

# 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 8 september 2016**  
verslag 182

---

## AGENDAPUNTEN

1. Reflectiemoment van de voorzitter ..... p.03
- 2.3.4 Bespreking en advisering voorontwerpen PRUP's Nonnenbossen-woonclusters, Nonnenbossen-bos, en Vijverbos te Zonnebeke ..... p.03
5. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP zonevreemd jeugdverblijf De Oesterput te Oostende..... p.05
6. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP de Karmel te Brugge ..... p.08
7. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP Van Clé te Kortrijk ..... p.11
8. Herziening PRS-West-Vlaanderen ..... p.12
9. Varia..... p. 13

---

## AANWEZIG

### • Effectieve leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK        | Voorzitter PROCORO                                |
| - Dhr. Koen DEWULF          | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen     |
| - Dhr. Eric VANDORPE        | Bond Beter Leefmilieu vzw                         |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE  | Natuurpunt vzw                                    |
| - Mevr. Katty DE WILDE      | Bond Beter Leefmilieu vzw                         |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP   |
| - Dhr. Eric BOUSSERY        | Algemeen Boerensyndicaat                          |
| - Mevr. Katrien FEYS        | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO          | Dienst MiNaWa                                     |
| - Dhr. Koen VANNESTE        | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur            |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Jonas PLOUVIER   | VOKA                       |
| - Dhr. Michel Gilte     | Westtoer                   |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

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

### • vaste secretaris

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

## VERONTSCHULDIGD

### • effectieve leden:

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| - Dhr. Mark DESMET     | UNIZO      |
| - Mevr. Veerle DE MEY  | VOKA       |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT  | Boerenbond |
| - Dhr. Tom DECOCK      | POM        |
| - Dhr. Stefaan GHEYSEN | Westtoer   |
| -                      |            |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH | Bond Beter Leefmilieu vzw                         |
| - Mevr. Martine LANGEN      | Natuurpunt vzw                                    |
| - Dhr. Gabriël VANDEMAELE   | Natuurpunt vzw                                    |
| - Mevr. Leen LAUWERS        | VRP   |
| - Dhr. Maarten STUER        | Boerenbond  |
| - Mevr. Jivannah GODEFROID  | Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN     | POM   |
| - Dhr. Torben WOLFS         | Dienst landbouw                                   |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY      | Dienst Erfgoed                                    |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                    |      |
|--------------------|------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Rik BUYSE   | N-VA |

## **AFWEZIG**

- **effectieve leden:**

- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Mevr. Sabien TYBERGHIEN VRP
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Dhr. Frans COUSSEMENT Dienst Landbouw
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

- **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Mevr. Petra BREYNE UNIZO
- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Dhr. Bjorn MOUS ABVV
- Dhr. Wim CARREIN VRP
- Dhr. Rik PERSYN Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Frank DEBAERE Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Mevr. Katrien VANCRAEYNESST Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

- **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Dhr. Peter ROOSE Sp.a
- Dhr. Hugo DE PLECKER Open VLD
- Dhr. Herman LODEWYCKX Groen

# VERSLAG

*De voorzitter opent de vergadering.*

## **1. Reflectiemoment van de voorzitter**

*De traditie is dat de voorzitter in september zijn rede houdt.*

De voorzitter deelt een paper uit en verwijst ook naar een ppt, die een overzicht weergeeft van de komende wijzigingen van de Codex.

*De ppt wordt ook op het intranet van PROCORO gezet*

De voorzitter pleit om de herziening van het PRS-WV in te passen in een beleidsplan ruimte West-Vlaanderen. Via de regionota's zijn er al principes en krachtlijnen gedefinieerd. De PROCORO heeft ook al aangegeven welke items verder moeten onderzocht worden. Met het bestaand PRS-WV en de elementen uit de regionota's moet het ook mogelijk zijn om de diverse beleidskaders te definiëren.

Dit kan eventueel meegenomen worden in de 'eigen aanvullende inzichten PROCORO'.

De ondervoorzitter meldt dat er intussen 2 decreten zijn goedgekeurd. De uitvoeringsbesluiten moeten nog opgemaakt worden.

Het gaat om :

- Decreet handelsvestigingsbeleid : gemeenten en provincie zullen een winkelbeleid kunnen voeren. Dit is belangrijk bv om verdere verlinting van baanwinkels een halt toe te roepen. In dit decreet wordt ook de socio-economische vergunning geïntegreerd in de omgevingsvergunning.
- Integratie plan-MER in het proces van de ruimtelijke uitvoeringsplannen : de plan-MER procedure, of de ontheffing ervan, wordt geïntegreerd in de RUP-procedure en vormt dus geen aparte procedure meer.

