

# PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos  
Koning Leopold III-laan 41  
B-8200 Sint-Andries  
Tel. 050 40 35 37

**Brugge, 1 juni 2017**  
verslag 190

## AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 189 (4/5/2017)..... p.02
2. Toelichting cyclische herziening woonprogrammatie WVL met inschatting bevolkingsprognoses 2017-2022 en 2022-2027 ..... p.02
3. Advisering voorontwerp PRUP AKSG Waregem tbv de plenaire vergadering ..... p.04
4. Advisering voorontwerp PRUP Bellewaerde (Ieper) tbv de plenaire vergadering ..... p.05
5. Advisering ontwerp partiële herziening GRS Ieper..... p.06
6. Varia..... p.10

## AANWEZIG

### • Effectieve leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK        | Voorzitter PROCORO                            |
| - Dhr. Koen DEWULF          | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Franky ROELS         | ABVV  |
| - Dhr. Eric VANDORPE        | Bond Beter Leefmilieu vzw                     |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE  | Natuurpunt vzw                                |
| - Mevr. Katty DE WILDE      | Bond Beter Leefmilieu vzw                     |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP   |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT       | Boerenbond                                    |
| - Dhr. Eric BOUSSERY        | Algemeen Boerensyndicaat                      |
| - Dhr. Peter NORRO          | Dienst MiNaWa                                 |
| - Dhr. Torben WOLFS         | Dienst Landbouw                               |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Jonas PLOUVIER   | VOKA                       |
| - Mevr. Petra BREYNE    | UNIZO                      |
| - Dhr. Bart CLOET       | POM                        |
| - Dhr. Michel Gilte     | Westtoer                   |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - Mevr. Annie COOL    | CD&V          |
| - Dhr. Koen BULTINCK  | Vlaams Belang |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE | GROEN         |

### • vaste secretaris

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

## VERONTSCHULDIGD

### • effectieve leden:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| - Dhr. Mark DESMET        | UNIZO   |
| - Mevr. Veerle DE MEY     | VOKA  |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON   | ACV   |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN | VRP   |
| - Mevr. Katrien FEYS      | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Sophie IDE        | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Tom DECOCK         | POM   |
| - Dhr. Stefaan GHEYSEN    | Westtoer  |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn                                    |
| - Dhr. Koen VANNESTE      | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur            |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT  | Dienst Erfgoed                                    |
| - Mevr. Mieke ACKX        | Dienst Cultuur                                    |

### • Plaatsvervangende leden:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Mevr. Leen LAUWERS        | VRP   |
| - Mevr. Jivannah GODEFROID  | Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Katrien VANCRAEYNST | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur            |
| - Mevr. Wendy LEPLAE        | Dienst Cultuur                                    |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY      | Dienst Erfgoed                                    |

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                  |      |
|------------------|------|
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |
|------------------|------|

## AFWEZIG

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Peter ROOSE         | Sp.a     |

# VERSLAG

*De voorzitter opent de vergadering.*

## **1. Goedkeuring ontwerpverslag 189 (4 mei 2017)**

De heer Oscar Wullepit merkt op dat op p.4 het verdwijnen van 3000 ha agrarisch gebied niet per dag is maar per jaar.

De vaste secretaris vraagt of de PROCORO akkoord kan gaan om een bijkomende opmerking te maken bij de bezwarenbehandeling over solitaire vakantiewoningen met name dat er een nieuw logiesdecreet in werking is getreden op 1 april 2017. Dit wordt best vermeld in de toelichtingsnota.

De PROCORO keurt met éénparigheid van stemmen, met inbegrip van bovenvermelde opmerkingen, het ontwerpverslag goed.

De vaste secretaris verontschuldigt zich over het feit dat bij de bezwarenbehandeling over het regionaal bedrijf Green Yard een bezwaar werd vergeten. Dit bezwaar werd teruggevonden bij de bezwaren over het slachthuis Tielt. Juridisch kan dit opgelost worden door de provincieraad dit bezwaar te laten behandelen. Inhoudelijk gaat het over de bestaande poel aan de nieuwe ontsluitingsweg. Dit thema werd behandeld door de PROCORO in een ander bezwaar. Het voorstel naar de deputatie zal éénzelfde antwoord omvatten.

Een lid zegt dat het vergeten bezwaar meer inhoudt met name dat er noch in de MER-screening, noch in de toelichtingsnota melding wordt gemaakt van de poel. Ook over het voorkomen van amfibieën in de poel wordt er niets gezegd. Door het feit dat er geen vermelding is van gemaakt, is er dan ook nooit over een poel gesproken aom ls mogelijke randvoorden in te schrijven in het RUP. Het lid hoopt dat de poel nog kan aangevuld worden in de MER-screening en het RUP. Het lid hoopt dat er nog afspraken kunnen gemaakt worden met het bedrijf hoe er hier verder mee kan omgegaan worden.

