

# **Ontwerp Inrichtingsnota Nieuwmunster**

**Colofon**

Deze ontwerp inrichtingsnota is opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, in opdracht van het gemeentebestuur van de gemeente Zuienkerke.

**Versie**

14 november 2019

**Duiding bij de versie**

Voorgelegd ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zuienkerke in functie de wijziging van de ontwerp inrichtingsnota n.a.v. de resultaten van het openbaar onderzoek.

# 1 Inleiding

## 1.1 Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Het decreet landinrichting (BS 22/08/2014) heeft als doel “... de afstemming en de toepassing op geïntegreerde wijze van instrumenten en de uitvoering van maatregelen die gericht zijn op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte.” (decreet landinrichting, art. 1.1.3).

Om het dit doel te kunnen realiseren worden in het decreet landinrichting een aantal instrumenten gedefinieerd (*deel 2 van het decreet landinrichting: Bepalingen over de instrumenten en de organisatie*). Volgende instrumenten worden in deel 2 gedefinieerd:

- a) Instrumenten voor inrichting:
  - a. Inrichtingswerken;
  - b. Vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
  - c. Vergoeding voor waardeverlies van gronden.
- b) Instrumenten voor beheer:
  - a. Beheerovereenkomsten;
  - b. Dienstenvergoeding.
- c) Instrumenten voor verwerving en grondmobiliteit:
  - a. Verwerving;
  - b. Recht van voorkoop;
  - c. Vrijwillige herverkaveling;
  - d. Herverkaveling uit kracht van wet;
  - e. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.
- d) Andere instrumenten:
  - a. Vergoeding bij lokale grondenbanken;
  - b. Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie;
  - c. Koopplicht.

De inzet van al deze instrumenten is mogelijk voor:

- a) de uitvoering van een landinrichtingsplan voor de realisatie van een landinrichtingsproject (*verder beschreven in deel 3 van het decreet landinrichting*)
- b) de uitvoering van een inrichtingsnota voor de realisatie van een project, plan of programma (*verder beschreven in deel 4 van het decreet landinrichting*)

De instrumenten voor beheer kunnen ook ingezet worden voor de realisatie van een beheervisie (*verder omschreven in deel 5 van het decreet landinrichting*)

## 1.2 Uitvoering van projecten, plannen of programma's

In deel 4 van het decreet landinrichting wordt omschreven hoe de instrumenten van het decreet landinrichting kunnen ingezet worden voor de realisatie van een project, plan of programma.

De inzet van de instrumenten uit deel 2 is mogelijk voor projecten, plannen of programma's indien de inzet van deze instrumenten bijdraagt tot het beleid dat door de initiatiefnemer van het project, plan of

programma gevoerd wordt in functie van “het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte”.

De volgende bestuursniveaus kunnen een inrichtingsnota vaststellen:

- de Vlaamse Regering;
- een provinciebestuur;
- een gemeentebestuur.

De inzet van de instrumenten landinrichting wordt mogelijk gemaakt door de vaststelling van één of meerdere inrichtingsnota's. Een inrichtingsnota omvat minstens (*art. 4.2.2. van het decreet landinrichting*):

- a) Een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en de gewenste maatregelen
- b) Een instrumentenafweging
- c) Per in te zetten instrument:
  - a. Een aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument ingezet wordt
  - b. Een motivering waarom een instrument ingezet wordt
  - c. Een omschrijving van het algemeen nut, indien het instrument “erfdienstbaarheid tot openbaar nut” ingezet wordt
- d) Een uitvoeringsprogramma
- e) Een financieringsprogramma

Voor de uitvoering van inrichtingsnota's zijn geen subsidies vanuit het decreet landinrichting voorzien.

De procedure voor de opmaak en goedkeuring van inrichtingsnota's, evenals de te volgen procedure voor de inzet van de instrumenten landinrichting, wordt verder bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (*BS van 22/10/2014*). Essentieel hierbij is:

- een ontwerp van inrichtingsnota steeds een procedure van openbaar onderzoek doorloopt;
- dient door de Vlaamse Landmaatschappij geadviseerd te worden, als het Vlaamse initiatiefnemer betreft, of dient de Vlaamse Landmaatschappij goedgekeurd te worden als het initiatief van een provincie of gemeente betreft;
- indien machtiging nodig is door de Vlaamse Regering voor inzet van instrumenten landinrichting, deze machtiging afgewacht wordt voordat de inrichtingsnota vastgesteld wordt;
- wordt vastgesteld door respectievelijk de gemeenteraad, de provincieraad of de Vlaamse Regering.

De procedure voor de goedkeuring van een inrichtingsnota kan eventueel ook geïntegreerd worden in de besluitvorming van een project, plan of programma (bv. een Ruimtelijk Uitvoeringsplan) als bij de besluitvorming van dat project, plan of programma:

- een openbaar onderzoek gevoerd wordt;
- de inrichtingsnota een herkenbaar onderdeel is van het project, plan of programma;
- indien machtiging nodig is van de Vlaamse Regering voor de inzet van instrumenten landinrichting, deze machtiging afgewacht wordt voordat het project, plan of programma goedgekeurd wordt.

### **1.3 Procedure goedkeuring van een inrichtingsnota, opgemaakt door een gemeente.**

De procedure voor de opmaak en goedkeuring van een inrichtingsnota wordt omschreven in deel 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting. Volgende stappen moeten doorlopen worden:

1. Het ontwerp van inrichtingsnota wordt opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente in overleg met de Vlaamse Landmaatschappij.
2. Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over het ontwerp van inrichtingsnota aan de deputatie van de provincie. De provincie kan binnen de drie maand na ontvangst van de adviesvraag een advies geven aan de gemeente.
3. Het ontwerp inrichtingsnota wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het ontwerp van inrichtingsnota wordt gedurende 30 dagen ter inzage gelegd.
4. Het college van burgemeester en schepenen kan het ontwerp inrichtingsnota wijzigen op basis van de ontvangen bezwaren en opmerkingen in het kader van het openbaar onderzoek of het advies van de deputatie van de provincie.
5. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt volgende stukken aan de Vlaamse Landmaatschappij
  - a. Het eventueel gewijzigd ontwerp inrichtingsnota
  - b. De ontvangen opmerkingen en bezwaren en de behandeling van de ontvangen bezwaren
  - c. Het advies van de deputatie
  - d. De instemmingen van de instanties of personen die belast worden met uitvoering van de inrichtingsnota of delen van de inrichtingsnota.
6. De Vlaamse Landmaatschappij
  - a. Keurt binnen de maand na ontvangst het gewijzigd ontwerp inrichtingsnota goed of af. Deze periode kan eenmalig verlengd worden met één maand als niet alle nodige stukken ontvangen zijn.
  - b. Vraagt de toestemming aan de Vlaamse regering voor de inzet van volgende instrumenten, indien die zouden ingezet worden voor de uitvoering van de inrichtingsnota:
    - i. inrichtingswerken uit kracht van wet
    - ii. vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting,
    - iii. recht van voorkoop
    - iv. vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut
    - v. herverkaveling uit kracht van wet
    - vi. herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
    - vii. vergoeding voor waardeverlies van gronden
  - c. Brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van:
    - i. Haar goed- of afkeuring van het ontwerp inrichtingsnota
    - ii. De al dan niet verleende toestemming(en) van de Vlaamse regering

7. Na de goedkeuring van de ontwerp inrichtingsnota door het agentschap en, in voorkomend geval, na machtiging van de Vlaamse regering stelt de gemeenteraad de inrichtingsnota vast. .
8. De gemeenteraad legt de inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota ter inzage op het gemeentehuis en bezorgt de inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota aan:
  - a. De instanties en personen belast met de uitvoering van de inrichtingsnota
  - b. De provincie
  - c. De Vlaamse Landmaatschappij
9. De gemeenteraad maakt binnen de zestig dagen na de vaststelling van de inrichtingsnota het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota bekend in het Belgisch Staatsblad, indien één of meerdere van volgende instrumenten ingezet worden voor de uitvoering van de inrichtingsnota
  - a. de herverkaveling uit kracht van wet;
  - b. de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil;
  - c. het recht van voorkoop;
  - d. de inrichtingswerken uit kracht van wet;
  - e. de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. als herverkaveling uit kracht van wet of herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt ingezet de bepaling dat 'de duur van de jachtovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota van rechtswege beperkt is tot de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor' en de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor dit geldt;
  - b. als recht van voorkoop als instrument wordt ingezet de kadastrale gegevens van de percelen waarop het recht van voorkoop van toepassing is, de termijn waarin het recht van voorkoop geldt en de vermelding dat het recht van voorkoop aangeboden moet worden aan de Vlaamse Grondenbank;
  - c. als inrichtingswerken uit kracht van wet als instrument wordt ingezet de kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren werken;
  - d. als de vestiging van erfdienstbaarheden van openbaar nut als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota en die erfdienstbaarheid die erfdienstbaarheid is niet gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet de kadastrale gegevens van de percelen waarop de erfdienstbaarheden tot openbaar nut worden gevestigd met de beschrijving van de erfdienstbaarheid die wordt gevestigd.
10. De gemeenteraad stelt de voltooiing van de inrichtingsnota vast indien één of meerder van volgende instrumenten ingezet wordt voor uitvoering van de inrichtingsnota:
- a. de vrijwillige bedrijfsverplaatsing;
  - b. de vrijwillige bedrijfsstopzetting;
  - c. de vrijwillige bedrijfsreconversie;
  - d. de koopplicht.

Door het vaststellen van de voltooiing stelt de gemeenteraad een einde aan het inzetten van deze instrumenten en de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen. De aanvragen voor deze instrumenten moeten ingediend zijn voor het verstrijken van een termijn van vijf jaar die ingaat vanaf de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de voltooiing.

11. Het besluit tot vaststelling van de voltooiing van de inrichtingsnota wordt door de gemeenteraad bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

## **1.4 Procedure voor de goedkeuring van een grondruilplan, indien instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil ingezet wordt.**

De inzet van het instrument “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” omhelst ook de opmaak en de goedkeuring van een grondruilplan. Aangezien verder blijkt dat de inzet van dit instrument voorgesteld wordt voor de uitvoering van de inrichtingsnota Nieuwmunster wordt hierbij ook toegelicht hoe de procedure van de goedkeuring van een grondruilplan verloopt. Deze procedure wordt omschreven in artikels 2.1.63 tot en met 2.1.66. van het decreet landinrichting.

1. De instantie die instaat voor de opmaak van een RUP, in casu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente, duidt het gebied binnen het plangebied van het RUP aan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.
2. De landcommissie bepaalt binnen dit gebied
  - a. Het blok
  - b. De lijst van vroegere percelen binnen het blok
  - c. De lijst van de rechthebbenden binnen het blok
3. De landcommissie maakt het grondruilplan op. Het grondruilplan omvat
  - a. De toestand voor herverkaveling: de inbreng
  - b. De toestand na herverkaveling: de toedeling
  - c. De financiële regeling
4. Het ontwerp grondruilplan wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad, tegelijkertijd met de voorlopige vaststelling van het RUP.
5. Het voorlopig vastgesteld grondruilplan wordt tegelijkertijd met het RUP aan een openbaar onderzoek onderworpen. Iedere rechthebbende wordt door de landcommissie bij aangetekende zending op de hoogte gebracht van:
  - a. Zijn toestand, zoals opgenomen in het grondruilplan
  - b. De mogelijkheid om adviezen, bezwaren of opmerkingen in te dienen in het openbaar onderzoek
6. De landcommissie kan het grondruilplan wijzigen, op basis van:
  - a. De ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen geuit door rechthebbenden in het openbaar onderzoek
  - b. Eventuele wijzigingen in het RUP gedaan als gevolg van de resultaten van het openbaar onderzoek van het RUP
7. De landcommissie brengt elke rechthebbende van wie de toestand in het grondruilplan wijzigt ten gevolge van het openbaar onderzoek per beveiligde zending op de hoogte van de wijziging van zijn toestand en vraagt daarbij eveneens de instemmingen op van diegenen die meer dan 5 % over- of onderbedeeld worden in het grondruilplan.
8. De gemeenteraad stelt het grondruilplan definitief vast en dat tegelijkertijd met de definitieve vaststelling van het RUP.

9. De landcommissie gaat over tot de afpaling van de nieuwe percelen als het grondruilplan definitief goedgekeurd is.
10. De instrumenterende ambtenaar wordt door de landcommissie belast met:
  - a. De opmaak van de herverkavelingsakte
  - b. Het verlijden van de herverkavelingsakte

## **1.5 Openbaar onderzoek inrichtingsnota Nieuwmunster**

### **1.5.1 Situering**

De gemeenteraad van de gemeente Zuienkerke heeft de ontwerp inrichtingsnota goedgekeurd in zitting van 29 mei 2019. In diezelfde zitting heeft de gemeenteraad eveneens:

- het RUP Nieuwmunster voorlopig vastgesteld;
- het grondruilplan voorlopig vastgesteld.

Van 11 juni 2019 tot 10 augustus 2019 is het openbaar onderzoek georganiseerd. Drie documenten zijn daarbij onderworpen aan het openbaar onderzoek:

- het voorlopig vastgesteld RUP;
- het voorlopig vastgesteld grondruilplan;
- de ontwerp inrichtingsnota.

In het kader van het openbaar onderzoek zijn:

- alle rechthebbende van het voorlopig vastgesteld grondruilplan bij beveiligde zending op de hoogte gebracht van de gevolgen van het voorlopig vastgesteld grondruilplan voor hun situatie. Er zijn ook twee zitdagen georganiseerd (op 21 juni 2019 en 3 juli 2019) waarbij alle rechthebbenden uitgenodigd waren om een gepersonaliseerde toelichting te krijgen bij het voorlopig vastgesteld grondruilplan;
- op 19 juni 2019 is ook een toelichtingsvergadering voor alle inwoners van Nieuwmunster georganiseerd m.b.t. het voorlopig vastgesteld RUP en de ontwerp inrichtingsnota.

Na de afsluiting van het openbaar onderzoek bleek dat het openbaar onderzoek voor de ontwerp inrichtingsnota niet correct bekendgemaakt was (er was geen aanplakking noch publicatie van dit openbaar onderzoek). Daarom is van 10 september 2019 tot 1 oktober 2019 opnieuw een openbaar onderzoek georganiseerd m.b.t. de inrichtingsnota Nieuwmunster.

### **1.5.2 Bezwaarbehandeling inrichtingsnota Nieuwmunster**

Aangezien er drie documenten onderworpen waren aan een openbaar onderzoek en niet in elk ingediend bezwaar of opmerking duidelijk was of het bezwaar of opmerkingen betrekking had op het voorlopig vastgesteld RUP, de ontwerp inrichtingsnota of het voorlopig vastgesteld grondruilplan, is voor alle ontvangen bezwaren en opmerkingen steeds inhoudelijk bepaald of het bezwaar betrekking had op voorlopig vastgesteld grondruilplan, de ontwerp inrichtingsnota of het voorlopig vastgesteld RUP. Hieronder worden enkel die bezwaren besproken die betrekking hebben op de ontwerp inrichtingsnota.



De bezwaarbehandeling:

- van het voorlopig vastgesteld RUP wordt gevoerd door de GECORO van de gemeente Zuienkerke;
- van het voorlopig vastgesteld grondruilplan wordt gevoerd door de landcommissie.

Bezwaarindiener	Inhoud bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar
Consoorten Maerten	Inrichtingsnota stemt niet overeen met het RUP: er wordt een nieuwe inbuizing van Kerkvliet uitgevoerd, ter vervanging van een bestaande inbuizing, terwijl in het RUP staat dat Kerkvliet zoveel mogelijk opengelegd moet worden.	<u>Bezwaar ongegrond:</u> Dit is geen tegenspraak: "zoveel mogelijk open leggen" wil niet zeggen dat inbuizingen niet meer kunnen.
Demeyere - Craene	De inrichtingsnota is niet onderworpen geweest aan een openbaar onderzoek: de kennisgeving aan het Belgisch Staatsblad maakt enkel gewag van het RUP, niet van de inrichtingsnota. Er is op geen enkele andere wijze bekendgemaakt dat er een openbaar onderzoek was van de inrichtingsnota.	<u>Bezwaar gegrond:</u> Er is een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd voor de inrichtingsnota van 10 september 2019 tot 10 oktober 2019. In dat openbaar onderzoek zijn geen inhoudelijk andere bezwaren ingediend m.b.t. de inrichtingsnota dan diegene oorspronkelijk ingediend.
Demeyere - Craene	De andere elementen in het bewaarschrift getiteld "bewaarschrift inrichtingsnota Nieuwmunster" hebben de facto betrekking op het RUP Nieuwmunster en worden behandeld in de bezwaarbehandeling van het RUP	

In het kader van het openbaar onderzoek zijn dus geen bezwaren ingediend die leiden tot een wijziging van de inrichtingsnota. Er zijn evenwel wel wijzigingen aan de inrichtingsnota die betrekking heb op:

- een wijziging van het uitvoeringsprogramma (*de gemeente kan geen opdracht geven aan de Vlaamse Landmaatschappij om iets uit te voeren. De gemeente kan wel een samenwerkingsovereenkomst VLM-gemeente sluiten waarbij afgesproken wordt dat de Vlaamse Landmaatschappij in opdracht van de gemeente iets uitvoert*).
- Een wijziging van het financieringsprogramma: er zijn wijzigingen in zowel het RUP als het grondruilplan, die een wijziging van het financieringsplan van de inrichtingsnota tot gevolg hebben.

## 2 Beschrijving van het project “Nieuwmunster”

### 2.1 Masterplan Nieuwmunster

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt voorop dat de woonconcentratie Nieuwmunster moet versterkt worden binnen de bestaande juridische voorraad, en dat in overeenstemming met uitspraken ter zake van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen.

Ter voorbereiding en onderbouwing van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan dat deze visie vanuit het structuurplan van de gemeente Zuienkerke wil realiseren is door de gemeente beslist om een Masterplan te laten opmaken. De projectdefinitie gaf volgende zaken aan:

*Recent dienen zich in Nieuwmunster een aantal ontwikkelingen aan:*

- *er is nog een juridisch woonaanbod binnen de kern (=het aantal woningen dat nog kan gebouwd worden volgens het gewestplan, nota van de ontwerper), waarvan een deel gelegen is binnen het beschermde dorpsgezicht;*
- *er is de vraag tot ontwikkeling voor het domein rond het Glaviehof;*
- *het gemeentelijk ontmoetingscentrum is aan renovatie toe;*
- *de school denkt aan infrastructuurwerken en eventuele veranderingen op haar domein.*

*Het is ook niet ondenkbaar dat er in de komende jaren een vraag zou komen voor de uitbating van een horecazaak, of een andere commerciële voorziening, een vakantiewoning, ...*

*Daartegenover staat de juridische en planningscontext van dit dorp, dat verschillende beschermingen kent, dat vele gebouwen heeft die op de inventaris onroerend erfgoed voorkomen, dat deel uitmaakt van het buitengebied en dat niet geselecteerd is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan...*

*Daarom werd beslist om in een samenwerkingsverband tussen de Gemeente, het provinciebestuur en het agentschap Onroerend Erfgoed via de Oproep Winvorm een masterplan voor Nieuwmunster te laten opmaken.*

*Een globale ruimtelijke visie over de verdere ontwikkeling van Nieuwmunster is van cruciaal belang om een kader aan te bieden aan toekomstige ontwikkelingen in het dorp zonder hiermee het authentieke en kleinschalige karakter van deze kern teniet te doen.*

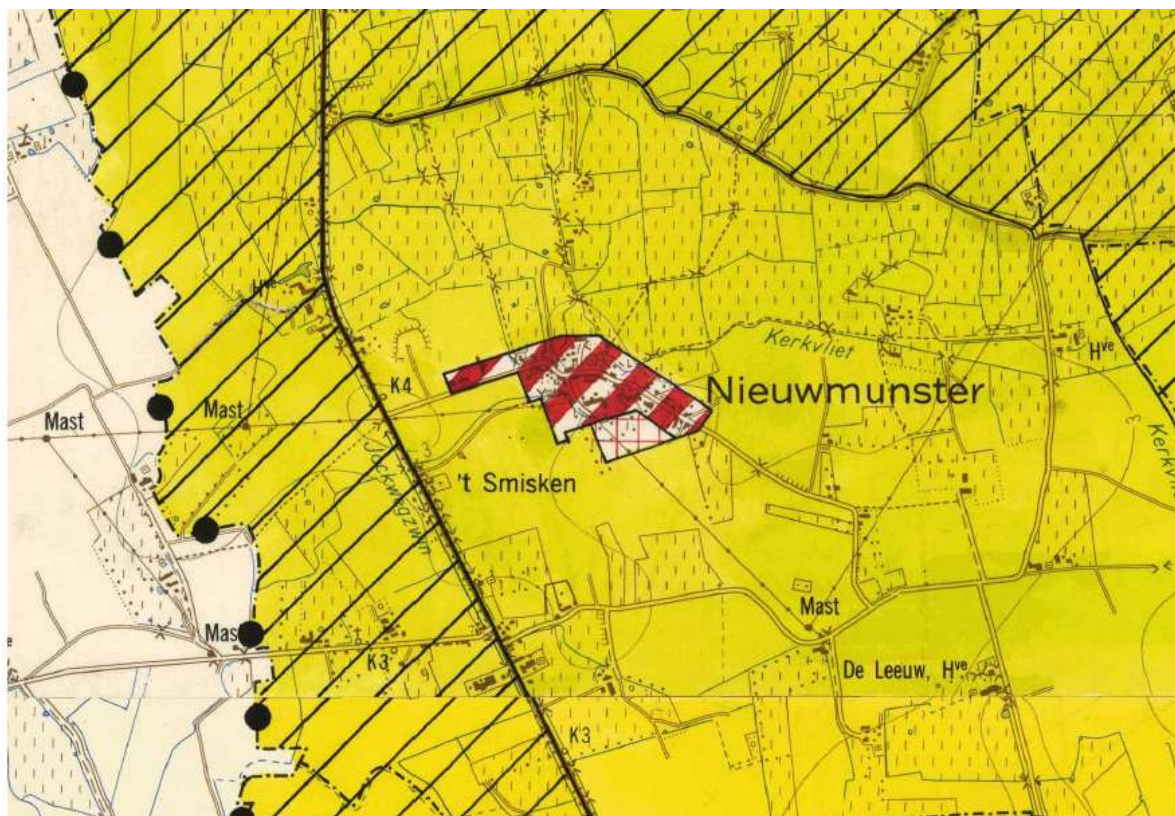
*Binnen het masterplan staan volgende vragen centraal:*

- *Hoe kan dit kleinschalige polderdorp verder evolueren in de toekomst?*
- *Waar zijn ruimtelijk nog woonontwikkelingen wenselijk?*
- *Hoe kunnen deze ontwikkelingen en uitbreidingen gebeuren met respect voor het karakter van het dorp en het polderlandschap?*
- *Hoe moet de renovatie van het ontmoetingscentrum vorm krijgen?*
- *Hoe kunnen de gewenste ontwikkelingen i.v.m. de schoolsite een plaats krijgen?*

## 2.2 Juridische context

### 2.2.1 Ruimtelijke ordening

Het gewestplan Brugge-Oostkust is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977. De kern Nieuwmunster is gelegen binnen agrarisch gebied en is bestemd als woongebied met landelijk karakter. Aan de zuidelijke dorpsrand is een woonuitbreidingsgebied gelegen.



Het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zuienkerke is definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2005.

Volgend aanknopingspunt m.b.t. de kern Nieuwmunster is terug te vinden in het structuurplan:

- *2.1.2 Gewenste woonruimte: Nieuwmunster wordt beschreven als belangrijke concentratie in het buitengebied waar geopteerd wordt om een beperkte woonversterking na te streven binnen het bestaande juridisch woonaanbod. De nadruk moet hier liggen op kleine inbreidingsprojecten en een kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium. De leefbaarheid van deze woonconcentraties staat centraal.*

### 2.2.2 Erfgoed

De Sint-Bartholomeuskerk is beschermd bij Ministerieel besluit van 19 januari 1993 en de dorpskom van Nieuwmunster is beschermd als dorpszicht bij Ministerieel Besluit van 19 januari 1993.

Daarnaast zijn veel (oudere) woningen in de kern opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

## **2.3 Gewenste maatregelen voor de realisatie van het Masterplan Nieuwmunster**

In het beschrijvend gedeelte van het RUP Nieuwmunster (deel II- Masterplan) is onderbouwd waarom voor een bepaalde oplossingsrichting gekozen is.

Deze oplossingsrichting houdt samengevat (zie ook kaart 1) in dat:

- Het woongebied gelegen t.h.v. de hoeve Glaviehof verplaatst wordt naar een locatie t.h.v. de Doelhofstraat. Voor deze optie is gekozen om:
  - i. Het juridisch woonaanbod binnen de kern van de deelgemeente Nieuwmunster te kunnen behouden;
  - ii. Is een locatie waar geen landschapsbescherming (of bescherming vanuit andere wetgeving) geldig is;
  - iii. Is een locatie die verkeerstechnisch goed ontsloten is.
- In en aansluitend op de bestaande bouwvolumes op het Glaviehof, gelegen in het beschermd landschap, kan een beperkt aantal woningen ontwikkeld worden. Er wordt in deze bestaande bouwvolumes ook ruimte voorzien voor het realiseren van een dorpsontmoetingsruimte door de gemeente;
- Er wordt een fietsverbinding gerealiseerd tussen de woonfuncties aan het Glaviehof, de nieuwe woonmogelijkheden langsheen de Doelhofstraat, de N307 en de school. Deze verbinding moet deels ook dienstig zijn als verbinding voor de aangrenzende landbouwpercelen.

De gewenste ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en functionaliteit in deze verschillende deelgebieden is onderzocht via ontwerpend onderzoek en wordt vertaald en verankerd in een aantal bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het RUP.

In de inrichtingsnota wordt deze visie vertaald naar concrete uitvoeringsmaatregelen die er moeten voor zorgen dat het niet blijft bij een juridische verankering van deze beleidskeuzes (wat gebeurt in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan), maar dat deze beleidskeuzes ook effectief gerealiseerd worden op het terrein.

### 2.3.1 Vrijwaren beschermd landschap Nieuwmunster met behoud woonmogelijkheden kern Nieuwmunster

Beleidsmatig is in het structuurplan van de gemeente al de keuze gemaakt om het bestaand juridisch aanbod in de kern Nieuwmunster te behouden. In het masterplan wordt onderbouwd dat de ruimtelijk beste keuze hiervoor bestaat uit:

- Het ontwikkelen van beperkte huisvestingsmogelijkheden binnen en aansluitend op de bestaande bouwvolumes van de erfgoedsite Glaviehof, omdat deze keuze de beste garantie biedt op een duurzaam behoud van de bouwkundige erfgoedwaarden op het Glaviehof;
- Het ontwikkelen van huisvestingsmogelijkheden op een zgn. “Woonhoeve” langsheen de Doelhofstraat, omdat een ontwikkeling op die plaats:
  - Het beschermd dorpszicht vrijwaart
  - Inpasbaar is in de ruimtelijke dorspontwikkeling
  - Meerwaarde biedt t.o.v. van een meer traditionele verkaveling door zowel een grotere beeldkwaliteit als zuiniger ruimtegebruik.

Deze beleidskeuze houdt dus ook in dat het “bestaand juridisch aanbod” deels behouden moet blijven t.h.v. het Glaviehof en deels moet geherlocaliseerd worden t.h.v. de Doelhofstraat. Dergelijke herlocalisatie heeft dan weer tot gevolg dat een aantal momenteel als landbouwgrond gebruikte percelen niet meer als landbouwgrond kunnen functioneren en dat in landbouwgebruik zijnde gronden, die momenteel bestemd zijn als woongebied, een agrarisch bestemming krijgen. De opportuniteit dient zich dan wel aan om de resterende landbouwpercelen optimaal in te richten voor landbouwgebruik. Dit biedt tevens de beste garanties voor het open houden van het beschermd dorpszicht.

### 2.3.2 Opwaarderen en vergroten publiek domein polderdorp Nieuwmunster

In de historische beschrijving van de ontwikkeling van het dorp was al duidelijk dat het dorp zich ontwikkeld heeft vanuit de historische site van het Glaviehof. In het Masterplan wordt deze historische rol benadrukt door op de site van het Glaviehof een aantal inrichtingskeuzes te maken die deze historische rol opnieuw benadrukken:

- De schuur van de site Glaviehof wordt ontwikkeld als dorpsontmoetingsruimte. Op die manier kunnen de bouwkundige kenmerken van de schuur maximaal behouden blijven. Een dorpsontmoetingsruimte op deze plaats gaat de dialoog aan met de historische rol van de plaats, maakt dat de site niet monofunctioneel op wonen gericht is en kan ook in dialoog treden met de school. De bestaande dorpsontmoetingsruimte kan heringericht worden in functie van wonen wat nauwer aansluit bij de functionaliteit van de ligging van de bestaande ontmoetingsruimte.
- Er worden functionele wandel- en fietsverbindingen gerealiseerd tussen
  - i. De site van het Glaviehof, de site van de Woonhoeve langs de Doelhofstraat en de N307 (Bruggesteenweg). Deze verbinding moet ook functioneel bruikbaar zijn voor het bereiken van de aanliggende landbouwgebruikspercelen
  - ii. De site van het Glaviehof en de wijk Hoeksam
  - iii. De site van het Glaviehof en de school

De situering van deze publieke functies wordt weergegeven in kaart 2.

### 2.3.3 Hertraceren Kerkvliet t.h.v. kern Nieuwmunster

Het Kerkvliet is een polderwaterloop in beheer bij de Nieuwe Polder van Blankenberge. Ter hoogte van de bewoning in het centrum van Nieuwmunster is deze waterloop begin vorige eeuw ingebuisd. Deze inbuizing is gerealiseerd met een bakstenen gewelf. Delen van het tracé van deze ondergrondse waterloop zijn nog steeds eigendom van de Nieuwe Polder van Blankenberge niettegenstaande de bovengrond de facto is ingenomen door ofwel private tuinen ofwel zelfs private bebouwing. Deze bestaande eigendomstoestand komt in ieder geval niet overeen met de bestaande gebruikstoestand.

Aangezien het Kerkvliet noodzakelijk is voor het waterbeheer van aanliggende poldergebieden houdt deze inbuizing (zeker omwille van de plaatselijk bovenliggende bebouwing) op langere termijn risico's in voor het garanderen van het waterbeheer.

Er is onderzocht of deze waterloop kan herlegd worden naar het op de tuinen aansluitend bouwvrij parkgebied, zoals omschreven in het RUP, zodanig dat de waterloop niet meer onder private tuinen of woningen zou lopen. Twee alternatieven zijn daarvoor onderzocht:

- een nieuwe ingebuisde waterloop aan de rand van de tuinen;
- een nieuwe open waterloop aan de rand van de tuinen.

In beide alternatieven blijft het tijdelijk behouden van de huidige ingebuisde waterloop noodzakelijk omdat verschillende woning voor hun regenwaterafvoer en/of hun afvalwaterafvoer nog aangesloten zijn op deze ingebuisde waterloop.

Uit het overleg met alle betrokken partijen (eigenaars, polder, gemeentebestuur) is consensus bereikt voor het realiseren van een nieuwe ingebuisde waterloop aan de rand van de tuinen.

De situering hiervan wordt weergegeven in kaart 3.

### **3 Instrumentenafweging in functie van de realisatie van het Masterplan Nieuwmunster**

#### **3.1 *Vrijwaren beschermd landschap Nieuwmunster met behoud woonmogelijkheden in de kern Nieuwmunster***

##### **3.1.1 Beoogd resultaat**

In artikel 1.1.1.2.§1, 1° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat het resultaat dat wordt beoogd in functie van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie dient te worden gedefinieerd. Hierop gebaseerd kan bepaald worden of de inzet van dwingende instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is om het beoogde resultaat te bekomen.

Voor deze maatregel is volgend resultaat belangrijk:

- a) Er is op zich geen tijdsdruk voor realiseren van deze maatregel.
- b) Voor het bepalen van de kwaliteit van de inrichting kunnen in het RUP beoordelingscriteria en randvoorwaarden gedefinieerd worden die handvaten kunnen bieden voor het beoordelen van een vergunningsaanvraag.
- c) Een optimaal eigendoms- en gebruiksstatuut van de betrokken gronden is noodzakelijk om een duurzame ontwikkeling mogelijk te maken: delen van het gebied die “open” moeten blijven en als landbouwgebied bestemd zijn, zijn best in eigendom of gebruik bij landbouwers; delen van het gebied waar een woonontwikkeling gewenst is zijn best in eigendom bij een private eigenaar die de financiële en technische mogelijkheden heeft om deze ontwikkeling ook effectief te realiseren; delen waar een publieke functie aan gegeven wordt, zijn best in eigendom van een overheid.

Deze doelstellingen impliceren dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

##### **3.1.2 Mogelijk in te zetten instrumenten voor verwerving, inrichting en beheer**

In artikel 1.1.1.2.§1, 2° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen gedefinieerd te worden. Volgende instrumenten kunnen ingezet worden om het beoogde resultaat te bekomen:

###### Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Voor de realisatie van deze maatregel is in ieder geval de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk, aangezien zowel bijkomend woongebied moet gemaakt worden als woongebied moet geschrapt worden.

###### Betalen van planschade/heffen van planbaten

Het gedeeltelijk schrappen van de woonbestemming aan het Glaviehof in functie van het vrijwaren van het beschermd landschap kan gepaard gaan met het moeten uitbetalen van planschade. Het herbestemmen van een open-ruimte bestemming naar een woonbestemming zal gepaard gaan met het heffen van planbaten.

### Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

De beoogde herbestemming kan gerealiseerd worden via de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. In dat geval moet er geen planschade betaald worden noch planbaten geheven worden.

### Onteigening

De zones waar nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt (site Glaviehof en de nieuwe woonsite) en het publiek domein worden onteigend en door de overheid ingericht en beheert. De gemeente heeft op zich geen ambities in deze zin.

De conclusie is dan ook dat volgende combinaties van in te zetten instrumenten mogelijk zijn voor het vrijwaren van het beschermd landschap Nieuwmunster met behoud van de woonmogelijkheden in het dorp Nieuwmunster:

- a) Ruimtelijk Uitvoeringsplan + uitbetalen planschade en heffen planbaten
- b) Ruimtelijk Uitvoeringsplan + onteigening
- c) Ruimtelijk Uitvoeringsplan + herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

### 3.1.3 Afweging op criteria decreet landinrichting

In artikel 1.1.1.2., §1, 3° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van 4 criteria:

- a) Tijdige realisatie
- b) Kwaliteitsvolle realisatie
- c) Duurzame realisatie
- d) Draagvlak voor inzet instrumenten

#### Vrijwaren beschermd landschap Nieuwmunster met behoud bouwmogelijkheden kern Nieuwmunster

Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) RUP b) Uitbetalen planschade + heffen planbaten	Het optimale eigendomsstatuut kan enkel gerealiseerd worden op vrijwillige basis en kan pas onderhandeld worden na goedkeuring van het RUP en het uitbetalen van de planschade en het heffen van de planbaten	De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP. De huidige eigenaars of gebruikers van de gronden zijn daarvoor niet de optimale eigenaars of gebruikers van de gronden.	De huidige eigenaars of gebruikers van de gronden zijn daarvoor niet de optimale eigenaars of gebruikers van de gronden.	- De eigenaars weten niet op voorhand welke planschaderegeling zij zullen hebben, bovendien moeten zij dat via gerechtelijke weg bekomen - De eigenaars betalen de planbaten bij het verkrijgen van de vergunning voor de realisatie - De gemeentelijke beleidsverantwoordelijken weten niet wanneer en hoeveel planschade zij zullen moeten betalen. - De geheven planbaten zijn niet ten gunst van de gemeentelijke overheid terwijl de planschade wel dient betaald te worden door de gemeente.



Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) RUP b) Onteigening	Het beoogde eigendomsstatuut kan via een onteigeningsbesluit gerealiseerd worden dat tegelijkertijd met het RUP kan goedgekeurd worden.	De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP. Doordat de uitvoering in publieke handen zit kan verwacht worden dat hierbij minder risico's zijn op een minder kwaliteitsvolle inrichting	- Er kan betwijfeld worden of voor de realisatie van al deze doelstellingen een onteigening voor algemeen nut mogelijk is (meer specifiek is dat waarschijnlijk niet mogelijk voor de woonfuncties)	- geen draagvlak bij private eigenaars voor onteigening - geen draagvlak bij gemeentelijk beleidsverantwoordelijken om hiervoor te onteigenen, omdat niet alle doelen een "algemeen nut" hebben. Is ook geen taak van een gemeentelijke overheid om woongebieden te realiseren
a) Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	Het beoogde eigendomsstatuut wordt tegelijkertijd met de goedkeuring van het RUP en het grondruilplan gerealiseerd en vergt geen onderhandelingen meer na goedkeuring van het RUP en het grondruilplan	De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP	Door de herverkaveling kunnen eigendom en gebruik zo verplaatst worden dat een optimaal eigendoms- en/of gebruiksstatuut gerealiseerd is.	- De kosten voor private eigenaars en overheid zijn op voorhand gekend - de eigendommen worden geruild naar personen die geïnteresseerd zijn in de nieuwe bestemming en die daar ook iets mee willen realiseren

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat:

- het inzetten van onteigening hier niet met zekerheid kan gedaan worden
- de twee andere combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn.

In alle gevallen is het noodzakelijk dat de bepalingen van het RUP voldoende garanties bieden op een kwaliteitsvolle en duurzame inrichting en beheer.

Aangezien het verkrijgen van draagvlak bij zowel bestuurders als particulieren belangrijk geacht wordt, een duurzaam grondeigendom en grondgebruik belangrijk geacht wordt en eveneens een tijdige realisatie belangrijk geacht wordt is het aangewezen om het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil in te zetten.

### 3.1.4 Optimale combinatie

In artikel 1.1.1.2., §1, 4° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de werkbare combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van de kostprijs voor de overheid voor de inzet van de instrumenten voor verwerving, inrichting en beheer.

De kostprijs voor de overheid is niet compleet inschatbaar bij de combinatie Ruimtelijk Uitvoeringsplan + uitbetalen planschade en heffen planbaten. Reden hiervoor is dat planschade via een rechterlijke procedure bepaald wordt, waardoor enkel een theoretische raming van de mogelijk uit te betalen planschade kan gegeven worden. Anderzijds zijn de planbaten een mogelijke inkomensbron voor de overheid. Op te merken valt dat overheid die de "inkomsten" verwerft (de Vlaamse overheid) een andere overheid is dan diegene die de potentiële "kosten" heeft (de gemeente).

De kostprijs voor de overheid is duidelijk te bepalen bij de combinatie Ruimtelijk Uitvoeringsplan + herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Er kan echter niet met zekerheid gesteld worden welke combinatie van instrumenten het voordeligst is voor de overheid.

### **3.1.5 Conclusie: instrumentenafweging voor het vrijwaren van het beschermd landschap Nieuwmunster met behoud van de bouwmogelijkheden binnen Nieuwmunster.**

Aangezien het bestuur van de gemeente Zuienkerke zowel draagvlak bij de betrokken eigenaars, duurzaamheid als zekerheid op effectieve realisatie belangrijk acht is voor het vrijwaren van het beschermd landschap Nieuwmunster met behoud van de bouwmogelijkheden binnen Nieuwmunster de optimale instrumentenmix de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gekoppeld aan een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gebied waarvoor instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil ingezet wordt, is aangeduid in het RUP en bestaat uit alle percelen waar bestemmings- en eigendoms- of gebruiksstatuut potentieel wijzigen.

## **3.2 Opwaarderen en vergroten publiek domein polderdorp Nieuwmunster**

### **3.2.1 Beoogd resultaat**

In artikel 1.1.1.2.§1, 1° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat het resultaat dat wordt beoogd in functie van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie dient te worden gedefinieerd. Hierop gebaseerd kan bepaald worden of de inzet van dwingende instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is om het beoogde resultaat te bekomen.

Dit betreft in essentie volgende maatregelen:

- a) Het realiseren het openbaar domein (wegenis, parkeermogelijkheden) op de site Glaviehof
- b) Het realiseren van een dorpsontmoetingsruimte in een deel van de gebouwen op de site Glaviehof.
- c) Het realiseren van een fiets- en wandelverbinding, die ook fungeert als nieuwe ontsluiting voor een aantal landbouwpercelen, tussen de site Glaviehof en de N307.

Deze maatregelen zijn gesitueerd in kaart 2.

Voor het realiseren van het openbaar domein op de site Glaviehof is volgend resultaat belangrijk:

- a) Dit openbaar domein dient gerealiseerd te zijn als de woonfuncties en/of de dorpsontmoetingsruimte op de site Glaviehof in gebruik genomen worden
- b) De kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein dient gegarandeerd te worden in de te verlenen vergunning voor de realisatie van de woonmogelijkheden op de site Glaviehof.
- c) Voor een duurzame ontwikkeling en beheer van het openbaar domein van de site Glaviehof dient het openbaar domein in eigendom van de overheid te zijn als dat openbaar domein in gebruik genomen wordt.

Voor de realisatie van de dorpsontmoetingsruimte op de site Glaviehof is volgend resultaat belangrijk:

- a) De dorpsontmoetingsruimte wordt best in gebruik genomen op het moment dat de woonfuncties in gebruik genomen worden op de site Glaviehof. Belangrijk lijkt ook de afstemming van de realisatieperiode te zijn tussen enerzijds de private woonfuncties en anderzijds de publiek dorpsontmoetingsruimte: beide ontwerpen worden best op elkaar afgestemd en ongeveer gelijktijdig gerealiseerd, omdat beide gebruik maken van hetzelfde (nieuwe) openbaar domein.
- b) De kwaliteit van de inrichting dient gegarandeerd te worden door de te verlenen vergunning voor de realisatie van de dorpsontmoetingsruimte. Belangrijk lijkt ook de afstemming in ontwerp te zijn tussen enerzijds de private woonfuncties en anderzijds de publiek dorpsontmoetingsruimte: beide maken gebruik van dezelfde gebouwen.
- c) Voor een duurzame ontwikkeling en beheer van dorpsontmoetingsruimte moet deze minstens in eigendom van de overheid zijn als de dorpsontmoetingsruimte in gebruik genomen wordt.

Voor het realiseren van een fiets- en wandelverbinding, die ook fungeert als nieuwe ontsluiting voor een aantal landbouwpercelen, tussen de site Glaviehof en de N307, is volgend resultaat belangrijk:

- a) Deze verbinding wordt best zo spoedig mogelijk gerealiseerd, aangezien de nieuw gevormde landbouwgebruikspercelen bereikbaar moeten zijn, ook als de ontwikkeling van de site van de woonhoeve en/of de site van het Glaviehof op zich laat wachten. Deze werken moeten samen met de kavelinrichtingswerken van de nieuw gevormde landbouwpercelen gebeuren.
- b) De kwaliteit van de inrichting is voornamelijk bepaald door de functionaliteit van de verbinding en dient gegarandeerd te worden via de te verlenen vergunning voor de aanleg van deze verbinding;
- c) Gezien het openbaar karakter van de verbinding dient de duurzaamheid op lange termijn gegarandeerd te zijn door de publiek eigendom van de verbinding.

Deze doelstellingen impliceren dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is, voor alle maatregelen die onder deze projectdoelstelling vallen..

### **3.2.2 Mogelijk in te zetten instrumenten voor de verwerving, inrichting en beheer**

In artikel 1.1.1.2.§1, 2° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen gedefinieerd te worden.

Aangezien deze maatregelen evenwel samengaan met de voorgaande maatregel en enkel kunnen gerealiseerd worden als ook de voorgaande maatregel gerealiseerd wordt, moet hier niet meer opnieuw een onderzoek naar het optimaal instrument voor de verwerving gedaan te worden, want dit is voorgaand al het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Derhalve wordt hier enkel de afweging naar de optimale realisatie onderzocht.

Voor de realisatie van de publieke functies zijn er twee mogelijke manieren om deze te realiseren:

- 1) Bij de herverkaveling uit kracht van wet worden de toekomstige publieke functies onmiddellijk in eigendom van de gemeente Zuienkerke gebracht en de realisatie van die publieke functies wordt gedragen door de gemeente Zuienkerke.
- 2) Bij de herverkaveling uit kracht van wet komen de toekomstige publieke functies in eigendom van de gemeente, maar de realisatie van die publieke functies wordt gedragen door de private partner als een last op de te verlenen vergunning voor de private ontwikkeling.

### 3.2.3 Afweging op criteria decreet landinrichting

In artikel 1.1.1.2., §1, 3° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van 4 criteria:

- a) Tijdige realisatie
- b) Kwaliteitsvolle realisatie
- c) Duurzame realisatie
- d) Draagvlak voor inzet instrumenten

Realisatie openbaar domein op site Glaviehof				
Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) Inrichtingswerken door de gemeente	De werken kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de te verlenen vergunning(en)	- De ontwikkeling en de realisatie van de van de woonfuncties wordt losgekoppeld van de realisatie van het openbaar domein. Aangezien dit hier gaat over verbouwing van bestaande gebouwen gaat is dit technisch heel moeilijk te realiseren: openbaar domein wordt beter tezamen met de woonfuncties gerealiseerd en ontwikkeld.	-De gemeente moet alle kosten voor de verwerving en de inrichting van het publiek domein dragen terwijl delen van het publiek domein ook de private ontwikkelaar een meerwaarde bieden of zelfs noodzakelijk zijn om de private ontwikkeling mogelijk te maken. - Het draagvlak bij de private eigenaars zal groter zijn voor deze oplossing aangezien de kosten voor de lasten van de ontwikkeling van de publieke functies volledig door de overheid gedragen worden.
a) Lasten op de vergunning voor de private ontwikkeling voor de aanleg van publiek domein	De uitvoering is gekoppeld aan de realisatie van de private functies. Het openbaar domein is "klaar" op het moment dat de private functies klaar zijn voor ingebruikname.	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de daarop volgende vergunningen.	- het openbaar domein wordt gelijktijdig met het privaat domein ontwerpen en aangelegd met één bouwheer waardoor efficiëntere uitvoering mogelijk is.	- De private ontwikkelaars dragen bij de aan de gemeenschappelijke kosten voor de aanleg van het publiek domein

Realisatie dorpsontmoetingsruimte op site Glaviehof				
Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) Inrichtingswerken door de gemeente	De werken kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de te verlenen vergunning(en)	- De ontwikkeling en de realisatie van de van de dorpsontmoetingsruimte wordt losgekoppeld van de realisatie van het openbaar domein. Aangezien dit hier gaat over verbouwing en uitbreiding van bestaande gebouwen wordt dit beter tezamen met het openbaar domein en de woonfuncties gerealiseerd en ontwikkeld.	-De gemeente moet alle kosten voor de verwerking en de inrichting van het dorpshuis dragen. -Er is weinig meerwaarde noch draagvlak bij de private ontwikkelaar om zelf de inrichtingskosten voor een dorpsontmoetingsruimte te realiseren. - Aangezien beheer van een dorpsontmoetingsruimte veel inzet van een gemeentebestuur vergt is het beter dat ook de inrichting gedragen wordt door het bestuur dat het beheer zal doen.
a) lasten op de vergunning voor de aanleg van publiek domein b) overdracht na inrichting naar de gemeente Zuienkerke	De uitvoering is gekoppeld aan de realisatie van de private functies. De dorpsontmoetingsruimte is "klaar" op het moment dat de private functies (en het bijhorende openbaar domein) klaar zijn voor ingebruikname.	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de daarop volgende vergunningen.	- De dorpsontmoetingsruimte wordt gelijktijdig met het privaat domein ontwerpen en aangelegd met één bouwheer waardoor efficiëntere uitvoering mogelijk is.	-Er is weinig meerwaarde noch draagvlak bij de private ontwikkelaar om zelf de inrichtingskosten voor een dorpsontmoetingsruimte te realiseren. - Aangezien beheer van een dorpsontmoetingsruimte veel inzet van een gemeentebestuur vergt is het beter dat ook de inrichting gedragen wordt door het bestuur dat het beheer zal doen.

Realisatie van een fiets- en wandelverbinding, die ook fungeert als nieuwe ontsluiting voor een aantal landbouwpercelen, tussen de site Glaviehof en de N307				
Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) Inrichtingswerken door de gemeente	De werken kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de te verlenen vergunning(en)	- De realisatie van de verbinding wordt losgekoppeld van de woonontwikkeling, wat noodzakelijk is, omdat de ontsluiting van de landbouwpercelen ongeacht de timing van de woonontwikkeling zo spoedig mogelijk moet gerealiseerd zijn	- Groter draagvlak bij ontwikkelaar om deze inrichting te laten doen door de gemeente - Groter draagvlak bij de gemeente om deze uitvoering los te koppelen van de andere ontwikkelingen
a) Lasten op de vergunning voor aanleg van de woningen voor de aanleg van publiek domein	De werken worden ten vroegste uitgevoerd bij de start van de werken van de van de nieuwe (woon)functies, wat té laat is voor de ontsluiting van de landbouwpercelen	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de daarop volgende vergunningen.	- de verbinding wordt gelijktijdig met het privaat domein ontwerpen en aangelegd met één bouwheer waardoor efficiëntere uitvoering mogelijk is.	- Weinig draagvlak bij private ontwikkelaar om dit vroeger te realiseren dan wanneer er "zekerheid" is voor de woonontwikkeling (die er pas is op het moment dat daar een vergunning voor is).

Op basis van voormelde afwegingen valt te concluderen dat

- 1) Voor de realisatie van het openbaar domein op de site Glaviehof:
  - a) Alle voorgestelde combinaties van instrumenten werkbaar zijn
  - b) Aangezien zowel duurzame ontwikkeling, als kwaliteit van de inrichting als draagvlak belangrijk zijn, het aangewezen is de realisatie van het publiek domein te laten doen door de private partner, als een last op de vergunning van de private partner voor de aanleg van het privaat domein.
  
- 2) Voor de realisatie van een dorpsontmoetingsruimte op de site Glaviehof:
  - a) Alle voorgestelde combinaties van instrumenten werkbaar zijn
  - b) Aangezien zowel duurzame ontwikkeling, als kwaliteit van de inrichting als draagvlak belangrijk zijn, het aangewezen is de realisatie te laten doen door de gemeente Zuienkerke, maar waarbij wel aandacht moet zijn voor het gelijktijdig ontwerpen en uitvoeren van enerzijds de woonfuncties en het openbaar domein op de site Glaviehof en anderzijds de realisatie van de dorpsontmoetingsruimte.
  
- 3) Voor de realisatie van de fiets- en wandelverbinding, die eveneens ontsluiting van landbouwpercelen garandeert, tussen de N307 en de site Glaviehof:
  - a) De combinatie van instrumenten waarbij de realisatie als een last op de vergunning voor de woonontwikkeling gezien wordt, niet werkbaar is aangezien geen tijdige realisatie kan gegarandeerd worden.
  - b) Aangezien zo spoedig mogelijke realisatie belangrijk geacht wordt, de uitvoering door de gemeente Zuienkerke te laten coördineren.

### 3.2.4 Optimale combinatie

In artikel 1.1.1.2., §1, 4° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de werkbare combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van de kostprijs voor de overheid voor de inzet van de instrumenten voor verwerving, inrichting en beheer.

In principe zouden beide scenario's een zelfde kostprijs voor de overheid moeten betekenen:

- in het eerste geval wordt de meerwaarde, gecreëerd door de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil in functie van het vrijwaren van het beschermd landschap en het behoud van de woonontwikkelingsmogelijkheden in Nieuwmunster, door de private eigenaars betaald aan de gemeente Zuienkerke, die daarna met die middelen de publieke delen inricht.
- in het tweede geval wordt de meerwaarde, gecreëerd door de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil in functie van het vrijwaren van het beschermd landschap en het behoud van de woonontwikkelingsmogelijkheden in Nieuwmunster, door de private eigenaars als een investering in het toekomstig publiek domein gerealiseerd.

### 3.2.5 Conclusie: instrumentenafweging voor het opwaarderen en het vergroten van het openbaar domein van de kern Nieuwmunster.

Voor het opwaarderen en het vergroten van het publiek domein van de kern Nieuwmunster is de optimale instrumentenmix de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gekoppeld aan een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en realisatie:

a) door de gemeente Zuienkerke voor:

- de dorpsontmoetingsruimte op de site Glaviehof, mits afstemming qua timing en ontwerp op de realisatie van de private ontwikkeling
- de realisatie van de fiets- en wandelverbinding, die eveneens ontsluiting van landbouwpercelen garandeert, tussen de N307 en de site Glaviehof

b) door de private partner als een last op de vergunning voor de aanleg van publiek domein:

- de realisatie van het openbaar domein op de site Glaviehof.

## 3.3 Hertraceren Kerkvliet t.h.v. kern Nieuwmunster

### 3.3.1 Beoogd resultaat

In artikel 1.1.1.2.§1, 1° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat het resultaat dat wordt beoogd in functie van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie dient te worden gedefinieerd. Hierop gebaseerd kan bepaald worden of de inzet van dwingende instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is om het beoogde resultaat te bekomen.

Voor dit onderdeel moet in essentie:

- Een eigendomsstatuut gerealiseerd worden waardoor de Nieuwe Polder van Blankenberge in staat is om een "by-pass" voor het Kerkvliet te realiseren
- Een eigendomsstatuut voor het bestaand ingebuisd deel van het Kerkvliet gerealiseerd worden waarbij rechtszekerheid geboden wordt m.b.t. de toekomstige eigendom van woningen en tuinen én rechtszekerheid geboden wordt voor het minstens tijdelijk behouden van het tracé van het huidige ingebuisd deel van het Kerkvliet.

Hiervoor is volgend resultaat belangrijk:

- a) Deze by-pass van de waterloop wordt best zo spoedig mogelijk gerealiseerd, opdat deze dan kan ingeschakeld worden voor de afvoer van het hemelwater van de nieuwe ontwikkeling op de site Glaviehof
- b) De kwaliteit van de inrichting moet gegarandeerd worden via de te verlenen vergunning
- c) Om een duurzame inrichting en vooral beheer mogelijk te maken dient de waterloop in eigendom en beheer bij een waterbeheerder te zitten.

Deze doelstellingen impliceren dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

### 3.3.2 Mogelijk in te zetten instrumenten voor de verwerving, inrichting en beheer

In artikel 1.1.1.2.§1, 2° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen gedefinieerd te worden.

Het voorkeursscenario bestaat uit:

- Het (weliswaar tijdelijk) behouden van de bestaande ingebuisde waterloop
- Het realiseren van een by-pass via een nieuwe ingebuisde waterloop
- Het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de bovengrond van de (nieuwe en oude) ingebuisde waterloop door de huidige gebruikers.

Dit impliceert dat het beoogd eigendomsstatuut op twee manieren kan bereikt worden:

- 1) Het creëren van een volwaardige eigendom van de ingebuisde waterlopen voor de Nieuwe Polder van Blankenberge met een bovengrondse erfdienstbaarheid van de polder t.v.v. de “bovenliggende” gebruikers
- 2) Het creëren van een volwaardige eigendom van het tracé van de ingebuisde waterlopen voor de “bovenliggende” gebruikers met een ondergrondse erfdienstbaarheid van deze gebruikers t.v.v. de polder voor het realiseren en exploiteren van een ingebuisde waterloop.

Manier 1) lijkt juridisch heel moeilijk te definiëren omdat dan omschreven dient te worden wat dan wel deze “bovengrondse erfdienstbaarheid” is voor elke individuele tuin, woning en/of park (dat zal verschillend zijn van perceel tot perceel).. Bovendien impliceert dit dat wanneer in de toekomst de huidige inbuizing niet meer nodig is, alsnog een verkoop van de gronden van de polder naar de bovenliggende eigenaars nodig is.

Manier 2) is juridisch wel duidelijk te omschrijven en maakt dat wanneer in de toekomst de huidige inbuizing niet meer nodig is, alsnog deze erfdienstbaarheid kan geschrapt worden zonder dat er nog een eigendomsoverdracht dient te gebeuren. Derhalve wordt enkel manier 2) als realistisch beschouwd voor de realisatie van de beoogde eigendom.

Aangezien er in functie van de realisatie van voorgaande maatregelen het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal worden ingezet, kan de erfdienstbaarheid gevestigd worden via het grondruilplan en de opname in de herverkavelingsakte. De instrumentenafweging kan zich derhalve beperken tot het afwegen van de manier van realiseren van de maatregel.

Voor het realiseren van de nieuwe ingebuisde waterloop kunnen in principe twee scenario's gezien worden:



- a) De nieuwe ingebuisde waterloop wordt gerealiseerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge
- b) De nieuwe ingebuisde waterloop wordt gerealiseerd als een last op de vergunning voor de private ontwikkeling voor de aanleg van publiek domein

### 3.3.3 Afweging op criteria decreet landinrichting

In artikel 1.1.1.2., §1, 3° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van 4 criteria:

- a) Tijdige realisatie
- b) Kwaliteitsvolle realisatie
- c) Duurzame realisatie
- d) Draagvlak voor inzet instrumenten

Realisatie by-pass Kerkvliet t.h.v. kern Nieuwmunster				
Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
a) Inrichtingswerken door de Nieuwe polder van Blankenberge	De werken kunnen onmiddellijk uitgevoerd worden	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de te verlenen vergunning(en)	De ingebuisde waterloop wordt ontworpen en aangelegd door een andere partij dan diegene die de ontwikkeling van de private functies realiseert.	De polder moet alle kosten voor de verwerving en de inrichting van de waterloop dragen
a) Lasten op de vergunning voor de private ontwikkeling voor de aanleg van publiek domein	De uitvoering is gekoppeld aan de realisatie van de private functies. De ingebuisde waterloop wordt pas aangelegd als ook de private functies aangelegd worden.	- De kwaliteit van de inrichting dient gewaarborgd door de criteria van het RUP en de daarop volgende vergunningen.	De ingebuisde waterloop wordt gelijktijdig met het privaat domein ontwerpen en aangelegd met één bouwheer waardoor efficiëntere uitvoering mogelijk is.	De private ontwikkelaar heeft geen meerwaarde aan deze ontwikkeling en er is dus weinig tot geen draagvlak om deze kosten op zich te nemen laat staan de mogelijkheid om dit te kunnen afdwingen.

Op basis van voormelde afwegingen valt te concluderen dat enkel het laten uitvoeren van deze werken door de Nieuwe Polder van Blankenberge als realistisch kan ingeschat worden.

Verdere instrumentenafweging is dan ook niet nuttig.

### 3.3.4 Conclusie: instrumentenafweging voor het hertraceren van het Kerkvliet t.h.v. de kern Nieuwmunster.

Voor het hertraceren van het Kerkvliet t.h.v. de kern Nieuwmunster is de enige realistische instrumentenmix het realiseren van een ondergrondse erfdienstbaarheid op privédomein t.v.v. de Nieuwe Polder van Blankenberge voor het realiseren van een ingebuisde waterloop en dat via het grondruilplan gecombineerd met het realiseren van de nieuwe ingebuisde waterloop door de Nieuwe Polder van Blankenberge.

## 4 Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma wordt onder “de private partner” verstaan: de onverdeeldheid tussen Demeyere Walter en Demeyere Anne-Marie of hun eventuele rechtsopvolgers.

De inrichtingsnota voorziet dat de gemeenteraad van de gemeente Zuienkerke met de goedkeuring van deze inrichtingsnota:

### **Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke belast met:**

1. De aanduiding van het gebied binnen het plangebied van het RUP Nieuwmunster dat in aanmerking komt voor herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
2. .De Landcommissie van de provincie West-Vlaanderen te vragen om
  - 2.1. Het grondruilplan op te maken met doel:
    - 2.1.1.het optimaal grondgebruik , zoals weergegeven in kaart 1, te realiseren
    - 2.1.2.de eigendom voor de bestaande ingebuisde Kerkvliet toe te bedelen aan de bovenliggende eigenaars van tuinen of bebouwing
  - 2.2. De erfdienstbaarheden t.b.v. de Nieuwe Polder van Blankenberge te creëren voor:
    - 2.2.1.het (tijdelijk) behouden van de bestaande ingebuisde Kerkvliet
    - 2.2.2.het realiseren van de nieuwe ingebuisde Kerkvliet
3. Bij het verlenen van toekomstige omgevingsvergunning van de private partner minstens ook te zorgen dat de inrichting van het toekomstig openbaar domein op de site Glaviehof conform de bepalingen van het Masterplan wordt uitgevoerd door de private partner.
4. De inrichting van de voormalige schuur van de site Glaviehof tot dorpsontmoetingsruimte.  
*Deze inrichting wordt ontwerpmatig en qua uitvoeringstermijn afgestemd op ontwerp en uitvoering van de private partner zodanig dat de dorpsontmoetingsruimte operationeel is als de overdracht van het publiek domein van de site Glaviehof gerealiseerd wordt.*
5. De inrichting van de verbinding Glaviehof – N307 als functionele wandel- en fietsverbinding en als ontsluitingsweg voor de aansluitende landbouwpercelen.
6. De uitvoering van de noodzakelijke kavelinrichtingswerken voor de nieuwe landbouwkavels gerealiseerd door de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

### **De Nieuwe Polder van Blankenberge, mits haar instemming, belast met:**

1. De aanleg van de by-pass voor het Kerkvliet via de realisatie van een nieuwe ingebuisde waterloop.  
*Deze inrichting wordt ontwerpmatig en qua uitvoeringstermijn afgestemd op ontwerp en uitvoering van de private partner zodanig dat de bypass gerealiseerd voordat de overdracht van het publiek domein van de site Glaviehof gerealiseerd wordt.*

## 5 Financieringsplan

### 1. De gemeente Zuienkerke financiert:

- 1.1. De werkingskosten van de Vlaamse Landmaatschappij voor de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Deze kosten worden geraamd op 11.500 euro, excl. BTW.
- 1.2. De inrichting van de verbinding Glaviehof - N307 als functionele wandel- en fietsverbinding en als ontsluitingsweg voor de aangrenzende landbouwpercelen. Deze kosten worden geraamd op 106.000 euro, excl. BTW
- 1.3. De kavelinrichtingswerken van de nieuwe landbouwkavels ontstaan door de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Deze kosten worden geraamd op 72.000 euro, excl. BTW.
- 1.4. De verrekening van de min- en meerwaarden van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil worden volledig verrekend in het grondruilplan van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. De meerwaarden zijn ten gunste van de gemeente Zuienkerke, de minwaarden zijn ten laste van de gemeente Zuienkerke. Het saldo van de verrekening van de meer- en minwaarden wordt geraamd op 52.000 euro ten gunste van de gemeente Zuienkerke.

### 2. De Nieuwe Polder van Blankenberge financiert:

- 2.1. De aanleg van de by-pass voor het Kerkvliet via de realisatie van een nieuwe ingebuisde waterloop. Deze kosten worden geraamd op 120.000 euro, excl. BTW

## 6 Bepaling betreffende het jachtrecht

Op de percelen gelegen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt ingezet is, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting van 6 juni 2014, de duur van de jachtovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota van rechtswege beperkt tot de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor. De kadastrale nummers van de percelen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt toegepast zijn gelegen te Zuienkerke, sectie A:

330P  
330R  
331G  
332R  
333A  
335M  
335N  
336S  
336T  
337K  
337P  
344M  
344X  
345H  
345K  
345L  
346C  
346D  
346E  
351H  
352D  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
367  
368  
369  
370  
371  
372B  
372D  
373B

## 7 Bijlage : Screeningsnota landbouweffecten

Op basis van een screeningsanalyse kan geoordeeld worden of de effecten van het project, plan of programma op de landbouw significant kunnen zijn en dat de opmaak van een landbouweffectenrapport relevante bijkomende informatie kan opleveren voor de haalbaarheid van het project, plan of programma of de in te zetten instrumenten.

Een screeningsanalyse betreft een desktopanalyse van de verschillende bedrijven betrokken in een bepaald project. In kader van deze analyse zijn geen van de betrokken landbouwers bevroegd. De analyse is gebaseerd op de registratiegegevens 2018 van Departement Landbouw en Visserij en de aangiftegegevens VLM Mestbank van 2016.

Op basis van de blokgrens heeft het projectgebied een oppervlakte van 10,37 ha. Hiervan werd 9,77 ha (of 94%) geregistreerd in 2018 bij het Departement Landbouw en Visserij.

Er zijn 14 gebruikspcelen (of delen ervan) gelegen in het projectgebied (zie onderstaande figuur waarbij de percelen ingekleurd zijn volgens de teelt 2018)



Deze percelen worden gebruikt door 7 landbouwers, nl. 6,01 ha door 5 beroepsmatige landbouwers en 3,76 ha door 2 niet beroepsmatig bedrijven<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Niet beroepsmatige landbouwers zijn landbouwers met een bedrijf van zeer kleine economische omvang dat niet kan voorzien in het inkomen van 1 VAK (volwaardige arbeidskracht)

De effecten van het project situeren zich op verschillende niveaus:

*Negatieve effecten:*

- verlies aan gebruiksoppervlakte: alles samen ongeveer een netto verlies van 2,34 ha, een deel om zone woonhoeve te realiseren en een klein deel om openbaar domein (fietspad) te realiseren.
- verlies aan perceelstructuur: ontstaan van kleinere percelen langs de Doelhofstraat, dit kan geremedieerd worden een herverkaveling.

*Positief effect:*

- verbeteren van perceelstoegangen door het realiseren van een fiets- en wandelverbinding, die ook fungeert als nieuwe ontsluiting voor een aantal landbouwpercelen, langs de waterloop Kerkvliet.
- landbouwgronden, momenteel in woongebied gelegen, krijgen een agrarische bestemming wat voor meer rechtszekerheid zorgt.

Bij het bekijken van de effecten van het project op de landbouw worden enkel de beroepsmatige landbouwers in beschouwing genomen.

Het verlies aan gebruiksoppervlakte heeft rechtstreeks invloed op het bedrijfsinkomen. Voor de 5 beroepsmatige bedrijven is dit een verlies van bedrijfsoppervlakte dat zich situeert tussen de 0,05% tot 3,27%. Dit beperkt verlies heeft een kleine impact op de bedrijfsvoering en heeft geen invloed op de leefbaarheid van deze bedrijven.

**Conclusie**

Op basis van deze analyse kan geconcludeerd worden dat de effecten van het project niet significant zullen zijn voor de landbouw. Door de realisatie van dit project zal de leefbaarheid van de beroepsmatige bedrijven niet ernstig in het gedrang kan komen. De opmaak van landbouweffectenrapport is niet vereist.





## Landinrichting Nieuwmunster

### Kaart 1: Functiekeuzes RUP Nieuwmunster

Legende

#### Toek\_Gebru

- Bouw
- Dorpshuis
- Landbouw
- Openbaar domein
- Park
- Waterloop

bron:  
- bronvermelding GIS-laag 1  
- bronvermelding GIS-laag 2

aangemaakt op : <datum>







Kaart 2: Publiek domein

Legende

**Toek\_Gebru**

-  Dorpshuis
-  Openbaar domein

bron:  
- bronvermelding GIS-laag 1  
- bronvermelding GIS-laag 2

aangemaakt op : <datum>





Kaart 3: Hertraceren Kerkvliet

Legende

Nieuwe Beek

Toek\_Gebru

Waterloop

bron:  
- bronvermelding GIS-laag 1  
- bronvermelding GIS-laag 2

aangemaakt op : <datum>