## **2 - 3.- 4 . Bespreking en advisering voorontwerpen PRUP's Nonnenbossen- woonclusters, Nonnenbossen-bos, en Vijverbos te Zonnebeke**

De voorzitter verwijst naar het PRUP Nonnenbossen en het PRUP Vijverbos, die reeds door de PROCORO werden behandeld. Een eerste toelichting dateert van 3 juni 2010 met een plaatsbezoek op 10 juni 2010. De PROCORO heeft deze PRUP's geadviseerd op 16 juni 2011 en heeft de bezwaren behandeld in de zitting van 5 april 2012. Beide PRUP's werden echter vernietigd door de Raad van State waardoor de provincie opnieuw kan beginnen.

De voorzitter stelt voor om de 3 voorontwerpen PRUP's gezamenlijk te bespreken daar het gaat over éénzelfde problematiek.

De vaste secretaris licht de 3 voorontwerpen van de PRUP's toe aan de hand van een ppt. De voorzitter gaat over tot de bespreking

Een lid zegt dat het belangrijk is dat de PRUP's er komen. Op heden worden terug stedenbouwkundige aanvragen ingediend om de zone voor recreatiegebied te kunnen benutten. Zonder een duidelijke visie, verankerd in een PRUP, is dit moeilijk te beoordelen.

Een ander lid wil weten of het PRUP voldoet aan de knelpunten van de Raad van State. De vaste secretaris antwoordt dat het knelpunt blijft aangezien de PRUP's grotendeels werden overgenomen. Het PRUP Nonnenbossen wordt opgesplitst in een PRUP woonclusters en een PRUP bos. De problematiek over de bestemming bos, ook voor het PRUP Vijverbos, blijft en is dus nog steeds een knelpunt. Er wordt gewacht op het advies van ANB. Uit een informeel overleg blijkt dat het bos nu toch waardevol zou zijn. Dit zou impliceren dat de bestaande chalets niet meer zouden mogen uitbreiden.

Een waarnemend lid vraagt of binnen de woonclusters nog kan gebouwd worden?

De vaste secretaris bevestigt dit en legt uit dat het om een beperkt aantal percelen gaat die omringd zijn door bebouwing.

Een lid vraagt of woonmogelijkheden moeten meegeteld worden voor de woonquota?  
De secretaris verwijst naar het decreet. Ruimtelijke uitvoeringsplannen om dergelijke problemen op te lossen dienden voor april 2015 definitief te zijn goedgekeurd. Dan moet dit niet mee gerekend worden in de woonquota. Na deze datum moet dit wel meegerekend worden. Als er geen vernietiging was van de Raad van State, moest dit niet meegeteld worden. Nu blijkbaar wel. De minister is niet bereid om het decreet aan te passen. De meeste mensen hebben reeds een functiewijziging aangevraagd naar permanent wonen in 2012 en 2013 op basis van de toen goedgekeurde PRUP's. De vraag rijst of deze aantallen nog in rekening moeten gebracht worden want in de feiten zijn het vandaag reeds woningen.

Een lid verwijst naar de mogelijkheid van uitdovend woonrecht. Waarom wordt dit niet toegepast voor het bosgedeelte?

De vaste secretaris verduidelijkt dat het uitgangspunt voor het beleid is om iedereen die er permanent woont te laten wonen. Op dit vlak gaat het over het gelijkheidsbeginsel. Sommige bewoners hebben het uitdovend woonrecht aangevraagd maar niet iedereen voldeed aan de randvoorwaarden.

Een ander lid meent dat niet iedereen moet kunnen blijven wonen. Er is een duidelijk verschil tussen de woonclusters en het bosgedeelte. Het lid maakt de veronderstelling dat ANB dit negatief adviseert. Wat gebeurt er dan?

De vaste secretaris zegt dat de argumentatie vanuit ANB belangrijk zal zijn. Het is aan de deputatie om zich hierover te beraden.

Nog een ander lid vraagt zich af of er ooit duurzaam wonen mogelijk is op die plek. Het ligt veraf van alle voorzieningen.

Een lid wil weten of er reeds nutsvoorzieningen aanwezig zijn?

De vaste secretaris zegt dat er een beperkt aantal nutsvoorzieningen zijn maar er zijn bijvoorbeeld geen rioleringen en geen gasleidingen aanwezig. De gemeente wil hier werk van maken voor de 4 woonclusters.

Een lid vraagt zich af of de PROCORO niet moet adviseren om de chalets in de zone bos bij de Nonnenbossen en in Vijverbos niet verder te laten uitbreiden.

Nog een ander lid meent dat het advies van ANB hierin belangrijk zal zijn.

De voorzitter besluit dat de PROCORO in principe de 3 PRUP's gunstig kan adviseren. Het is wel van belang dat de PRUP's juridisch stand houden.

De voorzitter meent dat de adviezen van ANB en Ruimte Vlaanderen vanuit de plenaire vergadering van groot belang zullen zijn in dit dossier.

De voorzitter stelt dan ook voor om het dossier opnieuw te agenderen op de volgende bijeenkomst waarbij kennis kan genomen worden van de resultaten van de adviezen van de plenaire vergadering. Op basis van deze informatie kan de PROCORO haar advies nog verder bijsturen en aanvullen.