Een ander lid vraagt of dit een probleem vormt dat de MER-screening hier geen melding van maakt.

Nog een ander lid meldt dat salamanders een beschermde diersoort zijn.

De vaste secretaris antwoordt dat de MER-screening intussen is goedgekeurd door de MER-cel. Geen enkele administratie heeft opgemerkt dat er op die plek mogelijks een waardevolle poel ligt. De vaste secretaris wil in eerste instantie nagaan of er niets wordt geschreven over de poel in de MER-screening. Een MER-screening kan nadien wel niet aangevuld worden. Dit zou wel kunnen in de toelichtingsnota.

Het dossier komt op ditzelfde moment voor op de deputatie. De vaste secretaris neemt onmiddellijk initiatief om te vragen aan de bevoegde gedeputeerde om het dossier uit te stellen in de deputatie om de tijd te hebben om dit verder te bekijken.

*NB: het dossier werd een week uitgesteld door de deputatie. Het voorstel van antwoord blijft in de lijn van het PROCORO-advies bij het behandelen van een ander bezwaar over de poel. Wel wordt eraan toegevoegd dat de deputatie voorstelt om melding te maken over de poel in de toelichtingsnota, alsook om afspraken te maken met het bedrijf hierover.*

## **2. Toelichting cyclische herziening woonprogrammatie WVL met inschatting bevolkingsprognoses 2017-2022 en 2022-2027**

*De heer prof. Johan Surkyn van de VUB geeft een toelichting over de bevolkingsprognoses per regionale woningmarkt voor de periode 2017-2022 en 2022 -2027*

De voorzitter is verbaasd dat de regionale woningmarkt Menen zo negatief scoort terwijl de regionale woningmarkt van Veurne enorm stijgt. De voorzitter vraagt wat de verklaring hiervoor is. De heer Johan Surkyn antwoordt dat het enkel gaat over de stad Menen. Door het feit dat het om een kleine woningmarkt gaat, moet voorzichtig omgesprongen worden met het resultaat. Een mogelijke verklaring kan zijn dat de Fransen een beter inkomen hebben en aldus betere kwalitatievere woningen zoeken. De stad Menen heeft op vandaag geen dergelijk aanbod. De verklaring voor Veurne is vermoedelijk dat de mensen van de kust een woning zoeken in het Veurnse, dat nog iets goedkoper is dan de kust. Het gaat ook over het feit dat er een aanbod is.

Uit een onderzoek blijkt dat bij de kandidaat kopers in verkavelingen heel wat mensen zitten die afkomstig zijn van de kust.

*De heer Brecht Vandekerckhove van het studie bureau Atelier Romain licht het deel toe over de actuele dichtheden bij woningprojecten.*

De voorzitter ervaart de studie positief. De voorzitter besluit hieruit dat de bouwfirma's meer bezig zijn met verdichtingsprocessen dan het beleid.

De heer Brecht Vandekerckhove zegt dat de gemeenten vooral bezig zijn met het aantrekken van tweeverdieners. Het beleid beschouwt dit nog steeds als het standaardhuishouden, terwijl dit achterhaald is.

Een lid verwijst naar de nieuw samengestelde gezinnen. Deze gezinnen hebben vaak tijdelijk bijkomende slaapkamers nodig. Dit is ook een problematiek die gekend is binnen de sociale huisvesting. Het woonaanbod sluit niet aan bij dergelijke evolutie. Dit moet ook meegenomen worden, naast de stijging van het aantal singles en éénoudergezinnen.

De heer Johan Surkyn beaamt dit. Het verhaal van de singles, die enkel op een appartement thuishoren, is ook een vertekend beeld. Dit hangt ook af van de leeftijd, de doelgroep, enz. . Het scenario dat nu wordt voorgesteld is een eerste aanzet en zal nog bijgestuurd moeten worden. Ook bijvoorbeeld moet er rekening worden gehouden met betaalbaarheid en de kansarmen.

Een ander lid zegt dat ook nieuwere woonvormen kunnen zorgen voor hoge dichtheden.

De heer Brecht Vandekerckhove meent dat nieuwere vormen van wonen kunnen bijdragen tot de betaalbaarheid.

Nog een ander lid stelt dat in het kader van de studie van hogere dichtheden, er ook moet rekening gehouden worden met de concentratie van parkeren, nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, enz. . Er komt veel meer bij kijken dan enkel te gaan verdichten.

De heer Brecht Vandekerckhove beaamt dit. Deze studie geeft aan dat er reeds tendensen zijn van hogere dichtheden. Uiteraard is het belangrijk dat dit gekaderd wordt in een visie. Dit is een item voor de beleidsplannen.

De voorzitter wil weten waarom Brugge niet als case werd gebruikt?

