

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, 21 oktober 2021
verslag 237

AGENDAPUNTEN

1. Verderzetten van de advisering voorontwerp PRUP Reconversie Militaire Basis (Koksijde) tbv de plenaire vergadering p.02
 2. Varia..... p.07
-

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Jan VICTOR Voorzitter PROCORO
- Mevr. Nele DEVRIENDT Natuurpunt vzw
- Dhr. Johan PARET Hubertus Vereniging Vlaanderen
- Dhr. Hans MOMMERCY Boerenbond
- Dhr. Franky VANROOSE Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Dirk VERTE VRP
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Ellen DE WITTE POM
- Mevr. Hannelore MAELFAIT prov. vertegenwoordiger Leefbaarheid/Welzijn
- Dhr. Karel MOENTJENS Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Brigitte HOLLEVOET UNIZO
- Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa
- Dhr. Christophe BOVAL Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Dhr. Reinoud VAN ACKER Dienst Onroerend Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Jeroen POLLET ACV
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- 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
- Dhr. Michel GILTE Westtoer
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Dienst onroerend erfgoed

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Mevr. Nele DOUTRY VOKA
- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Dhr. Stefaan MEYERS ABVV
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Hilde DECLER CD&V
- Dhr. Simon BEKAERT Sp.a
- Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD
- Dhr. Wim AERNOUT N-VA
- Dhr. Jo VANSTEENKISTE Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

VERSLAG

1. Verderzetten van de advisering voorontwerp PRUP Reconversie Militaire Basis (Koksijde) tbv de plenaire vergadering

De voorzitter opent de vergadering om de beraadslaging en advisering over het Voorontwerp Provinciaal RUP Reconversie Militaire basis Koksijde verder te zetten, meer bepaald over de voorschriften.

Een lid wil terugkomen op de vorige vergadering. Bij het behandelen van het grafisch plan werden bestemmingen in vraag gesteld. Is dit advies niet te laat?

De voorzitter zegt dat het de vrijheid van de commissie is om een aantal zaken in vraag te stellen.

Een ander lid stelt vast dat er tussen de startnota en het voorontwerp provinciaal RUP grote verschillen zijn. Het is dan logisch dat er een aantal zaken in vraag worden gesteld.

De vaste secretaris zegt dat het wenselijk is dat nu de bespreking grondig gebeurt en er input komt. En niet bij de bezwarenbehandeling.

De voorzitter start met de informatieve vraagstelling bij de voorschriften.

Een lid wil weten of er met de aanleg van de fietssnelweg ook een ruilverkaveling kan overwogen worden voor het agrarisch gebied. De fietssnelweg gaat recht door het landbouwgebied.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat dit afhangt van de eigendomssituatie. Dit moet verder bekeken worden bij de uitvoering van het strategisch project.

Een ander lid vraagt in hoeverre het behoud van architectuurhistorisch waardevol patrimonium te rijmen valt met klimaatdoelstellingen zoals bijvoorbeeld het isoleren van gebouwen.

Nog een ander lid meent dat er voldoende technieken bestaan om binnenin te isoleren.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit bepalingen zijn die door de gemeente Koksijde in gemeentelijke RUPs worden gehanteerd.

Een lid vraagt wat de mogelijkheden zijn om het betaalbaar wonen juridisch meer af te dwingen. De kustgemeenten hebben het steeds over betaalbaar wonen. Dit plan biedt opportuniteiten om hier werk van te maken. Zijn er voorbeelden?

De voorzitter zegt dat, theoretisch gezien, een overaanbod aan woningen er voor zal zorgen dat de prijs zakt. Maar de privé zal er voor zorgen dat dit niet gebeurt. De sociale bouwmaatschappijen slagen er blijkbaar ook niet in om voldoende aanbod te voorzien aan sociale koop- en huurwoningen.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het initiatief van de gemeente om te werken via erfpacht. Dit levert een aantal leerpunten op. Zo zijn banken niet geneigd om vlug een lening toe te kennen om een woning te bouwen als de grond er niet bij zit.

Een ander lid verwijst naar het initiatief van Nieuwpoort om jonge gezinnen 10.000 euro te geven en tijdelijk een vrijstelling te geven op onroerende voorheffing.

Nog een ander lid vraagt zich af of dergelijke initiatieven de prijzen juist niet verder zal doen stijgen. De verkoper weet ook dat het jonge gezin dit krijgt.

De voorzitter zegt dat dergelijke initiatieven buiten de ruimtelijke planning liggen.

Een lid meent dat de eigenaars niet zomaar hun grondposities zullen opgeven om initiatieven naar betaalbaar wonen toe te laten.

Een ander lid vraagt zich af of de gemeente geen verordening hierover kan maken?

De voorzitter stelt de vraag: wat is betaalbaar?

Een lid zegt dat het voor de gemeenschap van de kustgemeente belangrijk is dat er jonge gezinnen en aldus jonge werkkrachten in de gemeente wonen.

De voorzitter vraagt zich af of het niet beter is om de term goedkopere woningen te hanteren ipv betaalbaar.

Een ander lid meent dat er ook mensen zijn die een goedkoper 2^e verblijf willen aanschaffen. Dit is geen oplossing.

De voorzitter besluit dat dit een interessante discussie is die niet onmiddellijk dwingende instrumenten oplevert. De voorzitter stelt voor dat de PROCORO in haar advisering wel kan vragen aan de deputatie om te onderzoeken welke afdwingbare instrumenten hierbij zouden kunnen ingezet worden.

Een lid heeft het principieel moeilijk met het feit dat er een woongebied gecreëerd wordt met specifieke randvoorwaarden. Het gaat om een landbouwbedrijfswoning. In het agrarisch gebied kunnen er reeds via het vergunningenbeleid zonevreemde functiewijzigingen worden toegepast. Hier zijn er nog ruimere mogelijkheden. Zal de provincie dit in de toekomst ook in andere RUP's toepassen?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het hier om maatwerk gaat, aansluitend bij Koksijde-dorp.

Een ander lid wil benadrukken dat de zone als natuurgebied belangrijk is, waarbij het doel is om zoveel mogelijk te ontharden en te ontsnipperen. In het kader van het habitatrichtlijngebied is dit belangrijk om een doelsoortenbeleid te kunnen voeren.

Nog een ander lid stelt dat overheden instandhoudingsdoelstellingen voor natuur moet realiseren. Met deze zone kan dit, waardoor geen bijkomende gebieden moeten gezocht worden wat ook de landbouw ten goede komt.

De voorzitter merkt op dat ook Villa Liefoord in de natuurzone is opgenomen. Beperkt dit niet de mogelijkheden?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat Villa Liefoord een aparte aanduiding heeft gekregen waarbij een onthaalfunctie en toeristische logies mogelijk zijn.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat de aanduiding van Villa Liefoord bij 25.5 bij het juiste artikel staat.

Een lid wil weten of het aspect van het vermijden van verpaarding en vertuining juridisch kan vastgelegd worden?

Een ander lid leert uit de praktijk dat de gebouwen vergund zijn maar de nieuwe functie niet. Dit is steeds binnen het vergunningenbeleid een discussie of dit dan para-agrarisch is of niet. Het voorleggen van een landbouwattest is voor een raad van vergunningsbetwisting geen argument. Er zouden in het RUP hierover duidelijke uitspraken kunnen gemaakt worden.

Het lid vraagt of gebouwen in functie van seizoensarbeid ook expliciet moeten vermeld worden. Het ander lid antwoordt dat dit kan bij een landbouwbedrijf als de landbouwer bewijst dat dit noodzakelijk is in functie van zijn bedrijfsvoering.

Een ander lid vraagt waarom bij de waterlopen geen opgaande beplanting mag voorzien worden. De term 'opgaand' is nogal raar want alles is opgaand.

De heer Wouter Billiet stelt dat dit een standaard passage is vanuit de dienst waterlopen. Dit kan nog verder bekeken worden in het kader van een integraal waterbeleid.

De voorzitter zegt dat Vlaanderen wel bomen aanplant langs de waterlopen. De voorzitter vraagt zich af of dit niet te streng is?

De voorzitter start met de beraadslaging en advisering van de voorschriften.

Deze advisering moet samen gelezen worden met de aangegeven stemmingen per zone in de vorige vergadering (eindresultaat van de stemming is tussen haakjes aangegeven).

Algemeen:

De PROCORO meent dat het project een opportuniteit is om maximaal te ontharden. De PROCORO vraagt om dit projectmatig ook bij te houden.

Artikel 0 : Algemene voorschriften:

Advies met éénparigheid van stemmen

0.1 Algemene inrichtingsstudie voor een project

- waarom wordt er een opsomming gegeven van projecten in de toelichtende kolom, die niet volledig is?

- volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van de inrichtingsstudie: toevoegen van de inrichting van het agrarisch gebied, toevoegen van natuurontwikkeling en natuurinclusief ontwerp
- 0.2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen
- bij afsluiting van recreatieve luchthaven, fietssnelweg,. Toevoegen dat hierbij de toegankelijkheid van de landbouwpercelen moet gegarandeerd blijven.
- 0.3. Werken en handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is
- schrappen in toelichtende kolom dat bestaande evenementen zoals Cyclocross mogelijk blijft. Is in strijd met SBZ en wordt hiermee bestendigd. Gevoelig voor de Raad van State.
- 0.4. Waterbeheersing
- waterbeheersing vervangen door waterbeheer. Het gaat ook over infiltratie.
 - Voorts dient ook behoud en herstel van kwelzones te worden opgenomen.
- 0.5. Bepalingen voor bestaande zonevreemde gebouwen en verhardingen
- De PROCORO vraagt om deze bepaling te herzien. Dit voorschrift is geen stimulans om te ontharden. De discussie zal ook zijn of de militaire constructies moeten aanzien worden als vergund en dus allemaal kunnen blijven staan. Hierbij wordt ook verwezen naar de discussie omtrent camping Liefoord.
- De PROCORO stelt zich de vraag of deze bepaling geen maatwerk moet zijn per zone, en geen algemene bepaling.

Artikel 1 : Vliegveldinfrastructuur

Advies met meerderheid van stemmen

- geen bijkomende opmerkingen

Artikel 2 : Militair domein met nabestemming vliegveldinfrastructuur

Advies met meerderheid van stemmen

- geen bijkomende opmerkingen

Artikel 3 : agrarisch gebied met nabestemming vliegtuigparking

Advies met éénparigheid van stemmen

- artikel valt weg (zie verslag 7 oktober)

Artikel 4 : wetenschapspark

Advies met meerderheid van stemmen

4.1. bestemming

De PROCORO meent dat het wetenschapspark niet beperkt moet blijven tot luchthavengebonden activiteiten. Materialen die innovatief, licht, sterk en circulair zijn, en dus niet noodzakelijk vliegend, moeten ook een plaats kunnen krijgen. De vraag rijst of dit niet moet aangegeven worden dat het gaat om een niet-limitatieve opsomming.

4.2.4 kwalitatieve architectuur

De PROCORO wijst erop dat kwaliteit niet enkel gaat over gebouwen maar over daken en technische installaties.

4.2.5 Ontsluiting

Niet gemotoriseerd verkeer aan toevoegen.

Artikel 5 : Lokale bedrijvigheid

Advies met éénparigheid van stemmen

5.1. Bestemming

Er wordt aangegeven dat nevenfuncties slechts kunnen als geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw. Dit sluit zaken uit als containerlandbouw op daken. Moet dit niet verruimd worden?

5.2.1. Inplanting

bij de opsomming van de criteria als beoordeling: toevoegen kwalitatieve architectuur

5.2.3 Bouwhoogte

In het kader van zuinig ruimtegebruik rijst de vraag waarom er een beperking wordt opgelegd.
Zou dit niet eerder een minimumhoogte moeten zijn?

Ontbrekend deel

In het kader van Saving Space wordt er ook gezocht naar gemeenschappelijkheden van energie, parking, kantoren, transport, het koppelen van processen. Dit is momenteel moeilijk juridisch te verplichten maar de PROCORO vraagt om dit principe toch in de toelichtende kolom op te nemen.

Artikel 6 : Waterbuffer

Advies met éénparigheid van stemmen

- artikel valt weg (zie verslag 7 oktober)

Artikel 7 : Gemeenschapsvoorzieningen

7.1 de huidige kazernezone ten noorden van de Robert Vandammestraat

Advies met meerderheid van stemmen

7.2 de huidige begraafplaats rond de Sint-Pieterskerk in Koksijde-Dorp

Advies met éénparigheid van stemmen

7.3 zone voor het toekomstige intergemeentelijk containerpark langs de N8, met mogelijkheid voor een kringwinkel

Advies met éénparigheid van stemmen

7.4 de loods 40ste smaldeel midden in het plangebied

Advies met meerderheid van stemmen

7.5 de zone van het voormalige depot Korea langs de Burgweg

Advies met éénparigheid van stemmen

- artikel valt weg (zie verslag 7 oktober) –, voorstel agrarisch gebied

7.6 de zone voor het toekomstige vliegmuseum aan de kop van de NZ-piste

Advies met meerderheid van stemmen

7.7 de zone voor (vliegtuig)loodsen aan de kop van de NZ-piste

Advies met meerderheid van stemmen

- artikel valt weg (zie verslag 7 oktober)

De PROCORO merkt op dat de verschillende zones zowel bestaande zaken als toekomstige zaken inhouden, terwijl de voorschriften dezelfde zijn naar inrichting.

PROCORO stelt voor om de te weerhouden zones (door PROCORO) in de toelichtende kolom te zetten.

Artikel 8 : Vliegrecreatie

Advies met meerderheid van stemmen

Is het de bedoeling dat er hier 100% kan verhard worden?

Artikel 9 : Recreatief park

Advies met éénparigheid van stemmen

Bij handelingen ook toevoegen: exclusieve natuurontwikkeling

Artikel 10 : Woongebied

Advies met éénparigheid van stemmen

Algemeen vraagt de PROCORO aan de deputatie om te onderzoeken op welke wijze juridisch afdwingende instrumenten zouden kunnen ingezet worden om meer garanties in te bouwen dat het bijkomend wonen in functie van betaalbaarheid voor jonge gezinnen kan ingezet worden.

10.2.2. aantal wooneenheden en fasering

Bij de fasering is het wenselijk om eerst de bouwvelden in te vullen aansluitend bij de bestaande bebouwing zodat er tussentijds geen restructies ontstaan.

10.2.3. Bebouwings- en verhardingsgraad

Toe te voegen om ook te voorzien van infiltratiezones

Artikel 11 : Woongebied met specifieke voorwaarden

Advies met éénparigheid van stemmen

Moet technisch juridisch nog eens bekeken worden of de bepalingen wel kloppen.

De vaste secretaris moet tijdelijk de vergadering verlaten. Hij stelt voor dat de heer Wouter Billiet tijdelijk de taak van secretaris overneemt. De aanwezige leden gaan hiermee akkoord.

Artikel 12 : Openbare wegenis

Advies met éénparigheid van stemmen

Geen opmerkingen

Artikel 13 : bestaande verharding in functie van trage verbinding en recreatie

Advies met éénparigheid van stemmen

De PROCORO merkt op dat de bestaande verharding niet overal moet bestendigd worden. De verharding kan ook een basis zijn om mogelijkheden van energieopwekking toe te laten en niet enkel recreatie. De PROCORO vraagt ook om een definitie op te nemen van trage verbinding. Er wordt ook gevraagd om de lichtpollutie te beperken alsook te voorzien in ecopassages (migratieroutes).

Artikel 14 : fietssnelweg en groene as

Advies met éénparigheid van stemmen

Er is een tegenstrijdigheid in het voorschrift: enerzijds wordt gevraagd om waterdoorlatende verharding te gebruiken, anderzijds kan het fietspad effectief verhard worden met een maximale breedte van 4 meter.

Er is binnen de PROCORO geen consensus of de volle 4 meter effectief verhard moet worden.

Artikel 15 : Natuurgebied

Advies met éénparigheid van stemmen

Het vermelden van cyclocross is in strijd met SBZ en gevoelig punt bij Raad van State.

Het is belangrijk dat de IHD (instandhoudingsdoelstellingen) hier kunnen gerealiseerd worden.

Artikel 16 : Militair domein met nabestemming natuur

Advies met éénparigheid van stemmen

- artikel vervalt (zie verslag 7 oktober). Voorstel om op te nemen in artikel 15

Artikel 17 : gemengd open ruimte gebied

Advies met meerderheid van stemmen

De PROCORO stelt voor om in te schrijven dat er een gedetailleerd inrichtingsplan moet opgemaakt worden waarin duidelijke keuzes worden gemaakt.

De vaste secretaris vervoegt opnieuw de vergadering en neemt terug de taak over van de heer Wouter Billiet.

Artikel 18 : bouwvrij agrarisch gebied

Advies met éénparigheid van stemmen

Bebossing wordt expliciet vermeld. Is dit nodig wetende dat dit niet de ideale plek is om te bebossen? Staat ook in contrast met de openheid.

De PROCORO vraagt om duidelijk aan te geven welke functiewijzigingen in de toekomst mogelijk zijn (en dus welke niet) bij het stopzetten van het landbouwbedrijf.

Op p.56 worden alle mogelijkheden van hernieuwbare energie uitgesloten. Moet dit niet beperkt worden tot deze installaties die hinderlijk zijn voor het recreatief vliegen?

Leden, die geen voorstander zijn van het recreatief vliegen, geven hierbij aan, dat er wel windturbines mogelijk zouden zijn in het bouwvrij agrarisch gebied.

De subcategorie overdruk Langeleed vervalt.

Artikel 19 : Waterloop

Advies met éénparigheid van stemmen

In de toelichtende kolom staat vermeld dat er een strook van 5 meter langs de waterloop bouwvrij moet zijn alsook vrij van opgaande beplanting. Alle beplanting (ook gras) is opgaand. Dit is een eigenaardige bepaling. De vraag rijst of dit niet te streng is.

Artikel 20 : overdruk waterloop

Advies met éénparigheid van stemmen

Geen opmerking

Artikel 21 : overdruk : luchtruim drones en testzone

Advies met éénparigheid van stemmen

De inhoud kan verruimd worden om ook robotbesturing, precisietechnieken voor de landbouw uit te testen. Vandaar dat de PROCORO voorstelt: 'overdruk luchtruim en testzone voor andere technologie' (zie ook verslag 7 oktober).

De vraag rijst of de zone compacter kan, verder weg van de SBZ-zone.

Artikel 22 : overdruk groenscherm

Advies met éénparigheid van stemmen

Artikel 23 overdruk : ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Advies met meerderheid van stemmen

Toevoegen van niet-gemotoriseerd verkeer.

Artikel 24 : overdruk : ontsluiting voor traag verkeer

Advies met éénparigheid van stemmen

Deze overdruk wordt ook voorzien in de natuurzone. De verharding in deze zone is niet wenselijk, de paden moeten zorgen voor extra doorwading.

In het gemengd open ruimte gebied van Veurne is deze overdruk ook ingetekend op bestaande wegen. Betekent dit dat het enkel om traag verkeer zal gaan? Zal de weg 'geknipt' worden?

Artikel 25 : overdruk: technische installaties en specifieke functies

Advies met éénparigheid van stemmen

De vraag rijst of Villa Liefoord deel moet uitmaken van de natuurzone? En zijn de mogelijke functies niet te beperkt?

De voorzitter sluit de advisering.

2. Varia

- Er zijn geen fysieke vergaderingen meer voorzien dit jaar.
- De volgende zitting is op 13 januari waar we hopelijk mogen klinken op het nieuwe jaar.
- De PROCORO leden gaan akkoord om de verslagen (16/9, 7/10 en 21/10) digitaal goed te keuren.
- De voorzitter wenst iedereen reeds een prettig eindejaar.

De vaste secretaris
Stephaan Barbery

De voorzitter
Jan Victor