De leden van de PROCORO stemmen hiermee in.

*De vertegenwoordigers van de provinciale fracties verlaten de vergadering.*

*Mevrouw Katrien Feys verlaat de vergadering*

## **5. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP zonevreemd jeugdverblijf 'De Oesterput' te Oostende**

*Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP zonevreemd jeugdverblijf 'De Oesterput' te Oostende toe.*

De voorzitter gaat over de vraagstelling.

Een lid vraagt wat de definitie is van een bedrijfswoning?

De vaste secretaris verduidelijkt dat dit een woning is, die een geheel vormt met het bedrijf. Dit kan door de eigenaar maar ook door een conciërge bewoond worden. In principe kan een bedrijfswoning niet afgescheiden worden van een bedrijf en apart verkocht worden. In de praktijk gebeurt dit wel met bedrijfswoningen die los van het bedrijf zijn gebouwd. Vandaar dat er op heden in de voorschriften wordt vermeld dat de woongelegenheden moet geïntegreerd zijn in het bedrijf om dergelijke praktijken een halt toe te roepen.

Een ander lid verwijst naar de decreetswijziging waarin duidelijk wordt gesteld dat per bedrijf maar 1 bedrijfswoning kan. Het lid verwijst hierbij ook naar de landbouw waar een 2<sup>de</sup>, een 3<sup>de</sup> bedrijfswoning wordt gebouwd.

De voorzitter gaat over naar de behandeling van adviezen

### **A. Adviezen**

#### **A1. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 21/06/2016, poststempel 21/06/2016, ontvangst PROCORO 22/06/2016)**

Ruimte Vlaanderen adviseert het PRUP gunstig en stelt dat het voorstel in overeenstemming is met de opties van het RSV en uitvoering geeft aan het PRS.

*Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen*

*De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van Ruimte Vlaanderen.*

#### **A2. Stad Oostende (advies dd. 27/06/2016, ontvangst PROCORO 30/06/2016)**

De gemeenteraad van de stad Oostende formuleert een gunstig advies, mits er rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen:

- Inzake groenaanleg moet:
  - o Er bij het regularisatieplan/de stedenbouwkundige vergunning een beplantingsplan worden ingediend waar de aantallen, plantmaten en wetenschappelijke benaming van de gebruikte planten zijn opgenomen;
  - o Streekeigen hoogstambomen worden voorzien in o.a. de zone van de Schietbaanstraat en de binnentuinen;
  - o Streekeigen haagplanten worden voorzien (o.a. langs de perceelsgrenzen of het behouden/versterken ervan);
  - o Er maximaal aangesloten worden op het Groen Lint;
  - o Ingeval er via het aangrenzend perceel wordt aangeknoopt met het parkbos, een groenplan daarvoor worden ingediend, met aandacht voor een optimale aansluiting. Het gebruik van niet streekeigen beplanting of invasieve planten uit den boze zijn.
- Stedenbouwkundig wordt het volgende opgemerkt:
  - o Wat betreft het algemeen voorschrift 'afsluiting' wordt voorgesteld niet uitsluitend een haag toe te laten ter hoogte van de perceelsgrens met de panden van de Sergeant de Bruynestraat maar ook het behoud van een muurconstructie mogelijk te maken.
  - o Wat betreft stedenbouwkundig voorschrift 0.3 stelt zich de vraag of de hierin opgenomen bepalingen voldoende garanties biedt om de bestaande toestand zoals die nu voorligt te kunnen vergunnen, rekening houdend met artikel 1.

### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de stad Oostende.

Wat betreft de geformuleerde opmerkingen formuleert de PROCORO volgende aanpassingen:

- aan de algemene bepalingen zal een titel 'groenaanleg' toegevoegd te worden. Er dient geformuleerd te worden dat groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting toegelaten wordt. Daarnaast wordt er vermeld dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsplan van het volledige terrein en in het bijzonder een groenplan moet worden ingediend. Hierbij dient aandacht besteed te worden om toekomstige aansluitingen (via andere percelen) met het Parkbos en het Groen Lint open te houden. Dit kadert in een ruimere visie en valt buiten dit plangebied.

Toelichtend kan vermeld worden dat het groenplan de aantallen, plantmaten en wetenschappelijke benaming van de gebruikte planten moet weergeven.

- Bij artikel 1 en artikel 2 is er een algemeen voorschrift over "afsluitingen". De PROCORO stelt voor om deze twee stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen en afsluitingen door middel van muurconstructies en/of houten constructies mogelijk te maken. Ter hoogte van de Schietbaanstraat dient de zichtbaarheid van en naar het openbaar domein wel bewaard te blijven, dit in functie van verkeersveiligheid.
- De PROCORO benadrukt dat voorschrift 0.3 uitspraken doet over het reeds vergunde. De op vandaag niet-vergunde constructies kunnen enkel vergund worden indien dit binnen de voorliggende voorschriften past (zie ook bezwaarbehandeling B1 en B2).

### **B. Opmerkingen en bezwaren**

**B1. (Bezwaar dd. 29/06/2016, poststempel 29/06/2016, ontvangst PROCORO 30/06/2016)**

**En B2. (Bezwaar dd. 29/06/2016, poststempel 29/06/2016, ontvangst PROCORO 30/06/2016)**

Bezwaarschrift B1 en bezwaarschrift B2 zijn identieke bezwaarschriften. Bezwaarschrift B1 werd door een natuurlijk persoon ingediend, bezwaarschrift B2 werd door een rechtspersoon ingediend. De bezwaarindiener dankt de provincie voor haar bijzondere inspanningen betreffende de oplossingen aan het zonevreemd zijn van het jeugdverblijf de Oesterput te Oostende. In het creëren van een oplossing hieraan zijn echter ook een aantal beperkingen/wijzigingen inzake bestemming waardoor de bezwaarindiener zich niet volledig akkoord kan verklaren met dit ontwerp:

- Artikel 1: gelet op de voorliggende bestemmingswijziging is er geen andere (hoofd)activiteit meer mogelijk dan jeugdverblijf. Ook inzake woonfunctie was dit voorheen (in het oorspronkelijk BPA) niet beperkend omschreven en dus véél ruimer dan hetgeen in het ontwerp wordt voorgesteld i.c. de mogelijke woonoppervlakte.

De hoofdbestemming wordt binnen de zone 'handel, ambacht en diensten + opslag' gewijzigd naar 'ambacht (aquacultuur), opslagplaats en jeugdverblijf'. Handel en diensten vallen aldus weg, jeugdverblijf komt erbij en ambacht wordt er beperkt tot één specifieke bepaalde activiteit met name aquacultuur. De bestemming gemeenschapsvoorziening valt eveneens weg.

Als nevenbestemming was dit voorheen 'wonen' en wordt dit nu beperkt naar een specifieke kleinhandel (aquacultuur) en 'bedrijfswoning met max. 200m<sup>2</sup> voor huisvesting van bewakingspersoneel, conciërge of eigenaar. Vooraf was 'wonen' als nevenfunctie 40% van de oppervlakte van de zone 1 én was dit per perceel (er zijn twee percelen/eigenaars) wat in concreto neerkwam op 2 mogelijke 'woningen' binnen de zone 1 en dit respectievelijk op perceel links: 40% van 1350m<sup>2</sup> of 540m<sup>2</sup> wonen en perceel rechts: 40% van 2047m<sup>2</sup> of 818m<sup>2</sup> wonen. In het ontwerp zou dit beperkt worden tot 200m<sup>2</sup> zijn en beperkt tot één woning. De volledige zone is in handen van twee onderscheiden perceeleigenaars wat het moeilijk maakt eventueel later te beoordelen wie dan wel recht heeft om op zijn perceel die zone in een woonfunctie te voorzien;

De bezwaarindiener stelt volgende aanpassingen voor:

- De volledige zone is in handen van twee onderscheiden perceeleigenaren wat het moeilijk maakt om eventueel later te beoordelen wie dan wel recht heeft om op zijn perceel binnen die zone in een woonfunctie te voorzien.
- De (neven)functie bedrijfswoning met maximaal één bedrijfswoning van 200m<sup>2</sup> op de volledige zone is te weinig dient ofwel te worden verruimd naar minstens 200m<sup>2</sup> per perceel in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en jeugdverblijf;
- Gelet op het nagenoeg volledig schrappen van de (hoof)bestemming diensten en handel voor de volledige zone lijkt het me aangewezen dat er nog complementaire activiteit aan wonen mogelijk moet zijn doch waarbij de complementaire activiteit kleiner is dan de woonoppervlakte (handel, dienst, horeca...) zoals dit ook het geval is voor de omliggende

buurt. Op deze wijze behoud de site enigszins nog de mogelijkheid om er activiteiten te houden/realiseren (zoals nu. O.a. de Bed & Breakfast, de Wellness...).

Meer concreet stelt de bezwaarindiener het volgende voor:

- 1) Als hoofdbestemming het behoud van de eerdere bestemming gemeenschapsvoorziening.
- 2) Nevenbestemming gedeeltelijk te wijzigen/aanvullen:
  - a. Als nevenbestemming wordt binnen de zone een kleinhandelsfunctie toegelaten, verbonden aan de ambachtelijke bedrijvigheid (aquacultuur), waarvoor geen socio-economische machtiging vereist is;
  - b. Wonen, met een maximum van één eengezinswoning van maximaal 200m<sup>2</sup> per perceel binnen de zone;
  - c. Elke activiteit die aan het aquacultuurbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100m<sup>2</sup>, en kleiner dan het aquacultuurbedrijf of het wonen.
- 3) Tot slot menen we dat inzake afsluiting het beter is voor het een jeugdverblijf ook houten (tuin)afsluitingen ed. al of niet aangevuld met groenaanplanting toe te laten zodat een minimale hinder ontstaat naar burens door onder meer spelende kinderen (lawaai, balspelen, enz) en dit niet te beperken tot haag met paaltjes en draad.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

1) De bezwaarindiener vraagt om de eerdere bestemming 'gemeenschapsvoorziening' verder te behouden.

Volgens het huidige BPA omvat plancontour van het onderhavig RUP twee bestemmingszones, namelijk bestemmingszone W3 en A:

- De hoofdbestemming voor W3 is wonen, de nevenbestemming is kantoren, vrije beroepen, kleinhandelszaken en horeca.
- De hoofdbestemming voor zone A is ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen, handel en diensten, de nevenbestemming is wonen.
- De hoofdbestemming neemt telkens minstens 60% van de totale op het perceel gerealiseerde vloeroppervlakte in. De nevenbestemming kan maximaal 40% van de totale op het perceel gerealiseerde vloeroppervlakte innemen.

De algemene voorschriften van het BPA stellen nog dat gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in elke bestemmingszone gerealiseerd kunnen worden. In voorliggend RUP is dit verder mogelijk (zie titel 0.2. constructies en inrichtingen van openbaar nut).

De PROCORO is dan ook van mening dat het PRUP geen aanpassingen vraagt wat betreft deze specifieke opmerking.

2) De bezwaarindiener vraagt dat als nevenbestemming binnen artikel 1 een kleinhandelsfunctie toegelaten wordt, verbonden aan de ambachtelijke bedrijvigheid (aquacultuur) waarvoor geen socio-economische machtiging vereist is.

In artikel 1.1. is een kleinhandelsfunctie, verbonden aan de ambachtelijke bedrijvigheid (aquacultuur), waarvoor geen socio-economische machtiging vereist is, toegelaten als nevenbestemming.

De PROCORO is dan ook van mening dat het PRUP geen aanpassingen vraagt wat betreft deze specifieke opmerking

3) De bezwaarindiener vraagt dat het wonen bepaald wordt per perceel binnen de zone, en niet globaal voor de zone.

Het wonen was in het BPA (zone A-in het deel ambachtelijke zone) voorzien als nevenbestemming (max 40%). Dit is nu beperkt tot één bedrijfswoning van 200m<sup>2</sup>. Aangezien het gaat om twee onderscheiden perceeleigenaren, wordt er een rechtsonzekerheid gecreëerd. Ofwel moet de bedrijfswoning effectief aangeduid worden of moeten er ruimere mogelijkheden aangegeven worden voor beide percelen.

De PROCORO is van mening dat het ruimtelijke verhaal primeert boven verschillende eigendomssituaties, want dit kan nog vele malen wijzigen. Het plancontour, en de bijhorende voorschriften, werd bepaald op basis van de werking van het jeugdverblijf en de oesterkwekerij. De PROCORO vindt het wenselijk dat het wonen gelinkt is met de aldaar gevestigde activiteiten van jeugdverblijf en oesterkwekerij. De PROCORO stelt voor om per activiteit een bedrijfswoning te voorzien waarvan maximum 1 bedrijfswoning per perceel.

4) De bezwaarindiener vraagt om elke activiteit, die aan het aquacultuurbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100m<sup>2</sup>, en kleiner dan het aquacultuurbedrijf of het wonen, toe te laten omdat 'handel en diensten' geschrapt werden als hoofdfunctie.

De PROCORO wenst te verduidelijken dat het opzet van dit PRUP is om de hoofdfuncties van aquacultuur en jeugdverblijf te faciliteren. Bij de aquacultuur zijn er nog mogelijkheden als nevenbestemming voor kleinhandelzaken (zonder socio-economische vergunning). Het wonen is beperkt tot bedrijfswoningen (zie punt 3). Het is niet wenselijk om in de bedrijfswoningen nog complementaire functies toe te laten.

In de zone met hoofdbestemming wonen zijn er tal van nevenbestemmingen mogelijk (kantoren; - vrije beroepen; - kleinhandelzaken, waarvoor geen socio-economische machtiging vereist is; - horeca).

Volgens de PROCORO zijn er nog voldoende mogelijkheden als nevenbestemming. Het kan niet de bedoeling zijn om de site nog verder op te laden met nog meer complementaire functies ten aanzien van de ambachtelijke activiteit en het jeugdverblijf.

De PROCORO is dan ook van mening dat het PRUP geen aanpassingen vraagt wat betreft deze specifieke opmerking

5) Wat betreft de opmerking van de bezwaarindiener omtrent houten tuinafsluitingen verwijst de PROCORO naar de eerder gesuggereerde aanpassing omtrent afsluitingen (zie advies stad Oostende). Dit komt tegemoet aan de opmerking van de bezwaarindiener.

## **6. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP de Karmel te Brugge**

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP toe over zonevreemd jeugdverblijf 'De Karmel' te Brugge

Er zijn geen informatieve vragen.

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

### **A. Adviezen**

#### **A1. College van Burgemeester en Schepenen Blankenberge (advies dd. 09/05/2016, poststempel 12/05/2016, ontvangst PROCORO 13/05/2016)**

Ingevolge artikel 2.2.10.§ 4 van de VCRO kunnen de gemeenteraden van de gemeenten die grenzen aan de gemeenten waarvan het grondgebied geheel of ten dele door het PRUP wordt bestreken, hun advies overmaken aan de PROCORO binnen de termijn van het openbaar onderzoek.

De ontvangen brief werd ondertekend door het College van Burgemeester en Schepenen.

De inhoud kan als volgt samengevat worden:

De stad Blankenberge heeft geen bezwaar tegen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemd jeugdverblijf De Karmel (Brugge) dat voorlopig werd vastgesteld op 24 maart 2016. Het PRUP is gelegen langs de N32 (Torhoutse Steenweg) waardoor er geen directe betrokkenheid is met Blankenberge en de bestemming geen invloed heeft op ruimtelijk, sociaal of economisch vlak voor Blankenberge.

#### Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt akte van het schrijven van de Stad Blankenberge.

Het advies van de stad Blankenberge is onontvankelijk omdat deze werd opgesteld door het college van Burgemeester en Schepenen en niet door de gemeenteraad, zoals artikel 2.2.10.§ 4 van de VCRO voorschrijft.

#### **A2. Gemeenteraad Brugge (advies dd. 31/05/2016, ontvangst PROCORO 07/05/2016)**

De gemeenteraad heeft in zitting van 31 mei 2016 kennis genomen van het ontwerp PRUP en volgend advies uitgebracht:

Gunstig mits de bijkomende voorwaarde van de dienst Monumentenzorg toelichtend wordt opgenomen in het PRUP, namelijk: "de erfgoedkwaliteiten van de site dienen intact te worden gehouden en versterkt. De gebouwen in de zone voor herbouw dienen op gebied van korrel, hoogte, volume ondergeschikt te blijven aan het kasteel. Ze dienen de zichtassen op en vanuit het kasteel te respecteren."



Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van de gemeenteraad van Brugge en vraagt om de geformuleerde voorwaarde van de dienst Monumentenzorg toelichtend op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

**A3. Gemeenteraad Beernem (advies dd. 26/05/2016, ontvangst PROCORO 13/06/2016)**

Er wordt gunstig advies verleend met betrekking tot het PRUP Zonevreemd jeugdverblijf De Karmel.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

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

**A4. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 21/06/2016, poststempel 21/06/2016, ontvangst PROCORO 22/06/2016)**

Het ontwerp PRUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het PRS. Het RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Ruimte Vlaanderen vraagt om rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Het PRUP werd licht gewijzigd, waarbij grotendeels tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Zo werd de "zone voor herbouw" gewijzigd naar "zone voor aanhorigheden". In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: zone voor jeugdverblijf in parkomgeving – 1.3. bouwvolumes – 1.3.2. bijgebouwen staat er in de laatste paragraaf op pagina 42 nog "zone voor herbouw" vermeld. Dit moet aangepast worden naar "zone voor aanhorigheden".
- In ons advies dd. 10/09/2015 (naar aanleiding van de plenaire vergadering) werd gesteld dat het belangrijk is dat in de voorschriften verankerd wordt dat het huidige groenscherm ten aanzien van de straat niet aangetast wordt door de bouw van een bijgebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat de zone van achteruitbouw ten opzichte van de geldende rooilijn dient gerespecteerd te worden. De toelichtende kolom verduidelijkt dat de zone voor achteruitbouw 8m bedraagt. Het lijkt dan ook aangewezen om deze bouwvrije strook van 8m op het grafisch plan niet mee op te nemen in de overdrukzone: zone voor aanhorigheden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

De PROCORO neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van Ruimte Vlaanderen.

De PROCORO vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: zone voor jeugdverblijf in parkomgeving – 1.3. bouwvolumes – 1.3.2. bijgebouwen de passage "zone voor herbouw" aan te passen naar "zone voor aanhorigheden".

Ruimte Vlaanderen vraagt om de bouwvrije strook niet mee te nemen in de overdrukzone 'zone voor aanhorigheden'. Bij het voorontwerp werd deze strook niet meegenomen binnen de zone voor aanhorigheden. Naar aanleiding van de plenaire vergadering, werd deze zone echter vergroot tot aan de Torhoutse Steenweg, dit omwille van leesbaarheid en toepasbaarheid.

De PROCORO is van mening dat dit niet opnieuw dient aangepast te worden. De PROCORO vraagt om de vraag van Ruimte Vlaanderen met name het behoud van het huidig groenscherm mee op te nemen als randvoorwaarde.

**B. Opmerkingen en bezwaren**

**B1. (Bezwaar dd. 25/05/2016, poststempel 25/05/2016, ontvangst PROCORO 26/06/2016)**

De bezwaarindiener merkt op dat bij de mogelijke uitbreiding van de hoofdgebouwen de nodige aandacht dient besteed te worden aan de erfgoedwaarde (o.a. interieurelementen, zicht-assen...). Verder merkt de bezwaarindiener op dat het wenselijk is dat de groenbuffer/achteruitbouwstrook t.o.v. de rooilijn grafisch aan te duiden binnen het gearceerd gebied voor het herbouwen van bijgebouwen op het plan.

Verder betreurt de bezwaarindiener dat de provincie niet ingaat op het voorstel van de stad Brugge zoals destijds geformuleerd om de problematiek inzake jeugdverblijven/jeugdlokalen/recreatie mee op te nemen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

*De PROCORO neemt kennis van het ingediende bezwaar.*

*Wat betreft de opmerking omtrent de aandacht die besteedt dient te worden aan de erfgoedwaarde verwijst de PROCORO naar de geformuleerde aanpassing naar aanleiding van het advies van de gemeenteraad van de stad Brugge. De PROCORO is van mening dat er met de geformuleerde aanpassing ook tegemoet gekomen wordt aan deze specifieke vraag.*

*De bezwaarindiener merkt op dat het wenselijk is dat de achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn grafisch weergegeven wordt op het bestemmingsplan. De PROCORO is van mening dat de rooilijn niet weergegeven dient te worden, gezien de rooilijn reeds bepaald wordt door het K.B. 29/07/1964 'Provincieweg nr. 1 Brugge – Torhout N32 Grondgebied Sint-Michiels'. De PROCORO stelt wel voor om ter informatieve titel het rooilijnenplan als bijlage aan de toelichtingsnota te voegen.*

*De bezwaarindiener betreurt dat de provincie niet ingaat op het voorstel van de stad Brugge, zoals destijds geformuleerd, om de problematiek inzake jeugdverblijven/jeugdlokalen/recreatie mee op te nemen. De PROCORO merkt hierbij op dat met dit studie- en planproces de provincie niet wenst in de voetsporen te treden van de gemeentes, die RUP's aangaande zonevreemde recreatie opmaken (wat hun bevoegdheid is). Aspecten van lokale recreatie, die een zekere planningsproblematiek kennen, dienen in een gemeentelijk planningsinitiatief te kaderen. Het provinciebestuur is van mening dat jeugdverblijfcentra bovenlokaal zijn (de bezoekers komen namelijk in hoofdzaak van buiten de gemeentegrenzen). Om een uniforme en gelijktijdige aanpak door te voeren voor alle zonevreemde jeugdverblijven binnen de provinciegrenzen, werd onder andere dit planproces opgestart (naast PRUP ZVJVB De Oesterput, PRUP ZVJVB Verblijfsheuvel Van Clé en PRUP ZVJVB De Horizon).*

**B2. (Bezwaar dd. 12/04/2016, poststempel 15/04/2016, ontvangst PROCORO 04/07/2016)**

Het bezwaarschrift werd gericht aan het stadsbestuur van Brugge, dit nog voor het openbaar onderzoek gestart was (poststempel 15/04/2016 – ontvangen bij stad Brugge op 18/04/2016). Het stadsbestuur van Brugge bezorgde dit schrijven aan de PROCORO op 4 juli 2016 als een bezwaarschrift, dit samen met het proces verbaal van sluiting.

De bezwaarindiener betreft Elia, die de beheerder is van het Belgische hoogspanningsnet. Elia heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft een ondergrondse hoogspanningskabel 36kV (36.154 Brugge Waggelwater – Zedelgem).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de N32. Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die Elia in een beknopte weergave als bijlage aan hun schrijven toegevoegd hebben. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen

*De PROCORO neemt akte van het bezwaar.*

*Het bezwaarschrift is onontvankelijk, daar deze buiten de periode van het openbaar onderzoek werd bezorgd. Bovendien was het niet gericht aan de PROCORO, zoals voorgeschreven door artikel 2.2.10. § 4 van de VCRO.*

Ter informatie aan de PROCORO

*De hoogspanningskabel loopt niet binnen de contouren van het RUP. De hoogspanningskabel is, ten opzichte van De Karmel, grotendeels gelegen aan de overzijde van de Torhoutse Steenweg. Bovendien blijft deze sectorale wetgeving onverminderd van toepassing.*

## **7. Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 02/05/2016 t.e.m. 30/06/2016 over het ontwerp PRUP 'Van Clé' te Kortrijk**

*Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP toe over het zonevreemd jeugdverblijf 'De Clé' te Kortrijk.*

De voorzitter gaat over tot de informatieve vraagstelling.

Een lid verwijst naar de vraag van PROCORO tijdens de plenaire vergadering om aandacht te hebben voor het esthetisch en ecologisch bouwen. Het lid vraagt op welke wijze dit werd vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze vraag geldt ook voor de 2 andere PRUP's over zonevreemde jeugdverblijven.

Mevrouw Evi Lefevere verwijst naar het voorschrift 1.3.3.materialisatie : 'De afwerking van de gebouwen dient op een kwalitatieve en duurzame manier te gebeuren door gepast materiaal- en kleurgebruik, die een meerwaarde geven aan de uitstraling van het gehele plangebied en omgeving'.

Het lid meent dat dit nogal een vage omschrijving is.

Mevrouw Evi Lefevere verduidelijkt dat er ook nog een zekere vrijheid moet zijn voor de architect om hieraan een invulling te geven. Er moet opgepast worden om dit te rigide vast te willen leggen.

Een ander lid zegt dat het ook de verantwoordelijkheid is van de vergunningverlenende overheid. Het lid begrijpt dat dit moeilijk kan omschreven worden in gedetailleerde regels. Het lid vraagt zich af of er voldoende deskundigheid aanwezig is bij de gemeenten om dit te beoordelen. Het lid pleit voor ondersteuning bijvoorbeeld door vorming aan gemeentebesturen.

Nog een ander lid zegt dat deskundigheid bij de ambtenaar geen garantie is voor een goede beoordeling. Het beleid moet ook nog volgen.

Een lid vraagt waarom het zonevreemd jeugdverblijf 'De Horizon' te Bredene niet wordt behandeld.

Mevrouw Evi Lefevere zegt dat het gaat om een beschermd monument. De organisatie is nog bezig met een beheersplan voor de administratie Onroerend Erfgoed. Van zodra dit in orde is, kan er ook een PRUP worden opgemaakt.

Een lid merkt op dat er bij de bezwarenbehandeling van de ontwerp PRUP's zonevreemde jeugdverblijven geen lijst zat met de bezwaarindieners.

### **A. Adviezen**

#### **A1. Ruimte Vlaanderen (advies dd. 21/06/2016, poststempel 21/06/2016, ontvangst PROCORO 22/06/2016)**

Ruimte Vlaanderen adviseert het PRUP gunstig en stelt dat het voorstel in overeenstemming is met de opties van het RSV en uitvoering geeft aan het PRS.

*Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen*

*De PROCORO neemt kennis van het gunstig advies van Ruimte Vlaanderen.*

### **B. Opmerkingen en bezwaren**

**Er werden geen opmerkingen en/of bezwaren ontvangen.**

## **8. Herziening PRS-WV**

### **8.1. Goedkeuring van het verslag van 7 juli voormiddag (nr 180)**

Er zijn geen opmerkingen

Het verslag wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen

### **8.2. Goedkeuren van de verslagen met de advisering op de regionota's**

Regionota Kust :

De advisering wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen

Regionota Noord-West-Vlaanderen:

De advisering wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen

Regionota Midden West-Vlaanderen :

De heer Jonas Plouvier merkt op dat bij punt 6 alle types van economische activiteit nabij belangrijke centra moeten gesitueerd worden. Volgens de heer Jonas Plouvier moeten er voor bepaalde types van activiteiten ook mogelijkheden zijn niet nabij de belangrijke centra.

De advisering wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen, met inbegrip van de aanpassing van het advies bij punt 6 : ' Daarom dienen deze ~~steeds~~ *bij voorkeur* nabij belangrijke centra gesitueerd te worden zodat het openbaar vervoer optimaal kan ingezet worden'

Regionota Zuid West-Vlaanderen:

De heer Jonas Plouvier vraagt bij punt 11 om 'een grotere context' te verduidelijken door te verwijzen naar de grensoverschrijdende context en meer bepaald de Eurometropool.

De advisering wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen met inbegrip van bovenvermelde opmerking.

Regionota Westhoek :

De advisering wordt goedgekeurd met éénparigheid van stemmen

### **8.3. Verdere timing over 'invullende inzichten PROCORO'**

Het bureau stelt voor om een daguitstap te organiseren over het thema 'leegstaande bebouwing (en nieuwe functies) op het platteland'.

Het is de bedoeling om een aantal voorbeelden te bekijken op het terrein waar nieuwe functies in bestaande bebouwing voorkomen. Er wordt ook een inleiding voorzien door Anna Verhoeven, die ook het proces op Vlaams niveau over de mogelijkheden van contractvorming voor nieuwe functies in leegstaande hoeves mee gestalte zal geven.

Het is ook een moment om dieper in te gaan over het voorstel van tekst van de voorzitter over de eigen inzichten van de PROCORO, aangevuld met de voorzeten en/of aanbevelingen, meegegeven in het reflectiemoment van heden (zie punt 1.)

*De vaste secretaris doet hiervoor een oproep aan de leden om vooraf aanvullingen, nieuwe elementen op de tekst aan te reiken.*

## 9. Varia

De volgende bijeenkomst vindt plaats op donderdag 6 oktober met volgende agendapunten :

- Voorontwerp PRUP Greenyard Foods(=vroeger PRUP Pinguïn), diepvriesbedrijf te Staden
- Voorontwerp PRUP De Sol te Blankenberge

*(nb : dit wordt verdaagd naar november omwille van praktische redenen)*

- Beperkte herziening GRS Damme
- Voorontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen Roeselare – Tielt

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck