

# Advies van de PROCORO betreffende het PRUP "Reconversie verblijfsrecreatie Groen Ursel"

behandeld in zitting van 25 oktober 2012

Het openbaar onderzoek liep van 15 juni 2012 tot en met 13 augustus 2012.

De adviezen zijn afkomstig van:

- 1. Elia
- 2. Departement RWO
- 3. Advocatenkantoor Boullart
- 4. Gemeente Knesselare

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie Groen Ursel' wordt gunstig geadviseerd door de Vlaamse Regering.  
De PROCORO neemt hiervan akte.

## **Bezwaar 1 Elia**

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Eekloseweg – Zone 2 Ursel. Er wordt aandacht op gevestigd dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. In bijlage wordt een overzichtsplan bijgevoegd van de Elia-installaties in de projectzone.

- Alle gevestigde erfdienstbaarheden blijven behouden. Dit plan doet daar geen afbreuk aan.

De betreffende leidingen zijn gelegen buiten het plangebied aan de overzijde van de weg.

## **Advies 2 Departement RWO**

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Reconversie verblijfsrecreatie Groen Ursel" te Knesselare wordt gunstig geadviseerd.

Het advies wordt integraal toegevoegd.

Vlaamse Regering



**Ministerieel besluit houdende het advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Reconversie verblijfsrecreatie - groen Ursel" te Knesselare van de provincie Oost-Vlaanderen.**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 § 1, 6° en 2.2.10 §4, vierde lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 24/03/1978 houdende vaststelling van het gewestplan Eeklo-Aalter en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 18/02/2004 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen en latere wijzigingen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 23/05/2012 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Reconversie verblijfsrecreatie - groen Ursel" te Knesselare;

Gelet op het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Reconversie verblijfsrecreatie - groen Ursel" te Knesselare;

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 15/06/2012 en 13/08/2012;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan " Reconversie verblijfsrecreatie - groen Ursel" te Knesselare van 27/03/2012;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen; dat het provinciebestuur in eerste fase een visie op de weekendverblijven in de gemeente heeft uitgewerkt; dat de provinciale visie de cluster ziet als een kwetsbare locatie waar een evolutie naar open ruimte wordt vooropgesteld;

Overwegende dat Knesselare integraal deel uitmaakt van het buitengebied; dat in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld is voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland; dat volgens die visie de cluster van weekendverblijven deel uitmaakt van samenhangende boscomplexen die behouden en versterkt moeten worden;

Overwegende dat voor de cluster voor weekendverblijven een gefaseerde herbestemming naar natuur- en bosgebied wordt voorgesteld, met een uitdovende verblijfsrecreatieve functie; dat daarnaast 2 zones in woonuitbreidingsgebied herbestemd worden naar woongebied voor de herhuisvesting van 62 permanent bewoonde weekendverblijven; dat de nieuwe zones voor wonen aansluiten bij het hoofddorp Knesselare en de woonkern Ursel; dat de uitgangspunten van voorliggend PRUP in overeenstemming zijn met de beleidsopties inzake behoud en versterken van de bosstructuur, bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied en passen binnen de principes van het RSV en de algemene beleidsopties voor het buitengebied;

Overwegende dat het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing is, moet uitgaan van potentiële planschade; dat pas in latere fase moet worden geëvalueerd of het gebied concreet in aanmerking komt voor planschade;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid in het bijzonder artikel 8 over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een watertoets werd opgenomen; dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eerder een gunstige dan een negatieve uitwerking heeft op de waterhuishouding; dat dit beschouwd kan worden als een gunstig resultaat van de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

**Enig artikel** het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan " Reconversie verblijfsrecreatie - groen Ursel " te Knesselare wordt gunstig geadviseerd.

Brussel, 23 III 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS

**Bezwaar 3 Advocatenkantoor Boullart namens eigenaars en/of bewoners van Groen Ursel.**

Argument 1: onbevoegdheid provincie

A) *omwille van omzetting van weekendverblijven (p 291 RSV = gewestelijke bev.)* het ministerieel beleidsplan 'Problematiek weekendverblijven' van 27 juni 2002 (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1, p.15) wordt aan de provincies de taak opgelegd om visies uit te werken op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van iedere cluster weekendverblijven en om op basis daarvan ruimtelijke uitvoeringsplannen op te stellen voor de clusters weekendverblijven.

Dit beleidsplan werd net opgemaakt als gevolg van wat in het RSV is bepaald. In het beleidsplan werden de bevoegdheden en taakinvulling voor een concrete oplossing van de problematiek van de weekendverblijven door het Vlaams niveau beoordeeld en beslist.

Daarenboven werd de inhoudelijke afweging op Vlaams niveau omtrent elke individuele cluster ook gevoerd. Op bladzijde 8 van de toekomstvisie voor de weekendverblijven in de gemeente Knesselare is de concrete afweging van het Vlaams Gewest terug te vinden.

De oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven is aldus een provinciale bevoegdheid. Het Vlaams Gewest heeft haar concrete beoordeling in casu gemaakt.

*B) omwille van omzetting naar bos*

Elke planinitiatief nemend bestuursniveau is in beginsel bevoegd om een herbestemming naar een groene bestemming uit te voeren. Zoals steeds dient hierbij het subsidiariteitsbeginsel in acht te worden genomen. Een bestuursniveau is slechts bevoegd voor zover de te regelen materie tot haar werkveld behoort.

Bij behandeling van het eerste onderdeel van dit argument werd reeds aangetoond dat de omzetting van weekendverblijfszones een provinciale bevoegdheid is. Een oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven in Groen Ursel is het vertrekpunt en de grondredenen waarom het plan wordt opgemaakt.

Om deze reden is de provincie bevoegd voor de opmaak van het plan, wat ook de toekomstige bestemming is.

Bijkomend kan worden opgemerkt dat het Vlaamse niveau bevoegd is voor grote natuurlijke structuren<sup>1</sup> en afbakeningen daarvan, hetgeen niet de inhoud van het voorliggende PRUP is.

### *C) omwille van aansnijden WUG (wonen)*

De provincie heeft inderdaad principieel slechts gedeeltelijk, een beperkte bevoegdheid vanuit de problematiek van de weekendverblijven.

Artikel 2.2.1. §2 VCRO voorziet echter in de mogelijkheid van een delegatie van bevoegdheden aan een principieel onbevoegd bestuursniveau.

Op 14 maart 2012 delegeerde de gemeente de bevoegdheid om een RUP voor de WUG's te maken aan de provincie.

De provincie beschikt aldus over de vereiste bevoegdheid om deze WUG's aan te snijden.

### *D) omwille van het aanduiden als erfgoedlandschap*

Aangezien de provincie bevoegd is om de zone voor verblijfsrecreatie in Knesselare te herbesteden, zal zij de aangeduide ankerplaats omzetten naar een beschermd erfgoedlandschap via een overdruk in het PRUP, en behandelt het Vlaams Gewest dit specifiek gebied niet.

Het is blijkens de parlementaire voorbereidingen perfect mogelijk om slechts een deel van een ankerplaats in een erfgoedlandschap om te zetten. (Parl. St. VI. Parl. 2002-2003, nr. 1804/1, 10-11.

### *E) >300m<sup>3</sup> dus geen weekendverblijf volgens VCRO.*

De vereisten qua uitvoering van een weekendverblijf zoals verwoord in artikel 5.4.1. gelden enkel voor het in aanmerking komen van een tijdelijk woonrecht.

De provincie is bevoegd voor een planologische oplossing van de ganse problematiek van de weekendverblijven en het gebeurlijk herbesteden van gebieden voor verblijfsrecreatie. Zoals steeds dient een ruimtelijk plan uit te gaan van een gebied, niet vanuit een individuele constructie of vergunning. Hoe een individueel weekendverblijf concreet is uitgevoerd doet aldus niet terzake bij opmaak van een RUP.

---

<sup>1</sup> Dit is het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen. RSV p. 257.

Bezwaarindieners zullen verder in hun bezwaarschrift beweren dat zij allen over een tijdelijk woonrecht beschikken. Dit impliceert dat hun weekendverblijven kleiner dan 300m<sup>3</sup> zijn en lijkt tegenstrijdig met deze eerste bewering.

Uit de weerlegging van de bovenstaande argumenten blijkt duidelijk dat de provincie het bevoegde planningsniveau is. Dit wordt bevestigd in het gunstig advies van 23 juli 2012 van de bevoegde minister.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

#### Argument 2: bewoners verkeerdelijk aangeduid als onvergund en geen woonrecht

De provincie maakt omtrent de vergunningstoestand van de weekendverblijven en het aanwezige woonrecht van de bewoners van de weekendverblijven in Groen Ursel een vaststelling op basis van eenvoudig te constateren feitelijke gegevens.

Een eenvoudige vergelijking van de verleende stedenbouwkundige vergunningen voor de betreffende weekendverblijven, met de werkelijk uitgevoerde fysieke toestand van de weekendverblijven toont zeer duidelijk aan dat er zeer vele bouwmisdrijven werden gepleegd. Daarnaast zijn de meeste weekendverblijven permanent bewoond (wordt niet ontkend) hetgeen inhoudt dat de hoofdfunctie van de weekendverblijven eveneens niet vergund is.

Wat betreft het woonrecht kan eenvoudig worden vastgesteld dat, zoals bezwaarindieners zelf expliciet beweren in hun bezwaarschrift, al hun weekendverblijven groter dan 300m<sup>3</sup> zijn, zodat zij niet voldoen aan de voorwaarden voor een tijdelijk woonrecht. De provincie is geen enkele aanvraag voor een declaratief attest van woonrecht door een bewoner van Groen Ursel bekend.

Op geen enkele wijze is deze vaststelling een beoordeling van de vergunningstoestand, noch van het aanwezige woonrecht. De vaststelling van de provincie kadert enkel in een zorgvuldig en gedegen onderzoek naar aanleiding van de opmaak van het PRUP. Deze vaststelling heeft geen enkel rechtsgevolg voor de betreffende percelen of bewoners.

Artikel 5.4.3. §1, 1<sup>o</sup> lid VCRO voorziet dat het woonrecht vervalt op het moment dat 'het RUP' in werking treedt. Wanneer men echter het volledige artikel 5.4.3. leest, is de daarin vervatte systematiek slechts werkzaam wanneer men het artikel als dusdanig interpreteert. Enkel bij inwerkingtreding van een RUP, dat een omzetting voorziet naar een bestemming waardoor een permanente bewoning mogelijk is ('planologische oplossing'), vervalt het woonrecht reeds bij inwerkingtreding van het RUP. Wanneer een RUP een herbestemming voorziet naar een andere dan woonbestemming, zal het woonrecht slechts vervallen ten laatste op 31 december 2029, of volgens de modaliteiten voorzien in artikel 5.4.3. §2 VCRO.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

#### Argument 3: Groen Ursel hoort niet bij Drongengoed (terwijl dit de hoofdreden is van het RUP)

De hoofdzakelijke beweegreden voor het opmaken van het RUP is de problematiek van de weekendverblijven. De provincie voorziet een aanpak van deze problematiek in de ganse provincie. Het huidige RUP is dus helemaal geen alleenstaand geval. De aanpak bestaat uit

de opmaak van visieteksten die worden uitgewerkt door een nieuwe provinciale stedenbouwkundige verordening inzake de weekendverblijven en een grote hoeveelheid RUP's.

Groen Ursel wordt als een van de eerste, prioritaire gebieden aangepakt, net omwille van de nog grote onbebouwde, maar principieel bebouwbare oppervlakten in een gebied met landschaps- en natuurwaarden. In de toelichtingsnota worden in hoofdstuk 2 (p.9 en verder) deze landschaps- en natuurwaarden aangetoond. In de toelichtingsnota wordt het volgende vastgesteld (p.35):

*"De cuesta van Oedelem-Zomergem en het boscomplex van Burkel-Drongengoed tot Zomergem zijn binnen het PRS geselecteerd als structuurbepalende landschappelijke elementen, een behoud en versterking van de landschappelijke waarde is noodzakelijk.*

*De beschouwde cluster is gelegen binnen de grenzen van de relictzone 'westelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld' en is omgeven door de ankerplaats 'Drongengoedbos'. De recreatiezone wordt, samen met het vliegveld als knelpunt voor deze ankerplaats aanzien."*

De landschaps- en natuurwaarden zijn de reden waarom wordt herbestemd naar een openruimte bestemming. Dit is een logische beleidskeuze. Tevens wordt in het gebied een bestaande bouwdrum en verkoop van al dan niet bebouwde gronden vastgesteld. Een herbestemming is aldus nodig om het gebied van verdere ontwikkeling te vrijwaren.

Er kan in de feiten aldus niet ontkend worden dat Groen Ursel deel uitmaakt van het grote Drongengoedcomplex. Jammergenoeg wordt dit complex inderdaad storend doorsneden door het bestaande vliegveld. Dit is echter geen reden om te beslissen dat er geen sprake meer is van een geheel.

Ook in de procesnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Maldegemveld" wordt Groen Ursel als deel uitmakend van het gehele complex aangeduid.

Een RUP is daarenboven een toekomstgericht instrument. De ordening die in het huidige RUP wordt voorgesteld is erop gericht om een goede aansluiting te maken op het complex, en diens natuur- en landschapswaarden in de toekomst te versterken.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

#### Argument 4: Planschadevergoeding: wel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg

De beoordeling van de mogelijkheid tot het eisen van planschadevergoeding zoals deze in de toelichtingsnota is gemaakt, heeft als loutere bedoeling het standpunt van de provincie daaromtrent, kenbaar te maken. Deze beoordeling is gemaakt door provincie als zorgvuldige overheid bij opmaak van plan om alle mogelijke gevolgen van plan in te kunnen schatten.

In dit kader gebeurde ook de navraag bij de distributienetbeheerder.

In de door bezwaarindieners geciteerde e-mails is niet anders af te leiden dan dat provincie navraag doet naar de gesteldheid van het elektriciteitsnet om te kunnen beoordelen of Groen Ursel aan een voldoende uitgeruste weg ligt of niet.

De provincie is van mening dat een elektriciteitsnet aan een wegenis dienstig /voldoende uitgerust moet zijn, om van een voldoende uitgeruste weg te kunnen spreken. De vereiste van een voldoende uitgeruste weg werd destijds immers in de regelgeving ingeschreven om

te voorkomen dat een gemeente (overheid) tot kosten van uitrusting zou worden gedwongen. In casu valt niet te betwisten dat het aanwezige elektriciteitsnet onvoldoende is voor verdere aansluitingen, zodat er wel degelijk kosten gemaakt zouden moeten worden voor verdere aansluitingen. Naar mening van de provincie is er dan ook geen sprake van voldoende uitgeruste weg.

Een gevolg hiervan is inderdaad dat niet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een planschadevergoeding wordt voldaan. Dit is een gevolg van zowel de definitie van een voldoende uitgeruste weg in de VCRO, als de planschaderegeling die in de VCRO is uitgewerkt, en wordt als dusdanig niet door het PRUP veroorzaakt.

In elk geval wordt in de toelichtingnota wat dit punt betreft slechts het standpunt van provincie veruitwendigd. Deze wordt ter informatie aan de rechtsonderhorige meegegeven. Bezwaarindieners stellen terecht dat niet provincie dit uiteindelijk bepaalt. De Rechtbank van Eerste Aanleg zal hierover desgevallend oordelen. Indien provincie veroordeeld wordt tot betalen planschadevergoeding zal zij dit overeenkomstig de modaliteiten van de VCRO doen.

- Het bezwaar is deels gegrond. De toelichtingsnota wordt aangepast om duidelijk te maken dat slechts het standpunt van de provincie wordt uiteengezet. In het register van percelen die mogelijks in aanmerking komen voor planschade worden alle relevante percelen aangeduid.

#### Argument 5: tegenstrijdige motivering al dan niet biologisch waardevol

Zowel de motivering (p.18) als de kaart (p.17) in de toelichtingsnota zijn correct. Wanneer het identificatie-tool op de digitale versie van de biologische waarderingskaart wordt gebruikt, wordt het gebied voor 80% als biologisch waardevol tot zeer waardevol aangeduid.

De natuurwaarde van het gebied volgt eveneens uit het feit dat het gebied een onderdeel van het groter geheel drongengoedcomplex is en de aanduiding van het gebied als ankerplaats. Dit werd hiervoor al vermeld.

De bewering dat de huidige 'bewoners' [sic] van Groen Ursel de natuurwaarde van het gebied hebben verhoogd, lijkt weinig ernstig. De 'bewoners van Groen Ursel hebben kappingen uitgevoerd, tuinen aangelegd, verhardingen aangelegd en constructies gebouwd dewelke zij bewonen. Er valt niet in te zien op welke wijze dit iets aan natuurwaarden kan bijdragen.

- Het bezwaar is niet gegrond.

#### Argument 6: Groen Ursel sluit weldegelijk aan bij (clusters van) woningen

Groen Ursel heeft geen enkele ruimtelijke relatie met enig woongebied. De door bezwaarindieners aangehaalde cluster 'Onderdaele' ligt volledig buiten enige kern en is totaal zonevreemd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in open-ruimte gebied gelegen. Deze cluster is dan ook geenszins verder ontwikkelbaar. De clusters 'Onderdaele' bevindt zich bovendien minstens op 400m van Groen Ursel. Het WUG te Ursel is op 1km van Groen Ursel gelegen met enkel open ruimtegebied daartussen gelegen.



Het lijkt bovendien tegenstrijdig dat bezwaarindieners enerzijds stellen geen deel uit te maken van het Drongengoedcomplex omdat dit complex door een 150/300m brede landingsbaan wordt doorsneden, terwijl zij zelf wel een aansluiting zien met een woonkorrel op 400m afstand, of een WUG op meer dan 1 km afstand.

Zoals hierboven reeds aangeduid sluit Groen Ursel aan bij het Drongengoedcomplex, en de open-ruimtestructuur van de ganse relictzone.

Er is dan ook geen enkele denkbare ruimtelijke reden om Groen Ursel naar woongebied om te zetten.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

Argument 7: Bestaande constructies voldoen niet en kunnen niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het plan.

De stedenbouwkundige her-en verbouwmogelijkheden zijn inderdaad stringent. Zij liggen volledig in de lijn van de voorschriften van de nieuwe provinciale verordening inzake weekendverblijven.

Er kan niet aanvaard worden dat weekendverblijven in Groen Ursel anders zouden moeten behandeld worden dan alle overige in de provincie.

De bewoners worden, zoals altijd het geval is bij een RUP, niet actief verplicht om iets te doen. Men moet dus niet per se voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften. Alles wat in het verleden vergund werd, en ook volgens vergunning werd gebouwd (hoofdzakelijk vergund is), mag perfect (in principe tot het einde der dagen) behouden en onderhouden worden.

Mochten er onvergunde of niet hoofdzakelijk vergunde constructies op reeds bebouwde percelen voorkomen, dan laat het RUP toe dat deze volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP nog aangepast worden.

Dit alles is de steeds geldende regeling bij alle RUP's en wordt in de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota duidelijk toegelicht.

Vanzelfsprekend kan de plannende overheid geen rekening houden met illegale bouwwerken of met technische of financiële moeilijkheden om te voldoen aan voorschriften wanneer men door het eigen illegaal handelen constructies dient te verwijderen of aan te passen.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

Argument 8: Schending MER-regelgeving:

*A) geen rekening met omliggende toekomstig GewRUP*

Het gewestelijk RUP waar bezwaarindieners naar verwijzen bestaat op vandaag (nog) niet. Er is zelfs nog geen voorlopige vaststelling gebeurd. Er is dan ook geen juridisch geldend plan of programma waar het huidige PRUP een invloed op kan hebben.

Niettegenstaande deze vaststelling, houdt het huidige PRUP wel degelijk rekening met de door het Vlaamse Gewest gewenste planologische oplossing voor het gebied. Vooreerst wordt de problematiek van de weekendverblijven door het PRUP opgelost en wordt het Drongengoedcomplex versterkt door een omzetting naar een groene bestemming. Daarnaast wordt de aangeduide ankerplaats in het PRUP door middel van een overdruk omgezet naar erfgoedlandschap. Er kan ook in de feiten niet worden ingezien hoe het PRUP niet in overeenstemming zou zijn met een eventueel toekomstig gewestelijke RUP, noch op welke wijze het PRUP hier enige negatieve milieueffecten zou inhouden.

*B) er is aanzienlijk effect op de gezondheid van de mens (bewoners)*

Anders dan bezwaarindieners voorhouden voorziet het PRUP niet in de mogelijkheid van (al dan niet permanente) bewoning, aangezien enige bewoning daar nooit legaal mogelijk was. Wel voorziet de VCRO zelf in een decretale regeling van tijdelijk woonrecht.

Het feit dat sommige 'bewoners' in Groen Ursel niet over dit tijdelijk woonrecht beschikken is geen gevolg van het PRUP, maar van de regeling van het woonrecht in de VCRO en, zoals bezwaarindieners zelf stellen, eventueel door hun eigen onwettig handelen.

De redenering van bezwaarindieners dat hun gezondheid geschaad zal worden door beslommeringen verbonden met feit dat zij hun weekendverblijven niet langer kunnen bewonen is niet ernstig. Zij bewonen de weekendverblijven op illegale wijze. De eventuele gezondheidsproblemen die daarvan het gevolg zijn, zijn vanzelfsprekend volledig ten hunnen laste, en vinden geen oorzaak in het PRUP. Bezwaarindieners vullen het begrip 'milieueffecten op de gezondheid van mens' met deze redenering oneigenlijk in.

Het verbod om de bestaande weekendverblijven niet te bewonen volgt rechtstreeks uit de stedenbouwkundige regelgeving en de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het verbod is daarenboven steeds onveranderd van toepassing geweest.

Op geen enkele wijze kan ernstig worden beweerd dat het huidige PRUP enige nadelige milieu-effecten op de gezondheid van mens tot gevolg heeft.

*C) 'nog uit te klaren bestemming' in ontheffingsnota*

Er wordt niet betwist dat de herbestemming van zone A uit diens aard zelf (directe herbestemming naar bos) geen nadelige effecten veroorzaakt ongeacht de grootte. Evenmin kan ernstig worden betwist dat de herbestemming van zone C (gefaseerde herbestemming naar bos) enige nadelige effecten kan veroorzaken. Het is dan ook duidelijk dat een relatief klein deel dat ofwel zal aansluiten bij zone A of C, evenmin enig nadelig effect kan veroorzaken.

*D) splitsing in 2 nota's is niet geoorloofd + geen onderzoek naar cumulatieve effecten*

Er werden inderdaad 2 afzonderlijke MER-screeningsnota's opgemaakt. Dit is het gevolg van het feit dat er pas later besloten werd om het aansnijden van de betreffende WUG's gekoppeld met de herbestemming van Groen Ursel te laten doorgaan.

Dit vormt op zich geen enkel probleem in het kader van een MER-screening. De 3 onderscheiden gebieden hebben geen enkele ruimtelijke samenhang. De enige reden

waarom er van een gekoppeld RUP gebruik wordt gemaakt zijn proces-economische en sociale redenen en om duidelijk te maken dat het aansijden van deze WUG's gebeurt om de illegale bewoners van weekendverblijven in Groen Ursel een mogelijkheid tot herhuisvesting te bieden. Er is met andere woorden een thematische koppeling in het RUP (Het thema is hier een zo effectief mogelijke oplossing voor de problematiek van de weekendverblijven in Knesselare uit te werken).

Aangezien er geen enkele ruimtelijke samenhang of verstrengeling of raakpunt tussen de verschillende deelgebieden te vinden is, kan er ook geen gecumuleerd effect op het milieu of de omgeving voorvallen.

→ Het bezwaar is niet gegrond.

#### **Bezwaar 4 gemeente Knesselare**

Volgende opmerkingen worden gemaakt :

Argument 1 : De percelen in de zone groen Ursel zijn wel degelijk gelegen langs voldoende uitgeruste wegen. De wegen zijn grotendeels privaat doch hebben een openbaar karakter. De Bogaertstraat is bovendien een erkende buurtweg volgens de Atlas der Buurtwegen (nr. 31). Indien de capaciteit van de nutsleidingen moet geüpgraded worden, dan moeten de private eigenaars daarvoor instaan.

Of een weg een openbare dan wel private weg is, is een feitenkwestie die los hangt van de onderliggende eigendomsstructuur, maar eerder blijkt uit het gebruik. Volgens de stelling van de gemeente hebben de wegen in Groen Ursel grotendeels een openbaar karakter. Hieruit volgt dat dit openbaar karakter van de wegenis de gemeente – als wegbeheerder- verplicht deze weg te onderhouden en uit te rusten.

De aangelanden van een wegenis met openbaar karakter kunnen de gemeente aldus verplichten de wegenis voldoende uit te rusten. Er rust geen dergelijke verplichting op de private eigenaars zelf.

De provincie is van mening dat een elektriciteitsnet aan een wegenis dienstig /voldoende uitgerust moet zijn, om van een voldoende uitgeruste weg te kunnen spreken. De vereiste van een voldoende uitgeruste weg werd destijds immers in de regelgeving ingeschreven om te voorkomen dat een gemeente (overheid) tot kosten van uitrusting zou worden gedwongen. In casu valt niet te betwisten dat het aanwezige elektriciteitsnet onvoldoende is voor verdere aansluitingen. Uit het bezwaar van de gemeente blijkt dat ook zij van mening is dat deze wegenis onvoldoende is uitgerust. Zodoende zou de gemeente (overheid) weldegelijk verplicht kunnen worden om kosten te maken voor verdere uitrusting van de wegenis. Naar mening van de provincie is er dan ook geen sprake van voldoende uitgeruste weg.

→ Het bezwaar is niet gegrond

Argument 2 : een K-peil (peil van globale warmte en isolatie) van 40 of lager dient behaald te worden zoals voorgeschreven in de huidige normen en niet 30 of lager.

Deze vereiste wordt overgenomen van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven. Het wordt niet betwist dat teneinde tot een duurzame bebouwing te komen, het opleggen van een energie-efficiëntiepeil (i.c. K-peil) nodig is. In de verordening

wordt met een vaste waarde gewerkt om duidelijkheid en rechtszekerheid te verschaffen. Wanneer zou verwezen worden naar andere wetgeving maakt dit de vereiste minder leesbaar, en aan evolutie onderhevig, met nodige interpretatie- en rechtszekerheidsproblemen tot gevolg. Er is geen reden om een K-peil van 40 te vereisen eerder dan een K-peil van 30. Beide zijn technisch haalbaar.

→ Het bezwaar is niet gegrond

Argument 3 : de loten mogen verder bebouwd worden volgens de oorspronkelijke perceelsindeling en niet per kadastraal perceel.

Er wordt niet gepreciseerd wat met de 'oorspronkelijke perceelsindeling' wordt bedoeld, of op welke wijze deze afwijkt van de kadastrale perceelsindeling. Voor zover wordt verwezen naar de vereiste dat maximaal 1 weekendverblijf per kadastraal perceel mag worden opgericht, is het bezwaar ongegrond. Deze vereiste wordt overgenomen van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven. Zij is ingegeven om de verdere bebouwing tegen te gaan en zodoende de aantasting van de landschaps- en natuurwaarden van de omgeving te vrijwaren.

→ Het bezwaar is niet gegrond

Argument 4 : voor onbebouwde percelen moeten bouwvergunningen afgeleverd kunnen worden voor het bouwen van een weekendverblijf.

Het plan voorziet een omzetting van alle onbebouwde percelen in het plangebied naar een zone voor natuur en bos, hetgeen een ruimtelijk kwetsbaar gebiedsbestemming is. In dergelijke bestemming is een (zonevreemde) nieuwbouw volgens de VCRO nooit toegestaan. Er is geen reden om een onderscheid te maken tussen percelen naargelang hun ligging. Teneinde de landschaps- en natuurwaarden in het gebied te vrijwaren wordt er voor geopteerd de onbebouwde percelen niet verder te laten bebouwen.

→ Het bezwaar is niet gegrond

Argument 5 : de eigenaars kunnen tot 1 januari 2020 een regularisatieaanvraag indienen teneinde het weekendverblijf in overeenstemming te brengen met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Eigenaars kunnen overeenkomstig het PRUP inderdaad tot 1 januari 2020 een regularisatieaanvraag indienen. Bij beoordeling van dergelijke aanvraag dient, zoals steeds, rekening te worden gehouden met alle geldende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. In casu zullen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP moeten toegepast worden.

Artikel 4.2.24. §1 VCRO stelt over de regularisatievergunning: "*Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.*"

In de parlementaire voorbereidingen van het decreet verduidelijkt de decreetgever zijn motieven: "*De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen.*"

*Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolgen van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is."*

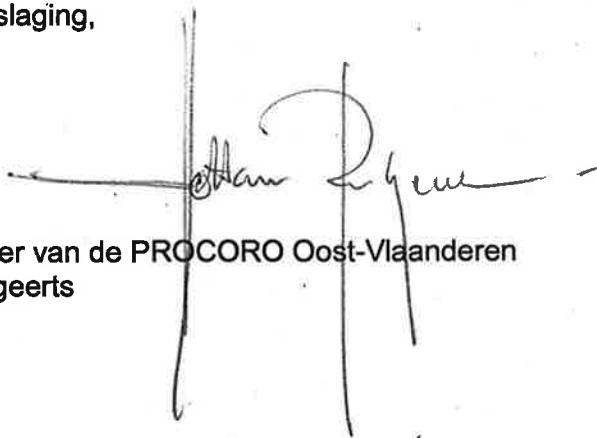
→ Het bezwaar is niet gegrond

Vanuit de procoro wordt gesteld dat de bestemmingscategorie voor "art 3 : zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bos/natuur" in de voorschriften aangegeven als "bestemmingscategorie : recreatie" niet correct is en moet aangepast worden als volgt:

bestemmingscategorie :

- Tot 1 januari 2020: 'recreatie' (VCRO art. 2.2.3 §2 3°)
- Vanaf 1 januari 2020:
  - o Percelen met bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven: 'recreatie' (VCRO art. 2.2.3 §2 3°)
  - o Percelen zonder bestaande niet-verkrotte hoofdzakelijk vergund(e) (geachte) openluchtrecreatieve verblijven: 'bos' (VCRO art. 2.2.3 §2 5°)

Na beraadslaging,  
Gent,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Rutgeerts', is written over a vertical line that extends from the text below. The signature is fluid and cursive.

De voorzitter van de PROCORO Oost-Vlaanderen  
Johan Rutgeerts