

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 januari 2021
verslag 226

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 225 (10 december 2020).....	p.02
2. Advisering starnota PRUP Sint-Maartensveld te Ardoeie	p.02
3. Behandelen adviezen en bezwaren ikv OO PRUP Ter Hoeve (De Panne)	p.03
4. Behandelen adviezen en bezwaren ikv OO PRUP RBT Hille Noord (Wingene)	p.09
5. Overzicht uitgaven PROCORO 2020	p.15
6. Varia.....	p.16

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Jan VICTOR	Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF	Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Jonas PLOUVIER	VOKA
- Dhr. Mark DESMET	UNIZO
- Dhr. Jeroen POLLET	ACV
- Dhr. Johan PARET	Hubertus Vereniging Vlaanderen
- Dhr. Hans MOMMERENCY	Boerenbond
- Dhr. Franky VANROOSE	Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Dirk VERTE	VRP
- Mevr. Sophie IDE	Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Koen VANNESTE	Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE	Dienst onroerend erfgoed

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH	Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Lieven VEULEMANS	Dienst MiNaWa
- Dhr. Tom DECOCK	POM
- Dhr. Filip VAN LANCKER	Dienst MiNaWa – cel wonen
- Dhr. Stefaan GHEYSEN	Westtoer

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Jo VANSTEENKISTE	Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE	GROEN

• vaste secretaris

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

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Dhr. Franky ROELS	ABVV
- Mevr. Nele DEVRIENDT	Natuurpunt vzw
- Mevr. Katty DE WILDE	Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS	VRP
- Mevr. Katrien FEYS	Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS	Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO	Dienst MiNaWa
- Mevr. Ellen DE WITTE	POM
- Dhr. Michel Gilte	Westtoer
- Dhr. Karel MOENTJENS	Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Stefaan MEYERS	ABVV
- Dhr. Paul DE GRAEVE	Natuurpunt vzw
- Mevr. Marijke MALFAIT	Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE	Dienst MiNaWa
- Dhr. Bart LARIDON	Dienst Landbouw

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Hilde DECLEER	CD&V
- Dhr. Patrick DE KLERCK	Open VLD

AFWEZIG

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Simon BEKAERT	Sp.a
- Dhr. Wim AERNOUT	N-VA

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering met de nieuwjaarswensen.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 225 (10 december 2020)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Advisering starnota PRUP Sint-Maartensveld te Ardoeie

De voorzitter verwelkomt de heren Bram Buysschaert en Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning.

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota toe van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor een regionaal bedrijf Metafox te Ardoeie.

Een lid vraagt of de advisering enkel gaat over de startnota of ook over de procesnota. Het lid meent dat het gaat om het typisch ontwikkelen van een bestaande site. Is dit de meest geschiktste locatie? Er is weinig aandacht voor herlokalisatie. Is dit onderzocht? Bij een nieuwe site zal alles efficiënter kunnen georganiseerd worden en minder ruimte worden ingenomen. De 3 voorgestelde scenario's zijn alle 3 een olievlekscenario. De maximale hoogte is 15 meter en vermoedelijk door het bedrijf zelf aangebracht. De vraag rijst of het nog hoger kan, wetende dat het niet ideaal is in deze omgeving. Maar dit mag toch in vraag worden gesteld. Het lid refereert naar Saving Space. Scenario 2 en 3 versnipperen het agrarisch gebied niet, wat positief is, in tegenstelling tot scenario 1.

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke ordening zegt dat zowel de startnota als de procesnota voorligt voor advisering. Het herlokaliseren van het bedrijf naar de andere site in Herzele blijkt niet mogelijk te zijn. Dit werd reeds aangegeven in het planologisch attest. De hoogte kan wel verder onderzocht worden rekening houdend met de impact op landschap en omgeving.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat er reeds een beslissing is van de provincieraad waarbij de uitbreiding op korte termijn werd goedgekeurd en hierdoor vergunbaar is. Met andere woorden het onderzoek naar herlokalisatie is reeds door het beleid beantwoord dat het bedrijf ter plaatse kan uitbreiden.

Een ander lid meent dat een maximum hoogte van 15 meter getuigt van weinig ambitie. Een hoogte tot 25 en 35 meter moet meegenomen worden. In de toekomst zijn er misschien mogelijkheden om toch in de hoogte te produceren of te stapelen.

Nog een ander lid sluit zich hierbij aan. Voorts dient ook de waterproblematiek te worden bekeken, niet louter voor de bebouwde delen, maar ook voor de omgeving. Ook dienen de waterbuffers ingericht te worden op een natuurlijke wijze. Het lid stelt vast dat een paarse sproet alweer verder groeit. De vraag is tot waar? Wat is de afbakening?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het planologisch attest. Hierin was er informatief een lange termijnvisie opgenomen, die nu verder wordt bestudeerd. Dit is het eerste scenario en is gebaseerd louter op de eigendomsstructuur. In de startnota wordt ruimer gekeken om het compacter te houden met een 2^e en 3^e scenario.

Een lid stelt vast dat er 125 parkeerplaatsen worden voorzien voor de werknemers en een fietsstalling van 13 plaatsen. Dit getuigt van weinig duurzaam beleid. Er moet gestreefd worden dat 40% van de werknemers naar het werk komen op een alternatieve wijze dan de auto. In de Kortrijkse regio is de ambitie 50%. Het lid is er zich van bewust dat met het openbaar vervoer (1 bus per uur) weinig mogelijkheden zijn. Maar de ambitie om met de fiets te komen werken moet hoger. Het lid stelt voor om na te gaan, vanwaar de werknemers komen, op welke wijze, en te kijken hoe de alternatieve vervoerswijzen kunnen gestimuleerd worden.

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning beaamt dit en stelt voor om dit verder in functie van de plan-MER te bekijken.

Een ander lid kiest voor scenario 2. In dit scenario wordt er minst agrarisch gebied ingenomen, wordt de bedrijfsuitbreiding voorzien tegen de spoorweg. Het gaat ook om minderwaardige landbouwgrond.

De voorzitter besluit het agendapunt met het aangeven dat er voor de PROCORO volgende aandachtspunten zijn:

- het verder onderzoeken naar mogelijkheden in de hoogte. Zelfs indien het bedrijf op korte termijn geen gebruik kan maken van hogere gebouwen, dan kunnen de mogelijkheden ingeschreven worden voor de toekomst.
- het woon-werkverkeer moet duurzamer georganiseerd kunnen worden.
- het duidelijk afbakenen van het gebied tot waar het bedrijf nog kan uitbreiden.

De leden van de politieke fracties verlaten de vergadering.

3. Behandelen adviezen en bezwaren ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Ter Hoeve (De Panne) van 07/09/2020 t.e.m. 06/11/2020

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan toe.

De heer Bart Vanwildemeersch vertegenwoordiger voor de Bond Beter Leefmilieu, deelt mee dat de vertegenwoordiger voor natuur onmogelijk aanwezig kan zijn door de coronamaatregelen. Hierdoor is de 'natuurfractie' minder sterk en ondervertegenwoordigd. De voorzitter neemt hier akte van.

Bij de bespreking van de adviezen en bezwaren was er binnen de PROCORO een discussie over de zone voor ecologische groenbuffer. Enerzijds kan een overdruk als groenbuffer evenveel rechtszekerheid bieden als een strikt afgebakende zone, maar biedt de nodige flexibiliteit om met een gemiddelde breedte te werken. Anderzijds biedt een concrete afgebakende zone zekerheid en duidelijkheid, en belet niet dat de bufferzone op sommige plaatsen breder wordt gemaakt in de recreatiezone. De uiteindelijke keuze om te werken met een duidelijke zone maakt deel uit van overleg tussen verschillende betrokken partners om tot een evenwichtig plan te komen.

Een lid stelt vast dat Plopsaland heel wat initiatieven neemt: camping, hotel, aquapark, ... Er is geen overzicht. Het lid is vragende partij naar een totaalvisie op de verdere ontwikkelingen van Plopsaland. Het lid houdt een pleidooi dat er een masterplan wordt opgemaakt voor Plopsaland.

Een ander lid vraagt of een masterplan niet te laat komt.

Het lid geeft aan dat dit PRUP wordt gezien als een voorafname van een totale visie. Plopsaland koopt gronden en huizen op in de buurt om nieuwe initiatieven mogelijk te maken, die dan in afzonderlijke delen worden voorgesteld.

Het lid stelt voor dat PROCORO een oproep doet naar de opmaak van een masterplan en dat nieuwe initiatieven hierin moeten kaderen, zo niet zal PROCORO dit negatief adviseren. De PROCORO gaat hiermee akkoord.

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

ADVIEZEN

ONONTVANKELIJK

A6. Agentschap Wegen en Verkeer

Agentschap Wegen en Verkeer adviseert het PRUP gunstig.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Dit advies werd laattijdig ingediend en is derhalve onontvankelijk.

ONTVANKELIJK

A1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft geen advies omdat er geen wijzigingen op het landschap zijn voorzien.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er wordt kennis genomen van dit advies.

A2. Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen heeft geen opmerkingen op het PRUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er wordt kennis genomen van dit advies.

A3. Provinciale Dienst Waterlopen

Rekening houdend met de hieronder opgesomde opmerkingen, adviseert de Provinciale Dienst Waterlopen het PRUP voorwaardelijk gunstig.

- Bij aanleg verharde oppervlakten worden bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt. Het PRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- De bestaande afatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.
- Voor het plangebied gelden de voorwaarden voor normale afwateringsgebieden met name een bijkomende buffercapaciteit van 330 m² per hectare verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van maximum 10 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte.
- Een strook van minstens 5 meter naast het Langgeleed moet in openbaar domein komen met het oog op het machinaal onderhoud en beheer van de waterloop (8 m indien fiets- of wandelverbinding parallel met Langgeleed gewenst is). Deze strook dient vrij te blijven van beplantingen en verhardingen. Ook (tijdelijke) opslag mag niet in de 5m-strook.
- Er dient rekening te worden gehouden met afrasteringen. Ofwel 1 meter landinwaarts vanaf taludinsteek van de waterloop en max 1,50 meter hoog, ofwel 5 meter landinwaarts. Bij eventuele afrastering in dwarsrichting dient vrije doorgang naar 5m-strook mogelijk te blijven d.m.v. opening of poort met minumbreedte van 4 m.
- De bestaande erfdienschbaarheid m.b.t. onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.
- Het bewerken van grond naast de waterloop mag slechts vanaf 1 meter van de taludinsteek.
- Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen bomen maximaal 10 meter van elkaar te staan op 1 meter van de taludinsteek, rekening houden met mechanisch onderhoud voor de waterloop. Bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan talud te voorkomen.
- Ophogingen binnen de 5 meter vrije onderhoudsstrook zijn niet toegestaan. De onderhoudsstrook dient over volledige lengte een vlak verloop te hebben (voor onderhoudswerken).

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er wordt kennis genomen van dit advies.

De PROCORO stelt dat het PRUP reeds voorschriften bevat die rekening houden met alle hierboven opgesomde opmerkingen van de Provinciale Dienst Waterlopen. Deze elementen werden reeds toegevoegd aan het PRUP naar aanleiding van het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen op de startnota.

Gelet op bovenstaande bespreking stelt de PROCORO geen aanpassingen voor aan het PRUP.

A4. Agentschap Natuur en Bos

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert het RUP gunstig op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de hieronder gemaakte opmerkingen (verordenende voorschriften aanpassen).

Opmerkingen over passende beoordeling:

- Uit conclusie voortoets blijkt dat er geen passende beoordeling dient te worden opgemaakt. Wel worden aandachtspunten voor uitwerking van het plan op projectniveau m.b.t. de hydrologie van het plangebied en de integratie van ecologische verbindingen opgenomen.
 - o Voorschriften inzake hydrologie zijn essentieel bij dit planinitiatief.
 - o Voorschriften inzake ecologische stapstenen zijn essentieel bij dit planinitiatief.
 - o Aspect hydrologie zal verder onderzocht worden op projectniveau.
 - o Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag worden de hydrologische aspecten onderzocht.
 - o Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag is een inrichtingsstudie, met bijzondere aandacht voor de ecologische corridors en groenbuffers, essentieel.
- ANB stelt dat alle noodzakelijke informatie werd aangeleverd zodat er geen verdere stappen moeten worden genomen voor het opstellen van een formele passende beoordeling.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van bovenstaande opmerkingen. De aandachtspunten voor uitwerking van het plan m.b.t. de hydrologie van het plangebied en de integratie van ecologische verbindingen dienen op projectniveau verder te worden uitgewerkt.

Opmerkingen over plan:

- Op projectniveau dienen de aspecten i.r.t. hydrologie verder uitgewerkt te worden. De voorschriften moeten in die zin worden aangevuld (art.0): bij omgevingsvergunningen die een link hebben met de hydrologie van de omgeving dient steeds een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets te worden opgemaakt. Als dergelijke activiteit enkel meldingsplichtig is, dient een verscherpte natuurtoets opgemaakt te worden.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

In de stedenbouwkundige voorschriften ("Art. 0.0. Algemene inrichtingsstudie") wordt reeds verordenend vermeld dat bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden nagegaan of een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets noodzakelijk zijn. Ook wordt er reeds verordenend vermeld dat de impact van de wijzigingen op de hydrologie van het plangebied bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden onderzocht. De PROCORO oordeelt dat de wetgeving terzake moet toegepast worden.

De PROCORO stelt dat ter verduidelijking bij het voorschrift uit Art. 0.0. ("Daarnaast dient bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning te worden nagegaan of een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets noodzakelijk zijn.") toelichtend kan worden meegegeven dat de opmaak van een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets vooral cruciaal is bij omgevingsvergunningen of bij relevante melding die een link hebben met de hydrologie van de omgeving.

Opmerkingen over het plan:

- Bij het voorgestelde beheer van de ecologische corridor en groenbuffer (zie toelichtende nota) dient de eerste maaiperiode voor het grasland (mei-juli) te worden aangepast naar 15 juni-juli. Te vroeg maaien brengt ecologische schade; de corridor dreigt zo een ecologische val te zijn. Voor de initiële periode na aanleg, kunnen andere maaiperiodes gehanteerd worden.
- In Art. 1.1.2. en art. 2. dient verordenend te worden opgenomen dat enkel gebruik mag gemaakt worden van inheemse, streekeigen soorten. Ook het beheer dient als verordenend te worden opgenomen; hierbij kan naar de toelichtende nota worden verwezen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om de gevraagde correctie aan te passen. De maaiperiode van het grasland in de toelichtende nota dient aangepast te worden van 'mei-juli' naar '15 juni-juli'.

In de algemene voorschriften, onder "Art. 0.6. Onverharde ruimte" wordt reeds verordenend aangehaald dat er met streekeigen beplanting moet worden gewerkt, de PROCORO acht het dus niet nodig om dit in Art. 1.1.2. en Art. 2. als verordenend voorschrift te herhalen. Wel stelt de PROCORO voor om eraan toe te voegen dat er een aangepast groenbeheer nodig is. In de toelichtende kolom kan dan verwezen worden naar de toelichtingsnota pagina's 23, 24, 25 waar voorstellen en suggesties zijn opgenomen voor het beheer.

Opmerkingen over het plan:

- Onder art. 1.2.7 van de voorschriften staat dat er geen draad- of paalafsluiting mag worden voorzien aan de waterloop, maar onder 2.2. staat dan wel dat er in de erfdienstbare strook een afrastering evenwijdig met de waterloop mag komen. Dit zijn tegenstrijdige bepalingen. In 2.2. dient geschrapd te worden dat een afrastering mag geplaatst worden, aangezien een afrastering aan de kant van het Langgeleed barrièrewerking kan veroorzaken.
- In Art. 2.2. staat dat aan de west- en oostzijde een gracht kan worden voorzien. Dit kan enkel een niet-waterafvoerende gracht zijn.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat deze voorschriften inderdaad tegenstrijdig zijn. De PROCORO volgt het advies van ANB en stelt dat het woord 'afrastering' in Art. 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften dient geschrapd te worden.

De PROCORO volgt het advies van ANB en stelt dat in Art. 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften als nuance dient te worden toegevoegd dat eventuele grachten aan west- en oostzijde niet-waterafvoerende grachten moeten zijn.

Opmerkingen over het plan:

- In de toelichtingsnota en mer-screening wordt geïndiceerd dat minstens 55% van het terrein onbebouwd en onverhard zal blijven (maximale B/T-index van 0,45 in voorschriften). Dit is 'de verhouding van de oppervlakte van de bebouwing, inclusief alle (half)verharding, ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein'. In deze definitie vallen de percelen voor verplaatsbare constructies (bv. stacaravans) ook onder de onverharde ruimte. Deze zone wordt als onverhard beschouwd en maken deel uit van wat beschreven wordt als "Op zijn minst 55% van het openluchtrecreatief bedrijf zal onbebouwd en onverhard blijven. Binnen de onbebouwde ruimte wordt zowel aandacht besteed aan ecologische, hydrologische als landschappelijke elementen." (TN, p.23). Dit was niet het geval in de eerdere versies (bv. versie plenaire vergadering). Het deel van de stacaravans is reeds vergund, deze percelen bevatten een stacaravan, een parkeerplaats, een terras en een tuinhuis. Op recente luchtfoto's is te zien dat er reeds vloerplaten voor stacaravans aanwezig zijn. Het ANB vraagt uitdrukkelijk dat het verordenend voorschrift waarin de onverharde ruimte wordt gedefinieerd, wordt gecorrigeerd. Een perceel met een verharde vloerplaat (bv. percelen stacaravans, caravans en mobilhomes) kan niet in zijn geheel onder onverharde ruimte vallen. Door de opgenomen definiëring zal niet voldaan worden aan het advies van Departement Omgeving "dat het aandeel onbebouwde ruimte groter moet zijn dan het aandeel bebouwde/verharde ruimte".

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat het voorschrift m.b.t. de B/T-verhouding na de plenaire vergadering niet werd aangepast om 'verharde ruimte' en 'onverharde ruimte' beter te definiëren. In de versie van de plenaire vergadering ontbraken er voorschriften over de percelen voor verplaatsbare constructies en tentenweides. Het was in deze versie m.a.w. niet helemaal duidelijk of deze percelen onder de verharde of onverharde ruimte vielen.

Verharde vloerplaten of parkeerplaatsen, die gelegen zijn op een perceel van een verplaatsbare constructie, vallen uiteraard onder de verharde ruimte. Bodeminfiltratie van hemelwater is op deze plaatsen niet mogelijk. Dergelijk perceel valt niet in zijn geheel onder de onverharde ruimte. Bij de definitie van de B/T-verhouding (Art. 0.5.) wordt dit toelichtend reeds verduidelijkt: "Dat is de verhouding van de oppervlakte van de bebouwing, inclusief alle (half-)verharding, ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein". In "Art. 0.6. Onverharde ruimte" wordt toelichtend o.a. verduidelijkt dat verharde wandelpaden in collectieve groene zones en kleinschalige openluchtrecreatieve infrastructuren die verharding behoeven, niet onder de onverharde ruimte vallen. Een expliciete toelichting dat ook de verharde elementen gelegen binnen percelen voor verplaatsbare constructies niet tot de onverharde ruimte behoren, ontbreekt hier echter in de voorschriften.