De heer Brecht Vandekerckhove legt uit dat de datakwaliteit van het register van onbebouwde percelen van Brugge niet goed was. Er zijn 10 gemeenten geselecteerd met een register van onbebouwde percelen met verschillende jaren tussen.

De heer Tim Van Beveren van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat enkel gemeenten in aanmerking komen die reeds verschillende registers onbebouwde percelen hadden opgemaakt in het verleden om een evolutie te kunnen bestuderen. Brugge had dit niet.

De voorzitter zegt dat er heel veel initiatief is in 2017 waarbij de woontypologie aan het veranderen is. De wijzigingen op de woonmarkt zijn al volop bezig.

Een lid meent dat er heel wat bouwaanvragen voor appartementen worden aangevochten. Voorts stelt het lid vast dat er heel wat niet geslaagde projecten zijn, en er ook heel wat appartementen te koop staan.

De voorzitter verwijst naar de verantwoordelijkheid van het beleid. De gemeenten moeten enerzijds de lokale bevolking meer sensibiliseren om te werken aan verdichting. Anderzijds dienen de gemeenten dergelijke projecten te begeleiden voor de vergunningsaanvraag om de kwaliteit te kunnen bewaken. Gemeenten zouden een vorm van kwaliteitscommissie kunnen oprichten.

Grotere steden zijn hier al meer mee bezig dan de kleinere gemeenten.

Een ander lid merkt op dat de verdichting op heden tot stand komt op basis van adhoc-opportunities vanuit de privé-sector. Hierbij wordt steeds meer dan het maximale voor een plek gevraagd. Dit leidt tot weerstand. Er is ook geen sturing vanuit het beleid. Het lid is voorstander van verdichting maar wil het niet als het beleid dergelijke processen niet stuurt.

De heer Brecht Vandekerckhove vindt dit een terechte opmerking. Immobedrijven zoeken de opportuniteiten. Voor de woningmarkt is dit ook nodig. Zoals ook een sturing van het beleid noodzakelijk is.

De voorzitter wil weten hoe het nu verder gaat?

De vaste secretaris meldt dat er in de namiddag nog een klankbordgroep doorgaat. Dan kan de studie definitief worden afgewerkt. Er zijn nog geen afspraken met de deputatie welke verdere communicatie zal gevoerd worden. Uiteraard is het de bedoeling dat de bevindingen vanuit deze studie verder worden besproken en worden meegenomen in een beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen.

*De voorzitter dankt de heren Johan Surkyn en Brecht Vandekerckhove voor hun toelichting.*

### **3. Advisering voorontwerp PRUP AKSG Waregem tbv de plenaire vergadering**

De vaste secretaris legt uit dat op de plenaire vergadering een link werd gelegd met de behoeftestudie bedrijvigheid. Aangezien deze studie moet bijgestuurd worden, wordt de advisering uitgesteld.

De vaste secretaris vindt het wel een gelegenheid om:

- De methodiek te tonen hoe het aanbod intussen verder verfijnd wordt.
- Aan te geven wat de opmerkingen zijn over de studie REBEL, die tot nu toe werden gegeven.

*De heer Tom Decock van de POM licht dit toe.*

De voorzitter vraagt wat de betekenis is van de daling van het effectief aanbod van 26%.

De heer Tom Decock legt uit dat dit het verschil is tussen het geïnventariseerd effectief aanbod en het resultaat van het effectief aanbod na de gesprekken met de gemeenten.

Uit de gesprekken met de gemeenten blijkt dat een deel van het effectief aanbod door bedrijven in reserve wordt gehouden voor latere uitbreidingen.

Een lid stelt vast dat er heel wat overleg is met RESOC en gemeenten. De natuursector is maar vertegenwoordigd in 1 RESOC. Het lid is vragende partij dat de natuursector ook in het overleg wordt betrokken.

De vaste secretaris zegt dat dit geen probleem vormt en dat er een bilateraal overleg kan georganiseerd worden.

Een lid vraagt in hoeverre leegstand mee opgenomen is in het aanbod?

De heer Tom Decock verduidelijkt dat de leegstand voor 90% wordt meegerekend in het aanbod. Het gaat om leegstand op de inventarisatie van de leegstaande panden. Als dergelijk pand 3 jaar op de lijst staat, moet er een heffing worden betaald. De vaststelling is dat na 1 jaar betalen van de heffing, de panden een invulling krijgen.

Het lid wil weten wat het aandeel is aan leegstaande panden in het aanbod? Voor de subregio Waregem is dit ongeveer 15%.

De heer Tom Decock vindt dit moeilijk om in te schatten voor West-Vlaanderen. Dit verschilt van subregio tot subregio. Bovendien wordt vaak nog gedacht bij gemeenten om leegstaande panden in een dorp of stad om te vormen tot woongebied. Het uitgangspunt zou moeten zijn dat de paarse bestemming naar een paarse bestemming moet gaan. Vaak liggen er nog milieubelastende industriegebieden in kernen, die wel in aanmerking komen voor lokale bedrijven. De gemeente en eigenaar gaan vaak vlug over naar wooninitiatieven.

De heer Wim Beerten vult aan dat de strategische reserves bij bedrijven niet worden meegerekend in het aanbod, maar zij vangen ook wel een deel op van de latente vraag.

#### **4. Advisering voorontwerp PRUP Bellewaerde (Ieper) tbv de plenaire vergadering**

*De heer Wouter Billiet licht de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal RUP Bellewaerde toe.*

De voorzitter vindt het jammer dat de provincie dit moet hernemen en er geen oplossing is gevonden op vergunningniveau.

Een lid zegt geen opmerkingen te hebben. Het lid heeft evenwel een inventarisatie gemaakt en vastgesteld dat Bellewaerde reeds een 500-tal bomen heeft weggenomen in heel het recreatiegebied. De vraag rijst wat brengt de toekomst als het groengebied wordt bestemd als recreatiegebied. In die zin beoordelen de 3 leden vanuit de natuursector het plan negatief. De heer Wouter Billiet verduidelijkt dat dit ook de boodschap was vanuit de provincie naar het Agentschap Natuur en Bos. Het was wenselijker geweest dat de vergunning werd afgeleverd op basis van het bestaand plan. Gedurende de volledige procedure van het vorige PRUP is door ANB ook nooit opgemerkt of gesuggereerd dat de bestemming 'overig groen' de plannen zoals voorzien in de voorschriften (bijvoorbeeld een kweekprogramma voor bizons) de facto onmogelijk maakt. Pas tijdens de vergunningsaanvraag werd dit zo gecommuniceerd door ANB.

Het lid wil weten of de nieuwe bestemming de mogelijkheid creëert om alle bomen weg te doen. De heer Wouter Billiet verduidelijkt dat dit niet de bedoeling is en dat het PRUP voorziet in voorschriften zoals deze omtrent de landschappelijke inkleding die een volledige ontbossing onmogelijk maken. Maar met voorliggend gewijzigd PRUP kan theoretisch wel een groot deel ontbost worden. Dit moet vergunningsmatig bekeken worden en zal afhangen of de overheid instemt met een concreet ontbossingsdossier.

Een ander lid verwijst naar de omgevingsvergunning. Bellewaerde behoort in eerste aanleg tot de provinciale bevoegdheid. De provincie maakt het plan, de provincie vergunt. De provincie kan hierover waken.

Een lid heeft geen probleem met het ruimtelijk uitvoeringsplan. Principieel kan het lid niet akkoord gaan dat er een vraag is naar compensatie. Straks moet het provinciaal domein 't Veld bestemmingsmatig uitbreiden ter compensatie van Bellewaerde. In principe zou de beplanting binnen de bestemmingen van Het PRUP Palingbeek moeten volstaan.

Een ander lid vindt dit een bizarre situatie. Wat is de link tussen Bellewaerde en het provinciaal domein in Ardoeie?

Een lid vraagt of ANB compensatie kan eisen?

De heer Wouter Billiet legt uit dat ANB cfr. het bosdecreet effectieve boscompensatie kan vragen in concrete vergunningsdossiers, dit kan een geldelijke compensatie of een compensatie in natura zijn. Voor een effectieve bestemmingsmatige compensatie op het niveau van ruimtelijke uitvoeringsplannen is er geen concrete wetgeving.

Een meerderheid van de PROCORO gaat akkoord met de herziening van het PRUP Bellewaerde. Drie leden geven aan niet akkoord te gaan met de herziening van het PRUP Bellewaerde (mevrouw Katty De Wilde en de heren Eric Vandorpe en Guido Vandenbroucke).

De PROCORO drukt haar bezorgdheid uit over:

- Het feit dat de nieuwe bestemming vergunningsmatig mogelijkheden biedt om verder bomen weg te nemen.
- Het feit dat er een vraag is naar bestemmingsmatige compensatie, terwijl er al bijkomende groene bestemmingen door andere PRUP's zijn bestemd.

*De leden van de politieke fracties verlaten de vergadering.*

## **5. Advisering ontwerp partiële herziening GRS Ieper ikv het openbaar onderzoek van 3/4 tem 1/7/2017**

*Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.*

### **1. Algemene opmerkingen**

De herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper vormt de basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Ieper.

Het GRS bevat een kwalitatieve visie op het stedelijk gebied van Ieper en het omliggende buitengebied. Het werken met verschillende masterplanopdrachten biedt een serieuze meerwaarde.

De PROCORO merkt echter op dat de aandacht voor ruimtelijk rendement en zuinig ruimtegebruik nog te weinig doorwerking krijgen. De PROCORO spoort de stad dan ook aan hier werk van te maken. De vraag stelt zich of de groei steeds vertaald moet worden in het aansnijden van de open ruimte.

Het kaartmateriaal inzake de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied en van de verschillende deekernen is in beperkte mate leesbaar en moet verder aangepast worden.

### **2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het voorliggende document wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

#### **Over beleidsdomein wonen**

Het is de autonomie van de stad om de woonbehoefte voor het buitengebied een plek te geven bij de geselecteerde kernen. De PROCORO stelt vast dat er heel wat zoekzones bij de geselecteerde kernen worden aangegeven, naast nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden. De PROCORO merkt op dat in het PRS-WV een kader is opgenomen over het aansnijden van agrarisch gebied voor wonen. Hierin wordt bepaald dat terzelfdertijd één zelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied in het buitengebied moet geschrappt worden. Het is wenselijk om hierover uitspraken te doen.

Voorts dient er gemotiveerd te worden dat de aangesneden agrarische ruimte wenselijker is om aan te snijden dan de woonuitbreidingsgebieden.

Voorts wil de PROCORO aangeven dat het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied voor wonen geen aanleiding kan geven tot verdere verlinting zoals bv de noordelijke zoekzone te Brielen ter hoogte van de paardenmanège. De bestaande dreef vormt op vandaag immers een logische afwerking van de noordelijke rand van het dorp.

#### **Over beleidsdomein ruimtelijk-economische structuur**

De PROCORO merkt op dat het uitgewerkte beleidskader inzake zonevremde bedrijven mogelijke strijdigheden bevat met hogere beleidskaders. Zo wordt er onder andere gesteld dat aannemers of kleine bedrijven die zich huisvesten in voormalige landbouwzetels geen mogelijkheid tot uitbreiding zouden krijgen. Dit terwijl activiteiten van aannemers en andere bedrijfsactiviteiten in principe sowieso geen plek kunnen krijgen binnen de bestemde open ruimte (behalve gerelateerd aan wonen en stapelen op basis van besluit op de zonevremde functiewijzigingen). Hetzelfde geldt voor de bepaling dat activiteiten met een hoge mate van geluidsproductie kunnen worden gehuisvest op min. 500m van de dichtstbijzijnde kern en de bepaling dat functies met een hoge verkeersgeneratie enkel kunnen worden ingeplant binnen 500m van een primaire, secundaire of lokale weg cat.1. Hierbij wordt de vraag gesteld of de stad nieuwe activiteiten in de open ruimte wenst toe te laten?

#### **Over de relatie met afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper**

- In het richtinggevend gedeelte (p.96 en p.101) worden er uitspraken gedaan over een mogelijke woonontwikkeling ten zuiden van Reigersburg. Deze gewenste ontwikkeling dient als suggestie te worden beschouwd naar de hogere overheid aangezien er tevens uitspraken over deze site worden gedaan in het kader van het PRUP Reigersburg (hangende bij Raad van State).

- Op p.12 van het richtinggevend gedeelte wordt er gesteld dat de noodzaak van een bijkomende kleinhandelszone dient aangetoond te worden via een concrete behoefte. Hierbij wordt er terecht opgemerkt dat het al dan niet aantonen van een concrete behoefte zal moeten gebeuren in het kader van het afbakeningsproces van het stedelijk gebied door de provincie. Dit dient tevens verduidelijkt te worden op p.46 bij de doelstelling inzake een levensvatbaar winkelapparaat, waarbij er wordt gesproken over een beperkte bijkomende ambachtelijke en kleinhandelsconcentratie in het oosten van de stad.
- Op p.50 wordt er als doelstelling geformuleerd om het aanbod aan stedelijke recreatiemogelijkheden te verruimen. Hierbij spreekt men over een locatieonderzoek voor een satelliet-site in functie van sport en recreatie. Hierbij merkt de PROCORO op dat grootschalige bijkomende voorzieningen op niveau van de stad zullen moeten gekaderd worden binnen de visie op de afbakening (provinciale bevoegdheid).
- De PROCORO merkt op dat er in het laatste hoofdstuk van het richtinggevend gedeelte een oplijsting wordt gemaakt van niet bindende acties als suggestie naar de hogere overheid. Voor de duidelijkheid en leesbaarheid van het document zouden deze zaken beter op kaart worden aangeduid. Verder kan de vraag worden gesteld of deze oplijsting volledig is. De strategisch belangrijke projecten worden immers opgenomen in de bindende bepalingen terwijl er nog geen duidelijkheid is inzake bepaalde behoeftes en bepaalde zones pas zullen kunnen ontwikkeld worden indien de afbakening van het stedelijk gebied wordt aangepast (provinciale bevoegdheid).

### **Over de gewenste natuurlijke structuur**

Bij de gewenste natuurlijke structuur op p.71 van het richtinggevend gedeelte dient de reflectie te worden gemaakt van wat er op Vlaams en in het bijzonder op provinciaal niveau is aangeduid (droge- en natte ecologische infrastructuur, rivier- en beekvalleien en stimulansgebieden voor KLE's). Tevens dienen deze elementen op kaart te worden aangeduid. Ook de besproken boscomplexen en beekvalleien vanaf p.73 worden best op kaart aangeduid om de duidelijkheid en transparantie te garanderen. Een duidelijke kaart met een aanduiding van de verschillende natuurlijke structuren (met benaming) is noodzakelijk teneinde duidelijkheid te scheppen.

### **Over de gewenste lijninfrastructuren**

De kaart uit het richtinggevend gedeelte van het GRS inzake de gewenste lijninfrastructuur komt niet overeen met de PRS-selectie en moet dus worden herbekeken.

Het gaat over:

- de N375 (steenweg door Dikkebus) die wordt aangeduid als secundaire weg terwijl dit niet het geval is in het PRS.
- de N332 (vanaf A19 richting Zonnebeke) die wordt aangeduid als lokale weg terwijl die in het PRS als secundaire weg cat.II wordt aangeduid.

Ook op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur zijn er fouten geslopen in de selectie van de wegen:

- de N8 vanaf Ieper richting Menen wordt daar aangeduid als secundaire weg terwijl dit niet het geval is in het PRS.
- de N308 vanaf Ieper richting Poperinge wordt daar aangeduid als secundaire weg terwijl dit niet het geval is in het PRS.

## **3. Specifieke opmerkingen**

### **Opmerkingen inzake strategische zones in het stedelijk gebied:**

De aangegeven strategische zones voor verdere stedelijke ontwikkelingen zijn in het kader van zuinig ruimtegebruik te ruim bemeten.

De PROCORO stelt dat het een grote meerwaarde zou zijn om één of meerdere duidelijke visie-elementen toe te voegen aan het verhaal van de strategische zones. Zo zou bijvoorbeeld bij de site Veurnseweg visies over het VTI en de Vrijbosroute kunnen worden aangeduid.

Er wordt ook opgemerkt dat er bij de doelstellingen op p.12 in het richtinggevend gedeelte niet gesproken wordt over de strategische spie, terwijl dit de plek is met de meeste potenties. Het is dan ook aangewezen dit aan te vullen.

Tevens wordt er echter gesteld dat wanneer zou blijken dat ontwikkeling van deze strategische zones onhaalbaar is, een eventuele ontwikkeling van de overige gesuggereerde zones worden overwogen. Dit is een tegenstrijdigheid daar de strategische zones ook bindend werden vastgelegd. De PROCORO stelt voor om deze overige zones te schrappen.

#### **Opmerkingen op beleidsdomein wonen:**

- Op p.34 van het richtinggevend gedeelte stelt men als doelstelling te waken over de porositeit van het stedelijk weefsel. Op p.53 is deze doelstelling verder uitgewerkt en wordt er aandacht besteed aan het aandeel groen en de doorwaadbaarheid bij stedelijke ontwikkelingen. Het GRS spreekt over de opmaak van een hoogbouwnota. Hierbij stelt de PROCORO dat het aangewezen is dat er reeds een aantal principes worden vastgelegd in het GRS teneinde de kwaliteit te garanderen (vb. relatie met oorlogserfgoed, historische context, ...) en/of dat er reeds plekken worden aangeduid waar hoogbouw al dan niet gewenst is. Inzake de kernen in het buitengebied wordt er op p.54 van het richtinggevend gedeelte gesteld dat appartementsgebouwen kunnen voor zover deze zich integreren in het gabariet van het dorp. Ook hierbij stelt de PROCORO dat er kwaliteitseisen moeten meespelen bij bepaalde afwegingen. Zowel bij stedelijke verdichting als bij verdichting in de kernen in het buitengebied wordt de vraag gesteld op welke manier dit zal gerealiseerd worden en op welke manier bepaalde noodzakelijk kwaliteitseisen zullen worden gegarandeerd. Op p.56 van het richtinggevend gedeelte wordt er gewezen op een verordenende visie op verdichting. Het is de PROCORO niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Zal er een verordening worden opgesteld? Of zullen er RUP's worden opgesteld waarbij bepaalde gabarieten worden vastgelegd? Of wordt er nog aan andere zaken gedacht?
- Op p.27 van het richtinggevend gedeelte wordt er gesteld dat er hogere dichtheden zullen worden gehanteerd dan de RSV-dichtheden waardoor er kleinere oppervlaktes zullen moeten worden aangesneden. Op p.54 wordt er gesteld dat er een minimale dichtheid van 40 woningen per hectare wordt gedefinieerd voor de zones voor strategische ontwikkeling. Op p.93 wordt er dan weer gesteld dat er voor de verdere ontwikkeling van de Vloei wordt gestreefd naar 25 woningen per hectare, ondanks het feit dat De Vloei als een strategische zone wordt geselecteerd. Dit is niet wenselijk en werkt zuinig ruimtegebruik tegen.
- De PROCORO merkt op dat, net zoals het aangewezen is te streven naar een hogere minimale dichtheid voor wonen binnen het stedelijk gebied, is dit ook het geval voor de kernen in het buitengebied. Uit een lopende studie over woonbehoeftes en dichtheden in kader van de uitvoering van het PRS-WV blijkt dat de gemiddelde dichtheden in geselecteerde kernen 30 woonegelegenheden per ha bedraagt. Op p.54 van het richtinggevend gedeelte wordt er gesteld een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare na te streven. De PROCORO stelt dat hierdoor het zuinig ruimtegebruik in het gedrang komt en dat de doelstelling (cfr. p.66) om zo weinig mogelijk agrarisch gebied in te nemen en te focussen op inbreidingsgerichte projecten tevens in het gedrang komt. De PROCORO vraagt om na te gaan of in bepaalde kernen niet meer aan kerninbreiding kan gedaan worden. Het verspreiden van de woonbehoefte over de verschillende kernen, bemoeilijkt ook een duurzaam mobiliteitsbeleid.
- De PROCORO stelt dat het locatiebeleid inzake sociale huisvesting (p.62 e.v.) logisch is opgebouwd. Er wordt echter van uit gegaan dat bepaalde principes pas zullen gelden na realisatie van de reserves in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen. De PROCORO stelt hierbij dat het aangewezen is om proactief, in samenspraak met de sociale huisvestingsmaatschappijen, prioriteit te geven aan de realisatie van sociale woningen binnen de zones die in aanmerking komen conform het uitgewerkte locatiebeleid.
- Inzake aanduiding van de site Forrez (p114) teneinde bijkomende woonegelegenheden op te vangen in Zillebeke wijst de PROCORO er op dat het reconversiekader enkel mogelijk is voor in gebruik zijnde percelen (verhard en/of bebouwd). Voor een kleine uitbreiding waarvan sprake, is er effectief een woonbehoefte nodig. Hierbij stelt de PROCORO ook dat het wenselijk is na te denken over de waterbuffering voor heel Zillebeke in plaats van per project.

#### **Opmerkingen op beleidsdomein groenstructuur:**

Er kan worden gesteld dat de visie rond de groene structuur heel waardevol is. De vraag is echter op welke manier deze visie concreet vertaald zal worden op het terrein. Via ruimtelijke uitvoeringsplannen, oenteigeningen, en/of een stimulerend beleid?



### **Opmerkingen op beleidsdomein open ruimte:**

- Op p.37 van het richtinggevend gedeelte wordt er gesproken over de verbreding van de landbouwsector. De PROCORO merkt op dat dit steeds binnen de geldende beleidskaders en wettelijke bepalingen zal moeten gebeuren.  
Op p.67 van het richtinggevend gedeelte wordt er gesteld dat er twee zones zijn waar landbouwbedrijfsgebouwen kunnen ontwikkeld worden. In de rest van de open ruimte zijn de landschaps- en erfgoedwaarden dermate hoog, zodanig dat hier de voorwaarden naar landschappelijke integratie verbonden aan de bouw van nieuwe constructies en gebouwen strenger zijn. Dit is echter niet hard te maken op het vergunningenniveau. De vraag rijst ook op welke wijze dit kan afgedwongen worden.
- Het is voor de PROCORO onduidelijk wat er bedoeld wordt met grootschalige landbouw. Gaat het om agro-industrie? Gaat het om de grootte van een bepaald type landbouw?  
Het is ook onduidelijk of het gaat om nieuwe grootschalige landbouwbedrijven. Of gaat het ook om de verdere ontwikkeling van bestaande landbouwbedrijven?  
De vraag rijst ook op welke wijze dit kan afgedwongen worden?  
De verordening inzake houtige beplanting en de beleidslijnen opgenomen in het GRS, waarbij een uitdieping van deze verordening inzake architectuur wordt gesuggereerd, bieden alvast onvoldoende garanties om bepaalde zones te vrijwaren van bijkomende bebouwing.
- Op p.49 wordt er gesproken over een afwegingskader inzake zonevreemde recreatie in de open ruimte dat werd vooropgesteld. Hierbij wordt de vraag gesteld in hoeverre dit kader op vandaag nog geldt. Wat als er nieuwe, op vandaag ongekende, ruimtevragen zouden zijn? Tevens wordt de vraag gesteld of dit kader niet als verouderd kan worden gezien. Zo wordt er o.a. gesteld dat het ruimtebeslag niet hoger kan zijn dan 2,5ha. Op deze manier wordt dit eerder een streefcijfer dan een afweging teneinde de kwaliteit te waarborgen.

### **4. Specifieke opmerkingen op het bindend gedeelte**

- In het laatste hoofdstuk van het richtinggevend gedeelte worden de niet bindende acties als suggestie naar de hogere overheden opgesteld. De vraag kan worden gesteld of deze oplijsting volledig is. De strategisch belangrijke projecten worden immers opgenomen in de bindende bepalingen. Het is belangrijk om hierbij aan te geven dat deze zones pas ontwikkeld kunnen worden wanneer er duidelijkheid is inzake bepaalde behoeftes. Bepaalde zones zullen pas ontwikkeld kunnen worden indien de afbakening van het stedelijk gebied wordt aangepast (provinciale bevoegdheid).
- De gewenste ontwikkeling van de zone ten zuiden van Reigersburg dient sowieso als suggestie te worden gelezen aangezien er hier uitspraken over worden gedaan in het PRUP Reigersburg. Dit dient dan ook uit de bindende bepalingen te worden geschrapt.
- Inzake de uitwerking van een hoogbouwnota ontbreken hiervoor bepalingen in het GRS teneinde reeds bepaalde kapstukken aan te reiken.
- Strijdige bepalingen met hogere beleidskaders inzake het beleidskader zonevreemde bedrijven dienen te worden geschrapt uit de bindende bepalingen.
- Inzake het beleidskader zonevreemde recreatie en toerisme wordt er op gewezen dat de omzendbrief RO 98/05 niet meer van kracht is. Het heeft dus ook geen zin hiernaar te verwijzen.
- Er wordt aangegeven dat het GNOP wordt herwerkt terwijl de aanpassingen reeds in het richtinggevend deel zijn opgenomen. De vraag rijst waarom dit nog in de bindende bepalingen staat en/of het niet wenselijker is concrete acties vanuit het GNOP op te nemen.

### **5. Besluit**

Het ontwerp GRS Ieper - herziening, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

De herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper getuigt van weinig zuinig ruimtegebruik. De zoekzones in het stedelijk gebied zijn ruim bemeten. Er is weinig ambitie op het vlak van verdichting. Er zijn tal van zoekzones bij de kernen van het buitengebied om bijkomende uitbreidingen voor het wonen mogelijk te maken. Dit bemoeilijkt tevens een duurzaam mobiliteitsbeleid.

De PROCORO ziet aldus weinig intenties om werk te willen maken van een zuinig ruimtegebruik met inbreiding en verdichting. De PROCORO vraagt om hier werk van te maken.

De andere voorwaarden zijn:

- Inzake de zoekzones voor stedelijke ontwikkelingen worden prioriteiten gesteld. De overige gesuggereerde zones worden overwogen, wanneer zou blijken dat ontwikkeling van de strategische zones onhaalbaar blijkt. Deze overige zones dient geschrapt te worden.
- Zoekzones voor wonen in het buitengebied kunnen pas bestemd worden als er éénzelfde oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt. Zoekzones die verlinting met zich meebrengen, kunnen niet.
- Het beleidskader zonevreemde bedrijven bevat potentiële strijdigheden met hogere beleidskaders en wetgeving en moet weggewerkt worden.
- De gewenste natuurlijke structuur moet afgestemd worden met de visies van de hogere overheden.
- De selectie van de wegen moet in overeenstemming gebracht worden met het PRS-WV
- In het bindend gedeelte kunnen enkel gemeentelijke acties worden opgenomen. Suggesties naar of bevoegdheden van de hogere overheid kunnen niet opgenomen worden in de bindende bepalingen.
- De vertaling van de visie van het open ruimtebeleid moet duidelijker en concreter worden gemaakt (bv definitie grootschalige landbouw, het benoemen van concrete instrumenten, ...).
- Er dient verder gewerkt te worden aan het kaartmateriaal naar duidelijkheid en aangevuld worden om bepaalde opties duidelijker aan te geven.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

## **6. Varia**

### **Agenda volgende PROCORO's:**

#### **Uitstap 15 juni**

De vaste secretaris deelt mee dat de volgende bijeenkomst de halfjaarlijks uitstap is van de PROCORO op 15 juni.

In de voormiddag wordt het provinciaal domein 't Veld te Ardoeie bezocht. Het voorontwerp RUP wordt besproken ten behoeve van de plenaire vergadering.

In de namiddag is er een bezoek aan de kleiputten van Egem. De provincie is bezig met een haalbaarheidsonderzoek om er een provinciaal domein van te maken.

#### **6 juli**

Voor de zomer is er nog een bijeenkomst op 6 juli.

De agenda is :

- Bezwarenbehandeling over het slachthuis van Tielt
- Toelichting over het nieuwe integratiedecreet RUP-MER

#### **7 en 21 september**

De vaste secretaris deelt mee dat naast de bijeenkomst van 7 september, de reservedatum van 21 september nodig is. Er is een planologisch attest binnen van het bedrijf Galloo te Menen.

7 september komt te vroeg voor de bezwarenbehandeling en de zitting van 5 oktober is te laat.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck