies van Toerisme Vlaanderen om kleinschalige logies als nevenbestemming van het wonen mogelijk te maken (nb dit is het advies bij het vorige PRUP). Het advies dat met dit bezwaarschrift wordt gegeven is om de volledige zone Nonnenbossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven.

- Geen specifiek beleidskader gedefinieerd: in het PRS zijn er specifieke beleidskaders met betrekking tot toerisme en recreatie geformuleerd. Dit is niet voor de recreatieve zones Nonnenbossen en Vijverbos. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen een bestemming recreatief residentieel wonen te geven. Dit is niet in strijd met een specifiek beleidskader voor een dergelijke toeristische recreatieve zone.
- Provinciaal beleidskader: in het PRS-WV is een afwegingskader opgenomen. De eerste afweging is of de cluster van permanent wonen al dan niet gelegen is in een zone voor verblijfsrecreatie. Indien wel, dan wordt er niet verder onderzocht of weekendverblijven of de zone voor verblijfsrecreatie hier op zijn plaats zijn. Hier geldt de bestemmingswijziging. Voor de bezwaarindieners betekent dit dat het omvormen van de bestemming niet past binnen het beleidskader van de provincie.
- Aanwezigheid van een bedrijventerrein in de nabije omgeving: bij de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangegeven dat er slechts een beperkt aantal woningen zich bevinden binnen een straal van 2 km. Dit wordt aangegeven bij het bestuderen van de effecten op de mens en gezondheid. Het is duidelijk dat de permanent bewoonde weekendverblijven in het gebied van Nonnenbossen niet als woningen kunnen beschouwd worden. De visie in het PRUP met betrekking tot wonen is in strijd met de eerder vastgelegde bepalingen van het GRUP Polderhoek.
- Overeenstemming met RSV:
 - Gedeconcentreerde bundeling: gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering. De vier voorgestelde clusters voldoen hier niet. Er wordt verwezen naar het advies van LNE van 23 juni 2010 met de eis om kleinschalige woonondersteunende winkelveorzieningen op korte termijn te voorzien. Dit is nog steeds niet gerealiseerd. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijk bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen.
 - Het vooropgesteld gebied bos ligt niet in een goed gestructureerd geheel: het gebied Nonnenbossen is omringd door agrarisch gebied met in het oosten de autosnelweg A19 Ieper-Kortrijk. Met de 4 woonclusters en de verspreide bebouwing in het bosgedeelte, kan op deze manier onmogelijk sprake zijn van een inbedding in een goed structurerend samenhangend geheel, zoals het RSV het wil. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen.
 - Geen voldoende afbakening: de natuurlijk structuur wordt afgebakend met hoofdfunctie natuur met beleidsmatige garanties om de doelstellingen geformuleerd voor de natuurlijke structuur, in het bijzonder de versterking van de interne samenhang tussen de onderdelen van de natuurlijke structuur. Met de aanwezige bebouwing en het versnipperd karakter, strookt dit niet met de visie vanuit RSV. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen.
 - Ontbreken van een maatschappelijk draagvlak: het RSV bepaalt dat er een maatschappelijk draagvlak moet gecreëerd worden (p.410). Er zijn geen participatie-impulsen gebeurd naar de eigenaars tijdens de visievorming.
- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zonnebeke:
 - Zonnebeke: een dynamische gemeente: Zonnebeke wil een moderne gemeente zijn met een volwaardig uitrustingsniveau, een aangename en veilige leefomgeving, economische bedrijvigheid, een leefbare landbouw, zachte vormen van toerisme en voldoende recreatiemogelijkheden. Voor de bezwaarindieners is het eigenaardig dat het PRUP woonclusters een vermindering betekent van het aantal recreatie verblijfgronden, in tegenstelling met de doelstelling van de gemeente Zonnebeke. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen. Op deze manier worden de doelstellingen van de gemeente Zonnebeke nog altijd gehandhaafd.

- Versterking van het toeristisch recreatief netwerk: de gemeente wenst het bestaande netwerk van activiteiten te versterken en te optimaliseren. Dit betekent dat de gemeente geen afbouw wil doen van bestaande toeristisch recreatieve elementen, terwijl het PRUP dit wel doet. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen. Op deze manier worden de doelstellingen van de gemeente Zonnebeke nog altijd gehandhaafd.
- Toekomst voor de recreatieve verblijfsgebieden: in het GRS wordt aangegeven dat de gemeente denkt aan het invoeren van een recreatieve woonvorm of recreatief wonen om te zoeken naar een oplossing voor de permanente bewoning in recreatieve verblijfsgebieden. Dit staat ook bindend. Voor de bezwaarindieners is het duidelijk dat de gemeente een positief advies zal geven bij een alternatieve vorm van ruimtelijke bestemming.
- Boscomplex is te versnipperd: hierin wordt aangegeven dat de gemeente Zonnebeke erkent dat het bos een lage waarde heeft. Het advies dat met dit bezwaarschrift gegeven wordt, is om de volledige zone Nonnenbossen slechts één ruimtelijke bestemming te geven, nl residentieel recreatief wonen. Hierbij moeten nog altijd de kadastrale voorschriften opgevolgd worden door de eigenaar. Deze voorschriften houden in dat het bosrijk karakter bewaard blijft.
- Nonnenbossen en Vijverbos staan ruimtelijk ingevuld als recreatief wonen: op p.46 en op het plan staat dat de twee polen Nonnenbossen en Vijverbos beide de bestemming recreatief wonen hebben gekregen. Voor de bezwaarindieners is het duidelijk dat de gemeente een positief advies zal geven bij een alternatieve vorm van ruimtelijke bestemming.
- Zonnebeke ademt – Nonnenbossen en Vijverbos als verblijfspark: op p.36 staat op het plan te lezen dat de twee polen Nonnenbossen en Vijverbos beide de bestemming “verblijfspark” gekregen hebben. Dit staat ook gestipuleerd in het bindend gedeelte. Voor de bezwaarindieners is het duidelijk dat de gemeente een positief advies zal geven bij een alternatieve vorm van ruimtelijke bestemming.
- Statuut voor recreatief wonen: op p.49 staat dat de gemeente wil zoeken naar een oplossing voor de huidige permanente bewoners door een kader te creëren voor deze specifieke woonvorm opdat de huidige zonevreemde bewoners niet zouden moeten worden geherlocaliseerd. De bezwaarindieners merken hierbij op dat er geen sprake is van een bestemming naar bos in de vooropgestelde zone Nonnenbossen-bos.
- Bestaande aantasting van natuurwaarden: op p.17 van het informatief deel staat: “de Nonnenbossen zijn een complex van zuur eiken-beukenbos, eiken-haagbeukenbos en elzenbos. Door de inplanting van een chaletpark is de natuurwaarde enigszins aangetast.”. Voor de bezwaarindieners is dit een bewijs dat hier niet gesproken kan worden van een kwalitatief bos.
- Verblijfsrecreatie: p.25 van het informatief deel staat over de verblijfsparken in de bossen (Nonnenbossen, Vijverbos, Hazebos,...) “over bijna de hele oppervlakte van het bos zijn weekendhuisjes opgetrokken. De natuurwaarde van de Nonnenbossen op zich is dan ook veeleer beperkt.” Hiermee geven de bezwaarindieners aan dat de gemeente Zonnebeke zelf Nonnenbossen en Vijverbos erkennen als verblijfspark, en dat de natuurwaarde beperkt is.
- Randnota: er wordt hierbij uit gegaan dat de bestemming bos wordt. Op geen enkel gewestplan of ander ruimtelijk bestemmingsplan is er ooit een inkleuring geweest voor het gebied Nonnenbossen of Vijverbos als categorie “bos”.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO wil aangeven dat het PRUP een bestemming geeft aan de 4 woonclusters, de horecazaak, een zone voor oppervlaktewater en agrarisch gebied. Het gaat dus niet om een bestemming van het bosgedeelte. Juridisch gezien blijft het bosgedeelte de bestemming van het gewestplan, met name recreatiegebied, behouden. Alle argumenten om van het bosgedeelte welke bestemming dan ook te geven, zijn niet van toepassing. Ook de adviezen van ANB en LNE op het vorige RUP, aangegeven in de bezwaren, zijn aldus niet meer relevant. Beide instanties hebben het RUP-woonclusters gunstig geadviseerd. Bovendien kan het RUP niet uitgebreid worden na het openbaar onderzoek. De PROCORO wil hiermee aangeven dat dit RUP geen uitspraak doet op mogelijke andere toekomstige bestemmingen op het bosgedeelte.

In de toelichtingsnota worden, gelet op de historiek van het dossier, wel uitspraken gedaan over het bosgedeelte. De PROCORO vraagt om andere delen over Nonnenbos-bos, die niet relevant zijn voor het PRUP Nonnebossen-woonclusters of niet relevant zijn voor de samenhang tussen de woonclusters en het bosgedeelte te schrappen.

Het gebied op het gewestplan is bestemd als recreatiegebied. De wet op de stedenbouw van 1962 had het instrument van BPA voorzien om dergelijke gebieden te differentiëren en een gedifferentieerd beleid te voeren. Dit kan ook via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is onjuist om aan te geven dat dit 1 gebied moet blijven met dezelfde invulling. Dit zou anders betekenen dat in de bestemming woongebied ook geen differentiatie zou kunnen ingevoerd worden tussen appartementen, rijwoningen, éénsgesinswoningen, voorzieningen, zones voor openbaar nut, enz ...

Naar verschijningsvorm, en los van al dan niet het permanent wonen, zijn er binnen het recreatiegebied duidelijke verschillen: de 4 gebieden met kleinere percelen en een duidelijk verhard stratenpatroon (als gevolg van de verkaveling) met weinig groen, een bosgedeelte met een verspreide bewoning, een horecazaak, een gebied met een vijver en een gebied dat in landbouwgebruik is. De opdeling is aldus niet gebeurd op basis van het permanent wonen. Het staat de overheid vrij om hier een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren. Conform de codex RO, art 2.2.6 §1 kan bovendien de plannende overheid beperkingen stellen aan eigendom. Er is een regeling voorzien naar vergoeding toe via de planschade als er een totaal bouwverbod wordt ingevoerd. Dit is enkel van toepassing op het recreatiegebied langs Nonnebossen-West, die in feite in agrarisch gebruik is. De PROCORO ziet geen enkele reden waarom de eigenaar minder planschade zou krijgen, zoals de bezwaarindieners suggereren.

Het staat de overheid vrij om een deel van het gedifferentieerd beleid in uitvoering te brengen, zoals hier gebeurt. Het gebied van Nonnebossen dient dus in die zin niet als 1 geheel beschouwd te worden. Belangrijk is het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen met name dat iemand in éénzelfde identieke situatie binnen éénzelfde ruimtelijke entiteit op een gelijkwaardige wijze moet behandeld worden.

De PROCORO wijst erop dat de uitvoering van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen voortvloeien uit een resolutie van het Vlaams parlement over permanent wonen in weekendverblijven. De opdracht werd gegeven, na een Vlaams afwegingskader, aan de provincies. Met de resolutie wil Vlaanderen aangeven om eerder te zoeken naar rechtszekerheid voor personen die er permanent wonen dan een uitdoofbeleid na een ruimtelijke afweging. Hierbij stelt de PROCORO vast dat Vlaanderen niet gekozen heeft om dit te zien als een Vlaams project van strategisch belang.

Het declaratief attest konden bewoners van verblijfseenheden aanvragen. Dit kon als alternatief dienen. Dit kan niet meer toegepast worden daar de aanvraag decretaal binnen een bepaalde termijn diende te gebeuren. Het decreet liet de mogelijkheid toe om ruimtelijke uitvoeringsplannen te maken. De provincie heeft via het opgestelde beleidskader de afweging gemaakt om een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Nonnebossen-woonclusters op te maken.

De PROCORO neemt kennis dat een aantal bezwaarindieners een bezwaarschrift indienen met het oog op het verkrijgen van een alternatieve oplossing voor het bosgedeelte zoals het Leugenboombos te Koekelare. Het bezwaarschrift geeft argumenten weer waarom de 4 woonclusters recreatiegebied moeten blijven. De PROCORO begrijpt niet goed waarom de bezwaarindieners dit willen indien ze zelf mogelijkheden voor wonen willen in het bosgedeelte.

Zoals aangegeven, maakt het bosgedeelte geen onderdeel uit van het RUP-woonclusters. In het bezwaar wordt een kaart met percelering meegegeven als een aanvaardbare oplossing, die meer dan 37 wooneenheden inhoudt. Het zoeken naar een oplossing over het bosgedeelte om zoals in het Leugenboombos 1 wooneenheid per kadastraal perceel te voorzien, is in dit kader van dit RUP niet relevant. Het RUP bepaalt geen toekomstige bestemmingen op het bosgedeelte.

Omwille van het feit dat het gaat om een bestaande situatie heeft de provincie een specifiek afwegingskader opgesteld en opgenomen bij de herziening van het PRS-WV. Argumenten om tegenstrijdigheden te bewijzen ten aanzien van gedeconcentreerde bundeling, kernselectie en dergelijk vanuit het structuurplan zijn dan ook niet relevant. Dan zou er geen specifiek beleidskader moeten opgemaakt worden. Bovendien heeft de deputatie in haar besluit over het GRS Zonnebeke aangegeven dat de verblijfsparken haar bevoegdheid zijn. In het besluit wordt vermeld dat de deputatie akte neemt van deze visie-elementen hierover. De goedkeuring impliceert niet dat de deputatie deze visie-elementen onderschrijft.

Het is correct van de bezwaarindieners om te stellen dat in het provinciaal beleidskader staat dat de bestaande bestemming recreatiegebied van het gewestplan wordt behouden en niet in vraag wordt gesteld bij de ruimtelijke afweging. Op p.33 van de toelichtingsnota wordt er gemotiveerd waarom er binnen de woonclusters de onbebouwde percelen toch meegenomen worden als woongebied.

Tenslotte meent de PROCORO dat de deputatie heel wat inspanning heeft geleverd met infovergaderingen en infomarkten om de betrokkenen vanuit Nonnenbos-woonclusters, Nonnenbos-bos en Vijverbos bij het planningsproces te betrekken.

De PROCORO besluit dat:

- om andere delen over Nonnenbos-bos, die niet relevant zijn voor het PRUP Nonnebossen-woonclusters of niet relevant zijn voor de samenhang tussen de woonclusters en het bosgedeelte te schrappen.
- het PRUP juridisch niet kan uitgebreid worden na het openbaar onderzoek met Nonnenbos-bos.
- het PRUP Nonnebossen-woonclusters geen hypotheek legt op de visievorming op het bosgedeelte.

THEMA 4: Agrarisch gebied

B6/B7/B8/B9/B11/B12/B13/B14/B15/B16/B17

Een zone voor verblijfsrecreatie wordt bestemd als bouwvrij agrarisch gebied. De bezwaarindieners gaan niet akkoord met de motivering dat de verblijfsrecreatie, en meer bepaald het logeren in een individueel verhuurde chalet, achteruit gaat. Volgens de bezwaarindieners is dit logisch als de plannende overheid de bestemming van dergelijke gronden wijzigt. Het is niet de vraag die afneemt, maar wel het aanbod.

Er wordt aangetoond dat de aangeboden woonconstructies nog altijd vlot en op korte termijn worden verkocht. Dit toont de belangstelling aan voor het gebied Nonnebossen. De bewering dat er geen nood meer is, is niet correct. Nu, in tijden van recessie; kijken mensen opnieuw naar mogelijkheden om vakantie dicht bij huis te houden.

De aanpassing naar agrarisch gebied is in strijd met het evenredigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, motiveringsplicht, verbod van machtsafwendings, zorgvuldigheidsplicht, gelijkheidsbeginsel, verbod op willekeur, pertinentiecriteria, proportionaliteitsbeginsel, behoorlijk bestuur, schending van het gelijkheidsbeginsel, verbod op retroactiviteit, strijdig met Handvest van de Europese Unie (zie ook thema 2).

Aangezien op de betreffende percelen geen bouwverplichting rust, is de invulling conform de wensen van de eigenaar, nl agrarisch. Dit mag uiteindelijk wel geen aanleiding geven om de ruimtelijke bestemming hierop aan te passen. De eigendomsrechten moeten ook hier behouden blijven.

Er wordt gevraagd om de bestemmingswijziging en de uitleg hierover volledig te schrappen.

Het herbestemmen naar agrarisch gebied is een verdoken vorm van onteigening. Hieronder wordt begrepen dat maatregelen die op zo'n verregaande wijze het eigendomsrecht van een eigenaar beperken, zij voor de eigenaar dezelfde gevolgen hebben als een onteigening, zonder dat het daarbij noodzakelijk is dat er een werkelijke eigendomsoverdracht plaatsvindt. Dit volgt uit een rechtspraak van het Hof voor Mensenrechten, mbt artikel1, 1^e aanvullend Protocol bij het EVRM . Het Europees hof heeft immers al geoordeeld dat de maatregel die elk nuttig gebruik van het eigendomsrecht ontnemt, zonder dat er een eigendomsoverdracht is gebeurd, een de-facto onteigening vormt. Voor de-facto dient er ook een noodzakelijke vergoeding betaald te worden, omdat hier een onredige zware aantasting van het eigendomsrecht tot stand komt. Men mag niet tot onteigening overgaan wanneer er andere middelen ter beschikking zijn om hetzelfde resultaat te bereiken die minder ingrijpend zijn, zoals bijvoorbeeld het voorstel van residentieel recreatief wonen of het declaratief attest van wonen. Het vereiste algemeen belang is er niet met de opzet van het PRUP Nonnebossen-woonclusters door het feit dat de bewoners speculeerden en ernaar

streefden dat hun goedkope recreatiegrond in waarde zou stijgen doordat hun grond volwaardige bouwgrond zou worden door een PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Naar verschijningsvorm, en los van al dan niet permanent wonen, zijn er binnen het recreatiegebied duidelijke verschillen: de 4 gebieden met kleinere percelen en een duidelijk verhard stratenpatroon (als gevolg van de verkaveling) met weinig groen, een bosgedeelte met een verspreide bewoning, een horecazaak, een gebied met een vijver, en een gebied dat in landbouwgebruik is. Het staat de overheid vrij om hier een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren.

Conform de codex RO kan de plannende overheid bovendien beperkingen stellen aan eigendom. Er is een regeling voorzien naar vergoeding toe via de planschade als er een totaal bouwverbod wordt ingevoerd. Bovendien stelt de PROCORO vast dat de eigenaar van het betrokken perceel geen bezwaar heeft ingediend tegen de bestemmingswijziging.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

THEMA 5: Advies gemeente Zonnebeke plenaire vergadering

B6/B7/B8/B9/B10/B11/B12/B13/B14/B15/B16/B17

De gemeente Zonnebeke heeft een gunstig advies gegeven tijdens de plenaire vergadering mits er rekening wordt gehouden dat er geen doorrekening moet gebeuren naar de gemeentelijke woonquota. Er wordt naar de plenaire vergadering verwezen waar aangegeven wordt dat er wel een doorrekening moet gebeuren naar de gemeentelijk woonquota. Aangezien de voorwaarde van de gemeente niet is ingewilligd, besluiten de bezwaarindieners dat de gemeente een negatief advies heeft gegeven. De bezwaarindieners vragen zich af hoe het verderzetten van het PRUP Nonnebossen-woonclusters nog verder te verantwoorden is?

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt akte van de zienswijze van de bezwaarindieners over het advies van de gemeente Zonnebeke tijdens de plenaire vergadering. De PROCORO verwijst naar het verslag van de plenaire vergadering waarbij de discussie over de woonquota werd gevoerd. De PROCORO stelt vast dat de gemeenteraad van Zonnebeke het PRUP gunstig heeft geadviseerd zonder voorwaarden tijdens het openbaar onderzoek.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

THEMA 6: Hoogdringendheid

B5

In het PRUP wordt de hoogdringendheid aangehaald omwille van brandveiligheid en het aanleggen van nutsvoorzieningen. Hoe is iets hoogdringend als de situatie reeds tientallen jaren bestaat? De vrees is dat er bos zal verdwijnen om dit te kunnen realiseren. Er wordt ook niet aangegeven hoe dit zal uitgevoerd worden. Hoe zal het regenwater opgevangen worden bij de dense verkavelingen en de bijkomende verharding? Er is nood aan een groot bufferbekken. Wie zal dit aanleggen? Veel vragen, weinig oplossingen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt vast dat in die tientallen jaren getracht is geweest om een oplossing te zoeken voor de hoogdringende zaken, zonder goed gevolg. Het is niet omdat iets niet geregeld is in de laatste tientallen jaren dat de hoogdringendheid verdwijnt.

Dit bezwaar leidt tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

THEMA 7: verkavelingsvergunningen

B5

In het PRUP Nonnebossen-woonclusters wordt voorgesteld alle bestaande verkavelingsvergunningen op te heffen. Kan dit zonder akkoord van alle betrokkenen?

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (art. 4.6.5) laat toe om via een ruimtelijk uitvoeringsplan de verkavelingsvergunningen binnen het plangebied op te heffen. Betrokkenen kunnen bezwaar hiertegen indienen tijdens het openbaar onderzoek.

Dit bezwaar leidt tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

THEMA 8: MER-screening

B5

In het onderzoek naar de MER wordt beweerd dat de nabije aanwezigheid van de A19 zorgt voor een harde afscheiding tussen de woonclusters en de habitatrichtlijngebieden. Als dit een geldige reden is, dan kan er rond iedere beschermingszone een muur worden gebouwd. De vogels zullen daar echter geen probleem mee hebben.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De ontheffing van de plan-MER werd goedgekeurd door de MER-cel. In deze MER-screening wordt de A19 reeds gezien als een storende factor tussen het habitatrichtlijngebied en de locatie van het RUP.

Dit bezwaar leidt tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

THEMA 9: Diverse opmerkingen in de toelichtingsnota

B6/B7/B8/B9/B10/B11/B12/B13/B14/B15/B16/B17

(er wordt telkens verwezen naar de titels in de toelichtingsnota)

1.2. Randvoorwaarden vanuit het gevoerde planningsproces

Over de eerste paragraaf:

Nonnebossen is niet zonevreemd aangezien het altijd erkend is geweest per koninklijk besluit en ook altijd al ingevuld is geweest als recreatiegrond voor weekendverblijven op het gewestplan. De problematiek situeert zich enkel en alleen op het vlak van permanent bewoonde weekendverblijven. Enkel hier moet een oplossing naar voor gebracht worden. De andere niet permanent bewoonde weekendverblijven en onbebouwde gronden moeten dus buiten beschouwing blijven.

Er wordt verwezen naar 'voor Nonnebossen wordt met dit RUP de bestaande bebouwing bestendig – deels recreatieve woningen, deels als bestaande woonconstructies - en verzekerd dat er op de onbebouwde percelen geen bebouwing meer kan bijkomen zodat het bos gevrijwaard blijft'. Volgens de bezwaarindieners wordt er onterecht gerefereerd naar bos, terwijl het recreatiegebied is met permanente bewoning. Het is niet mogelijk dat er in dit stadium al op veronderstellingen vooruit wordt gelopen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Het is juist dat de Nonnebossen als recreatiegebied zijn bestemd. Het uitgangspunt is inderdaad om een oplossing te zoeken voor de permanent bewoonde weekendverblijven. Niettemin is de PROCORO van oordeel dat dit moet bekeken worden per ruimtelijke entiteit. Voor de Nonnebossen zijn naar verschijningsvorm verschillende entiteiten te onderscheiden (zie ook thema 3).

De tweede opmerking staat niet in de tekst. PROCORO vraagt hoe dan ook om andere delen over Nonnebos-bos, die niet relevant zijn voor het PRUP Nonnebossen-woonclusters of niet relevant zijn voor de samenhang tussen de woonclusters en het bosgedeelte te schrappen.

2.2. Ruimtelijke kenmerken van het gebied

'De verkavelingen Nonnebossen-Noord, Oost, Zuid, West en Biochalets zijn zeer dicht bebouwd op kleine percelen (behoudens Nonnebossen-West, die nog gedeeltelijk in aanbouw zijn) terwijl in bepaalde delen van de verkaveling Nonnebossen bos grotere kavels zijn gelegen en grotendeels onbebouwd zijn'. De bezwaarindieners vinden de term 'in aanbouw' voor Nonnebos-West verkeerd gekozen. Op kaart 2.3.1. staan ze effectief als onbebouwd. Dit is ook te zien op de foto. Als de berekening wordt gemaakt dan is minder dan 50% bebouwd of meer dan 50% onbebouwd. Als dit berekend wordt voor Nonnebos-Bos op perceelniveau dan is er 40% onbebouwd. De term dat Nonnebossen bos grotendeels is onbebouwd, staat hier dus zeker niet op zijn plaats en dient verwijderd te worden.

Er wordt gesteld dat de ontsluiting van Nonnebossen-Noord ontsluit via de Nonnebossenstraat. Dit is niet correct: er zijn 7 vast bewoonde percelen waarvan hun enige ontsluiting zich in de Nimfenbosdreef bevindt. Indien deze woningen worden meegenomen, dan zal ook deze weginfrastructuur mee opgenomen moeten worden en ook moeten voldoen (indien dit nog niet zo is) aan de nodige norm.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De bezwaarindieners maken hierbij een vergelijk naar bebouwde percelen en onbebouwde percelen. Hierbij wordt abstractie gemaakt over het feit dat het over grotere percelen gaat in het bosgedeelte dan in Nonnebossen-West. Hierbij is het ook niet duidelijk hoe de bezwaarindieners komen dat 40 % onbebouwd is. Zoals aangegeven is een vergelijking weinig zinvol daar Nonnebos-bos geen deel uitmaakt van het provinciale RUP.

Nonnebossen-Noord heeft zijn hoofdontsluiting via de Nonnebossenstraat. Er zijn een aantal vast bewoonde percelen aangegeven, die op heden via de Nimfenbosdreef ontsluiten, maar dit gebeurt ook naar de Nonnebossenstraat. In die zin is de tekst correct.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

2.3. Bestaande toestand problematiek

2.3.1. Problematiek permanente bewoning in gebied voor verblijfsrecreatie

Er staat: 'Het voornaamste knelpunt in het plangebied is deze van het permanent wonen'
Er wordt hier niet gerefereerd naar een lijst van knelpunten, waarvan deze de voornaamste is. Er wordt voorgesteld om 'het voornaamste' te vervangen door 'het enigste'

2.3.3 Beschrijving Nonnebos-bos: 'deze aantallen zijn niet structureel te noemen' is verkeerd. Het percentage aantal bebouwde percelen is hoger dan in Nonnebossen-West. Hoe kan er dan verklaard worden dat de bebouwing in Nonnebossen bos niet structureel is en in Nonnebossen-West wel?

De voorgestelde zone Nonnebossen-Bos is een recreatiegebied voor weekendverblijven, waar er nog nooit een bouwverplichting op de percelen/loten gerust heeft. De wegenis heeft een privaat karakter, waarvan er in 1981 in opdracht van de gemeente Zonnebeke een verharding moest doorgevoerd worden. De rekening hiervan werd verhaald op de eigenaars (rekening toegevoegd). Er kan niet verwacht worden dat deze voorgestelde zone volgebouwd zou zijn met permanent bewoonbare huizen. Dit zou trouwens tegen de voorschriften geweest zijn – permanente bewoning is verboden.

De beschrijving is onterecht met de huidige situatie en dient dus geschrapt te worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Het voornaamste knelpunt is het permanent wonen. De andere knelpunten zoals ontsluiting, problematiek brandveiligheid en dergelijk komen ook voor in het document. De tekst hoeft niet aangepast te worden.

In 2.3.3 gaat het over een beschrijving van de bestaande toestand. Zoals aangegeven gaat Nonnenbos-West over kleinere percelen ten aanzien van grotere percelen en aldus oppervlakte in het bosgedeelte. Dit maakt een groot verschil. Verder neemt de PROCORO akte van de rekening voor het verharderen van wegen.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters

3.2. Wegen en water

Onbevaarbare geklasseerde waterlopen grenzend aan plangebied: Maartjesvaart–Sint Jansbeek–Hanebeek (cat 3.). Dit dient gecorrigeerd te worden met name enkel de Hanebeek grenst aan het gebied Nonnebossen. Er wordt ook verwezen naar 6.2.3 Watertoets en de waterlopen (nb dit staat niet meer in het document).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt vast dat de tekst correct is: enkel de Hanebeek staat vermeld.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

3.3 Beschermingen/landschapsatlas

Er grenzen geen waardevolle landschappen aan het plangebied. Het is dan ook niet nodig om te verwijzen naar de nabije omgeving met de benoeming van de ankerplaatsen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt vast dat er geen waardevolle landschappen grenzen aan het plangebied. De verwijzing naar de nabije omgeving kan geschrapt worden. De PROCORO vraagt om dit aan te passen.

3.4. Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

Er grenzen geen natuurbeschermingsgebieden en VEN gebieden aan het plangebied. Het is dan ook niet nodig om te verwijzen naar de nabije omgeving met de benoeming van de ankerplaatsen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt vast dat er geen natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden grenzen aan het plangebied. De verwijzing naar de nabije omgeving kan geschrapt worden. De PROCORO vraagt om dit aan te passen.

4.1. Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

4.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Er wordt aangegeven dat het gebied als bundelingsgebied wordt beschouwd. Kust-Polders-Westhoek is geen benoemd buitengebied in het RSV. Hiervan is ook geen sprake in het PRS over de concrete doelstellingen voor het betreffend plangebied. Een verwijzing (pagina, paragraaf,..) ontbreekt.

4.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De bezwaarindieners wijzen op het negatief advies van ANB en LNE waar Nonnenbos-bos geen belang heeft bij de bosstructuur. Dit is een reactie op de visie 'de natuurlijke structuur als drager voor toerisme en recreatie.

Stad Ieper en Nonnebossen liggen aan dezelfde kant van de A19. Er hoeft geen specifieke beschrijving te komen over de A19.

Beide punten dienen geschrapt te worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Het buitengebied Kust-Polders-Westhoek is een visie op het buitengebied als uitvoering van het RSV. Het gebied staat inderdaad niet opgesomd in RSV. De PROCORO stelt voor om dit aan te passen en te verduidelijken dat het om een uitvoering gaat van het RSV. Het is belangrijk om aan te geven dat Vlaanderen een visie heeft op het buitengebied.

De PROCORO vraagt om dit aan te passen.

De teksten over het PRS-WV zijn een weergave vanuit het PRS-WV. Adviezen van ANB en LNE over het vorige RUP doen hier niet ter zake. Het aangeven van de A19 ten aanzien van de Nonnebossen is een verduidelijking. De PROCORO vindt dit goed en meent dat dit niet moet geschrapt worden.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

4.3. Gevoerde planningsproces: provinciaal beleidskader voor de weekendverblijven

Inventaris door de gemeente:

De bezwaarindieners menen dat het gebied Nonnebossen één onverdeelbaar geheel vormt. Dit is ook bepaald door het Koninklijk Besluit van 14/08/1979 en het gewestplan. De zinsnede 'hoewel de Nonnebossen op het eerste zicht een samenhangende cluster lijkt te vormen, kunnen we toch 7 verschillende entiteiten onderscheiden' is niet gestaafd en moet geschrapt worden. De verschillende entiteiten waarvan sprake zijn dubieus omdat de bepaling van illegale aard zou zijn: de grenzen worden bepaald aan de hand van de toetsing waar er illegaal permanent bewoond wordt of niet, of aan de gevolgen van illegale geconcentreerde permanente bewoning (bosstructuur dat verdwenen is).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO meent dat er naar verschijningsvorm duidelijk verschillende entiteiten kunnen onderscheiden worden. Op basis van deze entiteiten kan een gedifferentieerd ruimtelijk beleid ontwikkeld worden. Het is onjuist om aan te geven dat de entiteiten gebaseerd zijn op illegaal permanente bewoning, want dit komt ook voor in het bosgedeelte.

Het gewestplan heeft de Nonnebossen als een zone voor recreatie bestemd. De wet op de stedenbouw van 1962 had het instrument van BPA voorzien om dergelijke gebieden te differentiëren en een gedifferentieerd beleid te voeren. Dit kan ook via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is onjuist om aan te geven dat dit 1 gebied moet blijven met dezelfde invulling. Dit zou anders betekenen dat in de bestemming woongebied ook geen differentiatie zou kunnen ingevoerd worden tussen appartementen, rijwoningen, eengezinswoningen, voorzieningen, zones voor openbaar nut, enz ...

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

5.1. Probleem van permanente bewoning

Bij het derde bolletje wordt aangegeven dat met het behoud als zone voor verblijfsrecreatie een verdere opsplitsing van percelen verder wordt toegelaten. De vrees tot verdere opsplitsing van de bestaande percelen en loten is volgens de bezwaarindieners niet gegrond. Een RUP kan een verdere opsplitsing regelen. Bovendien is er nog andere wetgeving van toepassing (bv vragen van ontheffing voor kappen bomen). Er wordt voorgesteld deze paragraaf te schrappen.

Bij het derde bolletje op p.34 over Nonnebossen-bos wijzen de bezwaarindieners op het feit dat er nooit een bouwverplichting was en de percelen al decennialang eigendom zijn van dezelfde eigenaars. In de verkavelingen zijn er kleine percelen door de goedkeuring van de verkavelingen en misbruik om er permanent te gaan wonen en verdere versteniging. Een verdere opsplitsing van de huidige loten – zoals kenbaar gemaakt in onderstaande foto – tot een densiteit zoals in de permanent bewoond cluster zou wel aanvaard kunnen worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO stelt voor om de indirecte omschrijving over de vrees voor verdere opsplitsing van de percelen te schrappen.

De elementen met bijhorende foto maken geen deel uit van het provinciaal RUP Nonnebossen-

woonclusters en zijn dus niet relevant.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

5.2. Uitgangspunten voor het RUP

Maatschappelijke en ruimtelijk aanvaardbare oplossing: de bezwaarindieners wijzen erop dat er geen rekening wordt gehouden met de rechtszekerheid van de eigenaars die onbebouwde percelen hebben. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

Nonnenbos-bos maakt geen deel uit van het PRUP. De aangegeven paragraaf is dan ook niet relevant. De PROCORO stelt voor om de zinnen over Nonnebossen-bos te schrappen.

5.3. Vertaling in het RUP Nonnebossen-woonclusters

5.3.2. zone voor recreatief wonen

De bezwaarindieners berekenen dat er nog 39 onbebouwde percelen zijn in de zone voor recreatief wonen. In het bosgedeelte zijn er nog 37 bijkomende bouw mogelijkheden. Hierbij concluderen de bezwaarindieners dat er in Nonnenbos-bos minder woonconstructies kunnen bijkomen dan in de zone voor recreatief wonen. Bovendien beslaat de zone voor recreatief wonen 1/3 van de totale oppervlakte. De bijkomende woonconstructies in het voorgesteld gebied Nonnenbos bos is dus relatief minder groot dan in de ander voorgestelde permanent bewoonde clusters.

Dit is in strijd met allerhande bepalingen, die opgesomd zijn onder thema 3.

Er wordt gestimuleerd om tot grotere bouwvolumes te komen en aldus nieuwbouw terwijl er voorheen aangehaald wordt dat bijkomende woonconstructies niet meer toegestaan zijn. Dit laatste moet dus geschrapt worden, wil grotere bebouwing worden toegelaten.

Het boskarakter van deze recreatieve woonzone wordt voornamelijk bepaald door de ligging aansluitend bij Nonnebossen-bos. Binnen de verkavelingen zelf is het bos quasi volledig verdwenen. De bezwaarindieners stellen voor om dit te schrappen. De eigenaars van het bosgedeelte hebben als goede huisvader het bos behouden. Dit kan niet als pasmunt dienen om illegale kappingen te rechtvaardigen van anderen, die er illegaal wonen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO meent dat er naar verschijningsvorm duidelijk verschillende entiteiten kunnen onderscheiden worden. Op basis van deze entiteiten kan een gedifferentieerd ruimtelijk beleid ontwikkeld worden.

De bezwaarindieners geven aan dat er 37 bijkomende wooneenheden zouden komen in Nonnenbos-bos en dus minder dan de 39 mogelijkheden in het recreatief wonen op een kleinere oppervlakte. Dit is een argument om bij Nonnenbos -bos ook een wooneenheid toe te laten per kadastraal perceel. Dit is niet relevant aangezien het bosgedeelte niet is opgenomen in het PRUP.

Deze bezwaren leiden tot geen aanpassingen van het provinciaal RUP Nonnebossen-woonclusters.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

Bij de bestemming wordt bij de toelichting verwezen naar de bestaande toestand van de kadastrale percelen op 28/06/2011. Dit moet geactualiseerd worden naar de toestand op moment van de voorlopige vaststelling van het provinciale RUP met name 23 maart 2017.

ONONTVANKELIJKE ADVIEZEN EN BEZWAREN

Geen

De vaste secretaris
Stephaan Barbey

De voorzitter
Piet Gellynck

REFLECTIEMOMENT

VERTALING BASISPRINCIPES “RUIMTELIJKE KWALITEIT” IN EFFICIENTE REGELGEVING...EEN ONMOGELIJKE TAAK?

Piet Gellynck

PROBLEEMSTELLING

Tot op heden werd in tientallen artikels, thema-tijdschriften, lezingen (in de laatste twee jaren in het bijzonder door “de Bouwmeester”), afstudeerwerken enz... gepraat over en gepleit voor “ruimtelijke kwaliteit”.

Ook in de PROCORO W-VL gaat er geen zitting voorbij of dit begrip wordt ergens in een uitspraak of in een tekst verwoord of omschreven; de voorzitter van de PROCORO kan het evenmin laten om over “Ruimtelijke Kwaliteit” daarover blijvend na te denken en bepaalde meningen daarover te uiten (zelfs specifiek in de reflectiemomenten van 2012 en 2014... en jawel nu weer eens...).

Vandaag vraag ik jullie “opnieuw” om mee te denken over volgende twee stellingen:

- 1. Wordt het begrip “ruimtelijke kwaliteit” in de huidige editie van de codex r.o. wel met voldoende diepgang geformuleerd en gepropageerd.
- 2. Indien niet, welke mogelijke suggesties terzake kunnen we vooropstellen... en... hoe kan het begrip “ruimtelijke kwaliteit” in een nabije toekomst in een efficiëntere regelgeving worden ingepast.

1. HUIDIGE CODEX- OMSCHRIJVING QUA “RUIMTELIJKE KWALITEIT”

codex: art. 1.1.4.:

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

OP DIE MANIER WORDT GESTREEFD NAAR RUIMTELIJKE KWALITEIT.

2. OP ZOEK NAAR EEN EFFICIENTER DECRETALE INVULLING VAN HET BEGRIP “RUIMTELIJKE KWALITEIT”

M.i. ontbreken er in de huidige codex-bepaling over een “ruimtelijke kwaliteit” - ambitie heel wat elementen. Wellicht zijn volgende uitgangsprincipes er onvermijdelijk aan verbonden:

- Vaststelling dat de ideale **maakbaarheid** en de daarbijhorende betrachte **voorspelbaarheid** tot het realiseren van een kwalitatief ruimtelijk environnement en open-ruimte-gebied een **illusoire ambitie** is;
- Derhalve is het omgaan met **onzekerheden** in deze materie een soort heilig basisprincipe; het spreekt van zelf dat de wenselijkheid van een behoorlijke **rechtszekerheid** eveneens een hoogstaand maatschappelijk goed is; daarom dienen evenwichtige regels bedacht om deze twee zo tegenoverliggende ambities (omgaan met onzekerheden en wenselijkheid van rechtszekerheid) zo weinig mogelijk laten tegenstrijdig te zijn...
- De “ruimtelijke kwaliteit-ambitie” in de “omgevings-wereld in Vlaanderen”. moet derhalve niet alleen als begrip worden versterkt, maar ook in analytische en strategische methodieken worden vertaald, die in de regelgeving zouden dienen vermeld.
Binnen toekomstige beleids- en/of uitvoeringsplanning dient veel meer ruimte geboden aan: **masterplanning in hoofdlijnen, ontwerp onderzoek, perceptieanalyses, detectie van alternatieven** (in Mer-procedures nu al toepassing), **beeldkwaliteits-methodieken, inbreng van externe deskundigen of adviseerende teams** en... andere tot op heden nog niet gekende ontwerp-formules.
- Zo kan de hoop worden geformuleerd dat naar de toekomst toe de veruitwendiging van ons ruimtelijk environnement en open-ruimte-gebied een grotere beeldkwaliteit kan krijgen, er een geslaagd samengaan mogelijk wordt tussen historische morfologie en eigentijdse architectuur, er een beter gedefinieerde dorpskern- en stadskern-identiteitstrategie ontstaat en dat de vele sites van de open ruimte en de belangrijke niet visuele erfgoedarea niet langer minder kansen tot bestemming zouden krijgen.
- Wellicht dient ook gesteld dat “ruimtelijke kwaliteit” tegengesteld is met het nog verder toelaten van volgende zaken:
 - nog laten bouwen in open ruimte gebieden behalve deze vastgesteld in reeds goedgekeurde bestemmingszones
 - nog laten bouwen indien dit niet kan beantwoorden aan behoeftenberekeningen met inachtnaam van de derde dimensie
 - ...

BESLUIT:

- Pleidooi voor het samenstellen van een werkgroep (Vlaams, Provincies, Gemeenten) waarin bovengeschetste principes gedeeld worden met ervaren juristen ;...velen van hen hebben veel ervaring opgedaan bij het bestuderen en/of behandelen van allerhande ingediende bezwaren en schorsings- en vernietigingsbesluiten van allerlei slag; ... velen van hen kennen daardoor de zo zwakke plekken terzake in onze regelgeving!
- Pleidooi dat er dan op zeer korte termijn op voorstel van de Vlaamse Regering aan het Vlaams Parlement deze op dit probleem gerichte codex-aanpassingen zouden worden goedgekeurd...