

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Vorsevijvers

Wingene



DEFINITIEF ONTWERP – januari 2011

TOELICHTINGSNOTA

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Vorsevijvers Wingene

TOELICHTINGSNOTA - DEFINITIEF ONTWERP – januari 2011

Algplanid: RUP_30000_213_00079_00001

wijzigingen

- 29 oktober 2009 goedgekeurd door de deputatie ten behoeve van plenaire vergadering
- 25 november 2009 aanpassingen naar aanleiding van plenaire vergadering
- 29 maart 2010 aanpassingen voorafgaand aan de voorlopige vaststelling door de provincieraad
- 22 april 2010 voorlopig vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen
- 25 januari 2011 aanpassingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in de zitting van 24/02/2011

De provinciegriffier, (Get.) Hilaire OST
De voorzitter, (Get.) Jean de Bethune

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de provinciegriffier

Stephaan Barbery

De adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Dienst Ruimtelijke Planning

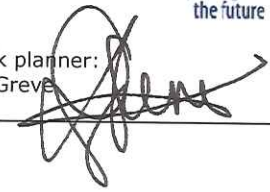
Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be
<http://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijkeoordening>
Projectbegeleider: Stephaan Barbery
Projectcoördinator: Tom De Visschere

Diensthofd:
Stephaan Barbery

Stadsruimtelijke Planning

Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
t +32 50 45 79 80
f +32 50 45 79 90
e-mail: brugge@grontmij.be
www.grontmij.be
Projectverantwoordelijke:
Rik Rousseau

Ruimtelijk planner:
Sara De Greve



<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in vergadering van 22/04/2010</p> <p>Op bevel, De Provinciegriffier H. OST</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter J. DE BETHUNE</p> <p>Zegel van de Provincie</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Rik Rousseau</p>
<p>De deputatie van de Provincie West-Vlaanderen verklaart dat onder- havig PRUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 31/05/2010 tot 30/07/2010 namens de deputatie</p> <p>Op bevel, De Provinciegriffier H. OST</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter J. DE BETHUNE</p> <p>Zegel van de provincie</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in vergadering van 24/02/2011</p> <p>Op bevel, De Provinciegriffier H. OST</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter J. DE BETHUNE</p> <p>Zegel van de provincie</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op . . / . . /</p>

Verantwoording

Titel : PRUP Vorsevijvers- Wingene
Projectnummer : 262752
Referentienummer : 262752_Vorsevijvers_TN_OWDEF_RRO
Datum : Januari 2011
Auteur(s) : Sara De Greve, Rik Rousseau
E-mail adres : rik.rousseau@grontmij.be
Gecontroleerd door : Rik Rousseau
Paraaf gecontroleerd :

Contact Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	6
1.1	Doel van de opdracht.....	6
1.2	Randvoorwaarden vanuit het gevoerde planningsproces	6
2	BESTAANDE TOESTAND.....	7
2.1	Ligging van het RUP	7
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	8
2.3	Huidige problematiek	11
2.3.1	Problematiek permanente bewoning in gebied voor verblijfsrecreatie	11
2.3.2	Overstromingsgevoeligheid	12
2.3.3	Ontsluiting	12
3	JURIDISCHE CONTEXT	13
3.1	Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen	13
3.2	Wegen en water	14
3.3	Beschermings- en klasseringsbesluiten	16
3.4	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	16
3.5	Andere.....	17
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN.....	19
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	19
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	20
4.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wingene.....	22
4.4	Gevoerde planningsproces: provinciaal beleidskader voor de weekendverblijven	24
4.5	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	25
5	VISIEVORMING.....	27
5.1	Probleem van permanente bewoning	27
5.2	Uitgangspunten voor het RUP	28
5.3	Vertaling in het RUP	31

5.3.1	Het volledige plangebied.....	31
5.3.2	Noordelijke cluster.....	32
5.3.3	Zuidelijke cluster	32
5.4	Overige elementen.....	33
5.4.1	Waterzuivering	33
5.4.2	Beekverlegging	34
5.4.3	Mobiliteit	35
5.4.4	Doorsteek oude Bruggeweg tav fietsers en voetgangers	36
6	DECRETALE BEPALINGEN	37
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen.....	37
6.2	Ruimtebalans	38
6.3	Watertoets.....	39
6.3.1	Algemeen kader	39
6.3.2	Toepassing op het PRUP	40
6.4	Buurtwegentoets	42
6.5	Conclusies onderzoek tot m.e.r.	43
6.6	Realisatie van het RUP	45
6.6.1	Onteigeningsplan	45
6.7	Planbaten/planschade	46
7	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK.....	48
8	BIJLAGEN	49
8.1	Verslag plenaire vergadering dd. 25/11/2009.....	49
8.2	Ontheffingsbeslissing betreffende milieueffectrapportage.....	50
8.3	Motiveringsnota tot aanpassingen PRUP	51

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor het recreatiezone Vorsevijvers. Dit om een oplossing te bieden aan de problematiek van het permanent wonen in weekendverblijfparken zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS). In het PRS zijn geen acties opgenomen die directe aanleiding geven tot de opmaak van een dergelijk RUP. In het Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan van 6 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening wordt wel de opmerking gemaakt dat voor provinciale planningsinitiatieven zoals weekendverblijven en permanent wonen in gebied voor verblijfsrecreatie het essentieel is dat voorafgaandelijk een ruimtelijke visie wordt opgebouwd die rekening houdt met de gewenste ontwikkeling van de structuurbepalende elementen van de natuurlijke, agrarische, landschappelijke en nederzettingsstructuur. Wingene maakt deel uit van de laagdynamische infrastructuur: "landelijk toeristisch-recreatief netwerk Brugse streek".

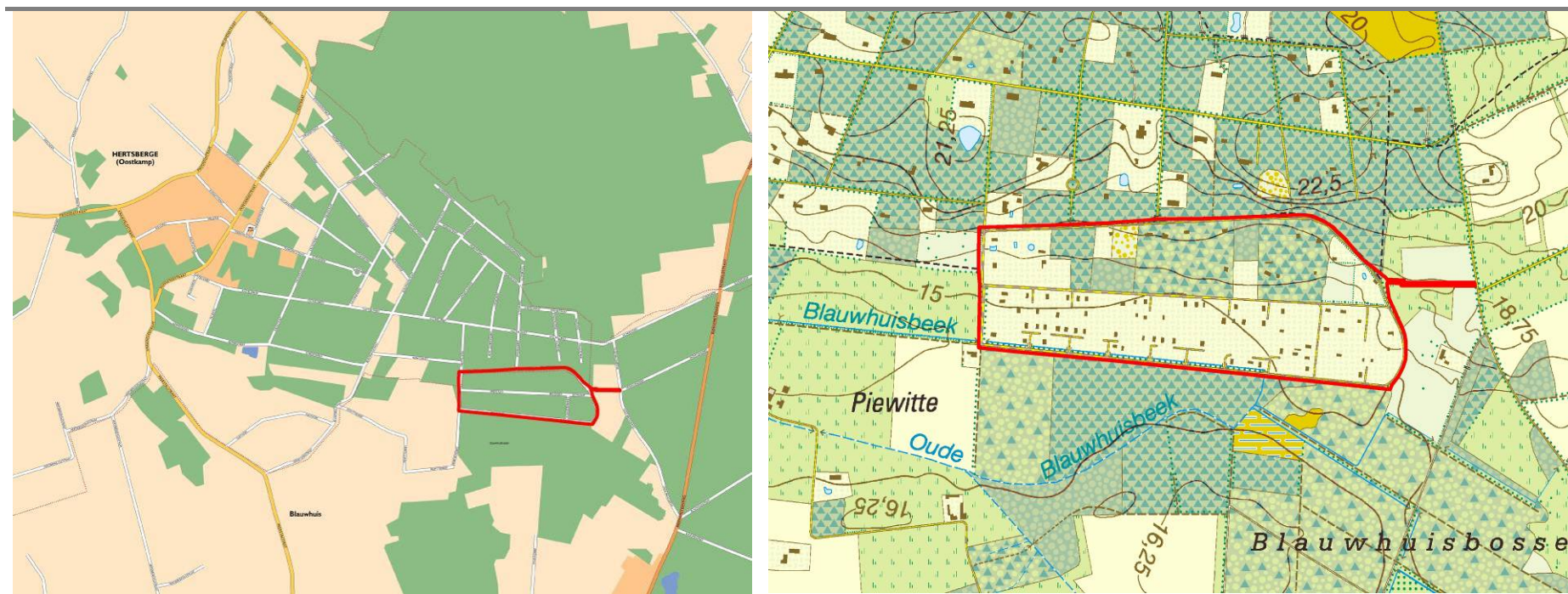
1.2 Randvoorwaarden vanuit het gevoerde planningsproces

In de resolutie van het Vlaams Parlement van 27 juni 2002 werd een stappenplan vooropgesteld voor de planningsgerichte aanpak van de problematiek van de zonevreemde en/of permanent bewoonde weekendverblijfclusters. Hierbij werden vier stappen voorzien: stap 1: inventaris, stap 2: afweging vanuit elementen van Vlaams niveau, stap 3: uitwerking visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief op provinciaal niveau en stap 4: opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het opmaken van een provinciaal ruimtelijk structuurplan 'Vorsevijvers' te Wingene is een vierde en laatste stap in de aanpak van de problematiek die zich voordoet in de clusters van zonevreemde en/of permanent bewoonde weekendverblijven binnen de provincie. Na de eerste afweging op Vlaams niveau werd de provincie belast met het formuleren van ontwikkelingsperspectieven en eventuele opmaak van PRUP's voor verschillende clusters op haar grondgebied. Op 24 april 2008 werd het beleidskader voor de weekendverblijven goedgekeurd door de deputatie. Binnen het beleidskader werd beslist dat het RUP 'Vorsevijvers' te Wingene één van vier te behandelen clusters is waarbinnen permanent wonen tot de mogelijkheden behoort. De andere gebieden waarvoor een PRUP inzake permanent wonen wordt opgemaakt zijn: Leugenboombos in Koekelare en Nonnebossen en Vijverbos in Zonnebeke. Deze worden gebiedsgericht aangepakt, met het bewaken van coherentie onderling.

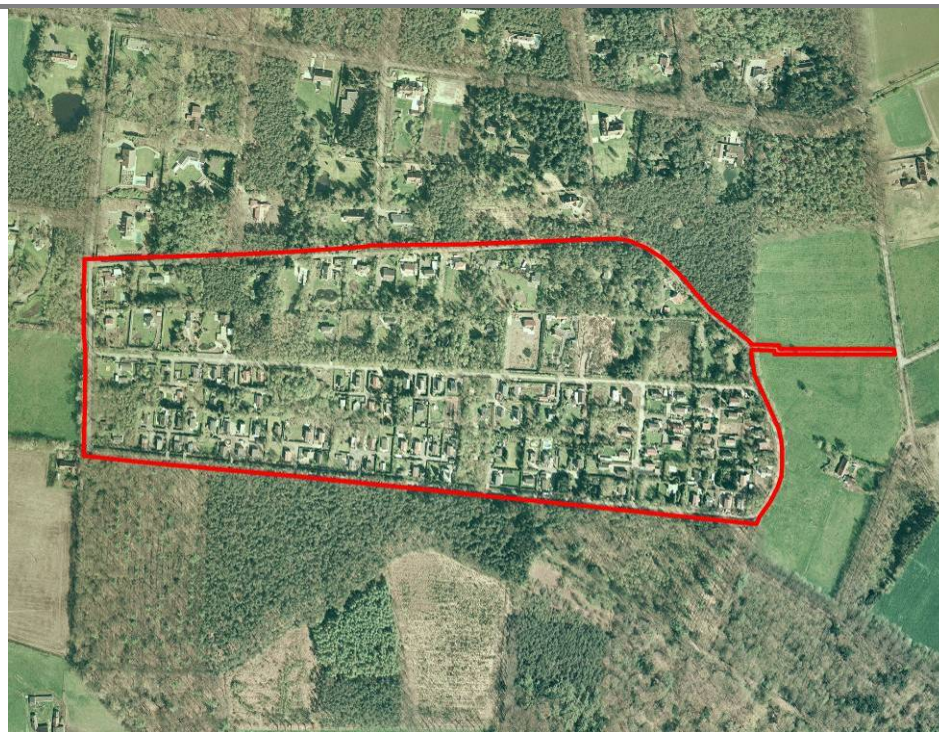
2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Ligging van het RUP



Vorsevijvers is gelegen ten het westen van de gemeente Wingene (ten zuiden van de E40) nabij de afrit nr.10. Het betreft een omvangrijke bosstructuur die deel uitmaakt van het Bulskampveld. De cluster sluit in het noorden direct aan op het grootschalig woonpark van Hertsberge (Oostkamp).

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Het betreft een relatief grote maar ruimtelijk compacte cluster van ongeveer 18,9ha (154 verblijven) bestaande uit twee naast elkaar liggende verkavelingen (noord en zuid). Het plangebied sluit aan op een uitgestrekt woonpark in de naastliggende gemeente Oostkamp (deelgemeente Hertsberge). De cluster, die op zichzelf ook een grote bebossingsgraad kent (voornamelijk de noordelijke verkaveling), ligt binnen de grotere bosstructuur Bulskampveld.

Ontsluiting

- Het verblijfspark is enkel bereikbaar en toegankelijk via de Sneppenweg over het grondgebied van Oostkamp (noordwesten van het plangebied). De interne wegenis is overwegend verhard en goed toegankelijk.

Bebouwing

- Het zuidelijke deel van de verkaveling is op een paar percelen na volledig bebouwd. Het gaat hier om betrekkelijk kleine percelen waarbinnen de woningen maximum 2 bouwlagen hebben.
- Het noordelijke deel – dat paalt aan het woonpark te Hertsberge – bevat veel grotere percelen en is ook overwegend bebouwd met relatief grote villawoningen.

Aanwezig groen

- Het aandeel beboste structuur is in het noordelijke deel aanzienlijk groter dan in het zuidelijke deel. Door de kleinere percelen is de bebossingsgraad hier reeds sterk verminderd.
- Opmerkelijk binnen de zuidelijke deelstructuur zijn de perceelsafbakening d.m.v. levende of niet-levende afsluitingen, die in vele gevallen niet samenvallen met de juridische perceelsgrenzen. Vooropgestelde collectieve (groen)ruimtes (volgens verkavelingsplan) zijn niet steeds even zichtbaar tussen de woonblokken.

Omgeving

Het plangebied is deel van de grotere bosstructuur Bulskampveld. In het noorden sluit het gebied aan bij het woonpark van Hertsberge; waar gelijkaardige typologieën terug te vinden zijn als in de noordelijke verkaveling, met grote percentages bebossing. Ten zuiden van het plangebied is de bosstructuur gelegen in natuurgebied en volledig bebost. De zuidelijke zone van het plangebied is op perceelsniveau weinig bebost, maar heeft door de collectieve gedeeltes toch een hoge bebossingsgraad. Aan de Oost- en Westzijde is eveneens natuurgebied gelegen, hier in de hoedanigheid van weiland.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

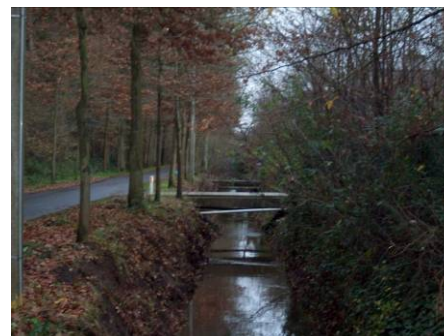


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

2.3 Huidige problematiek

2.3.1 Problematiek permanente bewoning in gebied voor verblijfsrecreatie



Het voornaamste knelpunt in het plangebied is deze van het permanent wonen. In totaal werden 154 stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor weekendverblijven. Hiervan zijn er 116 permanent bewoond, dit is ongeveer 80% van het totaal aantal weekendverblijven. In het totaal zijn er 274 permanente bewoners. Permanent wonen, weekendverblijven en onbebouwde percelen komen gemengd voor. Er zijn nog 6 onbebouwde percelen in de noordelijke cluster, 16 in de zuidelijke cluster.

Hoewel er twee ruimtelijk te onderscheiden delen zijn in de cluster, vallen er geen ruimtelijk te onderscheiden zones van permanent bewoond ten aanzien van weekendverblijf of onbebouwd af te bakenen. Bovendien is de cluster overwegend bebouwd.

2.3.2 Overstromingsgevoeligheid

Aan de zuidelijke grens van het plangebied ligt een waterloop van 3^e categorie. Deze waterloop en de omliggende gronden zijn overstromingsgevoelig.

2.3.3 Ontsluiting

Het gebied wordt enkel ontsloten via de Sneppeweg te Oostkamp. Door de gewestplanbestemmingen van omliggende zones (hoofdzakelijk natuurgebied) is het onmogelijk een bijkomende ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te voorzien. Er is wel vraag naar een betere verbinding voor fietsers en voetgangers die een grote omweg moeten maken naar de Oude Bruggeweg.

3 JURIDISCHE CONTEXT


3.1 Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) Binnen het plangebied zijn volgende bestemmingen aanwezig: <ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor verblijfsrecreatie • Natuurgebied Grenzend het plangebied vinden we: <ul style="list-style-type: none"> • Natuurgebied • Woonpark • Landschappelijk waardevol agrarisch gebied 		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Algemene plannen van aanleg	geen	geen	

Bijzondere plannen van aanleg	geen	geen	
Verkavelingen	NOORD: Verenigde eigenaars (CBS 29/05/1982) ZUID: Fiers Wallaert (CBS 05-11-1981)	Nvt	

3.2 Wegen en water

TYPE	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestwegen	geen	geen	
Provinciewegen	geen	geen	
Fietsroute (provinciaal fietsroutenetwerk)	geen	geen	
Voet- en buurtwegen	geen	Chemin nr. 26 (Oude Bruggeweg)	
Rooilijnplannen	geen	geen	

Bevaarbare waterlopen	geen	geen	
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	Hertsbergebeek-Blauwhuisbeek (Categorie 3)	geen	
Overstromingsgebieden	<p>Het grootste deel van het plangebied is gelegen binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterloop. In het uiterste zuiden, grenzend aan de Varendreef, liggen buiten het plangebied enkele kleine zones effectief overstromingsgevoelig gebied.</p>		

3.3 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Monumenten	geen	geen	
Landschappen / landschapsatlas	Het plangebied is volledig gelegen binnen de grenzen van relictzone 'Oude veldgebieden: Hoogveld, Blekerbos, Bulskampveld'.	Geen, echter het gebied ligt wel in de onmiddellijke omgeving van de ankerplaats 'Bulskampveld-St.-Pietersveld'.	
Stads- en dorpsgezichten	geen	geen	

3.4 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Vogelrichtlijngebied	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	Neen. Echter ten noordoosten van het plangebied van het habitatrichtlijngebied samen met de ankerplaats.

VEN-gebieden		<p>Ja. Een uitloper van een nabijgelegen GEN-gebied grenst ten westen aan het plangebied, genaamd: De Valleien, bossen en heiderelicten van de oostelijke Brugse veldzone (zie foto 4). Onder dezelfde benaming valt het volledige bosgebied, grenzend in het zuiden aan het plangebied, ook binnen de VEN-afbakening (31-10-2003). De oostelijke uitloper van het plangebied ligt wel binnen deze afbakening.</p>
Waterwinning	geen	geen

3.5 Andere

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	nvt
Geregistreerde bouwovertrekkingen	Binnen het ganse plangebied werd slechts 1 proces-verbaal opgesteld, met name voor het oprichten van een tuinhuisje en een zwembad zonder vergunning (Hazelnotedreef 4-6)	
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	geen	
Onuitgevoerde of lopende stedenbouwkundige vergunningen	Hazelnotedreef 6, 19/04/2007, in procedure Hazelnotedreef 26, 2008, in procedure	
Geïnterpreteerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en gebouwen	geen	

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Erkende herwaarderingsgebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	geen	nvt
Archeologische sites	geen	nvt
Inventaris bouwkundig erfgoed	geen	nvt
Biologische waarderingskaart	<p>Enkele percelen binnen het plangebied hebben een zekere biologisch waarde. Deze percelen bevinden zich vooral in het noordelijk deel..</p> <p>Rondom het plangebied zijn meerder percelen aanwezig die biologisch waarvolle, tot zeer waardevolle elementen bevatten, vooral ten zuiden van het plangebied..</p>	 <p>The image is a biological valuation map. It features a central area outlined in red, representing the 'plangebied' (study area). This area contains a grid of small squares, some of which are shaded with different patterns of green lines (diagonal, horizontal, vertical, or solid). Surrounding this central area are larger, irregularly shaped regions, also shaded with various green patterns, representing areas adjacent to the study area. The map uses different shades and patterns of green to indicate varying levels of biological value or specific types of biological elements.</p>

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** behoort Wingene tot het buitengebied. De wisselwerking tussen deze structuren resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van al deze structuren is het fysisch systeem, het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. Er wordt gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit is slechts mogelijk indien bij de ontwikkeling van de structurerende activiteiten en functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken) het bestaand fysisch systeem mee als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Wingene is een specifiek economisch knooppunt. Doelstelling van het RSV hieromtrent is het verder bundelen van economische activiteiten in de economische knooppunten. Er wordt voor geopteerd om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijventerreinen concentreren in de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op.

Wingene bevindt zich in het veldgebied Brugge – Meetjesland. Veldgebied Brugge – Meetjesland maakt deel uit van de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied Polders – Westhoek en Polders – Meetjesland – Krekengebied. Beide gebieden worden van elkaar gescheiden door een bundeling van infrastructuur tussen de stedelijke gebieden van Gent en Brugge. Het Veldgebied ten zuidoosten van Brugge is aangeduid als open-ruimteverbinding tussen beide buitengebieden. Het vrijwaren en versterken van open-ruimteverbindingen tussen de grotere aaneengesloten gebieden van het buitengebied is essentieel voor de continuïteit binnen het buitengebied (RSV p.325).

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

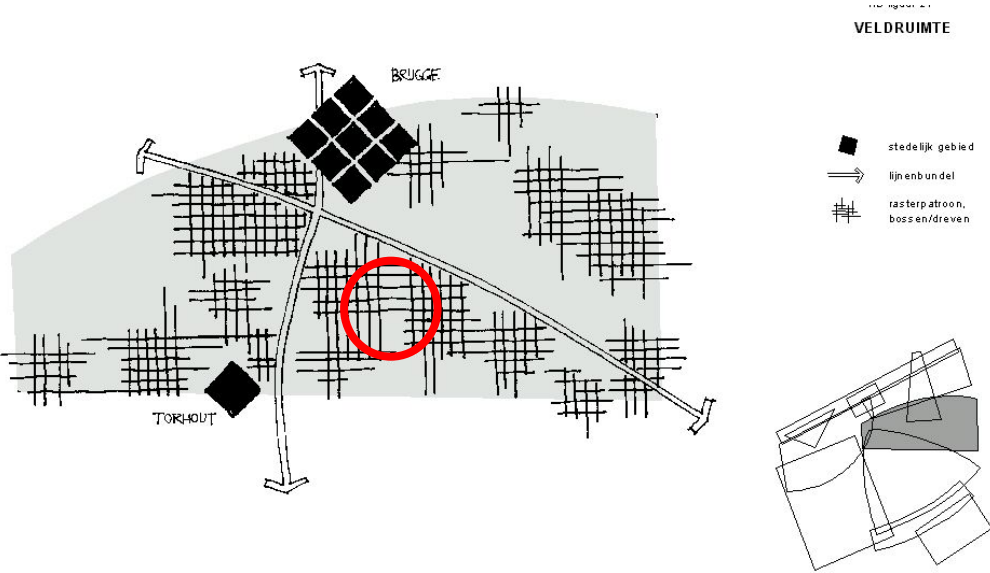
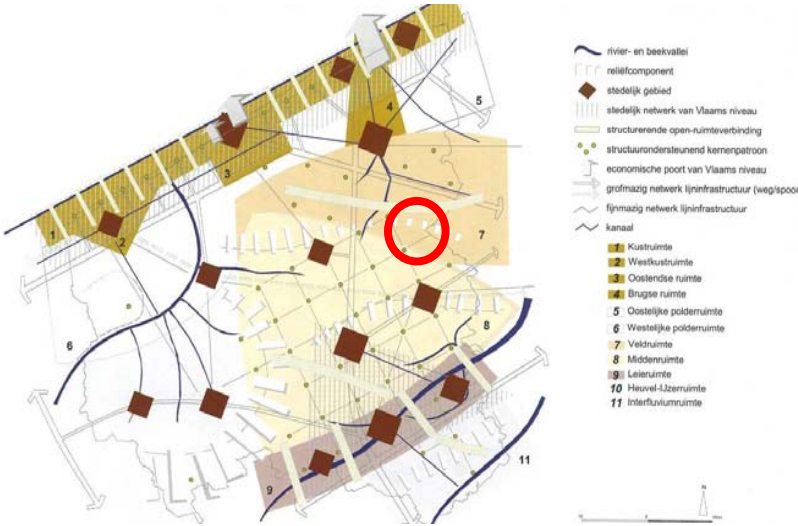
In het PRS zijn geen actiepunten opgenomen met betrekking tot de problematiek van permanent wonen in gebieden voor recreatief verblijf. In het Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van 6 maart 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening wordt wel de opmerking gemaakt dat voor provinciale planningsinitiatieven zoals weekendverblijven en permanent wonen in gebied voor verblijfsrecreatie het essentieel is dat voorafgaandelijk een ruimtelijke visie wordt opgebouwd die rekening houdt met de gewenste ontwikkeling van de structuurbepalende elementen van de natuurlijke, agrarische, landschappelijke en nederzettingsstructuur.

Wingene is gesitueerd op het grensgebied tussen de 'middenruimte' en de 'Veldruimte'. Het afgebakende studiegebied is binnen de gemeente de feitelijke overgang tussen deze twee 'ruimtes'. Het plangebied bevindt zich in de noordelijke deelruimte, namelijk de 'veldruimte'. Deze deelruimte valt ruwweg samen met de zandstreek ten zuiden van Brugge. De structuur van dit gebied wordt sterk bepaald door de 'Veldgebieden', met bossen en dreven in een fijnmazig 'dambordpatroon'. Dit maakt het gebied interessant voor een versterking van de bosstructuur.

Dit specifieke landschap heeft eveneens **toeristisch-recreatieve potenties**, mede door het groot aantal kasteeldomeinen en openlucht- recreatieve groene domeinen.

Samengevat zijn de volgende beleidsopties voor Wingene en voor het studiegebied van belang:

- De Provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang en werkt ook een gebiedsgerichte visie uit. De Vlaamse overheid geeft de Provincie de opdracht om een visie en uitvoering te geven aan de ontwikkeling van openluchtrecreatieve verblijven.
- In het buitengebied kunnen toeristisch-recreatieve activiteiten worden ontwikkeld binnen de bepalingen van het specifieke beleidskader voor **kleinschalige** toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten.
- Wingene hoort tot de Brugse streek, naast de stedelijke gebieden van Brugge en Torhout zijn hier enkel kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten toegestaan.
- Wingene maakt deel uit van het landelijk toeristisch-recreatief netwerk: "landelijk toeristisch-recreatief netwerk Brugse streek". In het buitengebied kunnen toeristisch-recreatieve activiteiten worden ontwikkeld binnen de bepalingen van het specifieke beleidskader voor **kleinschalige** toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. Grootschalige toeristisch-recreatieve activiteiten passen aldus niet binnen de vooropgestelde visie voor het buitengebied van het landelijk toeristisch-recreatief netwerk.



4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wingene

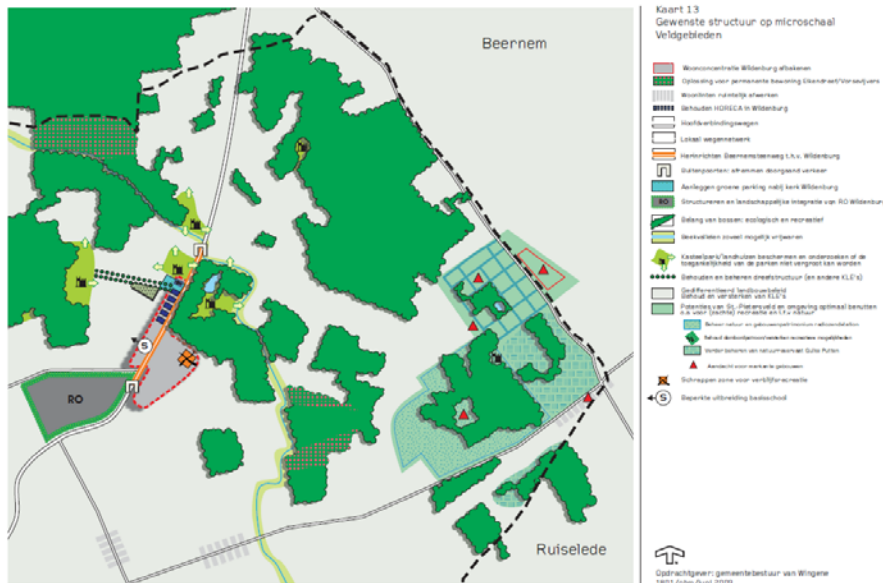
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Wingene werd door de Gemeenteraad in zitting van 26 april 2010 definitief goedgekeurd.

Vervolgens werd het GRS Wingene goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, mits uitsluiting van:

- het uitwerken van rechten voor zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied;
- het voorzien van mogelijkheden voor zonevreemde woningen gelijk aan de rechten voor woningen in woongebied met landelijk karakter;
- de limitatieve lijst van percelen in kader van de afbakening van de zonevreemde woonconcentraties

Het GRS werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 14 september 2010

Inhoudelijk wordt in het document voor de site Vorsevijvers volgende bepaling opgenomen:



Gewenste ruimtelijke structuur veldgebied

Aandacht voor de landschapselementen en gedifferentieerd landbouwbeleid. Belangrijk in dit gebied is het behoud van de historische cultuurlandschappen met bos, park natuur en landbouw. Naast het natuurlijk en landschappelijk aspect, speelt ook de landbouw een belangrijke rol in dit gebied. De landbouw- en natuurgebieden zijn hier verweven. Op de plaatsen waar de natuurfunctie primeert, moet deze nog versterkt worden. Op een aantal andere plaatsen moet de landbouw dan weer meer mogelijkheden krijgen. Het beheer van het natuureservaat de Gulke Putten is belangrijk evenals het behoud van het dambordpatroon. De zone voor verblijfsrecreatie Wildenburg-Sint-Jorisstraat wordt geschrapt ten voordele van een agrarische bestemming.

Oplossing voor de permanente bewoning

De Vorsevijvers is een zone voor verblijfsrecreatie waar vele weekendverblijven zijn omgevormd tot woningen (100-tal permanent bewoonde woningen). Ook in de omgeving van De Gruytere (Eikendreef) werden een aantal gebieden op het gewestplan ingekleurd als zone voor verblijfsrecreatie. Er staan een 25-tal chalets waarvan een beperkt aantal permanent bewoond worden.

Het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is een bovenlokale bevoegdheid voor de Provincie. De gemeente suggereert een beleid dat - naast het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie - gericht is op het regulariseren van bestaande permanente bewoning in de Vorsevijvers.

Zoals reeds vermeld vormt ook de ontsluiting van dit gebied via het woonpark Hertsberge een probleem: een alternatieve auto-ontsluiting naar de Beernemsteenweg in het verlengde van de Bremdreef naar de Fazantendreef is echter niet mogelijk omdat deze door natuurgebied moet. Het kan wel aangewezen zijn een voetgangers- en fietsverbinding te realiseren tussen de Bremdreef en het kruispunt Fazantendreef/Oude Bruggeweg die dienstig kan zijn in functie van de schoolgaande jeugd (school in Wildenburg).

Een alternatief is een verbinding tussen de Varendreef en de Polderdreef. Voor de Vorsevijvers suggereert de gemeente de opmaak van een Provinciaal RUP inzake recreatief wonen op te maken overeenkomstig het beleidskader uitgetekend door het Vlaams Parlement.

4.4 Gevoerde planningsproces: provinciaal beleidskader voor de weekendverblijven

In de resolutie van het Vlaams Parlement van 27 juni 2002 werd een stappenplan vooropgesteld voor de planningsgerichte aanpak van de problematiek van de zonevreemde en/of permanent bewoonde weekendverblijfclusters. Hierbij werden vier stappen voorzien: stap 1: inventaris, stap 2: afweging vanuit elementen van Vlaams niveau, stap 3: uitwerking visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief op provinciaal niveau en stap 4: opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Inventaris door de Gemeente

Uit de inventaris van het terrein en gegevens van de gemeente blijkt dat 116 van de 145 weekendverblijven permanent worden bewoond. Deze permanente woningen vallen grotendeels binnen de geldende maximale oppervlakte van 80m² voor weekendverblijven. In het noordelijke gedeelte is verder buiten deze norm gegaan, maar is wel een groot bebossingspercentage ondanks deze 'grotere' woningen.

Afweging vanuit elementen op Vlaams niveau

Volgens de afweging op Vlaams niveau werd de categorie 2b aan Vorsevijvers te Wingene toegekend, wat betekent dat het bestendigen van wonen mogelijk is, maar randvoorwaarden worden gesteld naar de ontwikkelingsmogelijkheden.

Tevens wordt gesteld:

“Verdere afweging door de provincie is mogelijk rekening houdend met de ligging in een aaneengesloten open ruimte gebied (agrarische structuur). De nood aan verdere ruimtelijke afweging en opmaak RUP is ook afhankelijk van de verdere evaluatie van de juridische situatie (goedgekeurde verkaveling?). In principe vormt de verkavelingsvergunning een voldoende juridisch kader. Indien dit niet het geval is kan verdere afweging door de provincie overwogen worden.”

Ruimtelijke visie op provinciaal niveau

Het **provinciaal beleidskader voor de weekendverblijven** werd goedgekeurd door de deputatie op 24 april 2008. In dit beleidskader werden de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende clusters bepaald, gebaseerd op een ruimtelijke afweging. Bij deze ruimtelijke afweging werd rekening gehouden met de ligging van de cluster, de typering van de cluster en de juridische toestand.

Bij de cluster Vorsevijvers werd gesteld:

“Een bestendiging van het permanent wonen kan voor deze cluster aanvaard worden, gezien:

- *Deze gelegen is aansluitend op het grootschalige woonpark van Hertsberge (Oostkamp)*
- *het een grote aaneengesloten cluster betreft en de cluster overwegend permanent wordt bewoond*

Er wordt gestart met de opmaak van een provinciaal RUP voor het bestendigen van het wonen binnen deze cluster. De modaliteiten hiervan dienen verder te worden onderzocht op niveau van het uitvoeringsplan. Er worden randvoorwaarden gesteld naar de landschappelijke inpassing van de cluster. Het boskarakter dient in de mate van het mogelijke bewaard te blijven.

Voorts wordt vastgesteld dat de cluster getypeerd wordt door het gemengd voorkomen van permanent wonen, weekendverblijven en onbebouwde percelen. Deze vallen niet af te baken in gescheiden zones. Er dient verder te worden onderzocht op welke manier hiermee zal omgegaan worden.”

Deze randvoorwaarden dienen dan ook te worden meegenomen bij een verdere afweging en invulling in het RUP.

Het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Vorsevijvers’ te Wingene is een vierde en laatste stap in de aanpak van de problematiek die zich voordoet in de clusters van zonevreemde en/of permanent bewoonde weekendverblijven binnen de provincie. Na de eerste afweging op Vlaams niveau werd de provincie belast met het formuleren van ontwikkelingsperspectieven en eventuele opmaak van PRUP’s voor verschillende clusters op haar grondgebied. Op 24 april 2008 werd het beleidskader voor de weekendverblijven goedgekeurd door de deputatie. Binnen het beleidskader werd beslist dat het RUP ‘Vorsevijvers’ te Wingene één van vier te behandelen clusters is waarbinnen permanent wonen tot de mogelijkheden behoort. De andere gebieden waarvoor een PRUP inzake permanent wonen wordt opgemaakt zijn: Leugenboombos in Koekelare en Nonnebossen en Vijverbos in Zonnebeke. Deze worden gebiedsgericht aangepakt, met het bewaken van coherentie onderling.

4.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Onder **titel V. Diverse bepalingen, Hoofdstuk IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven** staat:

Art. 5.4.1: Begrip:

- “weekendverblijf”: een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan volgende voorwaarden:
 - Zij heeft een maximaal bouwvolume van 300m³,
 - Onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
 - Zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- “permanente bewoners”: personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - Op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente,
 - Zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Art. 5.4.2: Planologisch oplossingskader

De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. **De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader**, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, worden **niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota**, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

In afwijking van artikel 2.6.14, §1, eerste lid, 2°, **betalen** de heffingsplichtige eigenaars van een weekendverblijf de naar aanleiding van een planologische oplossing **verschuldigde planbatenheffing** binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie "wonen".

5 VISIEVORMING

5.1 Probleem van permanente bewoning

Het doel van dit RUP is een oplossing te bieden voor de problematiek van de aanwezige permanente bewoning. Een belangrijk knelpunt situeert zich op niveau van het individuele perceel: een aantal percelen is bebouwd met volwaardige woningen, terwijl een groot aantal ander percelen bebouwd is met rechtmatige weekendverblijven. Zoals reeds gesteld in het provinciaal beleidskader van de weekendverblijven vallen deze heel moeilijk af te bakenen in verschillende afgescheiden zones, zeker niet op perceelsniveau.

Indien er echter voor geopteerd wordt om enkel een oplossing te bieden voor de huidige permanente bewoning door enkel deze te bestendigen heeft dit belangrijke nadelen:

- vanuit maatschappelijk oogpunt valt dit moeilijk te verdedigen: in dit opzicht wordt met het plan het signaal gegeven dat de overtreder wint. Immers krijgen de bewoners die zich daar illegaal gevestigd hebben nu rechtszekerheid voor permanente bewoning, terwijl de overige eigenaars die nooit een overtreding hebben begaan deze mogelijkheid niet krijgen. Vanuit het gelijkheidsbeginsel is dit niet te verantwoorden.
- Op deze manier komt bovendien een ruimtelijk onsamenhangend gebied tot stand. De bestemming van de gronden zou immers per perceel verschillen zonder dat hier een echte ruimtelijke verantwoording voor te geven is. Vanuit het principe van eenduidigheid en rechtszekerheid is het beter om een eenduidige bestemming uit te werken voor de volledige zone, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de noordelijke en zuidelijke zone aangezien deze een geheel andere groei hebben gekend en ook andere parameters hebben.
- Bovendien betekent een dergelijke maatregel dat een verdere versnippering van het gebied mogelijk is. De bestemming "verblijfsrecreatie" laat immers een verdere opsplitsing van percelen toe en geeft mogelijkheden tot een veel hogere bezettingsgraad (type weekendverblijfpark). Hierdoor zou het gebied, dat op vandaag een sterk boskarakter heeft, op termijn volledig volgebouwd kunnen worden. Zoals reeds gesteld in het beleidskader van de weekendverblijven dient dit ten allen tijde te worden vermeden en dient het boskarakter zoveel mogelijk te worden bewaard.
- de cluster is momenteel reeds overwegend bebouwd. Dit betekent dat er slechts voor een eerder beperkt aantal percelen woningen bij kunnen komen. Deze vallen bovendien niet af te bakenen in een ruimtelijk afgescheiden geheel.

Het gebied ligt aan de rand van het woonpark Hertsberge. In dit woonpark komt een gelijkaardige (maar kleinere) typologie voor als in het noordelijk deel van dit PRUP.

Deze knelpunten geven dan ook aan dat een andere oplossing noodzakelijk is, waarbij wordt gezocht naar een voorstel dat zowel ruimtelijk als maatschappelijk te verantwoordbaar is. Hierbij dient een geïntegreerde aanpak voor volledige zone voorop te staan.

Naar ruimtelijk voorkomen is er echter een duidelijk verschil tussen de noordelijke en de zuidelijke verkaveling:

- De percelen in het noordelijk deel zijn beduidend groter dan deze in het zuidelijk deel. In het noordelijk deel is het groene karakter sterk aanwezig en vormt een kwaliteit voor deze omgeving. Hierdoor zou een verschil tussen beide delen in behandeling kunnen bestaan.
- In het volledige plangebied speelt de problematiek van permanent wonen binnen een zone voor verblijfsrecreatie. In het zuidelijk deel is de typologie hoofdzakelijk deze van weekendverblijven, in het noordelijk deel is de typologie deze van residentiële woningen.

Bij de verdere uitwerking moet worden nagegaan hoe met dit verschil wordt omgegaan en hoe dit wordt vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Een ander knelpunt binnen de cluster heeft betrekking op de reële perceelsindeling van het zuidelijke deel van het plangebied, meer bepaald de VK Zuid: Fiers-Wallaert (ggk 05/11/1981). Van de oorspronkelijke perceelsgrenzen, met ruime invulling van collectieve (groen)ruimtes tussen de verschillende blokken in, is op het terrein praktisch nergens meer sprake van. De voorziene ruimtes zijn letterlijk ingepalmd door de aangrenzende percelen en vervolgens door middel van afsluitingen tenietgedaan. Ook meerdere delen van de pijpenkoppen die oorspronkelijk een openbaar karakter hadden, zijn uitbreidingen geworden van privé-tuinen. Er moet dus duidelijkheid verschaft worden inzake juridische consequenties van deze handelingen.

5.2 Uitgangspunten voor het RUP

Zoals hierboven gesteld dient het RUP een ruimtelijk en maatschappelijk verantwoordbare oplossing na te streven. De volgende uitgangspunten worden dan ook vooropgesteld: het behoud van het groen karakter, het uitwerken van een maatschappelijk aanvaardbaar voorstel dat voldoende rechtszekerheid en duidelijkheid biedt en het tegengaan van een verdere versnippering. Hierbij wordt de ruimtelijke samenhang van het gebied te allen tijde vooropgesteld, alsook de relatie tot de omgeving.

- Behoud van het groen karakter

De cluster is niet gelegen in gebied met specifieke Vlaamse en Europese bescherming. Hij maakt wel deel uit van de bosstructuur van het Bulskampveld. De cluster sluit in het noorden direct aan op het grootschalig woonpark van Hertsberge (Oostkamp). Het noordelijk gebied heeft een groen karakter. Dit moet zo blijven. In de stedenbouwkundige voorschriften worden randvoorwaarden ingeschreven om deze kwaliteiten zoveel mogelijk te bewaren, zowel voor het hele gebied als per perceel.

Daarnaast is ook een kenmerkende drevenstructuur aanwezig in het gebied. De gemeente hecht hier veel belang aan en maakte hiervoor inventarissen op. Deze dreven moeten bij heraanleg van wegen behouden blijven. Ook moet bijzondere aandacht gaan naar het vermijden van wortelschade door wegenwer-

ken.

- **Maatschappelijk en ruimtelijk aanvaardbare oplossing**

Er dient gestreefd te worden naar rechtszekerheid en gelijkheid voor alle eigenaars binnen het plangebied. Gezien het gebied niet kan afgebakend worden in duidelijk af te scheiden ruimtelijke entiteiten van permanent wonen, weekendverblijven en bos zijn eenduidige bestemmingen voor de volledige zones aan de orde. De uitzondering die wel gemaakt kan worden is het ruimtelijke onderscheid tussen de noordelijke en de zuidelijke verkaveling.

Dit betekent dat permanent wonen mogelijk wordt gemaakt in het volledige plangebied. Het gebruik van gebouwen als weekendverblijf blijft in beide clusters mogelijk. Dit betekent dat er een beperkt aantal bouwmogelijkheden voor bijkomende woningen worden bij gecreëerd op niveau van het plangebied (28 weekendverblijven kunnen omgeschakeld worden naar permanent wonen, 24 onbebouwde percelen kunnen bebouwd worden). Deze percelen liggen verspreid over het gebied en hebben een gelijkaardig voorkomen als de permanent bewoonde bebouwde delen. Het aantal mogelijk bijkomende bewoonbare entiteiten (32) is klein in verhouding met het totale aantal percelen (186). Het functioneren van het gebied zal hierdoor niet wezenlijk verschillen.

- **Tegengaan van verdere versnippering**

Zoals hierboven reeds besproken dient te worden vermeden dat een verdere versnippering van het gebied mogelijk is. Het is een laagdynamisch gebied en dit dient zo te blijven.

Om dit te bewerkstelligen worden de bouwmogelijkheden beperkt tot 1 bouwvolume (woning/weekendverblijf) per kadastraal perceel. Gezien de meeste percelen in het plangebied relatief groot zijn, garandeert het beperken van de bouwmogelijkheden tot 1 woning/weekendverblijf per perceel dat het gebied laagdynamisch blijft en zijn boskarakter kan behouden.

Een verdere opsplitsing van de percelen om bijkomende bouwgrond te creëren is dus onmogelijk. Om speculatie tegen te gaan wordt de kadastrale intekening op datum van 22 april 2010 – datum voorlopige vaststelling plan door provincieraad – in combinatie met de goedgekeurde verkaveling **NOORD**: Verenigde eigenaars (CBS 29/05/1982) en **ZUID**: Fiers Wallaert (CBS 05-11-1981), zoals aangeduid op het plan juridische toestand als juridische basis genomen. Latere opsplitsingen geven bijgevolg geen recht op bijkomende bouwpercelen.

Het is aangewezen om in de zuidelijke cluster – gezien de kleine perceelsoppervlaktes - eerder een omgekeerde beweging te stimuleren, nl. het samenvoegen van percelen. Daartoe is het aangewezen om bij samenvoeging van percelen hier een iets groter maximaal bouwvolume toe te laten, dan wanneer de bestaande perceelstoestand dezelfde blijft.

- **Bouwmogelijkheden gedifferentieerd van zuid naar noord**

Zoals hierboven is aangegeven is er een duidelijk ruimtelijk verschil tussen de noordelijke verkaveling en de zuidelijke verkaveling:

- De percelen in het zuidelijke deel zijn relatief klein, alsook de aanwezige bouwvolumes. Deze bouwvolumes overstijgen wel de vigerende voorschriften van de stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (B.V.R. 8/7/2005) die een maximaal bouwvolume van 240m³ aangeeft; aangepaste stedenbouwkundige voorschriften zijn aangewezen; Voor het zuidelijk deel werd door de gemeente een steekproefonderzoek gevoerd naar de aanwezige bebouwde oppervlaktes en bouwvolumes. Op basis van dit onderzoek wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften het maximale bouwvolume op te trekken naar 400 m³, maar de maximale bebouwbare oppervlakte van 80 m² aan te houden. Onderbouwing voor dit maximaal bouwvolume en de maximaal bebouwbare oppervlakte is de volgende:
 - De bestaande overwegend vergunde constructies hebben voor dit zuidelijk gedeelte vaak een oppervlakte die het maximale aangegeven bouwvolume van 300 m³ overschrijdt (cfr. artikel 5.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
 - Het voorgestelde maximale bouwvolume van 400 m³ biedt aan alle hoofdgebouwen in het plangebied uitbreidingsmogelijkheden om eventuele comfortaanpassingen te maken: aan gebouwen met een reeds groot volume zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden; aan kleinere gebouwen ruime uitbreidingsmogelijkheden. ten aanzien van de bestaande toestand. Hierdoor worden ook de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor alle eigenaars in het plangebied gelijkgesteld;
 - De maximale bebouwbare oppervlakte wordt echter op 80 m² gehouden gezien de kleine gemiddelde perceelsoppervlakte.
- Het noordelijke deel bestaat uit grotere percelen en deze deelzone maakt bovendien de ruimtelijke overgang maakt naar het noordelijk gelegen woonpark van Hertsberge. Gezien de reeds aanwezige (en vergunde) grotere bouwvolumes houdt het in de noordelijke zone geen steek om de bouwvoorschriften en normen voor weekendverblijven, zoals vastgelegd in de gewestelijke verordening, hier te handhaven. Het is dan ook verantwoordbaar om in deze deelzone ruimere bouwmogelijkheden toe te laten. Ook voor dit noordelijk deel werd door de gemeente een steekproefonderzoek gevoerd naar de aanwezige bebouwde oppervlaktes en bouwvolumes. Op basis van dit onderzoek wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw toe te laten tot 700 m³. Onderbouwing voor dit maximaal bouwvolume is de volgende:
 - De bestaande overwegend vergunde constructies hebben voor dit noordelijk gedeelte enerzijds vaak een oppervlakte die het maximale bouwvolume van 300 m³ (cfr. artikel 5.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) overschrijdt. Als maximaal bouwvolume deze oppervlakte hanteren is dan ook niet realistisch. Anderzijds ligt het volume van het hoofdgebouw nog ver onder de grens van het maximaal toegelaten bouwvolume voor zonevreemde woningen, nl. 1000 m³. De meeste gebouwen en/of volumes zijn echter ook niet oorspronkelijk vergund als woningen, maar als buitenverblijven. Het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw van 700 m³ tracht hierbij rekening te houden met de bestaande toestand, maar zonder de woningen in het plangebied volledig gelijk te stellen aan zonevreemde woningen.
 - De zone maakt ruimtelijk de overgang tussen enerzijds de kleinschalige bebouwing op het zuidelijk deel van het plangebied en anderzijds het noordelijk gelegen woonpark van Hertsberge. De woningen van woonpark Hertsberge hebben een volume van 2500m³ à 3000m³. Door de grote perceelsop-

pervlakken (variërend tussen 4000m² en 7000m²) blijft het bosareaal hier in het woonpark toch behouden. In de noordelijke cluster zijn ter vergelijking perceelsoppervlaktes van 2000m² tot 4000m² met uitschieters van 5000m² terug te vinden.

- Het voorgestelde maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³ biedt aan alle hoofdgebouwen in het plangebied uitbreidingsmogelijkheden om eventuele comfortaanpassingen te maken: aan hoofdgebouwen met een groot volume zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden; aan kleine hoofdgebouwen ruime uitbreidingsmogelijkheden ten aanzien van de bestaande toestand. Hierdoor worden ook de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor alle eigenaars in het plangebied gelijkgesteld.
- De beschikbare percelen zijn zeer ruim waardoor een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 1.000 m³ te verantwoorden was; dus ook een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³
- Ook voor PRUP 'Leugenboombos' wordt het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw op 700 m³ genomen rekening houdende met de bestaande toestand aldaar. Hierdoor wordt binnen de provincie West-Vlaanderen zoveel als ruimtelijk mogelijk/aanvaardbaar een gelijklopend maximaal toegelaten hoofdgebouwvolume toegepast.

5.3 Vertaling in het RUP

5.3.1 Het volledige plangebied

Het RUP voorziet in eenduidige bestemmingen voor de volledige zone die rechtszekerheid en gelijkheid biedt aan alle eigenaars en bewoners binnen de cluster. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt volgens het voorstel bovendien het groene karakter bewaard en een verdere versnippering tegengegaan.

Deze uitgangsprincipes worden als volgt vertaald in het RUP:

- de bestemming wordt vastgelegd als "zone voor recreatief wonen" waarbij zowel permanente bewoning als weekendverblijf tot de mogelijkheden behoort
- de bouwmogelijkheden worden afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied
- slechts 1 woning/weekendverblijf per perceel is toegelaten.
- Een verdere opsplitsing van percelen om bijkomende bouwmogelijkheden te creëren is niet toegestaan
- Er worden randvoorwaarden gesteld naar het bewaren van het boskarakter, bijvoorbeeld:
 - Naast het bouwvolume wordt het perceel zoveel mogelijk gevrijwaard voor hoogstammig groen
 - Voor nieuwe gebouwen en herbouwen dient een minimale afstand ten aanzien van de zonegrens te worden gerespecteerd.
 - Een inrichtingsstudie bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de vergunningverlenende overheid steeds voldoende informatie verschaffen over het bewaren van de ruimtelijke kwaliteit en het groen karakter van het perceel
 - Gebouwen dienen op perceelsniveau te bestaan uit aaneengesloten gehelen. Dit betekent minder ruimte – inname ten voordele van het groen.

Onder de bestaande perceelsstructuur wordt verstaan: deze van de kadastrale toestand dd. 22 april 2010 gecombineerd met de percelen aangegeven in de goedgekeurde verkavelingen, ook al worden deze opgeheven.

5.3.2 Noordelijke cluster

- Permanent wonen wordt in deze zone toegestaan.
- Voor het maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw wordt een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³ aangegeven.
- Het hoofdgebouw(en) bestaat uit maximum 2 bouwlagen (eventuele bouwlaag in het dakvolume inbegrepen)
- De nieuwe situatie zal een woonpark worden waar een minimale oppervlakte van 50% bebossing per perceel een voorwaarde is.

De zone krijgt de bestemming “zone voor residentieel recreatief wonen”

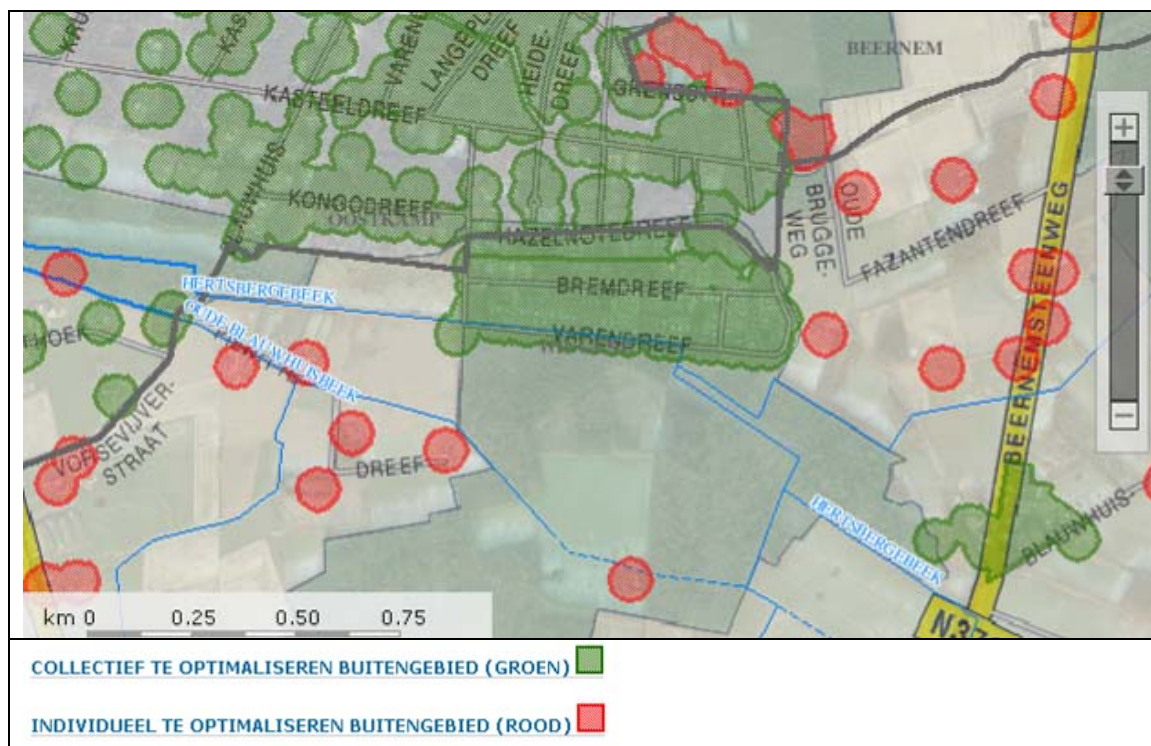
5.3.3 Zuidelijke cluster

- Permanent wonen wordt in deze zone toegestaan
- De gebouwen hebben een maximale grondoppervlakte van 80m² inclusief overdekte bouwsels en bijgebouwen en een totaal maximaal bouwvolume van 400 m³.
- Bij samenvoegen van percelen mag dit maximaal bouwvolume verhoogd worden tot maximaal 500 m³.
- Het hoofdgebouw(en) bestaat uit maximum 2 bouwlagen (eventuele bouwlaag in het dakvolume inbegrepen)
- De zuidelijke zone omvat minder bos dan de noordelijke zone. Het boskarakter wordt hier voornamelijk bepaald door het terrein waar een jeugdlokaal op gevestigd is en collectief gebruikt wordt. Deze zone wordt dan ook bestemd als zone voor collectief groen.
- Centraal in het zuidelijke gedeelte ligt een gebied dat behoort tot de gemeenschap van bewoners. Dit gebied is in het oorspronkelijke verkavelingsplan aangeduid als structurele groenzone, maar nooit als dusdanig uitgevoerd. Op vandaag is deze zone op sommige plekken bebouwd. Eigenaars van aangrenzende percelen hebben hier onrechtmatig grond ingenomen.
- De eigendomsstructuren en het al dan niet herverdelen van deze gronden is een privaatrechtelijk probleem. Omdat na overleg met de brandweer deze zone niet noodzakelijk blijkt ten aanzien van de brandveiligheid dient deze problematiek niet in het RUP te worden opgenomen. Deze zone wordt in het RUP wel als groen in te richten zone aangeduid.
- De ‘pijpenkopjes’ hebben een openbaar gebruik (openbaar verklaard conform de wet van 1841). Al blijkt op het terrein dat ook hier grondinnamen gebeurd zijn. Ook dit is een privaatrechtelijk probleem en wordt mee in de zone voor recreatief wonen opgenomen.

De zone krijgt de bestemming “zone voor recreatief wonen”, waarin één terrein afgezonderd wordt als “zone voor collectief groen”

5.4 Overige elementen

5.4.1 Waterzuivering



Indien er sprake kan zijn van bestendigen van permanent wonen dient het inrichtingsnetwerk van nutsleidingen en rioleringen herzien te worden.

Volgens het zoneringsplan van de VMM behoort het totale plangebied tot 'collectief te optimaliseren buitengebied'. In deze zone wordt op termijn een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien daar deze momenteel nog operationeel is via lozing in een riool die nog niet aangesloten is op een zuiveringsinstallatie of directe lozing in gracht of bodem. Het woonpark van Hertsberge aan de noordelijke plangrens is eveneens collectief te optimaliseren buitengebied. Het aan elkaar aansluiten van beide collectief te optimaliseren gebieden is een mogelijke optie. De studie hieromtrent wordt opgemaakt door Aquafin om uit te maken welke en waar de RWZI-installatie zal komen. Afhankelijk van de conclusie die uit deze studie getrokken wordt zal de RWZI in dit of een ander RUP geïntegreerd worden.

De gemeente ontwikkelde 2 scenario's voor een toekomstige waterhuishouding in het gebied:

- Gebruik bestaande wegenis

Dit is de eenvoudigste oplossing waar al het water langs de pijpenkoppen naar de omringende wegenis gevoerd wordt, waar de hoofdriolering zal komen. Dit scenario is waarschijnlijk 100% financierbaar via de riolsubsidies.

- Via groengebieden

Als het afvalwater via de groengebieden gecollecteerd wordt zal hier een zone voor moeten voorzien worden in het RUP en moet een zone van de mede-eigendommen een openbaar karakter krijgen. Rekening houdende met de private inkomsten in de zone mede-eigendom zal dit de realisatie onnodig gecompliceerd maken.

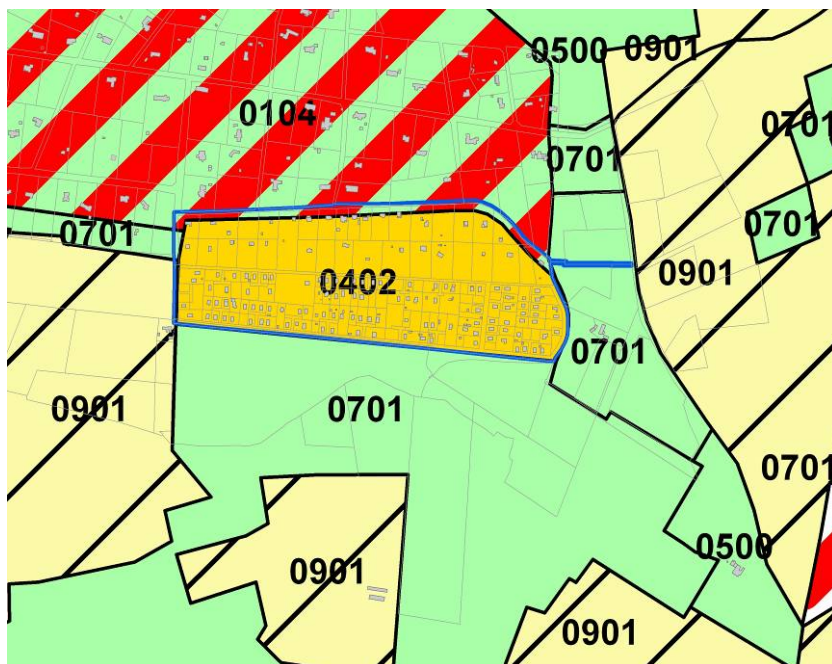
Voor beide scenario's moet het gebied een kwzi krijgen met een ruimte-inname van 3000 à 5000 m². Verder overleg met Aquafin heeft er toe geleid van beide scenario's af te stappen en het gebied te integreren in de plannen die worden opgemaakt voor het woonpark te Hertsberge. Dit betekent dat binnen of aansluitend op het plangebied geen ruimte moet worden voorzien voor waterzuiveringsinfrastructuur.

Intussen is tussen VMM en Aquafin reeds overleg geweest en de visie van VMM is dat dit afvalwater moet worden aangesloten op de RWZI Wingene aangezien deze installatie toch zal worden uitgebreid in de nabije toekomst. Ruimte voor een KWZI moet dat ook niet worden voorzien bij de uitwerking van dit RUP. De uitwerking van een rioleringsplan voor de aansluiting op een zuivering blijft evenwel van toepassing.

5.4.2 Beekverlegging

De 3^e categoriebeek ten zuiden van het plangebied zou kunnen verlegd of ontdubbeld worden naar de overzijde van de weg omdat het omliggende gebied bij wateroverlast niet meer moeten overstroomt. Om deze acties uit te voeren is een bestemmingswijziging niet noodzakelijk gezien de werken kaderen in het beheer van de aanpalende bosgebieden.

5.4.3 Mobiliteit



Met het RUP wordt permanent wonen in het gebied mogelijk gemaakt. Ondanks het feit dat dit op vandaag niet is toegestaan zijn toch 116 van de 154 weekendverblijven permanent bewoond. Dit is ongeveer 80%. De enige toegangsweg tot het gebied is de Snepweg. Hierdoor is de zone enkel te bereiken via het openbaar domein op grondgebied van Oostkamp. Door de gewestplanbestemmingen van omliggende zones (hoofdzakelijk natuurgebied) is het moeilijk bijkomende (auto)-ontsluiting te voorzien. Er zijn slechts 32 percelen onbebouwd. De verkeersgeneratie zal bijgevolg niet significant wijzigen.

5.4.4 Doorsteek oude Bruggeweg tav fietsers en voetgangers



De Oude Bruggeweg wordt veelvuldig gebruikt als functionele fietsroute naar school en voor kleine inkopen. Vorsevijvers is niet met deze weg verbonden, hoewel ook in dit gebied schoolgaande kinderen wonen. Op vandaag moeten deze fietsers een behoorlijke omweg maken, om dan toch de Oude Bruggeweg te bereiken. Van dit RUP wordt gebruik gemaakt om de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers te verhogen door het maken van een doorsteek van de Hazelnotedreef (rondom het plangebied) naar de Oude Bruggeweg. Deze verbinding kadert ook in het recreatief toeristisch netwerk voor wandelaars van Westtoer.

Het doorsnijden van een VEN- en natuurgebied is hier onoverkomelijk. Als recreatief medegebruik (volgens het decreet natuurbehoud art 25, 5°) voor voetgangers en fietsers vormt dit geen probleem. Door de loop van de gracht als leidraad voor het pad te gebruiken worden zo weinig mogelijk aaneengesloten gebieden doorsneden.

6 DECRETALE BEPALINGEN

6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen, van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vorsevijvers', vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17/12/1979) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Roeselare - Tielt:

- gebied voor verblijfsrecreatie
- natuurgebied

De betreffende stedenbouwkundige voorschriften:

Natuurgebied (KB 28/12/1972)

ART. 13.

4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Recreatiegebied (KB 28/12/1972)

ART. 16.

5. De recreatiegebieden:

5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterrinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

Bij ingang van het RUP worden volgende verkavelingen opgeheven:

- **NOORD:** Verenigde eigenaars (CBS 29/05/1982)
- **ZUID:** Fiers Wallaert (CBS 05-11-1981)

6.2 Ruimtebalans

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (m ²) bij benadering	→	Bestemming RUP	Oppervlakte (m ²) bij benadering
gebied voor verblijfsrecreatie	201.829 m ²	→	Zone voor residentieel recreatief wonen (wonen)	91.153 m ²
		→	Zone voor recreatief wonen (wonen)	84.300 m ²
		→	Collectief groen (wonen)	4.823 m ²
		→	Openbaar domein (wonen)	20.950 m ²
natuurgebied	988 m ²	→	Natuur met recreatief medegebruik (natuur)	988 m ²
TOTAAL	202.817 m²	→	TOTAAL	202.817 m²

6.3 Watertoets

6.3.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

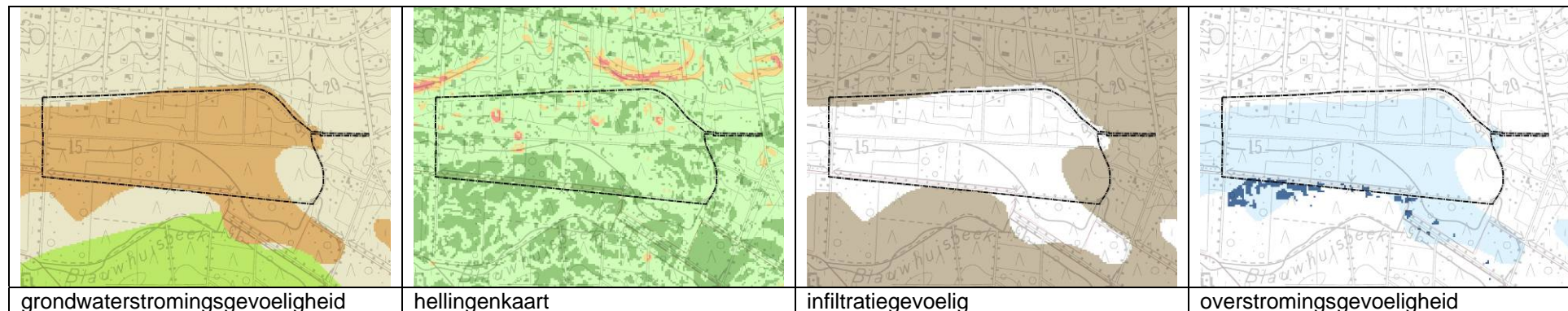
Artikel 8 van dat decreet luidt:

"**Art. 8.** § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 – pagina 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

6.3.2 Toepassing op het PRUP



De percelen binnen het plangebied zijn volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig, voor een klein deel infiltratiegevoelig en matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van verandering in afvoer van oppervlaktewater, structuurverandering van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor wat betreft infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake o.a. hemelwaterputten. Dit geldt voor verharde oppervlakten zowel op privaat domein als publiek domein. Voorkeur gaat uit naar hergebruik van regenwater, verder in afnemende voorkeur: infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.

Het RUP vormt niet het kader voor grote ondergrondse constructies, wat betreft grondwaterstromingspatroon vallen bijgevolg geen significant negatieve effecten te verwachten.

Er zijn effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden aanwezig grenzend aan het plangebied volgens de watertoetskaarten en recent overstromde gebieden. Het gebied overstroomt vanuit de Blauwhuisbeek in het zuidelijk gelegen bosgebied. Om dit gebied niet bijkomend te belasten door het creëren van bijkomend woongebied moet binnen de voorschriften bijkomende verharding beperkt worden.

De noordelijke cluster omvat vooral grotere percelen. Op vandaag hebben de bestaande (zonevreemde) woningen reeds grotere oppervlakten dan de wettelijk toegestane 80m². Er wordt gesteld dat hier woningen van een maximaal volume van 700m³ kunnen komen per perceel, met eveneens de definitie dat de percelen deze zijn zoals de goedgekeurde verkaveling, ook al wordt deze opgeheven. De bezetting over het hele plangebied blijft hierdoor beperkt. De nieuwe

situatie zal een woonpark worden waar een minimale oppervlakte van 50% bebossing per perceel een voorwaarde is. Deze bebossing zorgt mee voor de infiltratiemogelijkheden van de bodem.

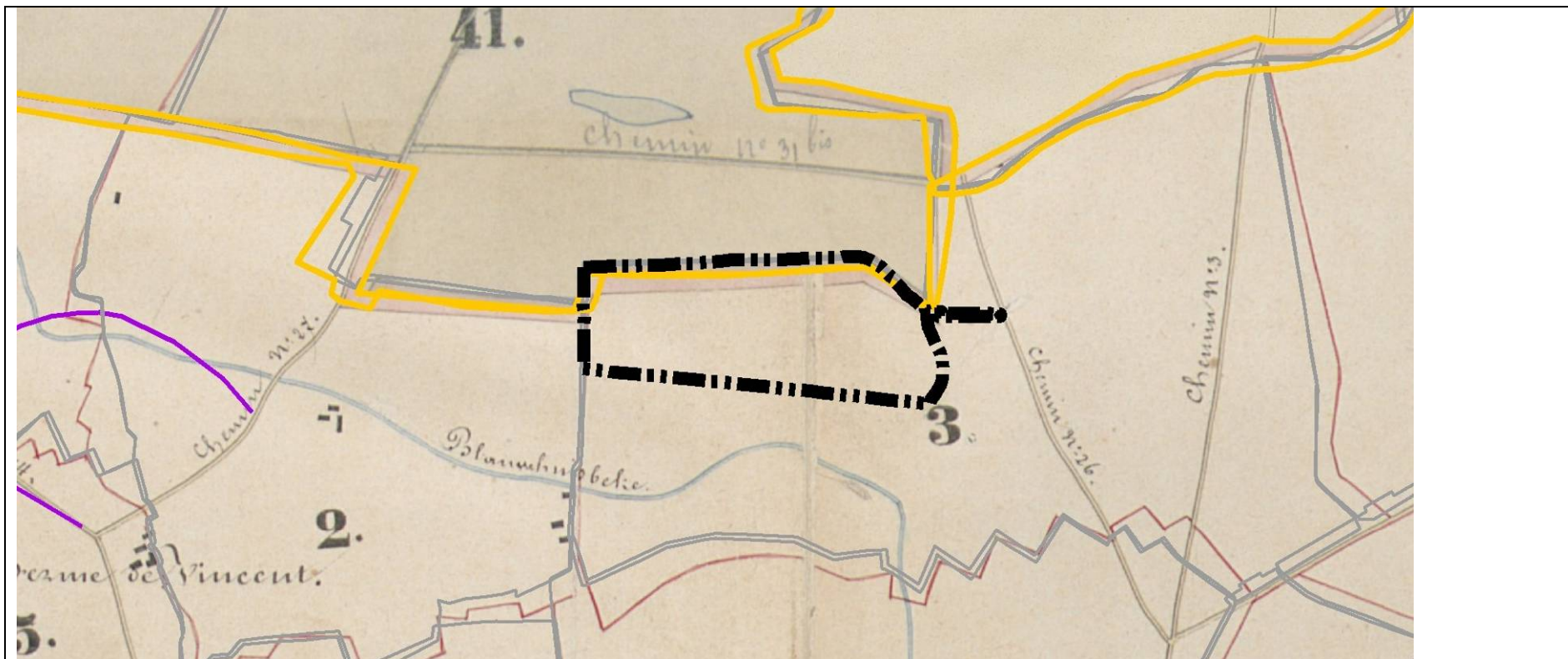
In de zuidelijke cluster wordt eveneens permanent wonen toegestaan. Hier lijkt een maximale bebouwde oppervlakte van 80m² per perceel zeer redelijk. De percelen zijn namelijk te klein om grotere bebouwde oppervlaktes te verantwoorden. Op deze manier blijft ook voldoende ruimte vrij voor (door)zichten naar de groenstructuren in infiltratie binnen de percelen.

De definitie van een perceel is deze zoals aangegeven in de kadastrale toestand op 22 april 2010 – voorlopige vaststelling van plan door de provincieraad – gecombineerd met de vigerende verkaveling, ook al wordt deze verkaveling opgegeven. Op deze manier kan het begrip perceel eenduidig worden vastgelegd.

De zone krijgt de bestemming “zone voor recreatief wonen”, waarin 1 terrein afgezonderd wordt als “zone voor collectief groen”. Dit collectief groen ligt centraal in de zuidelijke zone en zorgt eveneens voor een maximale infiltratiemogelijkheid. Een deel van de zone voor recreatief wonen kreeg een overdruk voor groeninrichting. Ook hier is infiltratie maximaal mogelijk.

De waterzuivering gebeurt collectief, samen met het woonpark Hertsberge door Aquafin.

6.4 Buurtwegentoets



Grenzend aan het plangebied is de buurtweg Chemin nr. 26 gelegen. Het RUP zorgt voor een voetgangers- en fietserdoorsteek naar deze buurtweg (Oude Bruggeweg).

6.5 Conclusies onderzoek tot m.e.r.

De ontheffingsbeslissing betreffende het onderzoek tot m.e.r. werd verleend op 5 maart 2010. De ontheffingsbeslissing wordt toegevoegd in bijlage.

Volgende aandachtspunten werden meegenomen voor de verdere uitwerking van het PRUP 'Weekendverblijven Vorsevijvers'.

- Integraal waterbeleid:
 - De toekomstige waterhuishouding van het gebied dient te ontwikkeld worden m.b.v. KWZI met een ruimte-inname van 3.000 à 5.000 m². Deze dient tevens rekening te houden met de hoogtelijnen en de aansluitmogelijkheden op de Oude Blauwhuisbeek, alsook met de infiltratiegevoeligheid van de omliggende percelen. Binnen het RUP dient hier weliswaar geen ruimte voor te worden voorzien omdat dit geïntegreerd met het woonpark Hertsberge te Wingene op andere terreinen wordt aangepakt.
 - Voor wat betreft infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake o.a. hemelwaterputten. Dit geldt voor verharde oppervlakten zowel op privaat domein als publiek domein. Voorkeur gaat uit naar hergebruik van regenwater, verder in afnemende voorkeur: infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.
- Fauna en flora:
 - Gezien de biologische waardering van meerdere percelen in de noordelijke plangebiedhelft dient de nieuwe situatie een woonpark te worden waar een minimale oppervlakte van 50% bebossing per perceel in het noordelijke gebied een voorwaarde moet zijn. Dit zal door de gemeente in de hand moeten worden gehouden bij het vergunningen- en regularisatiebeleid en handhaving hiervan. In het zuidelijke gebied wordt de bebossingsgraad gegarandeerd door een collectief perceel en een overdruk in het gebied voorbehouden voor groeninrichting.
 - Het plangebied is volledig omringd door kwetsbare gebieden volgens het gewestplan. Het is dus van groot belang dat alle consequenties steeds getoetst worden aan deze vastgelegde zones. Er wordt een overdruk voor voetgangers- en fietsersdoorsteek gerealiseerd doorheen het VEN- en natuurgebied in het noorden, hier blijft de impact beperkt omdat geen aaneengesloten gebieden geraakt worden.
- Landschap
 - Met de opmaak van dit RUP worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld aan het gebied. De percelen mogen niet verder opgedeeld worden en de bestaande kwaliteiten zoals structurele groenwaarden worden in voorschriften vastgelegd.
- Mens
 - Infrastructuur

- Volgens het zoneringsplan van de VMM behoort het totale plangebied tot 'collectief te optimaliseren buitengebied. Een dient bijgevolg een rioleringsplan opgemaakt te worden dat de woningen in directe aansluiting brengt met het zuiveringsstation.
- Ruimte
 - Voor de zuidelijke plangebied helft is een maximale bebouwde oppervlakte van 80m² per perceel meer dan geschikt. De percelen zijn namelijk te klein om grotere bebouwde oppervlaktes te verantwoorden. De woningen worden bestemd op lange termijn voor permanente verblijven. Gezien de kleine percelen wordt de (bouw)typologie van weekendverblijven hier gehandhaafd.
 - Binnen de noordelijke plangebied helft worden woningen met een maximaal volume van 700 m³ toegelaten per perceel (bij goedkeuring ontheffing was zelfs nog een maximaal bouwvolume van 1000 m³ toegelaten), met die definitie dat de percelen dezelfde zijn zoals deze in goedgekeurde verkaveling, ook al wordt deze opgeheven
- Er dient te worden gezocht naar een maatschappelijk aanvaardbare oplossing.

Ondanks bovenstaande aandachtspunten is het echter duidelijk dat de situatie verbetert ten aanzien van het nulalternatief.

6.6 Realisatie van het RUP

6.6.1 Onteigeningsplan

Onteigenen van een stuk natuurgebied voor het realiseren van een wandel- en fietspad. De aanleg van dit pad zal zo ingericht worden dat de bestaande natuurwaarden niet in het gedrang komen. (zie onteigeningsplan)

Motivering van het algemeen belang

De Oude Bruggeweg wordt veelvuldig gebruikt als functionele fietsroute naar school en voor kleine inkopen. De cluster Vorsevijvers is niet met deze weg verbonden, hoewel ook in dit gebied schoolgaande kinderen wonen. Op vandaag moeten deze fietsers een behoorlijke omweg maken, om dan toch de Oude Bruggeweg te bereiken. Van dit RUP wordt gebruik gemaakt om de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers te verhogen door het maken van een doorsteek van de Hazelnotedreef (rondom het plangebied) naar de Oude Bruggeweg.

Deze verbinding kadert ook in het recreatief toeristisch netwerk voor wandelaars en fietsers van Westtoer en kan een belangrijke schakel vormen in dit netwerk.

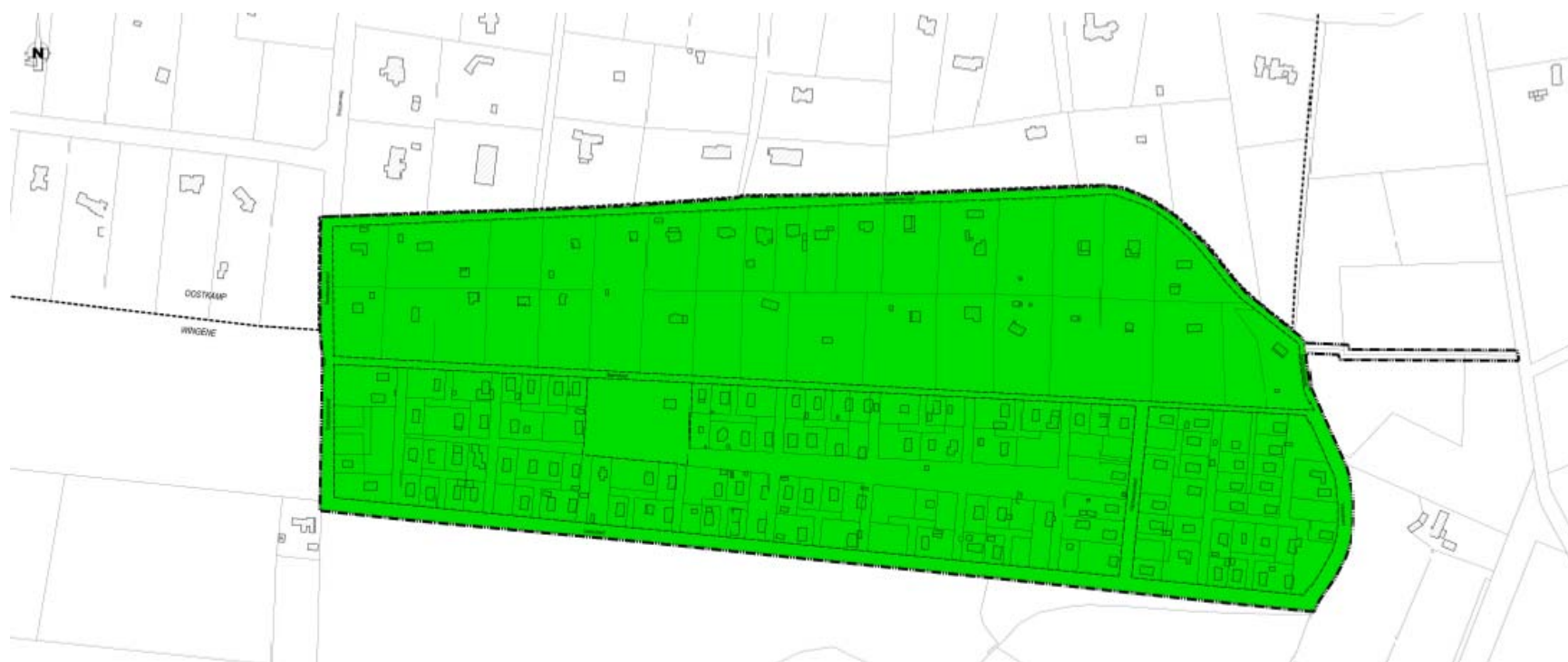
Het doorsnijden van een VEN- en natuurgebied is hier onoverkomelijk. Als recreatief medegebruik (volgens het decreet natuurbehoud art 25, 5°) voor voetgangers en fietsers vormt dit echter geen probleem. Door de loop van de gracht als leidraad voor het pad te gebruiken worden zo weinig mogelijk aaneengesloten gebieden doorsneden. Bovendien wordt een natuurtechnische aanleg van de fiets- en voetgangersverbinding vooropgesteld.

6.7 Planbaten/planschade

Conform artikel 2.2.2 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een RUP in voorkomend geval te bevatten: een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De planbatenheffing is conform de VCRO van toepassing op de zones die door dit RUP een bestemmingswijziging van de categorie van gebiedsaanduiding **recreatie** naar de categorie **wonen** ondergaan.

Volgende figuur geeft hiervan een overzicht:



Het groen ingekleurde gedeelte van het plangebied ondergaat een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding **recreatie** naar de categorie **wonen**.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

7 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Na de voorlopige vaststelling van het RUP door de provincieraad in zitting van 22 april 2010, ging het openbaar onderzoek door van 31 mei 2010 tot 30 juli 2010.

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (Procoro) verleende in zitting van 7 oktober 2010 een gemotiveerd advies naar de provincieraad toe, waarin de adviezen en bezwaren ten aanzien van het voorlopig vastgesteld RUP werden behandeld.

Op basis van dit gemotiveerd advies werd waar nodig bijkomend onderzoek uitgevoerd, wat resulteerde in een motiveringsnota tot aanpassing van onder andere dit RUP 'Vorsevijvers'. U vindt deze motiveringsnota (inclusief gemotiveerd advies Procoro en bijkomend onderzoek) terug in bijlage.

Op basis van de voorgestelde wijzigingen in deze motiveringsnota zijn de documenten van het voorlopig vastgesteld plan aangepast, tot voorliggend ontwerp voor definitieve vaststelling door de provincieraad.

Verslag

Datum vergadering: 25 november 2009	Betreft: Verslag plenaire vergadering PRUP 'Vorsevijvers' te Wingene	Verslaggever: Sara De Greve Tom De Visschere
Onze ref.:	Bijlage: schriftelijke adviezen	Telefoon 050 40 32 29 Fax 050 40 33 76 tom.devisschere@west-vlaanderen.be

Aanwezig :

Liesbeth Terryn, departement RWO – RP
Leni Demarest, ANB West-Vlaanderen
Chris De Meulemeester, secretaris Wingene
Frank De Baere, procoro
Stephaan Barbery, dienst ruimtelijke planning (provincie)
Tom De Visschere, dienst ruimtelijke planning (provincie)
Karel Vanackere, studiebureau Grontmij
Sara De Greve, studiebureau Grontmij

Verontschuldigd :

Departement Landbouw en Visserij
Vlaamse Milieumaatschappij
Toerisme Vlaanderen
Gedeputeerde Patrick Van Gheluwe

Afwezig :

Agentschap R-O Vlaanderen, ruimtelijke ordening West-Vlaanderen
Departement LNE, afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid

1 **SCHRIFTELIJKE ADVIEZEN**

1.1 **Gemeente Oostkamp**

De gemeente Oostkamp geeft een voorwaardelijk gunstig advies. De gemeente Oostkamp vraagt specifiek om een ontsluiting te voorzien op grondgebied Wingene of indien dit niet mogelijk is, mee te participeren in onderhoud wegenis op Oostkamps grondgebied.

Op de plenaire vergadering wordt gesteld dat in de toelichtingsnota reeds wordt gemeld dat een bijkomende ontsluiting niet mogelijk is gezien de cluster omgeven is door natuurlijk waardevol gebied. De tweede opmerking inzake participatie in onderhoud maakt geen onderwerp uit van dit RUP.

1.2 Toerisme Vlaanderen

Het advies van Toerisme Vlaanderen is gunstig, maar er zijn twee opmerkingen. Enerzijds zijn zij minder gelukkig met de terminologie 'zone voor recreatief wonen'. Gezien het gebied als woonzone wordt bestendig stellen zij voor om eerder te spreken van 'woongebied met recreatief karakter'. Anderzijds wordt de aandacht gevestigd op het logiesdecreet dat van toepassing is op aanwezige logies binnen het plangebied.

Op de plenaire vergadering wordt gesteld dat de terminologie van de zones binnen het RUP zal herbekeken worden rekening houdend met deze opmerking. Inzake de toepassing van het logiesdecreet wordt geconcludeerd dat hier niet echt elementen zijn die moeten meegenomen worden in de context van dit RUP.

1.3 Vlaamse Milieumaatschappij

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij is gunstig, gezien het RUP in voldoende mate mogelijke negatieve effecten opvangt.

1.4 Departement Landbouw en Visserij

Het advies van het departement Landbouw en Visserij – Afdeling duurzame landbouwoontwikkeling is **gunstig**, gezien het RUP op zich geen invloed heeft op de agrarische structuur of het agrarisch gebruik.

2 ADVIEZEN TIJDENS DE PLENAIRE VERGADERING

2.1 RWO – Afdeling ruimtelijke planning

Ruimtelijke motivering

RWO haalt aan dat de provincie haar keuze om wonen toe te laten op alle percelen voornamelijk op basis van het gelijkheidsbeginsel en minder omwille van een ruimtelijke motivatie. RWO vraagt echter om deze keuze ruimtelijk verder te motiveren en aan te tonen dat de optie om overal permanent wonen toe te laten geen wezenlijk verschil betekent voor het functioneren van het gebied.

In deze optiek dient het RUP een ruimtelijke doelstelling te hebben en niet het louter regulariseren van een op vandaag onwettige toestand.

Principieel gaat RWP dus op deze locatie akkoord met een dergelijke bestemming, mits dit verder ruimtelijk wordt gemotiveerd. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de ligging t.a.v. het woonpark van Hertsberge en het feit dat de cluster nu al overwegend bebouwd is, m.a.w. het gaat over restpercelen.

De provincie haalt aan dat dergelijke ruimtelijke argumenten reeds zijn opgenomen in de toelichtingsnota en dat deze verder zullen uitgewerkt worden.

Te ruime bouwmogelijkheden in noordelijk deel

De bouwmogelijkheden in de noordelijke zone tot 1000m³ zijn te ruim bemeten en niet in overeenstemming met de doelstelling om het boskarakter zoveel als mogelijk te bewaren.

De provincie haalt aan dat zij als aanknopingspunt wettelijke regeling voor zonevrije woningen in agrarisch gebied heeft genomen. RWO haalt aan dat deze regeling op deze locatie te ruim bemeten is en hiermee een mogelijke dynamiek kan worden gecreëerd. Op de vergadering wordt overeengekomen de bouwmogelijkheden eerder af te stemmen op wat op heden binnen deze zone aanwezig is. De provincie stelt dat zij dit verder zullen onderzoeken.

Overige

- De relatie met de visie op de buitengebiedregio 'veldgebied Brugge – Meetjesland' moet geduid worden.
- De kleur oranje komt niet overeen met de keuze om wonen binnen de volledige zone toe te laten.

Er wordt geconcludeerd dat met deze elementen rekening zal worden gehouden bij aanpassing van het plan.

- De vraag stelt zich of de herbestemming van recreatie naar overig groen geen aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

Op de vergadering wordt gesteld dat, gezien het hier gaat over groen op buurtniveau, dit wijkgroen eerder kadert binnen de hoofdcategorie wonen dan overig groen. Dit zal verder worden onderzocht.

2.2 ANB West-Vlaanderen

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat voorlopig akkoord met het PRUP, gezien de cluster nu reeds grotendeels bebouwd is, maar wenst enkele aandachtspunten mee te geven. Zij maken hun advies nog schriftelijk over.

Er worden op de vergadering reeds een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Verdere degradatie van ecologische infrastructuren wordt best vermeden en de druk van het gebied op de omgeving mag niet verhogen
- Het is aangewezen verlichting in de beboste delen te beperken
- Bij infrastructuur aanleg moeten de dreefstructuren bewaard worden, bijzondere aandacht moet gaan naar vermijden van wortelschade
- De bepalingen uit het bosdecreet blijven geldig, het kan nuttig zijn de aandacht hierop te vestigen, eventueel toelichtend bij de voorschriften
- De vraag wordt gesteld of er bepalingen moeten opgenomen worden rond zonnepanelen en zwembaden om te vermijden dat hierdoor bomen gekapt worden.

Het is aangewezen rekening te houden met deze opmerkingen bij het aanpassen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.3 Gemeente Wingene

De gemeente geeft een gunstig advies op het voorontwerp RUP, maar geeft volgende twee opmerkingen:

- Er wordt gevraagd de groene overdruk binnen de zone voor recreatief wonen vrij te stellen van planbaten.
 - Er wordt op de vergadering gesteld dat er hier sprake is van privaat groen, nl. een deel van de tuin waaraan specifieke (beplantingsvoorschriften) gelden. Deze maken een onlosmakelijk deel uit van het woonperceel en een vrijstelling van planbaten voor dit deel is dan ook niet aan de orde.
 - De gemeente vraagt om de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor recreatief wonen te verruimen, nl. tot minstens 360m³ en bij voorkeur 480m³, met een nokhoogte van 8m, zodat een minimum bewoonbare ruimte van 120m² mogelijk is.
- De provincie antwoordt dat hier de voorschriften vanuit de gewestelijke verordening werden overgenomen. Uit het overleg werd geconcludeerd dat een maximum volume van 300m³ binnen deze zone verdedigbaar is, gezien dit cijfer rechtstreeks uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komt, nl. inzake definiëring van een weekendverblijf (artikel 5.4.1, 1° lid).

2.4 Procoro

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening geeft een gunstig advies, gebaseerd op het feit dat een maatschappelijk aanvaardbaar oplossing voor de volledige zone moet worden nagestreefd. Ze geeft echter volgende opmerkingen:

- De procoro geeft aan dat het plan niet de bedoeling mag hebben dat de woningen na bestendiging dan voor veel geld worden verkocht
 - De provincie begrijpt dit standpunt maar ziet niet in hoe er in dit RUP hieraan kan tegemoet gekomen worden. Bovendien dient gesteld dat de mensen daar dikwijls toch al de prijs van bouwgrond hebben betaald voor hun perceel.
 - Het is aangewezen de mogelijkheden in het plangebied en de mogelijkheden in het woonpark Hertsberge op elkaar af te stemmen
- Zoals uit vooroverleg bleek zal de waterzuivering van het woonpark en de cluster Vorsevijvers gezamenlijk geschieden. Verder zijn er niet echt functionele relaties tussen beide gebieden.
- Inzake de waterproblematiek dient onder meer duiding te worden gegeven hoe het afvalwater zal verzameld worden en naar waar het wordt afgeleid
- Een overzicht van de geplande aanpak van zuivering voor dit gebied zal worden toegevoegd aan de toelichtingsnota
- De procoro haalt aan dat het opnemen van de groene overdruk in de zuidelijke zone binnen het collectief groen een functionele en kwalitatieve meerwaarde kan bieden

De provincie haalt aan dat deze overdrukzone is overgenomen uit de verkavelingsvergunning van het zuidelijke deel. Deze groenzone is echter volledig ingelijfd in

de omliggende tuinen. Gezien de heel ontransparante en problematische eigendomsstructuur van het plangebied is het niet realistisch dat deze overdrukzone collectief groen kan worden. De provincie heeft er dan ook voor geopteerd om dit privaat te houden, maar de nodige randvoorwaarden naar beplanting vast te leggen.

3 CONCLUSIE

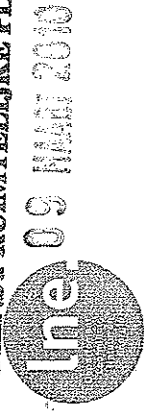
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Vorsevijvers” kan verder in procedure gaan, mits aanpassing van een aantal elementen. De belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn:

- Het verder uitwerken van de ruimtelijke motivering van het RUP;
- De bouwmogelijkheden in het noordelijk deel afstemmen op wat reeds gebouwd is en de bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel afstemmen op de decretale definitie van een weekendverblijf;
- Het herbekijken van de terminologie van de zones in relatie met de feitelijke bestemming.

Opgemaakt op 2 december 2009,
Voor de dienst Ruimtelijke Planning

Sara De Greve
Tom De Visschere

8.2 Ontheffingsbeslissing betreffende milieueffectrapportage



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

AANGETEKEND

Aan de Deputatie van de provincie West-
Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 SINT-ANDRIES

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
11 februari 2010

uw kenmerk
TDV/10/110

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0335/
10/
bijlagen /

vragen naar / e-mail

Melanie.franck@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

Datum

05 MAART 2010

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: provinciaal RUP "Vorsevijvers" te Wingene.
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet) en Besluit van de
Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen
en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")
Beslissing

Geachte

Met de brief van 11 februari 2010 heeft de provincie West-Vlaanderen voor bovenvermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL0335 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het RUP wenst het weekendverblijvencluster Vijverbos, in het westen van de gemeente Wingene, te herbestemmen naar zone voor recreatief wonen waardoor de optie van permanent wonen mogelijk wordt.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onjuist zou zijn. In het advies van Afdeling Ruimtelijke Planning, de dienst BGP, de VMM, het Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen, de gemeente Oostkamp en de gemeente Wingene wordt geen bezwaar gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier. In de adviezen worden wel aandachtspunten en bezorgdheden meegegeven waarmee rekening dient gehouden te worden in het verdere RUP-proces, zo onder meer:

- Het uitwerken van noodzakelijke randvoorwaarden om een verdere degradatie (ontbossing, lichtverstoring) van de huidige natuurwaarden tegen te gaan. Hierbij kan bijvoorbeeld ook nagegaan worden welke potenties naar ontwikkeling van heide-ecotopen (i.p.v. herbebossing) aanwezig zijn in het noordelijke deel van het plangebied.

- Het inbouwen van milderende maatregelen zodat de overstromingsgevoeligheid van het plangebied en de omgeving niet verhoogd wordt.

Een aantal opmerkingen (o.a. summier uitwerking van de effectbespreking) werden door de provincie West-Vlaanderen reeds aangepast in het screeningsdossier (rood gemarkeerd).

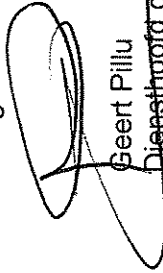
Rekening houdende met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

De provincie West-Vlaanderen dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen (voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en) uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. De administratie zal de gemeente Wingene op de hoogte brengen om via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te laten melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis van Wingene.

Hoogachtend



Geert Pillu
Diensthoofd dienst Mer

8.3 Motiveringsnota tot aanpassingen PRUP

PRUP 'Leugenboombos' te Koekelare PRUP 'Vorsevijvers' te Wingene

Motiveringsnota tot aanpassingen PRUP's

Concept

Provincie West-Vlaanderen
Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)

Grontmij Vlaanderen
Gent, 17 januari 2011

Verantwoording

Titel : PRUP 'Leugenboombos' te Koekelare
PRUP 'Vorsevijvers' te Wingene

Subtitel : Motiveringsnota tot aanpassingen PRUP's

Projectnummer : 262752

Datum : 18 januari 2011

Auteur(s) : Rik Rousseau

E-mail adres : rik.rousseau@grontmij.be

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Voorgestelde aanpassingen PRUP 'Leugenboombos'	4
1.1	Maximaal bouwvolume	4
1.2	Datum verbod tot opsplitsing percelen	4
1.3	Overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	5
1.4	Voorbouwlijn.....	5
1.5	Woongebied met landelijk karakter ?.....	5
2	Voorgestelde aanpassingen PRUP 'Vorsevijvers'	7
2.1	Maximaal bouwvolume	7
2.2	Plan bestaande juridische toestand ontbreekt.....	8
2.3	Datum verbod tot opsplitsing percelen	8
2.4	Verbinden van twee woningen.....	8
2.5	Woongebied met landelijk karakter ?.....	9
3	Bijlagen	12
3.1	PRUP 'Leugenboombos' - gemotiveerd advies Procoro	12
3.2	PRUP 'Vorsevijvers' - gemotiveerd advies Procoro.....	16
3.3	PRUP's 'Leugenboombos' en 'Vorsevijvers' – juridisch advies 'inbreuk op het beginsel niet-retroactiviteit administratieve rechtshandelingen?	26
3.4	PRUP 'Leugenboombos' – overzicht volumes gebouwen	33
3.5	PRUP 'Vorsevijvers' – overzicht oppervlakte en volumes gebouwen	34

1 Voorgestelde aanpassingen PRUP 'Leugenboombos'

1.1 Maximaal bouwvolume

In artikel 1 'zone voor residentieel recreatief wonen' wordt een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw vastgelegd op 1.000 m³.

Overeenkomstig het advies van de Procoro werd er door de gemeente Koekelare onderzocht wat de aanwezige bouwvolumes zijn in het plangebied (zie bijlage).

Op basis van dit onderzoek wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften het maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw te beperken tot 700 m³.

Onderbouwing voor dit maximaal bouwvolume is de volgende:

- De bestaande overwegend vergunde constructies hebben enerzijds vaak een oppervlakte die het maximale bouwvolume van 300 m³ cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.4.1) overschrijdt. Als maximaal bouwvolume deze oppervlakte hanteren is dan ook niet realistisch. Anderzijds ligt het volume van het hoofdgebouw nog ver onder de grens van het maximaal toegelaten bouwvolume voor zonevreemde woningen, nl. 1.000 m³. De meeste gebouwen en/of volumes zijn echter ook niet oorspronkelijk vergund als woningen, maar als buitenver-

blijven. Het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw van 700 m³ tracht hierbij rekening te houden met de bestaande toestand, maar zonder de woningen in het plangebied volledig gelijk te stellen aan zonevreemde woningen.

- Het voorgestelde maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³ biedt aan alle hoofdgebouwen in het plangebied uitbreidingsmogelijkheden om eventuele comfortaanpassingen te maken: aan hoofdgebouwen met een groot volume zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden; aan kleine hoofdgebouwen ruime uitbreidingsmogelijkheden. ten aanzien van de bestaande toestand. Hierdoor worden ook de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor alle eigenaars in het plangebied gelijkgesteld.
- De beschikbare percelen zijn zeer ruim waardoor een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 1.000 m³ te verantwoorden was; dus ook een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³
- Ook voor PRUP 'Vorsevijvers' artikel 1 'zone voor residentieel recreatief wonen' wordt het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw op 700 m³ genomen rekening houdende met de bestaande toestand aldaar. Hierdoor wordt binnen de provincie West-Vlaanderen zoveel als ruimtelijk mogelijk/aanvaardbaar een gelijklopend maximaal toegelaten hoofdgebouwwolume toegepast.

1.2 Datum verbod tot opsplitsing percelen

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat om een verdere versnippering van het gebied te voorkomen, tegelijk wordt opgelegd dat slechts één woning per kadastraal perceel kan gebouwd worden. De kadastrale indeling van 1 januari 2009 geldt daarbij als basis.

Rekening houdende met het juridisch advies hieromtrent (zie bijlage) wordt er voorgesteld om deze datum te wijzigen naar de datum van de voorlopige vaststelling van het plan door de provincieraad, nl. 22 april 2010.

Hierdoor is er geen sprake van een inbreuk op het beginsel van de niet-retroactiviteit (die er nu ook al niet was) én is er ook conformiteit met het gelijkheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Tevens zal op het plan bestaande juridische toestand de kadastrale situatie worden gebruikt die van toepassing was op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dit plan, nl. 22 april 2010.

1.3 Overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Onder punt 5.3 relatie met het RUP (visievorming) zal worden aangegeven dat het PRUP de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet zal volgen voor volgende onderstreepte passage:

De gemeente acht het wenselijk dat de zone via de opmaak van een RUP wordt omgeschakeld naar een "groene woonzone". Dit betekent dat permanente bewoning wordt toegestaan. Hetzelfde geldt voor de momenteel nog onbebouwde percelen, met dien verstande dat het opsplitsen van percelen slechts mogelijk is indien de oppervlakte van de kavels minstens 3500 m² bedraagt.

Dit gebeurt in functie van het vermijden van een verdere ongewenste versnippering van het plangebied.

1.4 Voorbouwlijn

In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 'zone voor residentiële recreatief wonen' wordt gesteld:
'Nieuw te bouwen hoofdgebouwen dienen maximaal aan te sluiten op de bouwlijn van naastgelegen percelen'.

In een bezwaar wordt er gesteld dat hierdoor het risico op kaalslag reëel is en nefast zou zijn voor het bewaren van het boskarakter. Tevens zou dit negatieve effecten hebben voor de veiligheid inzake windval.

Onder windval denken we dat de bezwaarindiener bedoelt dat wanneer er bomen gekapt worden, andere bomen die vroeger niet aan wind onderhevig waren, dit nu wel zouden worden. Hierdoor kunnen ze bij hevige wind(stoten) kunnen omvallen met gevaar voor nefaste effecten inzake veiligheid.

Daarom wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften de zinsnede aan te vullen:

'Nieuw te bouwen hoofdgebouwen dienen maximaal aan te sluiten op de bouwlijn van naastgelegen percelen, tenzij dit niet mogelijk is in functie van het behoud van bestaand hoogstammig groen.

1.5 Woongebied met landelijk karakter ?

De Procoro vraagt om te onderzoeken of het in het kader van afstandsregels vanuit vlarem voor de landbouwbedrijven in de omgeving niet aangegeven is om een bestemming 'woongebied met landelijk karakter' in te stellen.

In de vigerende Vlarem-wetgeving vinden we volgende relevante elementen m.b.t. de afstandsregels:

Verbods- en afstandsregels varkens - Artikel 5.9.4.4.

Vervangen artikel 5.9.4.4 bij B.VI.Reg. van 01-06-1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, gewijzigd bij het B.VI.Reg. van 19-01-1999 en 19-09-2008, vanaf 05-03-2010

Tussen elke stal en/of opslag van vaste dierlijke mest of mengmest van de inrichting gelegen in agrarisch gebied enerzijds en elk op het gewestplan

aangegeven woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan een woongebied met een landelijk karakter en ten opzichte van elk in het bosdecreet van 13 juni 1990 aangegeven bosreserveaat anderszijds, moet in functie van het aantal varkens dat in de inrichting wordt gehouden, uitgedrukt in varkensseenheden, en van het overeenkomstig artikel 5.9.4.2 voor de inrichting berekend aantal waarderingspunten, ten minste de volgende afstand bestaan:

Waarderingspunten, toegekend aan de inrichting	Minimale afstand in meter bij volgend aantal varkensseenheden					
	van 100 tot 500	van 501 tot 1 050	van 1 051 tot 1 575	van 1 576 tot 2 100	van 2 101 tot 2 625	meer dan 2 625
<50	250	300	350	verbod	verbod	verbod
50 – 100	200	225	250	300	350	400
101 – 150	100	150	200	250	300	350
151 – 200	50	100	150	200	250	300
> 200	50	50	100	150	200	300

voor de toepassing van voormelde bepalingen wordt :

- één zeug inclusief biggen gelijkgesteld aan 2,5 varkensseenheden;
- een ander varken > 10 weken gelijkgesteld aan 1 varkensseenheid.

Verbods- en afstandsregels kippen - Artikel 5.9.5.3.§5

Tussen elke stal en/of opslag van dierlijke mest of mengmest van een inrichting, gelegen in een agrarisch gebied enerzijds en elk op het gewest-

plan aangegeven woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat, bosreserveaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan woongebieden met een landelijk karakter anderszijds, dient in functie van het aantal stuks gevogelte dat in de inrichting wordt gehouden en van het overeenkomstig artikel 5.9.5.2. berekend aantal waarderingspunten, tenminste de volgende afstand te bestaan:

Waarderingspunten toegekend aan de inrichting	Vereiste minimumafstand in m bij aantal stuks gevogelte						
	≤ 5000	van 5.001 tot 10.000	van 10.001 tot 20.000	van 20.001 tot 40.000	van 40.001 tot 60.000	van 60.001 tot 80.000	> 80.000
< 75	100	150	200	300	400	verbod	verbod
75 -150	75	100	150	225	300	verbod	verbod
151 -200	50	75	100	150	200	250	300
> 200	50	75	100	150	200	225	250

Het is verboden in een inrichting, omvattende een of meer pluimveestallen, die geheel gelegen is in een agrarisch gebied, meer kippen of stuks gevogelte te houden dan het aantal dat in functie van voormelde criteria en de afstandsregels is toegelaten.

We bemerken dus dat zowel de woongebieden als de gebieden voor verblijfsrecreatie opgenomen als hindergevoelige gebieden. Een wijziging van een gebied voor verblijfsrecreatie naar een woonzone heeft dus geen impact op de verbods- en afstandsregels cfr. Vlarem.

2 Voorgestelde aanpassingen PRUP 'Vorsevijvers'

2.1 Maximaal bouwvolume

In artikel 1 'zone voor residentieel recreatief wonen' wordt een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw nu vastgelegd op 1.000 m³.

Overeenkomstig het advies van de Procoro werd er door de gemeente Wingene onderzocht wat de aanwezige bouwvolumes zijn in het plangebied (zie bijlage).

Op basis van dit onderzoek wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften het maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw te beperken tot 700 m³.

Onderbouwing voor dit maximaal bouwvolume is de volgende:

- De bestaande overwegend vergunde constructies hebben voor dit noordelijk gedeelte enerzijds vaak een oppervlakte die het maximale bouwvolume van 300 m³ cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.4.1) overschrijdt. Als maximaal bouwvolume deze oppervlakte hanteren is dan ook niet realistisch. Anderzijds ligt het volume van het hoofdgebouw nog ver onder de grens van het maximaal toegelaten bouwvolume voor zonevreemde woningen, nl. 1.000 m³. De meeste

gebouwen en/of volumes zijn echter ook niet oorspronkelijk vergund als woningen, maar als buitenverblijven. Het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw van 700 m³ tracht hierbij rekening te houden met de bestaande toestand, maar zonder de woningen in het plangebied volledig gelijk te stellen aan zonevreemde woningen.

- Het voorgestelde maximale bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³ biedt aan alle hoofdgebouwen in het plangebied uitbreidingsmogelijkheden om eventuele comfortaanpassingen te maken: aan hoofdgebouwen met een groot volume zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden; aan kleine hoofdgebouwen ruime uitbreidingsmogelijkheden ten aanzien van de bestaande toestand. Hierdoor worden ook de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor alle eigenaars in het plangebied gelijkgesteld.
- De beschikbare percelen zijn zeer ruim waardoor een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 1.000 m³ te verantwoorden was; dus ook een maximaal bouwvolume voor het hoofdgebouw van 700 m³
- Ook voor PRUP 'Leugenboombos' wordt het voorgestelde maximale bouwvolume van het hoofdgebouw op 700 m³ genomen rekening houdende met de bestaande toestand aldaar. Hierdoor wordt binnen de provincie West-Vlaanderen zoveel als ruimtelijk mogelijk/aanvaardbaar een gelijklopend maximaal toegelaten hoofdgebouwvolume toegepast.

In artikel 2 'zone voor recreatief wonen' wordt er inzake het maximale gebouwvolume volgende aangegeven:

*De gebouwen hebben een maximale grondoppervlakte van 80m² inclusief overdekte terrassen, bijgebouwen en een maximaal volume van 300 m³.
..... De totale grondoppervlakte van de gebouwen, de terrassen, private toegangswegen, parkeerplaatsen en eventuele verhardingen inbegrepen, mag nooit meer bedragen dan de helft van de perceelsoppervlakte.*

Overeenkomstig het advies van de Procoro werd er door de gemeente Wingene onderzocht wat de aanwezige bouwvolumes en grondoppervlakken zijn in het plangebied (zie bijlage).

Op basis van dit onderzoek wordt er voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften het maximale bouwvolume op te trekken naar 400 m³, maar de maximale bebouwbare oppervlakte van 80 m² aan te houden

Onderbouwing voor dit maximaal bouwvolume en de maximaal bebouwbare oppervlakte is de volgende:

- De bestaande overwegend vergunde constructies hebben voor dit zuidelijk gedeelte vaak een oppervlakte die het maximale aangegeven bouwvolume van 300 m³ overschrijdt.
- Het voorgestelde maximale bouwvolume van 400 m³ biedt aan alle hoofdgebouwen in het plangebied uitbreidingsmogelijkheden om eventuele comfortaanpassingen te maken: aan gebouwen met een reeds groot volume zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden; aan kleinere gebouwen ruime uitbreidingsmogelijkheden. ten aanzien van de bestaande toestand. Hierdoor worden ook de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor alle eigenaars in het plangebied gelijkgesteld.
- De maximale bebouwbare oppervlakte wordt echter op 80 m² gehouden gezien de kleine gemiddelde perceelsoppervlakte.

2.2 Plan bestaande juridische toestand ontbreekt

Het plan bestaande juridische toestand ontbreekt. Dit zal worden toegevoegd.

2.3 Datum verbod tot opsplitsing percelen

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat om een verdere versnippering van het gebied te voorkomen, tegelijk wordt opgelegd dat

slechts één woning per kadastraal perceel kan gebouwd worden. De kadastrale indeling van 1 januari 2009 geldt daarbij als basis.

Rekening houdende met het juridisch advies hieromtrent (zie bijlage) wordt er voorgesteld om deze datum te wijzigen naar de datum van de voorlopige vaststelling van het plan door de provincieraad, nl. 22 april 2010.

Hierdoor is er geen sprake van een inbreuk op het beginsel van de niet-retroactiviteit (die er nu ook al niet was) én is er ook conformiteit met het gelijkheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Tevens zal op het plan bestaande juridische toestand de kadastrale situatie worden gebruikt die van toepassing was op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dit plan, nl. 22 april 2010.

2.4 Verbinden van twee woningen

Een bezwaarindiener vraagt om mogelijkheden te bieden om 2 woningen samen te voegen naar één woning. Dit met betrekking tot het zuidelijk deel. De Procoro vraagt dan wel dat dit mogelijk kan worden gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften laten dit nu reeds toe.

**Latere kadastrale opsplitsingen en/of wijzigingen in kadastrale oppervlaktes in functie van het potentieel bebouwbaar maken, geven geen recht op bijkomende bouwmogelijkheden.*

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het echter niet aangewezen om – gezien de kleine percelering – het maximaal toegelaten bouwvolume per perceel van 400 m³ bij bijvoorbeeld samenvoegen van 2 percelen, dan zomaar te verdubbelen tot een totaal maximaal bouwvolume van 800 m³.

Het samenvoegen van kleine percelen is hier echter een positieve ruimtelijke actie, want hierdoor zullen er grotere percelen ontstaan die meer

woonkwaliteit kunnen bieden. Om dit proces te stimuleren wordt daarom voorgesteld om het totaal maximaal bouwvolume bij samengevoegde percelen op te trekken tot maximaal 500 m³.

De inperking tot maximaal 500 m³ is hierbij aangewezen rekening houdende met het feit dat zelfs bij samenvoegen van 2 of meer percelen, de totale perceelsoppervlakte nog vrij bescheiden zal blijven. Tevens wordt inzake maximaal bouwvolume nog enige eenheid aangehouden voor dit deel van het plangebied.

2.5 Woongebied met landelijk karakter ?

De Procoro vraagt om te onderzoeken of het in het kader van afstandsregels vanuit vlarem voor de landbouwbedrijven in de omgeving niet aangegeven is om een bestemming 'woongebied met landelijk karakter' in te stellen.

In de vigerende Vlarem-wetgeving vinden we volgende relevante elementen m.b.t. de afstandsregels:

Verbods- en afstandsregels varkens - Artikel 5.9.4.4.

Vervangen artikel 5.9.4.4 bij B.VI.Reg. van 01-06-1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, gewijzigd bij het B.VI.Reg. van 19-01-1999 en 19-09-2008, vanaf 05-03-2010

Tussen elke stal en/of opslag van vaste dierlijke mest of mengmest van de inrichting gelegen in agrarisch gebied enerzijds en elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan een woongebied met een landelijk karakter en ten opzichte van elk in het bosdecreet van 13 juni 1990 aangegeven bosreservaat anderzijds, moet in functie van het aantal varkens dat in de inrichting wordt gehouden, uitgedrukt in varkensseenheden, en van het overeenkomstig artikel

5.9.4.2 voor de inrichting berekend aantal waarderingspunten, ten minste de volgende afstand bestaan:

Waarderingspunten, toegekend aan de inrichting	Minimale afstand in meter bij volgend aantal varkensseenheden					
	van 100 tot 500	van 501 tot 1050	van 1051 tot 1575	van 1576 tot 2100	van 2101 tot 2625	meer dan 2625
<50	250	300	350	verbod	verbod	verbod
50 – 100	200	225	250	300	350	400
101 – 150	100	150	200	250	300	350
151 – 200	50	100	150	200	250	300
> 200	50	50	100	150	200	300

voor de toepassing van voormelde bepalingen wordt :

- één zeug inclusief biggen gelijkgesteld aan 2,5 varkensseenheden;
- een ander varken > 10 weken gelijkgesteld aan 1 varkensseenheid.

Verbods- en afstandsregels kippen - Artikel 5.9.5.3.§5

Tussen elke stal en/of opslag van dierlijke mest of mengmest van een inrichting, gelegen in een agrarisch gebied enerzijds en elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, bosreservaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan woongebieden met een landelijk karakter anderzijds, dient in functie van het aantal stuks gevogelte dat in de inrichting wordt gehouden en van het overeenkomstig artikel 5.9.5.2. bere-

kend aantal waarderingspunten, tenminste de volgende afstand te bestaan:

Waarderingspunten toegekend aan de inrichting	Vereiste minimumafstand in m bij aantal stuks gevogelte						
	≤ 5000	van 5.001 tot 10.000	van 10.001 tot 20.000	van 20.001 tot 40.000	van 40.001 tot 60.000	van 60.001 tot 80.000	> 80.000
< 75	100	150	200	300	400	verbod	verbod
75 -150	75	100	150	225	300	verbod	verbod
151 -200	50	75	100	150	200	250	300
> 200	50	75	100	150	200	225	250

Het is verboden in een inrichting, omvattende een of meer pluimveestallen, die geheel gelegen is in een agrarisch gebied, meer kippen of stuks gevogelte te houden dan het aantal dat in functie van voormelde criteria en de afstandsregels is toegelaten.

We bemerken dus dat zowel de woongebieden als de gebieden voor verblijfsrecreatie opgenomen als hindergevoelige gebieden. Een wijziging van een gebied voor verblijfsrecreatie naar een woonzone heeft dus geen impact op de verbods- en afstandsregels cfr. Vlarem.

3 Bijlagen

3.1 PRUP 'Leugenboombos' - gemotiveerd advies Procoro

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

Uittreksel uit het verslag nr 103 van de bijeenkomst van 7 oktober 2010

5. Behandelen adviezen en bezwaren van het pro- vinciaal RUP Leugenboombos (Koekelare)

*behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar on-
derzoek van 31/05/2010 tem 30/07/2010 over het ontwerp PRUP*

*De heer Tom De Visschere van de dienst ruimtelijke planning licht het pro-
vinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe, met aandacht voor de wijzigingen
ten aanzien van de plenaire vergadering*

Een lid vraagt om het verslag van de plenaire vergadering toe te voegen.
Dit bevat essentiële informatie.

Een ander lid vraagt waarom er niet gekozen wordt voor de bestemming
woongebied met landelijke karakter? Met deze bestemming wordt de pro-
blematiek van de afstandsregels vanuit Vlarem voor de verdere landbouw-
ontwikkeling opgelost. Nog een ander lid vraagt zich af of het de bedoeling
kan zijn om terug te grijpen naar de terminologie van het gewestplan. Bo-
vendien zal de Vlarem-wetgeving zich ook dienen aan te passen aan de
categorieën.

Een lid vraagt aandacht voor de riolering. Er mag straks in de toekomst gewoon worden en er worden geen voorwaarden naar afvalwaterlozing gesteld.

De heer Tom De Visschere legt uit dat het Leugenboombos is opgenomen in het zoneringsplan om riolering aan te leggen.

De PROCORO gaat over tot de behandeling van adviezen en bezwaren:

Adviezen

A1. Gemeenteraad Koekelare (12/07/2010, poststempel 29/07/2010, ontvangst PROCORO 02/08/2010)

De gemeenteraad geeft een gunstig advies op het RUP aangezien hiermee een einde kan gesteld worden aan de jarenlange rechtsonzekerheid voor de vele eigenaars van het Leugenboombos.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO neemt akte van het standpunt van de gemeente Koekelare

A2. College Burgemeester & Schepenen Koekelare (28/07/2010, poststempel 29/07/2010, ontvangst PROCORO 02/08/2010)

Het gemeentebestuur volgt het advies van de gemeenteraad maar geeft een opmerking over de invloed van het RUP op de afstandsregels die van toepassing zijn op de milieuvergunningen voor de omliggende bedrijven.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De opmerking wordt onontvankelijk verklaard gezien de Vlaamse Codex de gemeenteraad als adviserende instantie aangeeft. Het college kan als uitvoerend orgaan de gemeenteraad niet vervangen.

A3. Departement RO, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – ruimtelijke planning (23/07/2010, ontvangst PROCORO 27/07/2010)

De keuze om permanent wonen toe te laten op alle percelen binnen deze cluster kan ruimtelijk worden aanvaard.

Er is onvoldoende onderbouwning aanwezig om het bouwvolume op max. 1000m³ vast te leggen. De vaststelling dat er op vandaag reeds een ruim volume aanwezig is, is onvoldoende. Dit is bovendien niet in overeenstemming met de optie om het boskarakter van het gebied maximaal te vrijwaren. Om het plan in overeenstemming te brengen met het PRS-WV en het RSV inzake de algemene opties omtrent open ruimte en het behoud van bossen is het noodzakelijk om het toegelaten bouwvolume te wijzigen in de stedenbouwkundige voorschriften.

In de voorschriften wordt best aangegeven voor welke categorie van aanvragen het bijvoegen van een globale inrichtingsstudie vereist is.

Algemeen:

Het RUP wordt gunstig geadviseerd voor zover het maximaal toegelaten bouwvolume in de stedenbouwkundige voorschriften wordt beperkt.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat 1000m³ als een basisrecht is ingeschreven in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening voor zonevreemde woningen. In die zin meent de PROCORO dat dit principe ook in dit plan kan toegepast worden.

De PROCORO adviseert de deputatie om te onderzoeken wat de huidige volumes zijn binnen de zone en na te gaan of het noodzakelijk is om de

volumes hierop af te stemmen. Voorts suggereert de PROCORO om de mogelijke volumes af te stemmen met de grootte van het perceel met een maximum van 1000m³.

Het is wenselijk om duidelijkheid te scheppen over welke categorie van aanvragen het bijvoegen van een globale inrichtingsstudie vereist is. De PROCORO adviseert om dit bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning als informatief document bij te vragen. Eenmaal de inrichtingsstudie gemaakt kan die in de praktijk normaal gezien opnieuw gebruikt worden voor volgende stedenbouwkundige aanvragen.

Bezwaren en opmerkingen

B1. (14/07/2010, poststempel 15/07/2010, ontvangst PROCORO 16/07/2010)

B1 is eigenaar van enkele percelen in het plangebied en tekent tegen volgende optie uit het RUP bezwaar aan:

- *“Een verdere opsplitsing van de percelen om bijkomende bouwgrond te creëren is dus onmogelijk. Om speculatie tegen te gaan wordt de kadastrale intekening op datum van 1 januari 2009 samen met de goedgekeurde verkaveling VK 526.1036 dd. 30/05/1980, zoals aangeduid op het plan juridische toestand als juridische basis genomen. Latere opsplitsingen geven bijgevolg geen recht op bijkomende bouwpercelen.”*

Het doel van de bezwaarindiener was om zijn percelen op te splitsen in drie delen waardoor er drie loten komen voor zijn drie kinderen. Door de beperking op het opsplitsen van percelen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is dit niet mogelijk drie bouwloten te creëren gezien deze de kadastrale situatie van 1 januari 2009 als uitgangspunt neemt. De twee percelen van de bezwaarindiener werden in het kadaster pas ingetekend op 5 november 2009.

Er wordt bijgevolg bezwaar ingetekend tegen deze bepaling uit de stedenbouwkundige voorschriften. Hiervoor worden volgende redenen aangehaald:

- o De eigenaar haalt aan dat zijn voornemen om deze splitsing door te voeren reeds vroeger in een schrijven heeft bekendgemaakt aan de gemeente in 2003 naar aanleiding van het GRS en er aldus van speculatie geen sprake kan zijn.
 - o Bovendien wordt gesteld dat deze bepaling retro-actief is en dat in deze een schending van het rechtszekerheidsbeginsel inhoudt, omdat niet is aangetoond dat deze onontbeerlijk is en absoluut noodzakelijk voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang. Deze voorwaarden zijn immers noodzakelijk om een retro-actieve handeling te kunnen stellen.
 - o Tevens wordt verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koekelare waarin gesteld wordt dat het opsplitsen van percelen slechts mogelijk is indien de oppervlakte van de kavels minstens 3500m² bedraagt.
- STV p. 8: *“Nieuw te bouwen hoofdgebouwen dienen maximaal aan te sluiten op de bouwlijn van naastgelegen percelen”*
De bezwaarindiener vreest dat door een dergelijke ‘rooilijn’ te creëren het risico op een kaalslag over de lengte van verschillende percelen reëel is en nefast voor het bewaren van het boskarakter. Tevens zou dit negatieve gevolgen hebben voor de veiligheid inzake windval.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

Inzake het feit dat B1 dit voornemen reeds had voor de opmaak van dit RUP:

- Er kan geen recht worden geput uit een voornemen van de aanvrager reeds voor dit RUP wordt opgemaakt. Gezien dit voornemen niet strookt met de opzet van het RUP om een maatschappelijk aanvaardbare oplossing te bieden voor de permanente bewoning en bijkomende bebouwing in aantal wordt beperkt tot de huidige bouwloten (voor weekendverblijven) kan bijgevolg geen gevolg worden gegeven aan dit voornemen.

Inzake de retro-activiteit van het verbod tot opsplitsen van percelen:

- Er wordt aangehaald dat er geen sprake kan zijn van retro-activiteit in dit RUP. De formulering van de voorschriften dient wel te worden aangepast. De PROCORO haalt aan dat het de bedoeling is van het RUP om geen bijkomende bouwmogelijkheden toe te laten buiten de huidige bouwmogelijkheden en aanwezige loten. Er wordt opgemerkt dat een kadastrale splitsing nog geen recht geeft op bijkomende bouwmogelijkheden.
- De opzet tot verbod opsplitsen van percelen is dus in werkelijkheid niet retro-actief. Deze bepaling gaat wel uit van de bouwmogelijkheden op het tijdstip 1 januari 2009, maar gezien er geen verkavelingsvergunningen zijn goedgekeurd tussen deze datum en het ontwerp RUP is de retro-activiteit hier bijgevolg zonder voorwerp en dus niet van belang.
- Bovendien maakt het RUP het mogelijk dat er twee volwaardige woningen kunnen gebouwd worden op de percelen terwijl voor het RUP enkel weekendverblijven mogelijk waren. In dit opzicht is er ook geen sprake van enige retro-activiteit.
- De PROCORO adviseert om de voorschriften van het RUP en het plan juridische toestand zodanig aan te passen dat dit voldoende eenduidig is en juridisch sluitend.
- Er dient tevens duidelijkheid te zijn tussen een verkavelingsplan en splitsingsplan.

Inzake de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- Er kan geen beroep worden gedaan op bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gezien men in een provinciaal RUP niet gebonden is rekening te houden met bepalingen uit gemeentelijke structuurplannen. De PROCORO adviseert wel om duidelijk in de toelichtingsnota op te nemen dat het gemeentelijk structuurplan hier niet wordt gevolgd. Op dit ogenblik is dat nog wat verwarrend gezien deze bepaling uit het GRS wel bij de planeringscontext is opgenomen.

Inzake de bepaling over de bouwlijn:

- De PROCORO adviseert om te onderzoeken t.a.v. de nog bebouwbare percelen op het plan of een dergelijke bouwlijn een dergelijk effect kan hebben en indien dit het geval is de voorschriften hieromtrent aan te passen. Het moet duidelijk zijn of er een bouwlijn verplicht wordt of niet. Het doel is zo minimaal mogelijk rooien van bomen.

Bijkomende opmerkingen vanuit de PROCORO met éénparigheid van stemmen

Er dient onderzocht te worden of een bestemming woongebied met landelijk karakter een optie kan zijn in kader van de afstandsregels vanuit Vla-rem voor de landbouwbedrijven in de omgeving.

De vaste secretaris
(get.) Stephaan Barbery

De voorzitter
(get.) Piet Gellynck

Voor eensluidend afschrift,
De vaste secretaris PROCORO

Stephaan Barbery

3.2 PRUP 'Vorsevijvers' - gemotiveerd advies Procoro

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

Uittreksel uit het verslag nr 103 van de bijeenkomst van 7 oktober 2010

6. Behandelen adviezen en bezwaren van het provinciaal RUP Vorsevijvers (Wingene)

Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 31/05/2010 tem 30/07/2010 over het ontwerp PRUP

De heer Tom De Visschere van de dienst ruimtelijke planning licht het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toe, met aandacht voor de wijzigingen ten aanzien van de plenaire vergadering

De PROCORO gaat over tot de behandeling van adviezen en bezwaren:

Adviezen

A1. Departement RWO, afdeling ruimtelijke planning (27/07/2010, ontvangst PROCORO 27/07/2010)

De keuze om permanent wonen toe te laten op alle percelen binnen deze cluster kan ruimtelijk worden aanvaard.

Er is onvoldoende onderbouwing aanwezig om het bouwvolume op max. 1000m³ vast te leggen. De vaststelling dat er op vandaag reeds een ruim volume aanwezig is, is onvoldoende. Dit is bovendien niet in overeenstemming met de optie om het boskarakter van het gebied maximaal te vrijwaren. Om het plan in overeenstemming te brengen met het PRS-WV en het RSV inzake de algemene opties omtrent open ruimte en het behoud van bossen is het noodzakelijk om het toegelaten bouwvolume te wijzigen in de stedenbouwkundige voorschriften.

In de voorschriften wordt best aangegeven voor welke categorie van aanvragen het bijvoegen van een globale inrichtingsstudie vereist is.

In de stedenbouwkundige voorschriften bij artikel 1 en artikel 2 wordt verwezen naar het plan juridische toestand. Dit plan is evenwel niet bij het dossier gevoegd. Het is noodzakelijk om dit plan toe te voegen om de bouw mogelijkheden binnen het RUP eenduidig te kunnen vaststellen.

Algemeen:

Het RUP wordt gunstig geadviseerd voor zover het maximaal toegelaten bouwvolume in de stedenbouwkundige voorschriften wordt beperkt en het plan juridische toestand wordt toegevoegd.

advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat 1000m³ als een basisrecht is ingeschreven in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening voor zonevreemde woningen. In die zin meent de PROCORO dat dit principe ook in dit plan kan toegepast worden.

De PROCORO adviseert de deputatie om te onderzoeken wat de huidige volumes zijn binnen de zone en na te gaan of het noodzakelijk is om de volumes hierop af te stemmen. Voorts suggereert de PROCORO om de mogelijke volumes af te stemmen met de grootte van het perceel met een maximum van 1000m³.

Het is wenselijk om duidelijkheid te scheppen over welke categorie van aanvragen het bijvoegen van een globale inrichtingsstudie vereist is. De PROCORO adviseert om dit bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning als informatief document bij te vragen. Eenmaal de inrichtingsstudie gemaakt kan die in de praktijk normaal gezien opnieuw gebruikt worden voor volgende stedenbouwkundige aanvragen.

De PROCORO vraagt in navolging van het advies om het plan juridische toestand bij te voegen om onduidelijkheid over de bouwmogelijkheden te voorkomen.

A2. Gemeente Oostkamp (30 juni 2009, poststempel 01/07/2010, ontvangst PROCORO 02/07/2010)

De gemeente Oostkamp tekent bezwaar aan tegen het plan gezien de hoofdontsluiting van het gebied via het grondgebied Oostkamp geschiedt. In dit opzicht wensen zij dat er een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien ter hoogte van de bijkomende voetgangers- en fietsersverbinding die is opgenomen in het plan. Zij stellen dat dit mogelijk moet zijn op een breedte van 6 meter en dat een menging met het fiets- en voetgangersverkeer geen probleem zou mogen vormen.

advies PROCORO:

Gezien de fiets- en voetgangersverbinding dwars door natuurgebied loopt is het niet verantwoordbaar om deze op te waarderen tot een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer.

Eventuele afspraken tussen de gemeente Oostkamp en Wingene over beheer en onderhoud van de hoofdontsluiting behoren niet tot het voorwerp van dit RUP

Bezwaren en opmerkingen

B1. (22/07/2010, poststempel 23/07/2010, ontvangst PROCORO 26/07/2010)

B1 heeft inzake drie aspecten opmerkingen en bezwaren ten aanzien van het plan:

- *De berekening en betaling van planbaten:*
De berekening is onvoldoende genuanceerd, gezien enkel wordt gekeken naar de grootte van het perceel. Bovendien zijn de bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel relatief hoger t.a.v. de grootte van de percelen dan in het noorden. Nochtans is de planbaten in het zuiden veel lager dan in het noorden. Er wordt gevraagd slechts planbaten te betalen op de delen die niet moeten aangeplant worden met 50% hoogstammig groen. Het deel van het perceel dat werd afgestaan aan de gemeente (gracht en deel weg) mag niet mee worden aangerekend bij de planbaten.
- *Het behoud van groen ten zuiden van de Bremdreef*
Gezien de bouwmogelijkheden verruimen in het zuidelijk deel, meent B1 dat dit contraproductief zal zijn voor behoud en herstel van resterend groen in deze deelzone. Zeker gezien ook mag gebouwd worden tot op 1 m van de scheidingslijn. B1 pleit ervoor om mogelijkheid tot uitbreiding in deze deelzone te laten afhangen van de grootte van het perceel.
- *De doorsteek voor fietsers en voetgangers*

B1 stelt dat er voor deze doorsteek helemaal geen vraag is en dat dit bovendien kan leiden tot een verkeersgevaarlijke situatie. Immers komen deze fietsers terecht op de gevaarlijke weg tussen Beernem en Wingene zonder fietspad.

B1 stelt dat het nuttig zou zijn om een tweede doorsteek te maken voor gemotoriseerd verkeer tussen de Bremdreef en de Fazantendreef. Op deze manier is er een tweede invalsweg voor de wijk, die nu bij een blokkade (vb. omgevallen boom) volledig is afgesloten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Inzake berekening en betaling planbaten:*
De PROCORO heeft begrip voor de argumenten die worden aangehaald door de bezwaarindiener, maar geeft dat alle aspecten rond planbaten worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat het RUP hier geen invloed op heeft. Dit RUP kan bijgevolg niets wijzigen aan de procedure en berekening van planbaten.
- *Het behoud van het groen ten zuiden van de Bremdreef:*
Gezien de percelen in het zuidelijk deel relatief klein zijn, zal het inderdaad niet eenvoudig zijn om het echte boskarakter te behouden. Dit is binnen deze zone nu reeds grotendeels verdwenen. De bouwmogelijkheden worden in het zuidelijk deel slechts beperkt opgetrokken naar 80m² en 300m³, dit enkel om het comfortniveau van de woningen wat te kunnen verhogen. Er is bovendien binnen het zuidelijk deel een deelzone opgenomen waar het groen karakter moet bewaard blijven en een zone met een publieke functie waar het hoogstammig groen ook maximaal moet worden behouden. De PROCORO is dan ook van mening dat het RUP een evenwicht realiseert tussen mogelijkheden voor hedendaags wooncomfort en het behoud van het groene karakter van de zone

De PROCORO suggereert evenwel aan de deputatie om te onderzoeken wat de huidige volumes zijn binnen de zone en na te gaan of het zinvol is om voor deze zuidelijk deel de mogelijke volumes af te stemmen met de grootte van het perceel.

- *De doorsteek voor fietsers en voetgangers:*
Inzake de verkeersgevaarlijke situatie geeft de PROCORO aan dat het voorzien is om fietspaden aan te leggen tussen Beernem en Wingene, zodat deze doorsteek hier op een veilige manier een aansluiting op kan maken.
Een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer t.h.v. Bremdreef en Fazantendreef is niet mogelijk gezien deze doorsteek rechtstreeks door natuurgebied loopt. Enkel een verbinding voor fietsers en voetgangers is hier te verantwoorden.

B2. (12/07/2010, poststempel 14/07/2010, ontvangst PROCORO 15/07/2010)

B2 had graag volgende opmerkingen/adviezen geformuleerd:

- *Bouwmogelijkheden zuidelijk deel te laag*
B2 stelt dat het maximum vastgestelde volume van 300m³ en de maximum oppervlakte van 80m² weinig is en geen opties biedt aan de bewoners om volwaardig te kunnen wonen.
- *Samenvoegen van percelen*
Er wordt voorgesteld om het samenvoegen van percelen mogelijk te maken en de bouwmogelijkheden van de samengevoegde percelen te verhogen. Dit is een meerwaarde voor de betrokken eigenaars en een meerwaarde voor de natuur en alle andere inwoners van de wijk.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Bouwmogelijkheden zuidelijk deel te laag*
De bouwmogelijkheden zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO adviseert de deputatie om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.
- *Samenvoegen van percelen*

De PROCORO suggereert aan de deputatie om te onderzoeken wat de huidige volumes zijn binnen de zone en na te gaan of het zinvol is om voor deze zuidelijk deel de mogelijke volumes af te stemmen met de grootte van het perceel. Er dient onderzocht te worden of bij het samenvoegen van percelen het wenselijk is dat ook de volume kan vergroten zonder dat de vooropgestelde doelstelling om het groene karakter te behouden in het gedrang komt.

B3. (14/07/2010, ontvangst PROCORO 27/07/2010)

B3 heeft volgende bezwaren en opmerkingen inzake de berekening en betaling van planbaten:

- De berekening is onvoldoende genuanceerd, gezien enkel wordt gekeken naar de grootte van het perceel. De bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel zijn echter relatief hoger t.a.v. de grootte van de percelen dan in het noorden. Nochtans is de planbaten in het zuiden veel lager dan in het noorden.
Deze berekening is bovendien discriminerend:

- o Vb. perceel van 500 m² is 880,95€ planbaten. Logisch zou zijn dat een perceel van 2000m² vier maal dit bedrag zou zijn, nl. 3523,8€. Dit is echter 10069,4€
- o Percelen mogen niet meer verkaveld worden. Dit is ruimtelijk een goede zaak. Echter bij de berekening van de planbaten is dit discriminerend: iemand met een perceel van 1000m² en 2000m² zal 12880,9€ betalen, terwijl een eigenaar van één perceel van 3000m² 23910,6€ zal betalen.

Volgens B3 wordt hier bijgevolg een schending van het gelijkheidsprincipe vastgesteld. De berekening is een te simplistische werkwijze die geen oog heeft voor nuances.

- Daarnaast wordt gevraagd slechts planbaten te betalen op de delen die niet moeten aangeplant worden met 50% hoogstammig groen.
- Het deel van het perceel dat voor erfpacht werd afgestaan aan de gemeente (gracht en deel weg) maar wel nog steeds deel uitmaakt van het kadastraal perceel mag niet mee worden aangerekend bij de planbaten.
- B3 benadrukt dat zij waarschijnlijk de eersten zullen zijn in Vlaanderen die planbaten zullen betalen terwijl er op korte termijn een evaluatie zou zijn van het systeem. B3 zou het spijtig vinden dat zij als 'proefkonijn' financieel nadeel zouden ondervinden door de huidige regelgeving.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO heeft begrip voor de argumenten die worden aangehaald door de bezwaarindiener, maar geeft dat alle aspecten rond planbaten worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat het RUP hier geen invloed op heeft. Dit RUP kan bijgevolg niets wijzigen aan de procedure en berekening van planbaten.

B4. (26/07/2010, poststempel 28/07/2010, ontvangst PROCORO 27/07/2010)

B4 heeft volgende bezwaren ten aanzien van het plan:

- *Bouwmogelijkheden zuidelijk deel te laag*
Er wordt bezwaar aangetekend tegen de bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel van max. 80m² en 300m³. Het verschil met het noordelijk deel is wel erg groot.
Er wordt aangehaald dat zij reeds een woning hebben van 5x6x10 meter wat reeds 300m³. Daarnaast zou er later toestemming zijn verleend voor een garage 3x6x8 door de gemeentelijke diensten.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De bouwmogelijkheden zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt.

De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

B5. (poststempel 30/07/2010, ontvangst PROCORO 2/08/2010)

B5 heeft volgende opmerkingen op het plan:

- *Mogelijkheid tot splitsen percelen*
B5 pleit ervoor om het verbod tot opsplitsen van percelen te vervangen door een mogelijkheid om wel te splitsen tot min. 1200 à 1500m² groot. Dit gezien grotere percelen een veel groter bedrag

voor planbaten moeten betalen. B5 stelt dat gezien percelen van 1200m² dezelfde mogelijkheden hebben als percelen van 4000m² dit tot zeer grote ongelijkheden leidt. Zij pleiten voor hetzelfde recht, nl. gelijke percelen.

- *Aanbetaling en berekening planbaten*
50% van het perceel moet beplant worden met hoogstammig groen. B5 heeft hier ruimtelijk geen bezwaar tegen, maar stelt dat dit deel van het perceel niet zou mogen meegerekend worden in de planbaten. Zij verwijzen hierbij naar de berekening van K.I. waarbij wel onderscheid wordt gemaakt tussen het bebouwde deel en het deel bos.

De berekende meerwaardeberekening volgens de Codex overschrijdt volgens B5 de marktwaarde. Er wordt gevraagd om bij de evaluatie van de berekeningen in 2011 de theorie toch echt aan de praktijk te toetsen.

Er wordt vastgesteld dat er een discriminatie is inzake de noordkant en zuidkant. Voor het blijven wonen is een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging naar wonen noodzakelijk. Dit betekent echter voor de mensen aan de zuidkant 650€ te betalen terwijl aan de noordkant 25000€ moet betaald worden. Dit terwijl het perceel wel groter is maar de woning niet. B5 vindt dan ook dat het pas wenselijk is om de planbaten te laten ingaan wanneer er effectief voordeel wordt gehaald uit de meerwaarde, nl. bij verkoop of bij verbouwing. Er wordt gevraagd om bij evaluatie van december 2011 het betreffende artikel 5.4.3 uit de Codex grondig te herbekijken en liefst te schrappen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Mogelijkheid tot splitsen percelen*
De PROCORO haalt aan dat de opzet van het RUP is om een oplossing te bieden aan de bestaande problematiek van permanente

bewoning. Het RUP heeft dus allerm minst de intentie om bijkomende bouwgronden te creëren. Gezien er nog een beperkt aantal vrij liggende percelen gelegen zijn in het plangebied, leek het vanuit maatschappelijk oogpunt aangewezen om ook op deze percelen één woning toe te laten, zoals dit het geval is op de reeds bebouwde percelen. Dit is gezien het beperkt zijn van de nog onbebouwde percelen ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar. Het mogelijk maken van het splitsen van deze percelen om nog meer bijkomende woningen toe te laten is dan ook ruimtelijk niet verantwoord.

- *Aanbetaling en berekening planbaten*

De PROCORO heeft begrip voor de argumenten die worden aangehaald door de bezwaarindiener, maar geeft dat alle aspecten rond planbaten worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat het RUP hier geen invloed op heeft. Dit RUP kan bijgevolg niets wijzigen aan de procedure en berekening van planbaten.

B6. (poststempel 05/08/2010, ontvangst PROCORO 06/08/2010)

B6 had graag een veranda gezet aan de woning van 6.5x3.5x2.5 meter. Dit zal het comfort ten goede komen, zonder dat dit ten nadele is van het groene karakter van de Vorsevijvers.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De PROCORO haalt aan dat het bouwen van een veranda mogelijk is volgens de voorschriften, zolang deze binnen het totaalvolume van 300m³ valt en de totale bebouwde oppervlakte 80m² niet overschrijdt.

Deze bouwmogelijkheden zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de

bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

B7. (ontvangst gemeente 30/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B7 tekent bezwaar aan tegen de bouwmogelijkheden van maximum 80m² en 300m³. Gezien zij nu reeds op 60m² en 5 meter hoog zitten komt hij niet in aanmerking voor mogelijke uitbreiding. Hij wenst dat een oppervlakte van 33% grondoppervlakte ook een volume-uitbreiding van 33% mogelijk is.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De bouwmogelijkheden zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

B8. (ontvangst gemeente 22/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B8 gaat niet akkoord met de bouwmogelijkheden voor het zuidelijk deel van 80m² en 300m³ en heeft vraagtekens over het betalen van planbaten. Hij heeft volgende bezwaren op het plan:

- *Toelaten van tuinhuis buiten 80m²*
Het zou mogelijk moeten zijn een tuinhuis toe te laten buiten de vooropgestelde te bebouwen 80m², niet groter van 21m², zodanig geplaatst dat dit geen belemmering geeft voor de burens en het volume niet groter is dan 50m³.
- *Toelaten extra aanbouwing aan huis*
Het aanbouwen van max. 20m² extra aan de woning met max. volume van 60m³, mij bouwvrije zijdelingse stroken van 1 meter moet mogelijk zijn.
- *Onderhoud onverharde weg naar woning*
De onverharde weg naar de woning van B8 is dikwijls in slechte toestand (putten). De gemeente voert pas na veel aandringen onderhoudswerkzaamheden uit. Een goede oplossing moet hiervoor worden gezocht.
- *Aanleggen rioleringsstelsel*
Het is wenselijk een deadline op te stellen voor het aanleggen van een rioleringsstelsel.
- *Extra wateropvang*
Indien het dakoppervlak verhoogt (verhoging bebouwde oppervlakte) kan er extra regenwater worden opgevangen dat kan gebruikt worden en niet meer de grond moet insijpelen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Extra mogelijkheden tuinhuis en uitbreiding woning*

De bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

- *Onderhoud onverharde weg naar woning*
Geschillen over onderhoud en beheer van al dan niet openbare wegen kan door een RUP niet worden opgelost. Hiervoor dient de bezwaarindiener zich te wenden tot de bevoegde wegbeheerder.
- *Aanleggen rioleringsstelsel*
In de toelichtingsnota van het RUP wordt aangegeven dat het de bedoeling is om te streven naar een gescheiden rioleringsstelsel in het plangebied. De timing van de effectieve aanleg van een dergelijk systeem vormt echter geen voorwerp van dit RUP
- *Extra wateropvang*
De PROCORO kan vanuit het principe van duurzaamheid het huishoudelijk hergebruik van regenwater alleen maar toejuichen. Minder verharding betekent echter dat er meer onverharde delen zijn waar het regenwater in de grond kan sijpelen. In dit opzicht gaat de redenering van de bezwaarindiener dan ook niet op.

B9. (ontvangst gemeente 28/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B9 gaat niet akkoord met de bouwmogelijkheden voor het zuidelijk deel van 80m² en 300m³. Hij vraagt om dit op te trekken naar 360m³ à 400m³,

gezien hij nu reeds een woning van 60m² en 5m hoog heeft en dus niets meer zal kunnen bijbouwen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De bouwmogelijkheden zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezige weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

B10. (ontvangst gemeente 28/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B10 vindt het enerzijds positief dat er een regularisatie komt voor de permanente bewoning maar heeft anderzijds volgende bezwaren op het plan

Over volgende zaken heeft B10 bezwaar:

- *Intekening van percelen op plan bestaande toestand*
B10 heeft twee effectieve bouw kavels nl. lot 18 en 19 terwijl op de bijgevoegde plannen deze onderverdeling niet aanwezig is. Betekent dit dan dat de bouwmogelijkheden hier worden verminderd? Dit zou een grote waardevermindering betekenen voor de grond van B10 en tevens betekenen dat er een schadevergoeding zou moeten worden betaald aan B10.
- *Planbatenbetaling*
Er wordt niet akkoord gegaan met de planbaten, dit gezien dit betekent dat de 'onwetende' bewoners moeten opdraaien voor een door de gemeente getolereerde, toegelaten en in stand gehouden

situatie. B10 wenst niet financieel op te draaien voor indertijd door de gemeente verschaft misinformatie.

Bovendien stelt B10 dat de planbaten te hoog zijn en dat de vermoede meerwaarde in vraag kan gesteld worden gezien o.m. de prijzen die werden betaald reeds hoog waren, de bouwmogelijkheden strikt blijven, de beperkte nutsvoorzieningen.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Intekening van percelen op plan bestaande toestand*
De intekening van percelen die van belang is voor het bepalen van de bouwmogelijkheden wordt niet vastgelegd op het plan bestaande toestand maar op het plan juridische toestand. Verwijzend naar het advies van RWO dient dit plan juridische toestand nog te worden toegevoegd.
Volgens de voorschriften van het RUP wordt in deze rekening gehouden met de aanwezige verkaveling en zouden effectieve bouwloten moeten apart zichtbaar zijn op dit plan juridische toestand. In dit opzicht zouden de bouwmogelijkheden hier niet worden verminderd.
- *Planbatenbetaling*
De PROCORO heeft begrip voor de argumenten die worden aangehaald door de bezwaarindiener, maar geeft dat alle aspecten rond planbaten worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat het RUP hier geen invloed op heeft. Dit RUP kan bijgevolg niets wijzigen aan de procedure en berekening van planbaten.

B11. (ontvangst gemeente 29/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B11 tekent bezwaar aan tegen de bouwmogelijkheden van maximum 80m² en 300m³. De inhoud is nu reeds al bereikt met de bouwoppervlakte van 60m². Het verschil met het noordelijk deel is wel erg groot. Inzake planba-

ten stelt B11 dat de woning zeker niet aan een goedkopere prijs werd gekocht en dat hij dus zijn twijfels heeft over de planbaten. Ook wordt de volledige gemeentebelasting betaald.

Volgende bezwaren worden gegeven met betrekking tot de bouwmogelijkheden

- Extra aanbouwen aan woning van 20m² met max. volume van 60m³ moet mogelijk zijn.
- Het toelaten van een tuinhuis of carport van 18m² buiten de vooropgestelde 80m², met respect voor zijdelingse afstanden, moet mogelijk zijn.
- Verharde opritten zouden niet in rekening moeten worden gebracht.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

Inzake verharding is het wel degelijk de bedoeling om verharde opritten in rekening te brengen bij verharding. Dit om ervoor te zorgen dat de totale oppervlakte verharding per perceel toch wordt beperkt, zodat het groen karakter en waterinfiltratie kunnen gehandhaafd worden.

B12. (ontvangst gemeente 30/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B12 stelt dat de grond sinds een tiental jaar al aan de prijs van grond in woonzone wordt verkocht en dat een meerwaarde al werd betaald, dit in de vorm van de gemeentebelastingen. De planning inzake riolering nog te

vaag is. Daarnaast is het verschil tussen het noordelijk en zuidelijk deel ongehoord en discriminerend.

Volgende vragen worden meegegeven:

- *Verbinden van twee woningen toelaten*
B11 zijn eigenaars van twee woningen op een samengevoegd perceel in het zuidelijk deel. Graag hadden zij de woningen met elkaar verbonden om het comfort te vergroten. Hun leefruimte is nu gesplitst over de twee woningen.
- *Plaatsen van een tuinhuis*
Het plaatsen van een tuinhuis moet mogelijk zijn om het groene karakter te kunnen onderhouden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

- *Verbinden van twee woningen toelaten*
In principe heeft de PROCORO geen bezwaar tegen het samenvoegen van twee woningen naar één woning. Wel dient te worden gezocht naar een juridisch sluitende manier om dit in de voorschriften mogelijk te maken.
Bovendien dient onderzocht te worden of bij het samenvoegen van percelen het wenselijk is dat ook de volume kan vergroten zonder dat de vooropgestelde doelstelling om het groene karakter te behouden in het gedrang komt. Het voorschrift zal hierbij moeten afgestemd te worden met de resultaten en beslissingen in kader van dit onderzoek.
- *Plaatsen van een tuinhuis*
Het plaatsen van een berging voor tuinmateriaal is toegelaten binnen de zone, zolang deze binnen de vooropgestelde bouwvoorschriften en inplantingsvoorschriften wordt voorzien.

B13. (ontvangst gemeente 30/07/2010, ontvangst PROCORO 15/09/2010)

B12 vraagt om het volume van het zuidelijk deel op te trekken naar 360m³ à 400m³ opdat er een mooi stukje kan bijgebouwd worden.

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:

De bouwmogelijkheden in het zuidelijk deel zijn gekozen om een evenwicht te vormen tussen het behoud van een groen karakter binnen de zone alsook om het de bewoners mogelijk te maken de woning leefbaar te houden. De bouwmogelijkheden werden al wat verhoogd ten aanzien van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die max. 60m² en 240m³ vooropstelt. De PROCORO raadt aan om te onderzoeken of 300m³ hierbij dan eventueel nog steeds niet te weinig is. Dit wordt best gedaan door een steekproef te nemen van de aanwezig weekendverblijven en na te gaan welk volume hierin reeds is gerealiseerd.

Bijkomende opmerking met éénparigheid van stemmen

Inzake de retro-activiteit van het verbod tot opsplitsen van percelen adviseert PROCORO om de voorschriften van het RUP en het plan juridische toestand zodanig aan te passen dat dit voldoende eenduidig is en juridisch sluitend.

Er dient onderzocht te worden of een bestemming woongebied met landelijk karakter een optie kan zijn in kader van de afstandsregels vanuit Vla-rem voor de landbouwbedrijven in de omgeving.

De vaste secretaris
(get.) Stephaan Barbery

De voorzitter
(get.) Piet Gellynck

Voor eensluidend afschrift,
De vaste secretaris PROCORO

Stephaan Barbery

3.3 PRUP's 'Leugenboombos' en 'Vorsevijvers' – juridisch advies 'inbreuk op het beginsel niet-retroactiviteit administratieve rechtshandelingen?

I. SITUERING

1. Op 22 april 2010 stelde de provincieraad het PRUP "Leugenboombos" voorlopig vast.

Op basis van dit PRUP verkrijgt de "recreatiezone leugenboombos" een nieuwe bestemming, met name "zone voor residentieel recreatief wonen". De voorschriften voor de woningen binnen de "zone voor residentieel recreatief wonen" zijn analoog met de voorschriften die gelden voor zonevreemde woningen (artikel 4.4.10 VCRO).

Om verdere versnippering van het gebied te voorkomen wordt tegelijk opgelegd dat slechts één woning per kadastraal perceel kan gebouwd worden. De kadastrale indeling van 1 januari 2009 geldt daarbij als basis. Op deze manier wenst men een verdere versnippering van het gebied te voorkomen.

2. De heer J. ASTAES is eigenaar van een stuk grond gelegen binnen de betrokken recreatiezone. Volgens de kadastrale info van 1 januari 2009 bestaat deze grond uit twee percelen met daarop één klein gebouw (paardenstal - met apart kadastraal nummer). Eind 2009 heeft de heer J. ASTAES een splitsing uitgevoerd waardoor de grond wordt onderverdeeld

in 3 loten. Op 20 juni 2009 heeft de heer J. ASTAES aan ieder van zijn kinderen één lot geschonken.

Volgens het ontwerp PRUP mogen er op de grond slechts 2 woningen gebouwd worden nu de grond op 1 januari 2009 onderverdeeld was in 2 percelen.

Volgens de heer J. ASTAES is het PRUP, nu voor de bepaling van het aantal woningen moet gekeken worden naar de kadastrale situatie van 2009, strijdig met het principiële verbod van retroactiviteit van administratieve handelingen en het rechtszekerheidsbeginsel.

II. ADVIES

3. Hieronder wordt onderzocht of het PRUP en meer bepaald de regel dat voor de kadastrale indeling moet teruggekeerd worden naar de situatie van 1 januari 2009, al dan niet strijdig is met het **algemeen beginsel van niet-retroactiviteit en het rechtszekerheidsbeginsel**.

Hoewel dit op vandaag niet wordt opgeworpen door meester Lust, rijst ook de vraag of de terugkeer naar de situatie van 1 januari 2009 als 'juridische toestand', wel verantwoord is in licht van het **gelijkheids-, zorgvuldigheds- en redelijkheidsbeginsel** en dit rekening houdende met het feit dat de plannende overheid ervan op de hoogte is dat na 1 januari 2009 voor één perceel nog een splitsing van 2 tot 3 werd doorgevoerd.

II.1. Beginsel van niet-retroactiviteit en zorgvuldigheidsbeginsel

II.1.1. Algemeen

4. Krachtens het algemeen beginsel van niet-retroactiviteit van administratieve handelingen, kan een administratief besluit geen uitwerking hebben vóór de inwerkingtreding ervan. Het beginsel van niet-retroactiviteit verbiedt de bestuurlijke overheden dat een fictieve beslissing voor het verleden wordt genomen (RvS 21 maart 2001, nr. 94.176, Dutron).

Men spreekt over retroactiviteit of terugwerkende kracht wanneer de nieuwe regel van toepassing wordt gemaakt op vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regel definitief geworden toestanden, verrichte handelingen of gebeurde feiten¹.

Het beginsel van niet-retroactiviteit in de administratieve rechtspraak is vooral tot uiting gekomen in ambtenarenzaken. De beslissing die tot gevolg heeft dat een ambtenaar in een toestand terecht komt die minder gunstig is dan de voorgaande, kan geen uitwerking krijgen voor haar betrekking, noch kan deze beslissing inbreuk plegen op de rechten die de ambtenaar had op grond van zijn definitieve benoeming (RvS 19 oktober 1994, nr. 49.729).

II.1.2. Toepassing op het PRUP Leugenboombos

¹ COREMANS, H., VAN DAMME M, "beginselen van wetgevingstechniek en bestuurlijke regelgeving", Administratieve rechtsbibliotheek, die keure, 2001, p. 106

5. De vraag die gesteld moet worden is of er op basis van het PRUP Leugenboombos nieuwe voorschriften gelden die uitwerking krijgen vóór de inwerkingtreding van het PRUP.

Dit is o.i. **niet** het geval.

- **Vanaf vandaag tot de dag voor de inwerkingtreding van het PRUP** blijft de gewestplanbestemming (zone voor verblijfsrecreatie) toepasselijk en kunnen er vergunningen afgeleverd worden op basis van deze bestemming. De voorschriften van het PRUP gelden nog niet².
- **Pas vanaf de inwerkingtreding van het PRUP** geldt de regel dat er per kadastraal perceel zoals aangeduid op de kadastrale legger van 1/1/2009 één woning, overeenkomstig de regels van de zonevreemde woningen, mag gebouwd worden.

Er is dus **geen** sprake van een retroactieve reglementering. Het feit dat er voor het aantal bouwloten teruggekeerd wordt naar de kadastrale situatie van 2009 doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de voorschriften voorzien in het RUP pas uitwerking hebben na de inwerkingtreding van het PRUP en dus geen retroactieve werking hebben.

II.1.3.. Toepassing op de eigendom ASTAES

² Artikel 4.3.2. VCRO laat wel toe dat aanvragen geweigerd worden op basis van een voorlopig vastgesteld RUP

6. De familie ASTAES verzet zich tegen de nieuwe regeling omdat hun stuk grond eind 2009 werd ingedeeld in 3 loten maar het aantal bouwlotten op basis van het PRUP zou bepaald worden op basis van het aantal loten die bestonden begin 2009.

Volgens hun raadsman is de terugkeer naar de kadastrale indeling van begin 2009 verboden gelet op het beginsel van niet retroactiviteit en het rechtszekerheidsbeginsel.

De nieuwe regeling is *noch* in strijd met het beginsel van retroactiviteit, *noch* in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Voor de eigendom van de familie ASTAES zullen geen nieuwe voorschriften gelden vooraleer het PRUP in werking is getreden. Evenmin doet het PRUP afbreuk aan definitief verworven rechten. Uit de doorgevoerde kadastrale splitsing eind 2009 spruiten immers geen definitief verworven rechten voort. Een kadastrale splitsing is – in tegenstelling tot een verkaveling- een louter administratieve aangelegenheid die enkel van belang is voor de interne organisatie van het kadaster maar geen enkele invloed heeft op de juridische rechtspositie van de eigenaars. Uit het feit dat de grond werd opgesplitst in 3 loten, mocht de familie ASTAES niet afleiden dat er op elk van de 3 loten kon gebouwd worden.

Hierbij kan worden opgemerkt dat hetzelfde resultaat in principe evengoed zou kunnen worden verkregen door in het PRUP zelf een “perceelindeling” te maken die overeenstemt met de kadastrale indeling van 1 januari 2009.

II.2. Het gelijkheidsbeginsel

II.2.1. Algemeen

7. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat personen die zich in dezelfde omstandigheden bevinden, op dezelfde wijze moeten worden behandeld. Omgekeerd kunnen personen die zich in wezenlijk verschillende omstandigheden bevinden, op een verschillende manier worden behandeld³.

De toetsing aan het gelijkheidsbeginsel verloopt telkens volgens eenzelfde stramien waarbij een *geoorloofde* verschillende behandeling kan worden onderscheiden van een *ongeorloofde* verschillende behandeling. Hierbij worden de volgende stappen onderscheiden⁴:

1. *De vergelijkbaarheidstoets*: zijn de categorieën die verschillend worden behandeld voldoende vergelijkbaar, of gaat het om onvergelijkbare gevallen?
2. *Toetsing aan het teleologisch criterium (wettig doel)*: een verschil in behandeling is slechts aanvaardbaar indien met de maatregel een geoorloofd doel wordt nagestreefd, met name een doel van algemeen of openbaar belang dat niet strijdig is met hogere rechten en vrijheden ?

³ D. Vanheule, “Het gelijkheidsbeginsel”, in B. Hubeau en P. Popelier (eds.), *Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en tedenbouw*, Brugge, die Keure, 2002, 179-181

⁴ J. Vande Lanotte en G. Goedertier, *Inleiding tot het publiekrecht, deel 2. Overzicht publiekrecht*, Brugge, die Keure, 2007, 371-382

3. *Toetsing aan het objectiviteitscriterium:* Vertoont het gemaakte onderscheid een objectief karakter die niet afhangt van een persoonlijke appreciatie ?
4. *Toetsing aan het pertinentiecriterium:* Laat het onderscheidingscriterium op basis waarvan men tot een differentiatie komt toe om het gestelde doel te bereiken? Het gemaakte onderscheid moet m.a.w. iets bijbrengen aan de beoogde doelstelling, het criterium van onderscheid moet adequaat zijn en relevant zijn t.a.v. de nastreefde doelstelling.
5. *Toetsing aan het evenredigheids criterium:* De aangewende middelen moeten redelijkerwijs in evenredige verhouding staan tot het doel. De beperkingen aan personen moeten niet verder reiken dan noodzakelijk om het beoogde doel te bereiken. Op dit punt heeft de rechter slechts een marginale toetsingsmogelijkheid, omdat deze vraag in wezen een zaak is van politieke beleidsoverwegingen.

II.2.2. Toepassing op de eigendom ASTAES

8. Concreet moet de vraag gesteld worden of de familie ASTAES niet 'ongelijk' wordt behandeld doordat geen rekening wordt gehouden met de door hen uitgevoerde kadastrale splitsing eind 2009.

Strikt gezien is dit niet het geval nu ook met splitsingen die zouden uitgevoerd zijn door andere eigenaars tussen 1 januari 2009 en eind 2009 geen rekening wordt gehouden.

Het blijft wél een opvallend gegeven – en in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel ook een relevant feit - dat de heer ASTAES de enige is die een splitsing heeft doorgevoerd in die periode. De maatregel treft in de praktijk dus enkel zijn percelen. Daarenboven zijn de gerealiseerde percelen nog steeds groter dan andere percelen binnen het gebied. Meer zelfs, de meeste percelen in de onmiddellijke omgeving van de percelen van de heer ASTAES zijn een stuk kleiner dan de percelen van de heer ASTAES, zelfs na de splitsing ervan.

In deze omstandigheden rijzen enkele vragen.

- Is de gekozen datum van 1 januari 2009 wel pertinent vanuit ruimtelijke oogpunt?
- Welke ruimtelijke doelstelling wordt hiermee beoogd?
- Kan dezelfde doelstelling – het vermijden van een door speculatie ingegeven versnippering – niet evengoed worden bereikt indien de datum wordt gefixeerd op 1 januari 2010 of op het moment van de start van het openbaar onderzoek?
- Is de maatregel om de datum vast te leggen op 1 januari 2009 niet onevenredig in vergelijking met de doelstelling ervan, wetende dat je hiermee slechts één persoon (of zijn zonen) treft en wetende dat de perceelsoppervlakte van de betrokken percelen nog ruimschoots groter is dan de meeste percelen in de onmiddellijke omgeving?

Indien de provincie toch zou vasthouden aan haar standpunt om het uitgangspunt op 1 januari 2009 te fixeren komt het noodzakelijk voor deze keuze bijkomend te motiveren, rekening houdende met de verschillende

criteria van het gelijkheidsbeginsel. Dit kan gebeuren in het kader van de weerlegging van het ingediende bezwaar. Meer bepaald moet het doel van het concrete uitgangspunt nader gemotiveerd worden, alsook het objectief, pertinent en evenredige karakter. Dit is geen gemakkelijke oefening, zeker nu er tussen 2009 en 2010 kadastraal niets veranderd is, behalve de opsplitsing van de grond van de heer ASTAES. Een mogelijke motivatie zou kunnen zijn dat de provincie maximaal het aantal te bouwen weekendverblijven wenst te beperken en dit ongeacht de grootte van de percelen (of nog, iedere uitgevoerde splitsing is er één te veel). Deze maximale beperking kan dan verder gemotiveerd worden omwille van het gewenste behoud van zoveel mogelijk bomen.

II.3. Het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel

II.3.1. Algemeen

9. Het *redelijkheidsbeginsel*, ontwikkeld in de rechtspraak van de Raad van state, houdt in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen⁵. In de volgende gevallen kan er een onredelijke beslissing zijn: bij onvoldoende of onjuiste belangenafweging, wanneer uitvoering wordt gegeven aan een onredelijk beleid of wanneer ten onrechte niet wordt afgeweken van het beleid.

⁵ RvS 3 april 1998, nr. 72.989, Vervoort en Dick.

10. Het *zorgvuldigheidsbeginsel* kan omschreven worden als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissing en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad⁶.

II.3.2. Toepassing op de eigendom ASTAES

11. Gelet op bovenstaande beginselen is de overheid, bij de opmaak van het PRUP en de bepaling van het uitgangspunt (kadastrale indeling van 2009 of deze van 2010) verplicht om rekening te houden met de verschillende belangen die spelen, alsook met het particulier belang van de heer ASTAES.

Meer in het bijzonder dient de provincie in rekening te brengen dat de huidige kadastrale toestand van de heer ASTAES verschillend is dan de kadastrale toestand die het uitgangspunt vormt van het RUP. Deze feitelijke situatie (die verschilt van de zogenaamde 'juridische toestand') zal in geval van toekomstige vergunningsaanvragen onvermijdelijk tot onduidelijkheden en juridische discussies aanleiding geven. De provincie is, gelet op het zorgvuldigheidsbeginsel, verplicht om in haar belangenafweging dit ge-

⁶ HUBEAU, B., "Behoorlijk ruimtelijk ordenen, algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en stedenbouw", Ruimtelijke ordening en stedenbouw, die keure, 2002, 40.

ven te betrekken in de belangenafweging, zeker nu zij op dit punt vooraf en uitdrukkelijk op de hoogte werd gesteld door middel van het bezwaar van meester LUST.

Meer bepaald zal de vraag gesteld worden op welke twee (van de drie) percelen de twee toegestane woningen mogen opgericht worden. Of moeten de twee woningen centraal op de twee percelen zoals kadastraal voorzien op 1 januari 2009 gebouwd worden? Op deze vragen de plannende overheid visie vormen op basis van een duurzame ruimtelijke ordening. Verder dient ook de vraag gesteld wat er moet gebeuren met het derde perceel? Indien hierop niets meer mag gebouwd worden, is de kans bestaande dat men hiervoor planschade zal vorderen.

Gelet op deze onvermijdelijke toekomstige juridische discussies moet – gelet op het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel - afgewogen worden of het uitgangspunt niet beter vastgelegd wordt op 1 januari 2010, temeer nu de opgesplitste loten nog steeds een voldoende grote oppervlakte hebben.

Indien de provincie daarentegen wenst vast te houden aan het gekozen uitgangspunt (1/1/2009) moeten bovenstaande punten uitgeklaard worden bij de opmaak van het plan. Meer bepaald is het aan te raden om op het plan aan te duiden worden op welke van de drie percelen een woning mag opgetrokken worden of waar de inplantingsplaats van de te bouwen woningen precies is. Vanuit het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel kan dit moeilijk overgelaten worden aan de vergunningverlenende overheid, nu de plannende overheid bewust kiest voor een perceelsindeling die afwijkt van de huidige kadastrale indeling. Er mag dan ook van

de plannende overheid worden verwacht hierover een duidelijke visie te formuleren. Dit alles dient ruimtelijk te worden gemotiveerd.

III. CONCLUSIE

12. Gezien de nieuwe voorschriften van het PRUP pas gelden nadat het PRUP in werking is getreden, is er geen sprake van een inbreuk op het beginsel van niet retroactiviteit.

Uit de kadastrale opsplitsing van de grond van de heer ASTAES in 3 loten, verkreeg de heer ASTAES geen enkel definitief recht om op de drie loten te mogen bouwen. De nieuwe regeling, die tot gevolg heeft dat de heer ASTAES slechts twee woningen op de grond mag bouwen, maakt in dat opzicht evenmin een schending van het rechtszekerheidsbeginsel uit.

De conformiteit van het betrokken voorschrift met het gelijkheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel is minder evident. In ieder geval dient een eventueel behoud van het gekozen uitgangspunt, mede gelet op deze beginselen, bijkomend gemotiveerd worden. Het is aan te raden om in dit geval ook het grafische plan of de voorschriften te verfijnen zodat er duidelijkheid is omtrent de inplanting van de toegestane woningen.

Brugge, 8 december 2010	
Pieter-Jan DEFOORT	Sofie RODTS
pieterjan.defoort@ldr.be	sofie.rodts@ldr.be

3.4 PRUP 'Leugenboombos' – overzicht volumes gebouwen

PRUP 'Leugenboombos' - Koekelare					
ADRES	PERCEELNR.	DATUM BV	AANVRAAG	M ³	M ²
Lange Maxdreef 3	1/C, 154/N	6/06/1977	Buitenverblijf.	391,41	83,62
Lange Maxdreef 8	1/C, 151/Y	16/07/1965	Autoberging.	31,78	14,12
		6/06/1977	Tweede verblijf	661,00	190,00
Duinkerkedreef 5	1/C, 214/C	26/05/1975	Buitenverblijf.	496,30	135,05
Stokerijdreef 1	1/C, 211/L	25/01/1977	Weekendhuis	geen plan	geen plan
Stokerijdreef 1	1/C, 211/L	26/09/1985	Eengezinswoning	578,00	239,00
		23/03/1987	Garage	223,60	52,00
Ijskelderdreef 8	1/C, 211/T	10/03/1980	Weekendhuis	163,69	44,65
Malodreef z/n	1/C, 213/M	29/10/1979	Weekendhuis	258,00	86,00
Malodreef 3	1/C, 213/L	14/12/1987	Woning	335,91	80,67
Ijskelderdreef 6	1/C, 211/V	10/12/1979	Verblijfswoning i.p.v. chalet	414,00	167,00
Stokerijdreef 6	1/C, 211/N	8/08/1977	Houten tuinhuis	66,78	25,20
Ijskelderdreef 3	1/C, 211/C	5/10/1981	Buitenverblijf.	324,18	82,48
Duinkerkedreef 2	1/C, 213/N	28/08/1978	Chalet - Buitenverblijf	240,18	60,66
Duinkerkedreef 7	1/C, 214/B	6/06/1977	Woonhuis	497,31	115,25
Ruifeldreef 3	1/C, 151/X	28/05/1979	Bungalow	332,84	84,80
Duinkerkedreef 6	1/C, 213/G	15/10/1979	Houten weekendwoning	312,12	73,44
		22/03/1982	Garage	25,20	24,00
Ruifeldreef 5	1/C, 151/K	19/03/1965	Weekendwoning	85,18	68,15
Ruifeldreef 1	1/C, 155/G	11/06/1979	Landhuis	521,70	121,50
Lange Maxdreef 10	1/C, 151/Z	7/03/1983	Weekendverblijf	227,35	56,39
Malodreef 1	1/C, 215/H	9/06/1980	Weekendverblijf	te complex	99,04

Bron: gemeente Koekelare

3.5 PRUP 'Vorsevijvers' – overzicht oppervlakte en volumes gebouwen

NOORDELIJK DEEL: Hazelnotedreef en oneven nummers Bremdreef

Huisnummer	Volume in m ³	Bebouwde opp. Hoofdgebouw in m ²	Bebouwde oppervlakte bijgebouw in m ²	Verharde oppervlakte in m ²
Hazelnotedreef 4	375 562.5 (+ kelder)	75	40.6	192
Hazelnotedreef 6	402	80	?	?
Hazelnotedreef 12	137	57.98	Geen	110
Hazelnotedreef 14	280	81	19.5	125
Hazelnotedreef 16	274	69.5	20	50
Hazelnotedreef 18	548	126	25	50
Hazelnotedreef 18A	436	80	12	168
Hazelnotedreef 22	400.57	80	x	143
Bremdreef 7	256.07	60.25	x	150
Bremdreef 15	402.15 594.74 (+ kelder)	80.43	X	X
Bremdreef 33	451.26	80.6	0	502.75

Bron: gemeente Wingene (verharde oppervlakte werd op luchtfoto afgemeten en is dus een raming)

ZUIDELIJK DEEL: Bremdreef even nummers, Varendreef, Vlierbessendreef

Huisnummer	Volume in m ³	Bebouwde opp. Hoofdgebouw in m ²	Bebouwde oppervlakte bijgebouw in m ²	Verharde oppervlakte in m ²
Bremdreef 36	185.82	41.1	21	30
Bremdreef 60	224.91	60.2	x	20
Bremdreef 62	301 406.68 (+ kelder)	60.0	x	45
Bremdreef 118	342	60	x	45
Bremdreef 124	306	60	18	60
Vlierbessendreef 27	241	60	X	30
Varendreef 31	306	60	31	25
Varendreef 33	306	60	33.5	40
Varendreef 107	234	60	25	35
Varendreef 115	273.09	59.74	X	48
Varendreef 139	278	60	5	45

Bron: gemeente Wingene (verharde oppervlakte werd op luchtfoto afgemeten en is dus een raming)