De PROCORO vraagt daarom om bij de opsomming in "Art. 0.6. Onverharde ruimte" toelichtend te verduidelijken dat eventuele verhardingen op de percelen voor verplaatsbare constructies (zoals vloerplaten of terrassen) niet onder onverharde ruimte vallen.

Opmerkingen over het plan

- Onderstaande tabel bevat elementen m.b.t. verharding en capaciteitsverhoging, die veranderd zijn in de voorschriften t.o.v. versie plenaire vergadering.

Versie plenaire vergadering – september 2019

Minimaal 50% van het openluchtrecreatief bedrijf dient te bestaan uit **groene ruimte**. Dit zijn de **publieke groene zones en de waterpartijen**.

Max **85** niet-verplaatsbare verblijfseenheden

De **maximale** capaciteit van het volledig openluchtrecreatief bedrijf (verplaatsbare en niet-verplaatsbare eenheden samen) mag niet meer bedragen dan **1100** overnachtende bezoekers.

Max **450 m²**

Max. **225 m²**

max. **2** bouwlagen (1 + 1 onder dak), max **3,5m** kroonlijsthoogte max **6m** nokhoogte, max grondoppervlakte **120m²**

max **2** bouwlagen, mx kroonlijsthoogte **6m**, max nokhoogte **9m**, max grondoppervlakte **150m²**

Versie voorlopig vastgesteld – mei 2020

Minimaal 55% van het openluchtrecreatief bedrijf dient te bestaan uit **onverharde ruimte**. Dit zijn de **collectieve groene zones, ecologische buffers en corridors, waterpartijen én de percelen voor verplaatsbare constructies en tentenweides**.

In de zone voor openluchtrecreatief bedrijf zijn er in totaal maximum 300 verblijfseenheden toegelaten: In deze zone kunnen maximaal **100** niet-verplaatsbare verblijfseenheden worden ingericht.

Gemiddelde capaciteit op piekmomenten voor verplaatsbare en niet-verplaatsbare eenheden is samen **1160** overnachtende bezoekers.

Gezamenlijke oppervlakte bebouwing in functie van gemeenschappelijk ruimtes, conciërgewoning /bedrijfswoning, uitbatingvoorzieningen en ondersteunende commerciële of recreatieve accommodatie in onthaalzone is max **550 m²**

Bebouwingscluster in functie van sanitaire voorzieningen, aanhorigheden en beperkte bergruimte toegestaan: Totale oppervlakte (beide clusters samen): max **400 m²**

Standaard gethematiseerde niet-verplaatsbare verblijfseenheden: max **3** bouwlagen (2 + 1 dakverdieping), max kroonlijsthoogte **6m**, max nokhoogte **8m**, max grondoppervlakte **140m²**

'Speciale' gethematiseerde niet-verplaatsbare verblijfseenheden: max **3** volwaardige bouwlagen, max. kroonlijsthoogte **9m**, max nokhoogte **10m**, max grondoppervlakte **160 m²**

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van deze tabel. De PROCORO stelt dat de wijzigingen en toevoegingen in de documenten ten aanzien van de plenaire vergadering zijn gebeurd.

Algemene opmerking:

In PRS staat dat de open-ruimteverbindingen tussen de badplaatsen structuurbepalend zijn en deze absoluut gevrijwaard moeten worden op locaties waar de zee-strand-duinen-polder nog aanwezig is. PRUP's kunnen daartoe bouwvrije zones afbakenen. De zone tussen de duinen van de Westkust en de oude duinen van Adinkerke wordt als open-ruimteverbinding aangeduid. Deze zone is geen volledig natuurlijk duin-polderlandschap meer, maar is ook nog niet gekenmerkt als bebouwde enclave. Door voorliggend RUP wordt deze zone wel een bebouwde enclave en wordt de doelstelling van het vrijwaren van de open-ruimtegebieden gehypothekeerd. De uitgebreide mogelijkheid van verhardingsgraad (aanpassing definitie B/T t.o.v. plenaire vergadering) kan in die zin niet aanvaard worden.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO gaat niet akkoord met deze bewering en stelt dat in het PRUP net heel wat maatregelen worden genomen om de open-ruimteverbindingen te vrijwaren (bv. voorzien van corridors). Voorliggend plan houdt veel meer rekening met groenelementen en landschappelijke doorsteken dan het huidig geldend gemeentelijk RUP. Deze zone is op heden reeds geen open-ruimtegebied meer; de stelling dat deze zone een bebouwde enclave wordt ten gevolge van voorliggend PRUP, vindt de PROCORO dan ook niet correct.

Ja: 16 (Koen Vanneste, Lieven Veulemans, Franky Vanroose, Liesbeth Van den Bussche, Koen Dewulf, Jeroen Pollet, Tom Decock, Dirk Verté, Filip Van Lancker, Johan Paret, Sophie Ide, Jonas Plouvier, Hans Mommerency, Mark Desmet, Stefaan Gheysen en Jan Victor)

Nee: 1 (Bart Vanwildemeersch)

Onthouding: 0

Minderheidsstandpunt:

De heer Bart Vanwildemeersch wijst op de evoluties van kampeerterrainen, waarbij er meer en meer definitieve bebouwing wordt voorzien en hierdoor vaste bebouwde enclaves vormen.

Hierdoor worden de duin-polderovergangen gehypothekeerd alsook open ruimte corridors (cfr Zeepark De Panne). In die zin gaat de heer Bart Vanwildemeersch akkoord met de bezwaarindiener.

A5. Departement Omgeving

Het Departement Omgeving heeft geen verdere fundamentele opmerkingen. Het PRUP wordt gunstig geadviseerd.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Er wordt kennis genomen van dit advies.

BEZWAREN EN OPMERKINGEN

B1.

Bezwaar dat beperkingen die worden opgelegd naar hoogtes van de gethematiseerde huisjes, de creatieve mogelijkheden om te diversifiëren en de belevingswaarde te veel beknootten. Een kwalitatieve uitwerking van de decoratie is vrijwel onmogelijk met de opgelegde beperkingen in de voorschriften. Opmerking dat op overleg d.d. 30/01/2020 nochtans werd afgesproken te werken met een maximaal aantal bouwlagen, zonder strikte hoogtes vast te leggen, zodat gethematiseerde decoratie mogelijk blijft zonder evenwel in bruikbare vloeroppervlakte te winnen. De bepalingen inzake kroonlijst- en nokhoogte en maximale hoogte voor decoratie zijn te schrappen. Er zal sowieso niet meer volume worden gebouwd dan noodzakelijk is in functie van het thema en de omgevingsambtenaar zal zich bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag houden aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO was niet aanwezig op dit vooroverleg en heeft geen zicht op de aldaar mogelijks gemaakte afspraken.

Omwille van de omgeving, met name de ligging tussen beschermd duingebied en open polderlandschap, vindt de PROCORO het belangrijk dat er voorschriften zijn opgenomen m.b.t. maximale hoogtes om storende landschapselementen en onnodige 'hoogbouw' (bv. bouwlagen van meer dan 4 m) te voorkomen. De nabijgelegen bestaande woningen zijn hierbij als referentie genomen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de vakantiehuisjes (of decoratie) veel hoger zijn dan de nabijgelegen woningen in de Duinhoekstraat.

Daarom stelt de PROCORO dat de bepalingen inzake kroonlijst- en nokhoogte en maximale hoogte voor decoratie niet geschrapt zullen worden. De maximale hoogtes van de vaste constructies (bv. decoratie tot 12 m hoog) bieden reeds heel wat vrijheid en mogelijkheden aan de initiatiefnemer.

Opmerkingen over het plan:

In Artikel 1.2.3. wordt als voorwaarde vermeld dat constructies eenvormig dienen te zijn op vlak van bouw, materiaal en uitzicht. Dit strookt niet met de inrichtingsplannen waarbij ook gethematiseerde huisjes zullen worden voorzien. Deze voorwaarde lijkt tegenstrijdig met de creatieve eigenheid die Ter Hoeve typeert.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het voorschrift in Art. 1.2.3. over de eenvormigheid van de constructies op vlak van bouw, materiaal en uitzicht dubbelzinnig geïnterpreteerd kan worden.

Identieke, monotone vakantiehuisjes moeten worden vermeden; variatie en creativiteit moeten net worden aangemoedigd. Wel is het erg belangrijk dat de verschillende constructies qua bouw, materiaal en uitzicht bij elkaar passen en als het ware een visueel aantrekkelijk geheel vormen. Bruske overgangen inzake thematiek en uitzicht moeten dus worden vermeden.

De PROCORO stelt daarom voor om het voorschrift in Art. 1.2.3. te vervangen door "De constructies passen bij elkaar op vlak van bouw, materiaal en uitzicht".

Opmerkingen over het plan:

In Artikel 1.2.3. staat: "De bebouwing dient zoveel mogelijk geclusterd te worden". Deze omschrijving is verwarrend; volgende kan hieraan worden toegevoegd: "in clusters van maximaal 8 zoals verderop hieronder beschreven".

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt voor om in Art. 1.2.3. de voorschriften "Maximaal 8 niet-verplaatsbare verblijfseenheden mogen aaneengesloten worden." en "De totale gevellengte van een groep aaneengesloten verblijfseenheden bedraagt maximaal 50 meter." te laten aansluiten bij het voorschrift "De bebouwing dient zoveel mogelijk geclusterd te worden." in éénzelfde paragraaf zodat er geen verwarring mogelijk is.

Opmerkingen over het plan:

Bezwaar tegen de zone voor ecologische groenbuffer met minimale breedte van 10 m in de strook grenzend aan het Langgeleed. De breedte van deze zone is gewijzigd ten opzichte van de afspraken gemaakt op overleg 30/01/2020. Er werd toen overeengekomen dat deze groenbuffer - om ecologische meerwaarde te bieden en i.f.v. landschappelijke inkleding- een meer organische vorm zou moeten krijgen. Het is beter om deze buffer niet op iedere plek even breed te maken, met een gemiddelde breedte van 8m en een minimale breedte van 5m. Dit voorschrift is aan te passen. Ook op het grafische plan wordt deze buffer beter niet als vaste strook ingetekend.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO was niet aanwezig op dit vooroverleg en heeft geen zicht op de aldaar mogelijks gemaakte afspraken.

Een landschappelijke inkleding met meer organische vorm kan, indien goed uitgevoerd, inderdaad een ecologische meerwaarde bieden. De PROCORO stelt echter dat het intekenen van een vaste strook met een vaste minimale breedte leidt tot meer rechtszekerheid. Het voorzien van een voldoende ruime ecologische groenbuffer is van groot belang voor het realiseren van de ecologische doelstellingen van dit plan. De PROCORO gaat niet in op de vraag van B1 en vraagt dus om dit voorschrift (en de weergave op het grafisch plan) te behouden.

Overige opmerkingen

Opmerking dat de resultaten van de peilbuismetingen die op verschillende plaatsen op het terrein werden uitgevoerd tussen maart en september 2020 (1x/maand opmeting) beschikbaar zijn en kunnen worden overgemaakt indien gewenst.

B1 geeft een louter informatief richtinggevend inrichtingsplan mee als bijlage om illustratief toe te voegen bij de toelichtingsnota.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van deze opmerkingen. De PROCORO stelt dat dit informatief richtinggevend inrichtingsplan best niet informatief wordt toegevoegd omdat het niet volledig conform de voorschriften zijn van het PRUP.

4. Behandelen adviezen en bezwaren ikv het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Regionaal Bedrijventerrein Hille Noord (Wingene) van 07/09/2020 t.e.m. 06/11/2020

De voorzitter verwelkomt mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning. Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP Regionaal bedrijventerrein Hille Noord (Wingene) toe. Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

ADVIEZEN

ONONTVANKELIJK

A7. Provinciale dienst waterlopen (10/11/2020)

"Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, is het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen voor voorliggend PRUP voorwaardelijk GUNSTIG."

De dienst geeft verschillende opmerkingen en voorwaarden mee in haar advies. In het advies wordt ook aangegeven dat de info omtrent de voorwaarden in kritieke afwateringsgebieden werd opgenomen in de toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Het advies geeft ook nog aan dat ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Dit advies werd laattijdig ingediend en is derhalve onontvankelijk.

A8. Agentschap wegen en verkeer (13/11/2020)

In dit stadium hebben wij geen verdere opmerkingen op het voorontwerp RUP.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Dit advies werd laattijdig ingediend en is derhalve onontvankelijk.

ONTVANKELIJK

A1. Elia (9/10/2020)

Elia laat weten dat er zich in de zone van het plan geen leidingen bevinden die onder het beheer vallen van Elia Asset n.v.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit advies.

A2. OVAM (5/10/2020)

OVAM geeft algemene aandachtspunten mee.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit advies.

A3. College van Burgemeester en Schepenen Beernem (13/10/2020)

Gunstig advies.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit advies.

A4. College van Burgemeester en Schepenen Ruiselede (16/10/2020)

Geen opmerkingen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt kennis van dit advies.

A5. Gemeenteraad Wingene (28/10/2020)

Beoordeling

- Het bedrijf Terra Plant is sinds de invoering van de uitbreidingszone voor het bedrijf weinig of niet geëvolueerd. Gedurende de voorbije 14 jaar werd geen gebruik gemaakt van de voorziene uitbreidingsmogelijkheden, waardoor er sprake is van onderbenutting van bestemde ruimte voor bedrijvigheid.
- De verwerving van de gronden van Terra Plant (in het ontwerp RUP voorzien van een wisselbestemming) door bedrijf Degroote is afhankelijk van de bereidheid van Terra Plant om hun gronden te verkopen en daardoor erg onzeker.
- De uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf Degroote zijn met het huidig ontwerp RUP beperkt tot interne optimalisaties indien de gronden van Terra Plant niet kunnen worden verworven.
- Een deel van de huidige site van het bedrijf Degroote beschikte tot nu toe over de gewestplanbestemming voor algemene regionale bedrijvigheid in uitvoering van de endogene ontwikkelingen binnen de specifieke economische knooppunten (SPEK). Met huidig ontwerp

RUP wordt deze zone mee bestemd als specifieke regionale bedrijvigheid, waardoor deze zone voor algemene regionale bedrijvigheid vervalt.

BESLUIT:

De gemeenteraad verleent een voorwaardelijk gunstig advies aan het ontwerp van PRUP Hille Noord, mits rekening te houden met volgende voorwaarden:

- de toevoeging van een overlayzone voor het gedeelte met actueel gewestplanbestemming waarbij na een eventuele stopzetting van het huidige bedrijf de gewestplanvoorschriften voor algemene regionale bedrijvigheid als nabestemming herleeft.
- de aanpassing van de voorschriften van deelzone 1 met bouwbeperking tot een maximum bezetting van 80%, een maximale bouwhoogte van 12 meter en de verplichting tot een architecturale verschijningsvorm (omwille van de landschappelijke impact).
- het inzetten van alle mogelijke activeringsmiddelen voor de gronden van Terra Plant, met inbegrip van:
 - o de toepassing van een convenant tussen de provincie en beide bedrijven die de realisatie van de bestemmingen op korte termijn garandeert;
 - o de invoering van een tijdsbeperking op korte termijn voor de realisatie van wisselbestemming 1 (aan landbouw gerelateerde activiteiten), ten voordele van wisselbestemming 2 (uitbreiding van de aanpalende regionale bedrijvigheid).

Indien nodig voor de realisatie van deze voorwaarden, is het aangewezen een of meerdere stappen uit de RUP-procedure te hernemen. Dit moet primere boven een afwerking van het RUP binnen de huidige procedure.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO meent dat de opmerking van de gemeenteraad voor wat betreft de zone die momenteel in de gewestplanbestemming voor algemene regionale bedrijvigheid ligt, correct is. Met het voorliggend RUP zal – bij stopzetting van het bedrijf – voor het hele plangebied een nieuw RUP moeten gemaakt worden. De suggestie tot overdruk op de westelijke zone die buiten het PRUP van 2006 is gelegen, met een bepaling dat bij stopzetting van het bedrijf terug gegrepen kan worden naar de gewestplanbestemming, wordt gevolgd door de PROCORO. Hierdoor kan het bedrijf – bij stopzetting – terugvallen op de originele bestemmingsmogelijkheden van de gronden. Hiervoor wordt best met een nabestemming gewerkt waarin de voorschriften van het gewestplan, zoals ze nu gelden, worden overgenomen.

Voor wat betreft de vraag omtrent het verhogen van de bebouwingsgraad binnen de gearceerde zone van 30% naar 80%, met een maximale bouwhoogte tot 12m en de verplichting tot een architecturale verschijningsvorm, meent PROCORO dat dit geen dwingende ruimtelijke noodzaak is. Momenteel heeft het bedrijf hier nog geen bebouwing opgericht, ook in de niet gearceerde zone waar 100% bebouwing toegelaten is, is er nog veel ruimte om gebouwen op te richten. Maar gelet op de houdbaarheid en duurzaamheid van het plan is het echter inderdaad aangeraden hier ruimere mogelijkheden te voorzien. In kader van de Mer-screening kan meer dan een verdubbeling niet gemotiveerd worden. De PROCORO stelt voor om een bebouwingsgraad van 50% in te schrijven.

Voor wat betreft het inzetten van activeringsmiddelen voor de gronden van Terra Plant:

PROCORO meent dat het goed is dat bedrijventerreinen ook effectief worden gebruikt. Er is nood aan een flankerend beleid. Dit kan door middel van bv een convenant of doormiddel van het inzetten van het activeringsteam.

De PROCORO vraagt aan de deputatie om concreet actie te ondernemen om de activeringsteams onder leiding van de POM hierbij in te zetten.

Het aanpassen van de wisselbestemming met daar een tijdsbeperking in te voeren kan niet zonder de procedure een stuk te hervatten. PROCORO meent ook dat de gronden door dergelijke tijdsbeperking nog steeds niet van eigenaar veranderen. Het is waardevoller om in te zetten op een flankerend beleid.

A6. Departement Omgeving (4/11/2020)

Onder 6.1 ontbreekt het zinsdeel in rood in de tekst van de voorschriften: "Alle voorzieningen en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de deelzone voor groenaanplant en buffer." -> hierdoor niet gehypothekeerd wordt. Gelieve dit aan te passen.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO beaamt dat er inderdaad een zinsdeel ontbreekt en meent dat dit moet worden aangevuld zoals gevraagd in het advies.

BEZWAREN EN OPMERKINGEN

B1. (30/10/2020)

Bezwaarindiener heeft bezwaar bij aspecten omtrent de plancontour en bij aspecten omtrent het ingaan van de wisselbestemming. In het bezwaarschrift worden verschillende voorstellen tot aanpassingen gedaan.

1. Plancontour

De plancontour bevat naast de plancontour van het PRUP Regionale bedrijven Degroote en Terra Plant International (2006) eveneens de westelijke terreindelen van het bedrijf DTT die thans geordend worden door de gewestplanbestemming 'regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter' en 'ambachtelijke zone'. Het gedeelte 'ambachtelijke zone' was reeds in eigendom van het bedrijf DTT bij de inwerkingtreding van het gewestplan. Het gedeelte 'regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter' werd door DTT aangekocht van de WVI in 2001. Aan deze aankoop werden ook bijhorende contractuele bepalingen opgenomen in de verkoopovereenkomst. Ondertussen is deze zone volledig gerealiseerd door DTT. Bij verkoop van het terreindeel moeten de contractuele verplichtingen jegens de WVI nageleefd worden conform het decreet Ruimtelijke Economie. De stedenbouwkundige gebruiksmogelijkheden van het terrein zijn hierbij ruim. Binnen het lopende planproces wordt dit westelijk deel integraal opgenomen binnen de plancontour en worden dezelfde restricties opgelegd die van toepassing zijn voor het oostelijk terreindeel zoals opgenomen in het PRUP uit 2006. Dit impliceert een beperking inzake de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor wordt een bijkomende last gelegd op deze westelijke terreindelen die niet in overeenstemming is met de contractueel bedongen ontwikkelingsmogelijkheden.

Daarom vraagt de bezwaarindiener:

- om het plangebied van het lopende planproces te beperken tot de plancontour van het PRUP uit 2006.
- OF om in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP op te nemen dat de gewestplanvoorschriften voor het westelijk terreindeel van het bedrijf onverkort van toepassing blijven.
- Indien de huidige contour wordt behouden met de hierbij horende voorschriften, zoals nu voorzien in het voorlopig vastgestelde RUP, wordt aangehouden, wordt – in het kader van planologische eenvoud – gevraagd om als nabestemming de voorschriften van artikel 1 van het PRUP Regionaal bedrijventerrein Hille (zuid) van 22/11/2012 over te nemen.
- Er wordt ook gevraagd om in functie van optimaal gebruik de voorschriften van deelzone 1 met bouwbeperkingen aan te passen tot een maximum bezetting van 80% ipv de voorzien 30%.

2. Wisselbestemming

DTT wenst duidelijke garanties dat bij het niet benutten van de ruimtelijke mogelijkheden door het bedrijf Terra Plant een mogelijkheid bestaat om de beschikbare gronddelen versneld te kunnen verwerven. Er is duidelijke nood aan een voorschrift dat de activering van de gronden voor beide wisselbestemmingen mogelijk maakt.

Hiertoe doet de bezwaarindiener twee uitgewerkte voorstellen:

Eerste voorstel:

Er wordt gevraagd om volgend voorschrift bijkomend op te nemen:

"Indien een bepaalde periode na de inwerkingtreding van het nieuwe PRUP (bv. een jaar) nog grondstukken voorhanden zijn die nog niet geactiveerd zijn in functie van de geherdefinieerde regionale bedrijvigheid ('activeringstoets') dan vervalt ten aanzien van die niet in bedrijf zijnde grondstukken de bedrijfsspecifieke bestemming (bedrijfsvoertuigensector of kweken, opslag en

transport van plantgoed) van de 'regionale bedrijvigheid' en wordt de wisselbestemming geactiveerd".

"Dit geldt eveneens wanneer de bedrijfseconomische activiteit niet meer beantwoordt aan de realiteit van 'regionale bedrijvigheid.'"

In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel is het noodzakelijk om duidelijke criteria te bepalen voor de 'activeringstoets'. Er wordt voorgesteld om te verduidelijken dat er sprake is van regionale bedrijvigheid, indien al volgende voorwaarden vervuld zijn binnen de vooropgestelde periode (bv een jaar):

- Er is een ontvankelijke en volledige omgevingsvergunning aangevraagd voor een inrichting die kadert binnen de nieuwe definitie.
- De nodige financiële waarborgen in het kader van de aanleg van de publieke infrastructuur en voorzieningen voor de betrokken regionale bedrijvigheid zijn gesteld. Indien de nodige omgevingsvergunning binnen de vooropgestelde periode nog niet is verkregen, geldt dat deze voorwaarde is ontmoet indien ten aanzien van de gemeente een verbindende eenzijdige belofte is aangegaan omtrent het stellen van deze financiële waarborgen bij vergunningverlening.
- De regionale bedrijvigheid wordt gestaafd met bewijskrachtige middelen.

Hierbij geldt dat het verval van de bedrijfsspecifieke bestemming van de 'regionale bedrijvigheid' tegengegaan kan worden door het sluiten — binnen de hierboven gestelde termijn — van een onderhandse verkoopovereenkomst met een publiekrechtelijke rechtspersoon actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen, genoemd in art. 16 van het Decreet ruimtelijke economie (13 juli 2012).

Als juridische motivering voor het hierboven opgenomen voorschrift kan verwezen worden naar art. 1.1.4 VCRO waarin gestipuleerd wordt dat de ruimtelijke ordening gericht is 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 dient, volgens die bepaling, rekening te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Er wordt ook verwezen naar verschillende artikels uit de VCRO die stellen dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen opleggen en dat de inhoud van stedenbouwkundige voorschriften op een bepaald tijdstip kunnen wijzigen.

Er wordt eveneens verwezen naar verschillende parlementaire stukken of uitspraken van de Raad van State die het gevraagde bijkomend juridisch motiveren.

De hierboven vooropgestelde regeling vormt een publiekrechtelijke eigendomsbeperkende erfdiensbaarheid. Zij is niet excessief, gezien:

- de grondeigenaar beschikt binnen de gestelde termijn over een keuzepalet:
 - o de gronden zelf realiseren voor regionale bedrijvigheid;
 - o de gronden verkopen aan een andere private actor;
 - o een verkoopcompromis sluiten met een publiekrechtelijke rechtspersoon actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen;
- de grondeigenaar wordt in beide gevallen telkens vergoed aan marktwaarde;
- de gronden van de eigenaar die tijdig aangewend worden voor de bedrijfsspecifieke activiteiten met "regionale bedrijvigheid" vallen niet onder de uitdoofregeling.

Om stilzitten te vermijden is het aangewezen de Provincie, POM of gemeente aan te stellen als onteigende macht om alsnog tot activering te kunnen overgaan.

Tweede (alternatieve) voorstel:

Art 2.2.5 §2, lid 2 uit de VCRO luidt:

"Voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan kan de bevoegde overheid overeenkomsten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen afsluiten om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren."

In dat kader is het een piste om de bestemming c.q. verruiming van de bedrijfsbestemmingen in het RUP-in-opmaak afhankelijk te stellen van een overeenkomst waarin de grondeigenaren de nodige waarborgen leveren omtrent de effectieve aanwending van de grondstukken voor regionale bedrijvigheid, idealiter met een clause in de zin van art. 25, tweede lid, van het Decreet ruimtelijke economie:

“Artikel 25. Publiekrechtelijke rechtspersonen actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen kunnen bij het verkopen, in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van hun gronden gelegen binnen bedrijventerreinen, in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opnemen zoals bedoeld in dit decreet, voor zover deze onderhandse overeenkomst en authentieke akte tot stand komen na de inwerkingtreding van dit decreet.

Diezelfde personen kunnen bovendien in een onderhandse overeenkomst en in een authentieke akte voor de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van andere gronden gelegen binnen bedrijventerreinen een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername laten opnemen, dit door zulks bij overeenkomst op te leggen aan de eigenaar of aan de persoon die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik vestigt, eveneens voor zover de betreffende onderhandse overeenkomst en authentieke akte tot stand komt na de inwerkingtreding van dit decreet.”

CONCLUSIE:

Er wordt gevraagd om:

- De plancontour van het voorlopig vastgesteld PRUP te beperken tot de plancontour van het in 2006 opgestelde PRUP Regionale Bedrijven Degroote en Terra Plant International zodat het westelijk terreindeel dat thans geordend wordt door het gewestplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften ongewijzigd van kracht blijft, dan wel om in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP duidelijk op te nemen dat de gewestplanvoorschriften voor het westelijk terreindeel van het bedrijf onverkort van toepassing blijven.
- De voorschriften van Deelzone 1 met bouwbeperking aan te passen tot een maximum bezetting van 80% in plaats van de voorziene 30%, in functie van een optimaal ruimtegebruik.
- In geval de huidige plancontour met de bijhorende voorschriften van artikel 1, zoals thans opgenomen in het voorlopig vastgesteld PRUP, onverkort aangehouden zou blijven: als nabestemming de voorschriften van artikel 1 van het PRUP Regionaal bedrijventerrein Hille (zuid) van 22/11/2012 over te nemen.
- In art. 2: 'Wisselbestemming voor regionale bedrijvigheid', bijkomende garanties op te nemen zodat deze wisselbestemming maximaal kan benut worden. In het bijzonder wordt gewezen op de opname van een aanvullende activeringsclausule zoals omschreven in het bezwaar.

Advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Voor wat betreft de opmerkingen inzake de plancontour:

De PROCORO meent dat het beperken van de plancontour hier niet opportuun is. Het is een ruimtelijke evidentie om bij een ruimtevraag het volledige bedrijf in zijn totaliteit mee op te nemen in een RUP en ook het bijhorend onderzoek.

Voor wat betreft de vraag om in het westelijke deel dan de voorschriften van het gewestplan over te nemen meent PROCORO dat het bedrijf hier een dubbel signaal geeft. Enerzijds toont de bezwaarindiener ook zelf de uitbreidingsnood van DTT aan. Anderzijds wenst men in het westelijk deel kunnen terug te vallen op algemene voorschriften. In de argumentatie hieromtrent gaat het over de beperkingen die het bedrijf zal hebben bij latere verkoop van deze gronden. Daarom meent PROCORO dat het voorstel van A5 hiervoor een goede oplossing is en verwijst naar haar behandeling van A5.

De derde suggestie om de voorschriften van het aanpalende RUP over te nemen, wordt niet gevolgd. Als nabestemming zal worden voorzien in de voorschriften van het gewestplan zoals ze op vandaag gelden op de bewuste gronden.

Hierdoor kan het bedrijf – bij stopzetting – terugvallen op de originele bestemmingsmogelijkheden van de gronden.

Voor wat betreft de vraag omtrent het verhogen van de bebouwingsgraad binnen de gearceerde zone van 30% naar 80% wordt eveneens verwezen naar de behandeling van A5.

Voor wat betreft de opmerkingen inzake de wisselbestemming:

PROCORO verwijst ook hier naar de behandeling van A5.

Aanvullend wenst zij aan de te geven dat de suggestie van aanpassing van het voorschrift zoals in het eerste voorstel door bezwaarindiener van een foutief uitgangspunt vertrekt. De wisselbestemming wordt in het voorliggend RUP namelijk meteen geactiveerd bij de inwerkingtreding van het PRUP.

De vraag in verband met de tijdsbeperking op de geldigheid van een van de wisselbestemmingen heeft geen impact op de eigendomssituatie en biedt dus geen antwoord op de vraag van de bezwaarindiener.

PROCORO meent dat het beter is om in te zetten op een flankerend beleid en vraagt aan de deputatie om hierbij actie te ondernemen door de activeringsteams onder de leiding van de POM in te zetten.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

PROCORO merkt op dat het waardevol is om in het algemene voorschrift 0.2 een bepaling in verband met ophogingen in overstroombaar gebied op te nemen "ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren."

5. Overzicht uitgaven PROCORO 2020

De voorzitter brengt aan de hand van een tabel verslag uit over de aangewende financiële middelen in 2020:

PROCORO	
geraamd budget begroting 2020	20.200,00 €
uitgaven 2020	6.267,55 €
<u>overzicht uitgaven:</u>	
Onkostenvergoeding <i>zitpenningen + km vergoedingen</i>	6.068,05 €
Bureau PROCORO 7/3	159,50 €
Vergadering in Wevelgem ikv dossier Het Zilveren Spoor 17/10/2019 <i>huur zaal in Porcelainhallen</i>	40,00 €

Er zijn geen opmerkingen of vragen.

6. Varia

- Een lid stelt vast dat er regelmatig vragen of discussies zijn over groenbuffers. Intussen is ook de context veranderd: groenbuffers dienen nu vaak gecombineerd te worden met waterbuffers, de relatie met hoogbouw, de vraag tot multifunctionaliteit. Het lid verwijst ook naar het proces van bedrijvigheid waar nieuwe ambachtelijke zones zullen worden bestemd. Het lid vraagt of er een mogelijkheid bestaat om interne vorming hierover te voorzien met praktijkvoorbeelden die de PROCORO kunnen inspireren.
De voorzitter antwoordt dat dit mogelijk moet zijn en zal dit verder bekijken
- Een aantal leden gaan niet akkoord met het fysiek vergaderen in Corona-tijd. De voorzitter meent dat er veilig kan vergaderd worden in de raadszaal. Een fysieke vergadering maakt dat de interactie bij het bespreken en bediscussiëren van dossiers heel wat vlotter verloopt. Het is ook gemakkelijker om te komen tot het formuleren van een consensus in de advisering. Informatieve punten waarbij niet moet geadviseerd worden, kunnen digitaal verlopen. De volgende bijeenkomst is op 2 februari en gaat over het jaarprogramma van de dienst ruimtelijke planning. Dit is een informatief punt.
Bij stemming gaat de meerderheid van de leden akkoord om de vergadering digitaal te organiseren.
- Op de bijeenkomst van 4 maart worden de bezwaren behandeld van het ontwerp-PRUP gemengd bedrijventerrein Menen-Wervik. Bij stemming gaat de meerderheid van de leden akkoord om de vergadering fysiek te organiseren.

De vaste secretaris
Stephaan Barbey

De voorzitter
Jan Victor

