

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 5 februari 2015 verslag 161

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 160 (8 januari 2015) p.02
2. Toelichting jaarprogramma ruimtelijke ordening p.02
3. Overzicht van de uitgaven PROCORO in 2014..... p.05
4. Behandelen en adviseren adviezen en bezwaren nav het hernemen van het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Regionaal bedrijventerrein Ieper..... p.06
5. Advisering ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Alveringem p.35
6. Varia..... p.35

AANWEZIG

• **Effectieve leden:**

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Mark DESMET | UNIZO |
| - Dhr. Patrice BAKEROOT | VOKA |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON | ACV |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
| - Dhr. Eric VANDORPE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT | Boerenbond |
| - Dhr. Eric BOUSSERY | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN | VRP |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |

• **Plaatsvervangende leden:**

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Gabriël VANDEMAELE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Erfgoed |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |
| - Dhr. Jan VAN WINGHEM | Dienst landbouw |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN | POM |
| - Dhr. Wouter VUYLSTEKE | dienst MiNaWa |

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- | | |
|--------------------------|---------------|
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |
| - Dhr. Herman LODEWIJCKX | Groen |
| - Dhr. Koen BULTINCK | Vlaams Belang |

• **vaste secretaris**

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

VERONTSCHULDIGD

• **effectieve leden:**

- | | |
|---------------------------|---|
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Tom DECOCK | POM |
| - Mevr. Magda MONBALLYU | Westtoer |
| - Dhr. Frans COUSSEMENT | Dienst Landbouw |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |
| - Mevr. Mieke ACKX | Dienst Cultuur |

• **Plaatsvervangende leden:**

- | | |
|---------------------|----------|
| - Dhr. Michel Gilte | Westtoer |
|---------------------|----------|

AFWEZIG

• **Effectieve leden:**

- | | |
|-----------------------------|-----|
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP |
|-----------------------------|-----|

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- | | |
|----------------------------|----------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Peter ROOSE | Sp.a |

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 160 (8/1/2015)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Toelichting jaarprogramma ruimtelijke ordening

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het jaarprogramma toe tot en met punt 5. Daarna vervolgt de vaste secretaris de toelichting.

De bespreking gebeurt per hoofdstuk.

2.1. Projecten waarvan de decretale procedure lopende is.

Deze dossiers zijn reeds behandeld door de PROCORO of komen weldra op de agenda voor de behandeling van adviezen en bezwaren.

De voorzitter verwijst ook naar de terugkoppeling van de vaste secretaris van een aantal dossiers in de vorige bijeenkomst.

2.2. Projecten in voorbereidende fase om in 2015 de decretale procedure aan te vatten

Over volgende onderwerpen werden vragen gesteld:

Afbakening kleinstedelijk gebied Knokke-Heist

Een waarnemend lid vraagt hoe de herziening van de afbakening van Knokke-Heist zich verhoudt tot de werkgroep Kust Oost, die opgericht is in het kader van het Beleidsplan Ruimte? Is de doortrekking van de tramlijn voorzien naar de ziekenhuiscampus en verder?

De vaste secretaris antwoordt dat er blijkbaar verwarring bestaat over de precieze opdracht die de werkgroep Kust Oost moet vervullen. Als dienst hebben wij begrepen dat de werkgroep Kust Oost de principes van het Groenboek moet toepassen en kijken of er win-win situaties zijn in de lopende projecten.

In het kader van de ontwerp oefening over de ziekenhuiscampus en het binnengebied Westkapelle, is er ruimte open gehouden om de doortrekking van de tram mogelijk te maken. De heer Koen Vanneste van de dienst mobiliteit vult aan dat bij de aanleg van de rotondes op de N49 ruimte is voorzien om 1 tramlijn te kunnen aanleggen tot aan het ziekenhuis.

Gavers-Esser

Een waarnemend lid zegt dat het een hele zoektocht is om in de Gavers te geraken. De ontsluiting zou veel beter moeten aangeduid worden.

De heer Wouter Billiet beaamt dat het onduidelijk is. Dit wordt onderzocht in een mobiliteitsstudie, welke toegangen het best worden behouden en welke niet.

Een lid stelt vast dat het plan van de Gavers – Esser over 2 deelgebieden gaat. Dit wordt gezien als 1 project. De verbinding wordt voorzien via een fietsverbinding. Het lid vraagt of er ook wordt nagedacht over een ecobrug of ecotunnel dan enkel over een fietsverbinding.

De heer Wouter Billiet vindt dit een terechte opmerking. Het is echter geen gemakkelijke discussie. Op heden is er een voorstel die zich houdt aan het voorstel van de deputatie om enkel een fietsverbinding te voorzien. Op welke wijze deze verbinding tot stand dient te komen, moet verder onderzocht worden. Ook het financiële luik zal hierbij een rol spelen.

De vaste secretaris stelt voor om ten gepaste tijde dit als infopunt te agenderen op de PROCORO

Een lid verwijst naar de naam Esser. Dit is ook de naam van een lokaal bedrijventerrein. Dit kan eventueel leiden tot verwarring.

Rechteroever Nieuwpoort

Een lid wil weten wat de timing is van Rechteroever Nieuwpoort. Wordt er eerst een beeldkwaliteitsplan opgemaakt en dan een RUP?

De heer Wouter Billiet bevestigt dit. Eerst werd een nautische studie gemaakt naar de vorm van het dok, waar de ingang het best ligt, enz. ... Met het beeldkwaliteitsplan wordt nagegaan waar de woongebouwen komen, waar de jachthavengebonden bedrijvigheid zal liggen, waar de botenparkings worden ingericht, enz. ... Hierbij wordt ook nagegaan waar de verbindingen het best komen naar enerzijds de stad Nieuwpoort en anderzijds het natuurreservaat van de IJzermonding. Dit beeldkwaliteitsplan geeft input aan de MER en zal straks ook input leveren naar de voorschriften van het RUP. De procedure van de MER is lopende. Intussen lopen ook de onderhandelingen met de grondeigenaars.

Afbakening kleinstedelijk gebied Menen/Wervik

Voor de afbakening van Menen wordt een nieuw locatie-onderzoek vooropgesteld via de plan-MER. Het lid wil weten of er decretaal parameters zijn vastgelegd om deze oefening te maken.

De heer Wouter Billiet zegt dat er geen parameters decretaal zijn vastgelegd om een locatie-onderzoek te doen.

Een lid wil weten of het locatie-onderzoek nadelig kan zijn voor Menen-Zuid. Een ander lid wil weten of dit ook grensoverschrijdend wordt besproken met de Fransen. Nog een ander lid meldt dat de Fransen het industrieterrein aan de kant van de Leie willen renoveren en een bijkomend terrein willen voorzien van 150 tot 180 ha tussen Halluin en Bousbecque.

De voorzitter wil weten of dergelijke zaken worden besproken met de provincie en tussen de verschillende overheden.

De vaste secretaris zegt dat er een overlegplatform bestaat binnen de Eurometropool. Uiteindelijk blijft het beperkt tot het overdragen van informatie. Overleg en discussie wordt niet gevoerd.

2.3. Projecten in de onderzoeksfase

Militaire basis Koksijde

Een lid wil weten of de brandstofreserve wordt behouden.

De heer Wouter Billiet bevestigt dit. Het gaat om 1 tank. Dit is een strategische reserve op Europees niveau.

Een lid verwijst naar de ontwerpweek. Er werden door het beleid verschillende opmerkingen gegeven op een eerste bijeenkomst halfweg de ontwerpweek. Het lid wil weten of er nog veranderingen zijn aangebracht.

De heer Wouter Billiet verduidelijkt dat de eerste bijeenkomst een eerste toets was met het beleid. Het beleid dacht al om een volledig voorstel te zien, terwijl er nog verschillende elementen moesten uitgewerkt worden. De ontwerpweek werd positief beëindigd met het beleid. Er is op 25/2 een beleidsgroep om de resultaten verder te bespreken.

De vaste secretaris stelt voor om ten gepaste tijde ook deze ontwerp-oefening als infopunt op de PROCORO te agenderen.

Een lid vindt het eigenaardig als er terreinen vrijkomen, dit onmiddellijk moet bebouwd worden.

De heer Wouter Billiet verduidelijkt dat het uitgangspunt is om de vlieg recreatie te behouden. Dit betekent concreet dat het grootste deel van het terrein open zal gehouden worden.

Een ander lid zegt dat er ook nood is aan betaalbaar wonen, aan voorzieningen om de vergrijzing een antwoord te bieden, enz. ... En de militaire basis is een opportuniteit om hieraan te voldoen.

De voorzitter besluit dat het ene het andere niet uitsluit. De essentie is dat er voorzichtig wordt omgesprongen met dergelijk grootschalig gebied.

Omleidingsweg Anzegem

Een lid stelt vast dat op het kaartje de oude tracés staan. Uit de vorige MER blijkt dat de oostelijke tracés niet in aanmerking komen als ringweg.

De vaste secretaris legt uit dat op heden verschillende mogelijkheden worden onderzocht om de westelijke omleiding over of onder de spoorweg te krijgen. Het is nog onduidelijk of de oostelijke tracés terug moeten meegenomen worden in de MER in het kader dat alle alternatieven evenwaardig moeten onderzocht worden op hun milieu-effecten.

Een lid vraagt of ook een ondertunneling in de afweging wordt meegenomen.

De vaste secretaris zegt dat dit niet haalbaar is omwille van het smal wegprofiel, tenzij er ook onder woningen zal worden gegraven. De heer Koen Vanneste vult aan dat met de twee scherpe bochten in het centrum een ondertunneling technisch niet haalbaar is.

Mestverwerking

Een lid wil weten welke krijtlijnen er nog kunnen geformuleerd worden in het kader van de mestverwerking. Zullen deze krijtlijnen dan enkel binnen de provincie toegepast worden? De heer Koen Dewulf van de dienst vergunningen verduidelijkt dat er via de VCM getracht is om de omzendbrief aan te passen. Dit is mislukt. Voorts wordt er verwezen naar het feit dat West-Vlaanderen wel de meeste varkens telt.

2.4. Op te starten projecten

Een waarnemend lid vraagt om bij de ontsluiting van Middelkerke ook de oostelijke zijde te onderzoeken. Dit kan ook de luchthaven van Oostende ontsluiten. Op heden gebeurt de ontsluiting via de N33, die overbelast is.

De vaste secretaris zegt dat de westelijke zijde leidt tot de randparking van Middelkerke. Er ligt reeds een rotonde. De vraag is of er dan nog bijkomend onderzoek moet gebeuren voor een oostelijke omleiding? Dit kan eventueel onderzocht worden.

Een waarnemend lid vraagt of de omleidingsweg er zal komen in Diksmuide.

De vaste secretaris zegt dat het planmatig voorzien is. AWV is bezig de gronden te verwerven.

2.5. Afgeronde projecten met een opvolgingstraject

De voorzitter vindt het positief dat de provincie met de Suikerfabrieksite begonnen is met ontwerp onderzoek.

Een lid verwijst naar de militaire basis van Koksijde en het invullen van noden. Het lid zegt dat de Suikerfabrieksite een groot verlaten terrein is waar de verschillende noden kunnen ingevuld worden. Waar wordt op gewacht? Of is het de bedoeling dat de intercommunale eerst terug landbouwgronden zal aansnijden? Voor het lid is het een schande dat het terrein al zolang braak ligt.

De voorzitter treedt deze mening bij.

2.6. PRS-WVL

De voorzitter vindt het positief dat er nagedacht wordt hoe we in de toekomst verder zullen omgaan met onze ruimte. De voorzitter ergert zich echter aan het feit dat het op heden nog steeds mogelijk is om woonprojecten toe te laten in kleinere dorpen zoals Nieuwmunster. Specialisten worden er dan bij betrokken om via ontwerp onderzoek dit goed te praten.

De vaste secretaris verduidelijkt dat dit gaat om een bestaand woongebied vanop het gewestplan. Ofwel wordt dit een gewone klassieke verkaveling ofwel wordt er getracht om de verkaveling anders in te planten, wat te beperken en te streven naar kwaliteit, enz. ... Het ontwerp onderzoek is niet bedoeld als glijmiddel om een woonproject mogelijk te maken maar eerder om nog 'de meubels te redden' met een kwalitatief woonproject dat juridisch mogelijk is gemaakt via het gewestplan.

De voorzitter heeft begrip voor deze situatie maar heeft het moeilijk dat de 'oude' gewestplannen nog steeds doorslaggevend zijn voor onze hedendaagse ruimtelijke ordening.

Een lid wil weten wat er verder gebeurt met het Beleidsplan Ruimte. Er zijn 10 werkgroepen opgericht in Vlaanderen. Hoe gaat dit verder? Hoe zal dit zich verhouden tot gemeenten?

De vaste secretaris zegt dat het onduidelijk is hoe het verder moet na de werkgroepen. De minister wil verder aan de slag met bevindingen uit de werkgroepen. Maar op welke wijze, is niet duidelijk. De minister heeft in de media verklaard dat de gemeenten zullen kunnen kiezen tussen een gemeentelijk structuurplan of een gemeentelijk beleidsplan Ruimte.

De voorzitter vindt dit alvast geen goed idee om gemeenten te laten kiezen. Het moet duidelijk zijn voor iedereen. Hoe dan ook, het decreet moet nog aangepast worden.

2.7. Personeel en budget.

De vaste secretaris licht toe welke criteria zullen worden gehanteerd bij het besteden van de planbaten.

Een waarnemend lid doet de suggestie of dit niet kan ingezet worden ter ondersteuning van de gemeenten. Het waarnemend lid verwijst naar het reglement van de zwembaden. De provincie ondersteunt de duurzame ingrepen waardoor de gemeente op termijn geld uitspaart bij het onderhoud en beheer. Dit kan inspirerend zijn om dergelijk reglement te bedenken in de ruimtelijke ordening.

Een ander lid meent dat het niet de bedoeling kan zijn dat de provincie bankier gaat spelen voor de gemeenten.

Nog een ander lid vraagt zich af of de provincie niet rechter en partij zal zijn als ze gronden koopt in de strategische projectgebieden die worden ontwikkeld.

De vaste secretaris zegt dat dit niet het geval is. De gronden die worden aangekocht zijn opportuniteiten en cruciaal om het project te helpen. Het is de bedoeling dat de middelen worden gerecupereerd, niet om winsten te maken.

3. Overzicht van de uitgaven PROCORO in 2014

De voorzitter dient verslag uit te brengen aan de provincieraad over de uitgaven. Dit dient te gebeuren voor 1 april.

De voorzitter licht de uitgaven toe van de PROCORO in 2014.

PROCORO	
geraamd budget begroting 2014	20.000,00 €
uitgaven 2014	12.917,25 €
<u>overzicht uitgaven:</u>	
onkostenvergoeding	9.931,30 €
<i>zitpenningen + km vergoedingen</i>	
bureau PROCORO 06/02/2013	181,00 €
plaatbezoek ifv PRUP Kemmelberg 19/6	1.647,05 €
<i>voorbereiding</i>	<i>77,45 €</i>
<i>busvervoer</i>	<i>470,20 €</i>
<i>middagmaal Rentakker</i>	<i>1.050,40 €</i>
<i>koffiepauze</i>	<i>49,00 €</i>
plaatsbezoek ifv oostelijke polderruimte	1.157,90 €
<i>voorbereiding</i>	<i>60,00 €</i>
<i>busvervoer</i>	<i>343,00 €</i>
<i>middagmaal Stampershoeve</i>	<i>720,00 €</i>
<i>koffiepauze</i>	<i>34,90 €</i>

Er zijn geen opmerkingen.

Het overzicht wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

4. Behandelen en adviseren adviezen en bezwaren nav het hernemen van het openbaar onderzoek ontwerp PRUP Regionaal bedrijventerrein Ieper **Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 06/10/2014 t.e.m. 04/12/2014 over het ontwerp PRUP**

De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.

Mevrouw Els Demeestere van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal Bedrijventerrein 'Reigersburg' toe.

De voorzitter gaat over tot de bespreking.

Een lid meent dat de maximale hoogte van 15 meter te beperkend is. Bepaalde bedrijfssegmenten zoals de logistiek, die in de hoogte stapelen worden hiermee uitgesloten. Het getuigt ook niet van zuinig ruimtegebruik. De zichtassen leggen ook een hypotheek op de inrichting van het bedrijventerrein.

Een ander lid vraagt of het niet mogelijk is om in een centraal deelgebied van het bedrijventerrein een hogere hoogte van gebouwen toe te laten. Dit is ver weg van de omliggende woningen.

Een ander lid vindt dat het te laat is om vanuit de PROCORO voor te stellen om een hogere hoogte toe te laten. Dit is een fundamentele verandering.

Een lid verwijst naar het dossier van Menen-West. Het lid drukt zijn bezorgdheid uit of dit dossier niet dezelfde weg zal opgaan. Er is ook geen locatie-onderzoek gebeurd in het kader van de plan-MER.

De vaste secretaris legt uit dat de MER-cel een screeningsnota (of ontheffing van een plan-MER) voldoende vond. Bij de screeningsnota's wordt ook advies gevraagd aan de Vlaamse administraties. Hierbij heeft geen enkele administratie gevraagd om een plan-MER op te maken.

De vaste secretaris legt uit dat fase 2 van het bedrijventerrein wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen weg in het kader van de bypass van de N8. Dit deel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is intussen vernietigd. Dit betekent dat de ontsluiting van fase 2 moet herbekeken worden.

Een lid zegt dat een ontsluiting mogelijk is van fase 2 via de bestaande weg N8. De vraag is: waar? Een andere mogelijkheid is dat alles ontsloten wordt via fase 1.

De vaste secretaris zegt dat er maar 1 mogelijkheid is om fase 2 aan te sluiten op de bestaande N8. Dit is ten noorden van het Reigersburgkasteel. Dit is het enige gebied dat aansluit bij de N8.

Mevrouw Els Demeestere vult aan dat in het mobiliteitsonderzoek een volledige ontsluiting via fase 1 kan maar dat het kruispunt met de Diksmuidseweg totaal anders moet worden ingericht.

Binnen de commissie ontstaat er een discussie over het feit of het op- en afrittencomplex Diksmuidseweg-Noorderring Ieper (N38) voldoende uitgerust is als ontsluiting van het bedrijventerrein naar de N38.

Een lid wijst op het feit dat het complex aan de Diksmuidseweg levensgevaarlijk is om de Noorderring op te rijden. De vrachtwagens staan in een bocht en moeten vanuit stilstand de ring oprijden.

Een ander lid beaamt dit. Volgens het lid is het een slecht idee om heel het bedrijventerrein te laten ontsluiten via de Diksmuidseweg en het op- en afrittencomplex naar de ring. De vrachtwagens op het complex komen op de andere rijstrook terecht daar ze een scherpe bocht moeten nemen. Dit is op heden al een gevaarlijke situatie. Het lid pleit dan ook om fase 2 te laten ontsluiten op de N8. Het lid vraagt of niet alles kan ontsloten worden op de N8. Het lid wijst ook op het vele schoolgaand fietsverkeer langs de Diksmuidseweg. Het traag verkeer zou in principe op het jaagpad kunnen rijden. Het pad ligt er echter erbarmelijk bij en er is geen verlichting.

Nog een ander lid zegt dat het argument van de fietsers langs de Diksmuidseweg niet doorslaggevend kan zijn omdat het bestaand fietspad er niet goed bijligt. Het komt er op aan om te zorgen dat het bestaand fietspad, met name het jaagpad, in orde komt.

Een lid haalt aan dat er ook veel vrachtwagens rijden via het bestaand bedrijventerrein Ieperleekanaal. Er zijn zowel lichten aan het kruispunt Boezinge als lichten op de N38. Hiermee wordt het complex aan de Diksmuidseweg vermeden. Dit verklaart waarom er op heden weinig verkeer is op het op- en afrittencomplex.

In het document wordt er verwezen naar cijfers van 2005 en 2007 met 1 ongeval. Een lid stelt voor om gegevens op te vragen bij de transportfederatie FEBETRA.

Een ander lid verwijst naar de mobiliteitsstudie waar de mogelijkheden werden besproken in de Provinciale Commissie Veiligheid van het Vlaams gewest. Het op- en afrittencomplex Diksmuidseweg-N38 wordt gezien als een mogelijke ontsluiting van het bedrijventerrein.

Een lid vraagt hoe de landbouwzone in het zuidelijk deel van het plangebied ontsloten wordt. De landbouw kent alsmaar grotere machines om het land te bewerken.

Mevrouw Els Demeestere verduidelijkt dat alle erfdienstbaarheden blijven bestaan. In het oorspronkelijk plan waren er nog ontsluitingen aangegeven. Dit is weggelaten. Dit betekent dat dienstbaarheden blijven en dat er op deze wijze flexibiliteit is om eventuele nieuwe toegangen te voorzien.

Een lid wil weten hoe de geluidswal er zal uitzien.

Mevrouw Demeestere legt uit dat dit een geluidsmuur kan zijn, die omgeven is door groen, of een aarden berm met groen.

De heer Mark Desmet verlaat de vergadering.

De voorzitter gaat over tot het behandelen van de adviezen en bezwaren.

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

A1.NMBS (27/10/2014, ontvangst PROCORO 28/10/2014)

De NMBS heeft geen bezwaren tegen het ontwerp PRUP. De spoorweggronden aangeduid als artikel 9 op het grafisch plan werden aan het provinciebestuur verkocht met akte van 19 december 2012.

A2.Ieper (06/11/2014, ontvangst PROCORO 13/11/2014)

Het advies van de gemeenteraad is voorwaardelijk gunstig. De gemeenteraad vraagt volgende aanpassingen:

- A2.1. Binnen de zone voor stedelijke open ruimte (art.5) worden duidelijke voorschriften geformuleerd voor de twee agrarische bedrijven. Voor de private woning oude Veurnestraat 50 en voor de private bijgebouwen achter de woning Diksmuidseweg 109 en 113 wordt niets vermeld in de voorschriften. Om rechtszekerheid voor deze eigendommen te creëren wordt voorgesteld een vergunningenkader aan te reiken of een verwijzing op te nemen die overeenstemt met het decretale basisrecht voor zonevreemde woningen en constructies.
- A2.2. Zone voor waterbuffering: binnen het plangebied zijn de gronden ten westen van de woonkavels van de Diksmuidseweg het laagst gelegen (volgens het digitaal hoogtemodel). Deze liggen lager dan de op het grafisch plan aangeduide zone voor waterbuffering. Er wordt geadviseerd om na te gaan of de zone voor waterbuffering volledig of deels kan worden verplaatst
- A2.3. of kan worden geïntegreerd in de zone voor groenbuffer achter de woonkavels aan de Diksmuidseweg.
- A2.4. Het representatief groen aan de rand van zone art.1 dient doorgetrokken te worden langs het nieuwe tracé van de N8 en de Veurnseweg.
- A2.5. Het perceel dat op het plan als art.7 werd ingekleurd (bedrijf Coudron) komt volgens het planbatenregister in aanmerking voor planbaten van landbouw naar bedrijvigheid. De voorschriften geven een wisselbestemming aan Wonen–bedrijvigheid–horeca. De mogelijke planbaten moeten bijgevolg aangepast worden van landbouw naar wonen.
- A2.6. Voor de zichtassen wordt in de memorie gesproken van 50 meter afstand tussen de gebouwgebarieten voor de zichtassen waarvan 25 meter door openbaar domein wordt

- ingenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften werden deze bepaald op 40m en 20m. Dit dient op elkaar afgestemd te worden.
- A2.7. Op p.2 van de stedenbouwkundige voorschriften moet het Diksmuidseweg zijn i.p.v. Diksmuidsesteenweg.
- A2.8. De kleurnuance tussen art.3 en art. 4 is zeer gering. Dit dient visueel sterker onderscheiden te worden.

A3.Ruimte Vlaanderen (26/11/2014, ontvangst PROCORO 27/11/2014)

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

- A3.1. Er wordt uitvoering gegeven aan het stedelijk gebiedenbeleid doordat met dit plan de taakstelling bedrijventerrein wordt ingevuld.
- A3.2. Ten opzichte van het voorontwerp zijn enkele wijzigingen doorgevoerd wat betreft de ontsluiting die bijkomende uitleg vragen of vragen oproepen:
- Er wordt nu een continue interne ontsluitingsweg voorzien die het fietspad op de oude spoorwegbedding kruist. De wenselijkheid wordt niet gemotiveerd of onderbouwd in de toelichtingsnota. In de voorschriften zijn geen garanties ingebouwd inzake deze conflictsituatie.
 - De toegangen tot het open ruimte gebied zijn niet langer grafisch verankerd. Biedt dit voldoende zekerheid op afdwingbare toegangen?
 - Op de aangepaste inrichtingsschets is het fietspad dat op termijn doorgetrokken moet kunnen worden over de N38 verdwenen. Ook het bedrijf Coudron is op de inrichtingsschets verdwenen terwijl er nu een wisselbestemming wordt voorzien en de bedrijvigheid op deze locatie mogelijk blijft. Van waar ook de gewijzigde visie?
- A3.3. De gehanteerde keuzes inzake ontsluiting voor de diverse modi en voor het bedrijf Coudron dienen beter geduid te worden.
- A3.4. Het plangebied grenst aan het gewestelijk RUP Wegverbinding Ieper-Veurne (BVR 21/06/2013). Bij arrest nr. 225.927 van 20/12/2013 heeft de Raad van State de tenuitvoerlegging van dit besluit evenwel geschorst.

ADVIES PROCORO

De adviezen de bezwaren worden per onderwerp behandeld. Elk nummer van een bezwaar en advies verwijst naar een volgnummer op de lijst van de ingediende bezwaren en adviezen waarop telkens de datum van ontvangst, de naam en het adres van het advies of bezwaar vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

Een aantal bezwaarindieners hebben hun bezwaarschrift zowel verstuurd of afgegeven bij het secretariaat van de PROCORO als bij de stad Ieper. Volgende bezwaarschriften zijn bijgevolg identiek:

- B5 en B14
- B8 en B20

PlanMER

1. De totale oppervlakte van het plan bedraagt 73,5 ha. Er wordt hier meer dan 50 ha bruto bedrijventerrein gerealiseerd. Dit PRUP is van rechtswege plan-MER plichtig. Het komt noch aan de provincie, noch aan de MER-administratie toe om anders te oordelen. De miskennis van de planMER-plicht zou evident de wettigheid van het PRUP in het gedrang kunnen brengen. Onder bijlage II, 10a van het Besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage staat onder 10 Infrastructuurprojecten: industrie-ontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer. In de screeningsnota wordt voorgehouden dat het project niet onder bijlage I of II van voormeld Besluit zou vallen. Dit klopt evenwel niet, zoals ook vastgesteld werd door de Dienst Milieueffectenrapportagebeheer in haar beslissing/schrijven aan de provincie dd. 3 september 2012. Het PRUP zou echter "het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau" omvatten en zou zodoende screeningsgerechtigd zijn. Op geen enkele wijze wordt echter gemotiveerd waarom het RUP een "klein gebied op lokaal niveau zou regelen". Door de bezwaarindiener

worden diverse elementen aangehaald om aan te tonen dat dit laatste hoegenaamd niet evident is:

- Een vaste verordenende definitie van een "klein gebied op lokaal niveau" bestaat niet.
 - Provincie is niet de lokale overheid.
 - Als voorbeeld bij van rechtswege planMER-plichtig project wordt de ontwikkeling van agrarisch gebied tot regionaal bedrijventerrein van groter dan 50 ha vooropgesteld.
 - Voor het PRUP kleinstedelijk gebied Ieper werd wel een volledige milieueffectenrapportageprocedure doorlopen.
 - Bovendien dient volgens de richtlijn met meer dan met de oppervlakte alleen rekening gehouden te worden. Ook de bijzondere ligging of inplanting kan spelen.
2. Er is geen grondig voorafgaand onderzoek gebeurd naar mogelijke gevolgen voor omgeving en bewoners. Gezien de omvang van dit project is dit onbegrijpelijk. De opmaak van een MER-rapport wordt geëist voorafgaandelijk aan het plan.
 3. De oppervlakte is bewust onder de 50 ha om het opmaken van een planMER te ontlopen.
 4. Op zekere punten zijn de milieu- en screeningsrapporten foutief.
 5. Er wordt voor een industrieterrein zonder de nodige mitigerende maatregelen gekozen, zeker ten aanzien van de bewoners van de Diksmuidseweg.
 6. Er wordt geen MER opgemaakt wat gezien de omvang van dit project onbegrijpelijk is.

B3 - B6 (1-16) - B12 - B15 - B19 - B21

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat er voor dit plan overeenkomstig art. 4.2.6§1 van het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid een screeningsdossier werd ingediend met de vraag aan de dienst MER een beslissing te nemen over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Volgens de dienst MER zijn alle adviserende instanties van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. Binnen de screening worden milderende maatregelen voor de diverse effecten voorgesteld die maximaal vertaald zijn in het RUP. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst MER kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieu effecten onvolledig en onjuist is. Volgens de dienst MER wordt in het screeningsdossier duidelijk aangetoond dat de milieu effecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk moeten beschouwd worden. Hieruit wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. In dit besluit wordt ook aangereikt dat het PRUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau cfr. de richtlijn.

De PROCORO vindt het dan ook logisch dat er geen planMER wordt gemaakt indien beoordeeld wordt dat de opmaak hiervan niet nodig is.

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper werd geen volwaardig planMER opgemaakt maar is toen een milieubeoordeling opgemaakt.

De PROCORO geeft aan dat alle milderende maatregelen zoals geformuleerd in de screening best worden gescreend of ze voldoende vertaald worden in het RUP zodat hieruit zeker geen elementen worden vergeten.

Binnen voorliggend plan wordt een zone van 41,5 ha voorzien voor gemengd regionaal bedrijventerrein. De industrie-ontwikkeling bedraagt dus geen 50 ha of meer. Dan was een planMER van rechtswege verplicht.

Om het bedrijventerrein in te passen in zijn omgeving wordt er ruimte voorzien voor groenbuffer (ca 4,4 ha) en voor waterbuffer (ca 4 ha).

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Afweging zoeklocaties

1. De bezwaarindiener geeft aan dat sinds 2008 in de omgeving van Ieper een achttal mogelijke locaties werden aangeduid die in aanmerking kwamen voor een mogelijke uitbreiding van een bedrijventerrein Ieper. De thans behandelde locatie (Reigersburg) stond op de laatste plaats. De bezwaarindiener vindt het dan ook eigenaardig dat diezelfde locatie nu op de eerste plaats komt.

2. De site Reigersburg kwam in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied al als zoeklocatie naar voor. De inpasbaarheid met de woonomgeving werd toen – voor de site Reigersburg- negatief beoordeeld (toelichtingsnota p.52). “De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein maakt een buffering naar de woonomgeving noodzakelijk om geen hinder voor de woonomgeving te vormen. Ten opzichte van het woonlint langs de Diksmuidseweg dient zeker een strakke en effectieve buffer gerealiseerd te worden.” Toen werd ook aangegeven dat de toegelaten activiteiten op het industrieterrein ernstig beperkt dienden te worden. Ook de aanwezigheid van “belangrijke natuurwaarden” werd als negatief beoordeeld. Conclusie was dat het bedrijventerrein Ieperleekanaal beperkt werd uitgebreid. Reigersburg werd gevrijwaard voor toekomstige stedelijke functies. Zware industrie werd toen uitgesloten. De PROCORO nam ook akte van het standpunt van de stad Ieper waarin gesteld werd dat voor de locatie Reigersburg de nood aan buffering door de omliggende bewoning onevenredig groot zal zijn in vergelijking met de in het GRS voorgestelde uitbreiding van het Ieperleekanaal.
3. De bezwaarindieners hebben felle kritiek op het uitgevoerde alternatievenonderzoek dat eerder leest als een verantwoordingsnota dan als een volwaardig alternatievenonderzoek zoals dit zich ook in een MER verhaal opdringt. Zo wordt gesteld dat bij de selectie van de te onderzoeken locaties, een aantal locaties over het hoofd worden gezien op basis van de geformuleerde 2 randvoorwaarden. Het eindresultaat wordt gestuurd door de gehanteerde selectiecriteria. Hoe en waarom tot deze selectiecriteria gekomen wordt, is onduidelijk. Bovendien wijken deze verder af van de criteria zoals deze gehanteerd werden bij het locatieonderzoek naar aanleiding van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper.
4. Daarnaast worden door de bezwaarindieners vragen gesteld bij de quotering en de wijze van quotering. Er is geen ruimte voor nuances die eigen zijn aan een zorgvuldige ruimtelijke planning doordat enkel gekozen kan worden tussen neutraal, negatief en positief. Ook de quoteringen roepen vragen op, zo zijn er elementen die anders beoordeeld worden dan in de locatie-afweging in het kader van de afbakening. Hier worden door de bezwaarindieners diverse elementen uit de locatie-afweging in vraag gesteld. Hierbij een aantal voorbeelden:
- In het alternatievenonderzoek zoals aangevoerd in het kader van de afbakening werden er aan Reigersburg belangrijke natuurwaarden toebedeeld, nu zou er plots geen sprake meer zijn van belangrijke natuurwaarden.
 - Een compacte stedelijke ontwikkeling krijgt een positieve beoordeling voor Reigersburg terwijl zone 4 (aansluitend aan Ieperleekanaal) slechts een neutrale beoordeling krijgt, terwijl zone 4 onmiddellijk aansluit aan het industrieterrein, waarbij dit bezwaarlijk als uitbreiding van het stadsweefsel kan beschouwd worden.
 - Voor Reigersburg beoordeelt men de goede inpassing in de woonomgeving als een positieve (en uiteindelijk neutrale) beoordeling als er een voldoende buffer kan aangelegd worden.
 - Wat betreft locaties 1 en 4 wordt aangegeven dat er onvoldoende zou aangesloten worden bij het stedelijk weefsel in vergelijking met locatie 2 Reigersburg. Nochtans sluit een andere locatie voor het regionaal bedrijventerrein geen andere meer passende stedelijke ontwikkeling op Reigersburg uit. Er wordt bij de afweging uitgegaan dat het industrie of niets is, terwijl een andere toekomstige stedelijke invulling natuurlijk ook tot de mogelijkheden behoort.
 -
- Enkel een volwaardig MER-onderzoek kan hier soelaas aan bieden.
5. Er werd bij de afweging ook geen rekening gehouden met cumulatieve effecten. Enkel de relatie tussen het geconcipeerde en de onmiddellijke omgeving wordt in ogenschouw genomen. De impact op bv. de Diksmuidseweg die nu al mag genieten van de industrie meer in het oosten wordt al zo niet juist ingeschat.
6. Evengoed worden door de bezwaarindieners vragen gesteld bij de eindconclusies in dit rapport. Hierbij wordt aangegeven dat elke afweging tussen de onderscheiden beoordelingscriteria ontbreekt waardoor de afweging in strijd is met art. 1.1.4 VCRO waarin verduidelijkt wordt dat de ruimtelijke ordening dient gericht te zijn op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en hoe dit dient te gebeuren. De afweging die wordt gemaakt is een mathematische optelsom en niet een echte afweging. De belangen van de omwonenden moeten opgeofferd worden voor andere vrij abstracte stedenbouwkundige principes als ‘de vrijwaring van de open ruimte’ en ‘de bundeling van stedelijke activiteiten’ zonder dat zelfs gemotiveerd wordt waarom. Enige echte afweging van de maatschappelijke belangen ex artikel 1.1.4 VCRO ontbreekt. Kan er zelfs sprake zijn van een onafhankelijk onderzoek, hetgeen bij een MER-verhaal bij wet wordt gegarandeerd maar ook hier noodzakelijk is. Dit is opnieuw een pleidooi voor een volwaardig MER-onderzoek.
7. In het locatie-onderzoek wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het Reigersburgkasteel. Ondanks de nogal evidente erfgoedwaarde die aan het kasteel en het

domein toekomt wordt er toch een neutrale beoordeling weerhouden. De bezwaarindieners vinden deze neutrale beoordeling opvallend. Het kasteel is waarschijnlijk het enige kasteel dat relatief ongeschonden uit WO I gekomen is. De site had het geluk dienst te mogen doen als hoofdkwartier van de Engelsen/Fransen (en als hospitaalplaats). Tussen de verschillende onderzochte relicten in de diverse locaties wordt geen enkel onderscheid gemaakt en negeert men het unieke karakter van dit kasteel. Terwijl het nu nog een landmark is, zal het kasteel opgaan in het bedrijventerrein. Andere zaken die evengoed gebufferd kunnen worden, krijgen dan een negatieve beoordeling omdat het stille getuigen van de oorlog zijn. Niet enkel heeft het kasteel een verder verleden dan de oorlog, het valt volgens de bezwaarindieners niet te begrijpen waarom die redenering ook niet zou moeten opgaan voor het Reigersburgkasteel. Dit kasteel kan trouwens anders dan enkele andere relicten nog een zinvolle invulling krijgen. Nu is er een meer reële dreiging dat dit pand teloor zal gaan vlak naast een industriële ontwikkeling. Het kasteel met het park kan ook een toeristische functie hebben en is ook van belang voor de waterhuishouding (door de grachten) en is een rustplaats voor beschermde watervogels. Hier wordt in het PRUP geen aandacht aan besteed.

8. Er is volgens de bezwaarindieners een gebrek aan toekomstvisie bij de aanleg van dit bedrijventerrein op deze beperkte ruimte omzoomd door woongebieden. Is het niet veel beter het bestaande bedrijventerrein aansluitend uit te breiden indien er industrieterreinen tekort zijn?
9. Het gebied Reigersburg verschilt met de andere mogelijke locaties door zijn grote ecologische meerwaarde want is biotoop voor reigers, Kievieten, fazanten, diverse ganzen, hazen en konijnen, koekoek, specht,... Dit gaat met de komst van het industrieterrein zomaar verloren.

B1 - B3 - B6 (1-16)

advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat in het kader van de afbakening de locatie Reigersburg samen met de locatie Ieperleekanaal als 2 beste locaties van de 4 locaties naar voor kwamen bij de afweging. Dat Reigersburg dan op de laatste plaats stond is bijgevolg niet correct. Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper werd Ieperleekanaal verder uitgebreid. Een verdere uitbreiding op die locatie was beleidsmatig geen optie. Vanuit de Vlaamse Regering werd hiervoor een ongunstig advies gegeven. Voor die locatie werd bijkomend onderzoek naar het erfgoed gevoerd waaruit zowel door de PROCORO als door de provincieraad aangegeven werd dat er een beperkte uitbreiding mogelijk was, maar een ruimere uitbreiding ter hoogte van Ieperleekanaal geen optie was. Dit werd zo voorzien in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein bijkomend bedrijventerrein voorzien, is bijgevolg niet mogelijk. De randvoorwaarden of aandachtspunten die indertijd werden meegegeven voor een ontwikkeling ter hoogte van Reigersburg werden nu doorvertaald in voorliggend PRUP. Zo wordt een effectieve buffer voorzien ten aanzien van de woningen langs de Diksmuidseweg en worden de toegelaten bedrijfsactiviteiten beperkt. Zware industrie wordt niet toegelaten.

In het kader van de afbakening werden 4 locaties afgewogen. In het kader van dit PRUP werd juist het alternatievenonderzoek uitgebreid tot 8 locaties die beantwoorden aan de basisprincipes : locaties die aansluiten aan het stedelijk gebied en een goede ontsluiting kunnen hebben. De PROCORO stelt dat het alternatievenonderzoek uitvoeriger is gebeurd dan in het kader van de afbakening en er wel degelijk sprake is van een volwaardig alternatievenonderzoek.

In het alternatievenonderzoek geeft de beoordeling positief/negatief/neutraal een synthese van de evaluatie van de criteria. Tekstueel wordt wel degelijk een meer genuanceerde afweging gemaakt. Het betreft dus geen optelsom.

De natuurwaarden aangegeven op de biologische waarderingskaart werden net zoals in de afbakening voor Reigersburg in kaart gebracht. Binnen de afweging tussen de diverse locaties hebben ze geen rol gespeeld. Er is geoordeeld dat geen enkele zoeklocatie grote waardevolle biologische eenheden bevat die de ontwikkeling kan hypothekeren.

Het Reigersburgkasteel is inderdaad niet in de locatieafweging meegenomen als bouwkundig erfgoed. Dit heeft niet onmiddellijk consequenties naar de keuze van de locatie. Ten opzichte van locatie 2 sluit locatie Reigersburg beter aan bij de bundeling van de bedrijventerreinen ten noorden van Ieper. In het plan zijn ook maatregelen genomen om met dit bouwkundig erfgoed rekening te houden. Rondom het kasteel Reigersburg wordt de parkzone uitgebreid en wordt er aansluitend een groenbuffer gepland en achterliggend een ruime waterbuffer die ook natuurlijk wordt ingericht. In het gecoördineerde advies Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen gegeven op het voorontwerp van PRUP wordt bevestigd dat er voldoende groenzones worden voorzien om een goede landschappelijke integratie van het kasteeldomein te garanderen. Op heden is het kasteel al in het groen geïntegreerd.

Wat betreft de elementen van de planMER verwijst de PROCORO naar het vorige punt.

Er wordt aangegeven dat abstracte principes primeren. De PROCORO geeft aan dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen het kader vormen voor het ruimtelijk beleid en dit uitvoeringsplan uitvoering hieraan dient te geven. Binnen deze beleidsplannen wordt gesteld dat dergelijke ruimtelijke principes zoals bundeling van functies, compacte stedelijke ontwikkeling en vrijwaring van de open ruimte de ruimtelijke principes zijn die het beleid dient te hanteren.

Er wordt door de bezwaarindieners gesteld dat er geen rekening gehouden wordt met de cumulatieve effecten voor de woningen langs de Diksmuidseweg. De PROCORO stelt dat het niet duidelijk is welke hinder de omwonenden ondervinden van het bestaande bedrijventerrein waardoor het niet duidelijk is welke cumulatieve effecten ontstaan. Het bestaande bedrijventerrein is gelegen op een zekere afstand aan de overzijde van het Ieperleekanaal. Het lijkt de PROCORO niet logisch dat de ontsluiting van dit bedrijventerrein via de Diksmuidseweg zou gebeuren.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Onthouding: 0

Keuze locatie Reigersburg

De bezwaarindieners vinden de keuze van de locatie "Reigersburg" nefast en/of niet geschikt. Omwille van de ligging van het geplande terrein:

1. Het woonlint langsheen de Diksmuidseweg is volgens het gewestplan ingekleurd als woongebied met landelijk karakter dreigt, volledig ingesloten te worden tussen zones voor zware industrie. Aan de andere zijde van het Ieperleekanaal is reeds een bedrijventerrein aanwezig. De tuinen en leefruimtes van de woningen zijn georiënteerd op het geplande bedrijventerrein.
2. Het bedrijventerrein grenst ten zuiden aan de Kunstenaarswijk waar tientallen gezinnen wonen. Deze wijk heeft een groen karakter en wordt met een beperkte buffering afgescheiden van de ruime waterbuffering die voor het bedrijventerrein voorzien wordt.
3. Het bedrijventerrein wordt ingepland midden een woongebied met landelijk karakter, palend aan agrarisch gebied.
4. Alle woningen liggend tussen de Diksmuidseweg, Noorderring, oude Veurnestraat, Brugseweg en Westkaaipad worden ingesloten door industrie.
5. Het plan grenst aan de kleuterschool, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf en de woningen langs de Veurnestraat.
6. Zo dicht bij de stadskern hoort een bedrijventerrein niet thuis. Deze site kan beter gebruikt worden voor het bouwen van een deel van de 842 woningen die de bestendige deputatie tegen 2022 oplegt aan Ieper.

Er wordt vanuit de bezwaarindieners heel wat hinder gevreesd. Volgende elementen worden hieromtrent aangehaald in de diverse bezwaarschriften:

1. Visuele pollutie: Actueel zien de omwonenden uit op het fraaie achterliggende gebied dat Reigersburg nu is. Door het voorzien van meer dan 50 ha industrie zal dit gepaard gaan met een bijzonder ernstige visuele pollutie van de omgeving en ook met de daarbij gepaard gaande lichtpollutie.
2. Geluidshinder: Ondanks de beperkingen die in de Vlaamse milieureglementering werden ingeschreven, kan onmogelijk geloofwaardig worden dat de exploitatie van het industrieterrein een bijzonder ernstige impact zou hebben op de rust die de omwonenden actueel genieten. De aard en omvang van de bedrijvigheid geldt daarbij als verzwarende omstandigheid. Regionale bedrijventerreinen trekken volcontinue bedrijven aan die niet altijd binnen de gewone exploitatie-uren werken. Ook 's nachts zal er lawaai zijn. Ook het transport, de beleving e.d.m. zal voor geluidsoverlast zorgen. Is er wel rekening gehouden met de overheersende zuidwestenwind?
3. Geurhinder: De occasionele bemesting van het agrarisch gebied misschien daargelaten, zijn de landbouwgronden evident "geurneutraal". Er kan niet geloofwaardig worden dat ondanks de beperkingen van de Vlaamse milieureglementering, het industrieterrein een impact zal hebben en geurhinder zal veroorzaken. Nergens is er ook sprake van de invloed van de windrichting met o.a. geurhinder tot gevolg.
4. Mobiliteitshinder: de aanleg van een bedrijventerrein van 50ha zal een gigantische toevloed

- van zwaar verkeer met zich meebrengen.
5. Gezondheids- en veiligheidsproblemen: gelet op de beperkte afstanden t.a.v. woonwijken, de kleuterschool en kinderdagverblijf en gelet op de aard en omvang van de bedrijvigheid die toegelaten wordt (waaronder laagdrempelige SEVESO-bedrijvigheid) vrezende omwonenden voor hun gezondheid en veiligheid. Weliswaar wordt opslag van stofgevoelige stoffen verboden, andere activiteiten met een hoge stofverspreiding niet. Er wordt gevreesd voor stofhinder en uitstoten. De gezondheidsrisico's zijn onverantwoord.
 6. Wateroverlast wordt eveneens gevreesd (zie verder onder waterhuishouding).
 7. Nogal wat omwonenden hebben zonnepanelen geplaatst. De woningen langs de Diksmuidseweg dreigen geconfronteerd te worden met rendementverlies.
 8. Waardeverlies: de omwonenden zullen waardeverlies dreigen te ondergaan.
 9. Omwille van alle voorgaande vormen van hinder zal er een drastische aantasting zijn van het leef- en wooncomfort.
 10. Er wordt geen duidelijkheid gegeven welk soort industrie (in geval van realisatie) zal toegelaten worden. De activiteiten van het bedrijventerrein zullen de leefbaarheid van de bewoners in de omgeving niet verder blijven garanderen.
 11. Er wordt weinig duiding gegeven betreffende het aantal getroffen woningen.
 12. Het bedrijventerrein zal tevens schade berokkenen aan het naastgelegen agrarisch gebied.
 13. Waardevol agrarisch gebied gaat verloren.

Conclusies die gemaakt worden door de bezwaarindieners op basis van de aangehaalde hinder:

1. In het PRUP wordt de ernstige hinder t.o.v. de omwonenden halvelings erkend. Toch wordt deze locatie gekozen als inplantingsplaats voor een nieuw bedrijventerrein.
2. Bezwaardindieners stellen vast dat minstens voor een industrieterrein gekozen wordt zonder de nodige mitigerende maatregelen, zeker t.a.v. de bewoners van de Diksmuidseweg. Er kon zeker beter rekening gehouden worden met de belangen van de omwonenden. Daartoe is ruimte voorhanden.
3. Er wordt aangedrongen tot het niet realiseren van het PRUP regionaal bedrijventerrein te Ieper. Er zijn onvoldoende argumenten om dit PRUP te realiseren.
4. Industrie hoort thuis bij andere industrie en alvast niet waar mensen dagelijks wonen en leven.

B1 - B3 - B7 (1-10) - B6(1-16) - B12 - B15 - B16 - B17 - B18 - B19 - B21

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat voor de keuze van een locatie van een nieuw bedrijventerrein conform het RSV en PRS-WV dient gestreefd te worden naar een compacte stedelijke ontwikkeling en naar een bedrijventerrein dat goed ontsloten is. Daarnaast stelt de PROCORO dat een goede ruimtelijke inpassing eveneens een belangrijk ruimtelijk principe is. Met deze ruimtelijke principes werd hier wel degelijk rekening gehouden.

Het gedeelte ten zuiden van de Augustinusbeek wordt als open gebied gevrijwaard. Op die manier wordt het bedrijventerrein niet tot in het woonweefsel gebracht. Ook wordt de waterbuffer zo gepositioneerd dat er voldoende afstand wordt gehouden naar de Kunstenaarswijk maar er ook aansluiting wordt gezocht met het park van het Reigersburgkasteel. Naar de woningen die in het lint gelegen zijn langs de Diksmuidseweg wordt een bufferzone van 40 meter voorzien waarin een geluidswal wordt geïntegreerd. Het bedrijventerrein wordt aangesloten op het bestaande wegennet en het verkeer wordt via de Diksmuidseweg (ten noorden van de woningen) aangesloten op de Noorderring.

Daarnaast worden ook milderende maatregelen genomen om de impact van het bedrijventerrein te beperken, met name het voorzien in de nodige waterbuffer, het voorzien van de nodige groenbuffers en het beperken van de toegelaten activiteiten.

In de screening tot opmaak van een planMER wordt gesteld dat de potentiële hinder (effect) die door het plan genereerd wordt, niet van die aard is dat ze als aanzienlijk moet beschouwd worden. Vele elementen van hinder kunnen echter niet ondervangen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast de ruimtelijke ordening dienen de bedrijven ook te voldoen aan de milieuwetgeving die naar mogelijke hinder toe heel strenge randvoorwaarden oplegt aan de bedrijven.

De PROCORO concludeert hierbij dat de locatie voor het bedrijventerrein beantwoordt aan de ruimtelijke principes uit het RSV en het PRS-WV. Aangezien de mogelijke hinder van het bedrijventerrein maximaal wordt beperkt door de milderende maatregelen en deze niet van die omvang zijn dat van aanzienlijke hinder sprake is naar de omwonenden toe, vindt de PROCORO de locatiekeuze Reigersburg de huidige beste locatie wetende dat de uitbreiding van Ieperleekanaal geen verdere optie is. De PROCORO geeft aan dat naar de woningen toe een voldoende afstand

gehouden wordt.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Onthouding: 0

Omvang bedrijventerrein - taakstelling

1. Volgens de bezwaarindiener heeft het geen zin een bedrijventerrein in te richten in een stad waar weinig werkloosheid is en waar de bijkomende arbeidsplaatsen zullen moeten ingevuld worden door vreemdelingen.
2. Oorspronkelijk werd gezocht naar 36ha bruto bedrijventerrein. Daarvan werd er 13ha gerealiseerd binnen het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ieper. Nu wordt een industrieterrein geconcipeerd van meer dan 53ha. Er is volgens de bezwaarindieners zodoende een overaanbod van minstens 17ha. Dit overaanbod wordt in de toelichtingsnota op geen enkele wijze verantwoord. In de aanvullende nota bij de aanvraag ontheffing plan-MERplicht wordt het overaanbod verantwoord vanuit het feit dat men:
 - Een globale inrichting beoogt van het plangebied dat begrensd wordt door de N369, de N8 en de N38
 - Het RUP op de groei gemaakt wordt zodat een gebeurlijke taakstelling (na 2020) kan opgevangen worden.
3. Deze verantwoording volstaat niet, zeker in het licht van art. 1.1.4 VCRO. Verder vervalt deze motivatie in hypothesen en onzekerheden. In het recent goedgekeurde addendum van het PRS-WV staat dat voor de behoefteberekening in 2017 zal nagegaan worden welke methode van behoefteberekening het meest geschikt is. Hoe kan er dan al inhoudelijk iets zinvols gezegd worden over de ruimtebehoefte na 2020?
4. De nood aan de volledige invulling van Reigersburg met zware industrie is niet aangetoond en berust zelfs op hypothesen.
5. De ruime overschrijding van de taakstelling is zodoende zelfs strijdig met dat structuurplan.

B1- B6 (1-16)

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

PROCORO stelt dat Ieper binnen het RSV is geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Binnen de stedelijke gebieden dient een voldoende aanbod aan wonen en werken voorzien te worden. Op dat vlak heeft Ieper een belangrijke rol te vervullen ook voor een ruimere regio. De bijkomende arbeidsplaatsen dienen dus niet enkel door inwoners van Ieper ingevuld te worden maar zijn ook dienstig voor arbeidsplaatsen voor inwoners van omliggende gemeenten en zelfs ruimer van de Westhoek.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd aan de provincie een taakstelling gegeven om te voorzien in voldoende ha bedrijventerrein. Deze werd in het PRS-WV doorvertaald. Voor het regionaal bedrijventerrein voor Ieper werd een taakstelling van 54 ha gegeven voor de periode vanaf 2007 (RD p. 115 van de gecoördineerde versie van het PRS-WV goedgekeurd op 11 februari 2014). Na aftrek van de reeds bestemde 13 ha regionaal bedrijventerrein blijft er een taakstelling van 41 ha voor Ieper over die in dit plan wordt voorzien.

De PROCORO stelt dat er hierdoor een duidelijk ruimtelijk kader en onderbouwing is voor dit bedrijventerrein aangezien dit plan uitvoering geeft aan deze taakstelling en er op die manier ook een aanbodbeleid wordt voorzien voor werken binnen het kleinstedelijk gebied Ieper.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Fasering

1. Volgens de bezwaarindieners moet minstens tot een andere fasering gekomen worden omwille van het overaanbod dat wordt gerealiseerd. Bezwaarindieners vinden dat niet aan de kant van de woningen langs de Diksmuidseweg kan begonnen worden aangezien zij de meeste hinder zullen ondervinden en er waarschijnlijk maar pas na 2020 met de 2e fase zal worden gestart. De aanwezigheid van de woningen (aansluiting stedelijk weefsel) wordt zelfs aangegrepen om net daar te starten. Abstracte visies primeren hier op het woonklimaat. Ter vrijwaring van de landbouwbelangen wordt de fasering als flankerende maatregel aangegrepen. Een dergelijke maatregel lijkt dus evenwel niet vereist voor alle mensen die duur gebouwd en gekocht hebben langs de Diksmuidseweg.
2. Waarom niet fase 1 startend aan de Noorderring en fase 2 richting woongebieden? Indien de volle capaciteit niet nodig is (zoals bij bestaande bedrijventerrein) of het industrieterrein toch geen succes blijkt, blijft er veel meer buffer tussen de woongebieden en de industrie.
3. De fasering wordt aangegrepen als flankerende maatregel ter vrijwaring van de landbouwbelangen. Dergelijke flankerende maatregel is echter niet nodig voor de bewoners langs de Diksmuidseweg die er duur gebouwd en gekocht hebben.
4. De GECORO gaat akkoord met de fasering maar vraagt om de interne ordening in het PRUP meer in detail uit te werken. In het bijzonder wordt voorgesteld de meest belastende bedrijven te lokaliseren in het meest noordelijke deel van fase 1 langs de Noorderring. Op deze manier wordt de hinder naar de omwonenden beperkt. De bedrijfsgebouwen kunnen een geluidswerende functie opnemen voor het auto- en vrachtverkeer op de Noorderring.
5. De bezwaarindieners kan akkoord gaan met een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein maar kan zich niet vinden in de daaraan gekoppeld gefaseerde ontsluiting.

B6(1-16) - B10 - B11 - B19 - B21

De heer Patrice Bakeroot verlaat de vergadering.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat indien men ervan uit zou gaan dat fase 2 niet meer nodig zou zijn, een andere fasering namelijk starten bij fase 2 een ruimtelijke versnippering met zich meebrengt. Het bedrijventerrein als geheel en ook alleen fase 1 sluit aan met het bebouwingslint langs de Diksmuidseweg waartussen de nodige buffer wordt voorzien en bundelt de bedrijventerreinen in het noorden van de stad Ieper.

De PROCORO geeft aan dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen het kader vormen voor het ruimtelijk beleid en dit uitvoeringsplan uitvoering hieraan dient te geven. Binnen deze beleidsplannen wordt gesteld dat dergelijke ruimtelijke principes zoals bundeling van functies, compacte stedelijke ontwikkeling en vrijwaring van de open ruimte de ruimtelijke principes zijn die het beleid dient te hanteren.

De PROCORO kan zich wel vinden in het voorstel van de GECORO om met een interne ordening te werken waarbij de bedrijvenzone dichtst bij de woningen plaats geeft aan de minst hinderlijke bedrijven. De vraag is hoe dit in ruimtelijke voorschriften kan vertaald worden waarbij deze voorschriften voldoende eenduidig zijn wat met die minst hinderlijke bedrijven dan wordt bedoeld. Momenteel weten we immers ook nog niet welke bedrijven zullen komen. De PROCORO stelt daarom voor dit te regelen met het uitgiftebeleid. Dit kan in de toelichtende kolom bij de voorschriften opgenomen worden.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Relatie GRUP Ieper-Veurne

1. Het ontwerp PRUP stelt dat aansluiting gezocht wordt en rekening gehouden wordt met het GRUP Ieper Veurne. De Raad van state heeft dit GRUP echter geschorst. Dit is ook van belang voor dit PRUP.
2. Indien het gewestelijk RUP wordt vernietigd kan er ook geen uitspraak meer gebeuren over de mogelijkheid om aan te sluiten op deze nieuwe verbindingsweg. De ontsluiting van fase 2 komt dan mogelijk in het gedrang. Er ontstaat mogelijk een conflict als 80% van fase 1 is ingevuld en er geen zicht is op de verbinding Ieper-Veurne. Dit kan zeer ernstige gevolgen

hebben voor de verder ontwikkeling van het gebied in zijn geheel. Daarom wordt een alternatieve ontsluiting voorzien naar de Veurnseweg dat niet afhankelijk is van het gewestelijk RUP. Als er voldoende afstand gehouden wordt tot het bestaande kruispunt, kan met intelligente verkeerslichten zeker een veilige en snelle ontsluiting op de westkant van het aan te leggen bedrijventerrein worden ingericht. Deze aanpak is te prefereren boven de onzekerheid van het verdere procedureverloop voor een ander RUP. Maatschappelijk zijn de kosten voor een heraanleg van een gedeelte van deze wegenis (in het geval dat de aanpassingen aan de N8 toch worden doorgevoerd) de moeite waard: het bedrijventerrein is in de tussenperiode goed bereikbaar, de veiligheid aan de brug over het kanaal wordt niet in gevaar gebracht (aansluiting Diksmuidseweg – Noorderring) en de lange termijnvisie rond de aansluiting van de N8 op de Noorderring kan uitgevoerd worden zonder al te grote ingrepen.

3. De verbinding Ieper-Veurne zal er ook niet direct komen.

B6(1-16) - B10 - B19 - A3

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat het gewestelijk RUP voor de verbinding Ieper-Veurne ter hoogte van Ieper vernietigd is. De PROCORO stelt voor om in de voorschriften op te nemen dat fase 2 pas kan ontwikkeld worden als een goede aansluiting met de Noorderring of de N8 kan gerealiseerd worden. De PROCORO vraagt dan ook te onderzoeken op welke wijze fase 2 van het bedrijventerrein op een goede manier op de bestaande N8 kan ontsloten worden. De PROCORO vraagt eveneens om te onderzoeken of het op- en afrittencomplex voldoende is uitgebouwd voor de ontsluiting van het bedrijventerrein en/of niet alles moet ontsloten worden via de N8. De PROCORO vraagt om de resultaten van dit onderzoek te vertalen in het plan.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)
Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Mobiliteit - ontsluiting

1. De GECORO vindt de ontsluiting van het bedrijventerrein een belangrijk element. De GECORO stelt zich vragen of de ontsluiting voor zwaar verkeer op de Diksmuidseweg en de aansluiting met de Noorderring voldoende technisch onderzocht/uitgewerkt is. Een aanzet tot verkeersstudie en de implementatie van de resultaten ervan zou in het PRUP opgenomen moeten worden.
2. De bezwaarindiener geeft aan dat volgens alle 637 bladzijden 'studie' er natuurlijk geen probleem zou zijn met de mobiliteit. Er wordt door de bezwaarindiener aangegeven dat de Noorderring al meer dan voldoende belast is met gewoon en zwaar verkeer gezien de ligging (als afrit van de A19). Aangezien de A19 blijkbaar onmogelijk kan doorgetrokken worden tot in Veurne dien je de Noorderring als een soort afrit te beschouwen die alle verkeer dient te verwerken richting Veurne en Poperinge.
3. De mobiliteitsproblemen zullen zeer sterk vergroten aan de kruispunten N8 - Veurnseweg en N38 - Noorderring.
4. De gemeten verkeerssituatie is niet meer correct. In dit gebied zijn al meerdere woningen bijgebouwd, ook is gestart met de bouw van verschillende appartementen.
5. De aanleg van een bedrijventerrein van 50ha zal een gigantische toevloed van zwaar verkeer met zich meebrengen. Hoe dit verkeer zal moeten afgeleid worden op de Diksmuidseweg is onduidelijk. Hoe dit verkeer op de Diksmuidseweg zal moeten afgeleid worden is onduidelijk. De weg dreigt een industriële weg te worden. Het tegendeel kan niet afgeleid worden.
6. Het is opvallend dat er gewerkt wordt met een indicatieve ontsluiting terwijl de ontsluiting van meer dan 50 ha bedrijventerrein essentieel is. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel is het ook noodzakelijk deze essentiële zaken in het plan zelf te regelen. Door dit niet te doen is het voorliggende RUP alvast onwettig.
7. De ontsluiting van het bedrijventerrein via de Diksmuidseweg zou een aanslag op de verkeersveiligheid betekenen. Deze weg is niet alleen een belangrijke invalsweg, ze wordt ook dagelijks frequent gebruikt door voornamelijk fietsende kinderen en ouders met kinderen (aanwezigheid kleuterschool, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf).
8. Volgens de voorschriften met betrekking tot de indicatieve aanduiding bedrijfsverzamelweg werd enkel vermeld dat bij de tweede fase een bijkomende ontsluiting dient voorzien te worden op de Veurnseweg. Bij de aanleg van de bypass (wegverbinding Ieper-Veurne en N8)

dient een goede aansluiting met de bedrijvzone voorzien te worden. De herinrichting van het kruispunt mag niet verhaald worden op de ontwikkeling van het bedrijvzone.

9. Is verkeer tussen fase 1 en 2 wel noodzakelijk? Indien blijkt dat enkel doorgang voor traag verkeer, brandweer en hulpdiensten nodig is, zou dit de verkeersveiligheid van de fietshoofdroute bevorderen. Daarom vraagt de bezwaarindiener om de voorschriften aan te passen: in de plaats van 'verkeer tussen fase 1 en fase 2 moet mogelijk zijn', zou beter 'is mogelijk' geformuleerd worden.
10. Tijdens de 1^e fase zal het verkeer geleid worden naar de Diksmuidseweg. Vanop de Diksmuidseweg moet het zware vrachtverkeer via 1 gebundelde op- en afrit de Noorderring oprijden. Deze aansluiting zal met de huidige inrichting vermoedelijk tot problemen leiden. De vrachtwagens zullen tot stilstand komen aangezien ze voorrang moeten verlenen aan het verkeer op de Noorderring. Vanuit stilstand zal het vrachtverkeer zich in beweging moeten trekken op de Noorderring waar een snelheid van 90 km/h geldt. Dit zal aanleiding geven tot onveilige situaties.
11. Indien zo goed als 80% van fase 1 ontwikkeld wordt, zal een tweede ontsluiting richting de Veurnseweg noodzakelijk zijn.
12. In de 1^e fase is er slechts 1 in- en uitrit voorzien langs de Diksmuidseweg. Dit betekent dat de vrachtwagens komend van de bestaande industriezone niet via de Noorderring zullen rijden, maar via de Oostkaai om zo de Diksmuidseweg te bereiken want dit is korter. Bovendien kampt het kruispunt Noorderring – Pilkemseweg nu al met fileprobleem. Men creëert dus een sluipteg doorheen een woonzone (binnenstad) tussen de twee industriezones. Het kruispunt Oostkaai-Kaai en Brugseweg is hier niet op voorzien. Dit kruispunt heeft geen fietspad en zelfs geen fietssuggestiestrook. Door de 2 korte bochten worden de hoeken door langere voertuigen afgestoken waardoor het voor fietsers levensgevaarlijk is.

B1 - B3 - B6(1-16) - B8 - B10 - B11 - B12 - B19 - B20 - B21

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat er bijkomend mobiliteitsonderzoek is gebeurd en dat de ontsluiting van het bedrijventerrein Ieper reeds werd voorgelegd aan de Provinciale Commissie voor verkeersveiligheid.

Er zijn verkeerstellingen uitgevoerd, verkeersintensiteiten berekend en op basis van een verdeling van het verkeer berekeningen uitgevoerd naar mogelijke verzading van de wegen.

Uit het mobiliteitsonderzoek en het bijkomend onderzoek uitgevoerd door het departement MOW wordt geconcludeerd dat de extra intensiteiten door het regionaal bedrijventerrein aan de lage kant zijn. De bepaling van de cijfers is ook afhankelijk van de reële invulling van het bedrijventerrein dat op dit moment nog niet gekend is. Anderzijds worden de extra intensiteiten berekend op basis van de kencijfers van de CROW (kennisorganisatie in Nederland op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) die voor de Vlaamse context een overschatting blijken te zijn volgens de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid.

Vanuit de provinciale commissie voor verkeersveiligheid wordt op basis van de berekeningen in de mobiliteitstoets voorgesteld om voor de aansluiting met de Diksmuidseweg te werken met een voorrangregeling met een middengeleider. Deze middengeleider verbetert de oversteekbaarheid van de N369 alsook de afslagmogelijkheid. Dit is de meest veilige oplossing voor fietsers en voetgangers. Voor de aansluiting van het bedrijventerrein met de Veurnseweg wordt voorgesteld te werken met een rotonde.

Ook voor de aansluiting met de Noorderring zijn verkeerstellingen gebeurd en berekeningen uitgevoerd.

De PROCORO stelt voor om de mobiliteitstoets uitvoeriger op te nemen in de toelichtingsnota en stelt dat deze elementen voldoende zijn onderzocht. Bij de aanleg van het bedrijventerrein wordt gesuggereerd dit blijvend op te volgen en te evalueren. De stad Ieper kan hiertoe het initiatief nemen.

De PROCORO stelt dat de bijkomende ontwikkelingen in het noorden van de stad (aan de kop van het kanaal) gezien de huidige capaciteiten op de wegen momenteel laag zijn en dat deze niet van die aard zijn dat ze bijkomende problemen zullen veroorzaken ter hoogte van het bedrijventerrein. De PROCORO stelt dat het bedrijventerrein geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid van de ganse Diksmuidseweg. Het zware verkeer van het bedrijventerrein wordt afgeleid via de Diksmuidseweg naar de Noorderring. Flankerende maatregelen dienen dit te ondersteunen (tonnagebeperking en handhaving hiervan). De PROCORO verduidelijkt dat dit elementen zijn die niet in het ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen opgenomen worden.

Aangezien het vrij duidelijk is waar de aansluiting van het bedrijventerrein met de Diksmuidseweg

moet gebeuren, stelt de PROCORO voor dit eenduidiger vast te leggen door in de voorschriften op te nemen dat het aansluitingspunt met maximaal 10 meter mag verschuiven ten opzichte van de as van de indicatieve ontsluiting.

De PROCORO stelt dat in het plan en voorschriften nergens staat dat de aanleg van het kruispunt van fase 2 op de ontwikkelaar wordt verhaald.

De bezwaarindiener geeft aan dat de voorrangsregeling op het einde van de opritten tot verkeersonveilige situaties kan leiden omdat van een stilstaande beweging naar een snelheid van 90 km/h moet gegaan worden. De PROCORO vraagt dan ook te onderzoeken op welke wijze fase 2 van het bedrijventerrein op een goede manier op de bestaande N8 kan ontsloten worden. De PROCORO vraagt eveneens om te onderzoeken of het op- en afrittencomplex voldoende is uitgebouwd voor de ontsluiting van het bedrijventerrein en/of niet alles moet ontsloten worden via de N8. De PROCORO vraagt om de resultaten van dit onderzoek te vertalen in het plan.

De PROCORO stelt dat naast het voorzien van de ontsluitingsmogelijkheden ook een flankerend beleid noodzakelijk is dat zwaar verkeer weert uit het centrum waardoor het zware verkeer via de Noorderring afgeleid wordt. De Noorderring blijft voor het zwaar verkeer nog steeds de vlotste en de meest logische te volgen weg voor zwaar verkeer.

Afhankelijk van het verder onderzoek van de ontsluiting kan een uitspraak gedaan worden over het feit of het verkeer tussen fase 1 en fase 2 onmogelijk kan gemaakt worden.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

De heer Patrice Bakeroot vervoegt de vergadering.

Wandel- en fietsverbinding

1. De GECORO is bezorgd over de veiligheid van de zachte weggebruikers bij het dwarsen van het fietspad met vrachtwagens.
2. De GECORO betreurt ten gronde het feit dat de doortrekking van de aan te leggen fietsverbinding op de spoorwegbedding over de Noorderring richting Brielen/Boezinge niet verder overwogen wordt. Dit zou nochtans een belangrijke functionele als recreatieve fietsas kunnen worden die voorziet in een aangename en veilige verbinding met de stad voor zowel scholieren, werknemers als bewoners. De GECORO adviseert dan ook om deze mogelijkheid opnieuw op te nemen en te onderzoeken.
3. De laatste jaren worden heel wat inspanningen gedaan om wandel- en fietspaden aan te leggen in groenzones. Ook in dit project ligt een stukje oude spoorwegbedding dat hiervoor kan aangewend worden. De bezwaarindiener geeft aan dat dit helaas niet gebeurt.
4. Fietsers zullen het bedrijventerrein niet op een veilige manier kunnen bereiken.
5. De bezwaarindiener vraagt dat er voldoende over gewaakt wordt dat de noord-zuid fietsroute aansluitingen krijgt in noordelijke en zuidelijke richting. Dit is volgens de bezwaarindiener veel interessanter voor de fietser dan langsheen een drukke verkeersas te moeten fietsen.
6. Langsheen de hoofdontsluitingsweg richting Diksmuidseweg en Ieperleekanaal wordt een fietsverbinding opgelegd om de spoorwegbedding te verbinden met de functionele fietsroute langs het Ieperleekanaal in afwachting van het doortrekken van de fietsroute op de spoorwegbedding over of onder de Noorderring. Er wordt voorgesteld die fietsverbinding meer zuidelijker in de bufferzones te realiseren omdat hierdoor een veiliger en aangener alternatief wordt geboden. Er wordt dan ook voorgesteld de noordelijke indicatieve aanduiding voor het traag verkeer te schrappen.
7. Er wordt nu een continue interne ontsluitingsweg voorzien die het fietspad op de oude spoorwegbedding kruist. De wenselijkheid wordt niet gemotiveerd of onderbouwd in de toelichtingsnota. In de voorschriften zijn geen garanties ingebouwd inzake deze conflictsituatie.
8. De kruising van de fietsverbinding met het zwaar verkeer richting Diksmuidseweg en Veurnseweg zorgt voor een zeer gevaarlijke situatie.
9. Op de aangepaste inrichtingsschets is het fietspad dat op termijn doorgetrokken moet kunnen worden over de N38 verdwenen. Van waar de gewijzigde visie?

B1 - B3 - B8 - B11 - B20 - B21 - A3

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO vindt de fietsverbinding op de oude spoorwegbedding zeer belangrijk. Op deze spoorwegbedding moet de fietser primeren. Om deze fietsverbinding zo goed mogelijk te laten functioneren richting station van Ieper maar ook richting Boezinge is een doortrekking onder de N38 van cruciaal belang. Het gebrek aan financiële middelen wordt aangegrepen om deze opportuniteit naast zich neer te leggen. Alternatieve vervoersmodi dienen nochtans maximaal uitgebouwd te worden wil men werken aan een duurzame mobiliteit.

De PROCORO begrijpt dan ook niet dat deze verbinding niet gerealiseerd wordt waardoor moet geïnvesteerd worden in een omleiding richting Ieperleekanaal. Alle middelen moeten ingezet worden om de ondertunneling te realiseren. Dit zou een belangrijke meerwaarde betekenen niet alleen voor de ontsluiting van het bedrijventerrein voor de werknemers maar ook voor een vlotte en veilige verbinding van Boezinge (en verder) met het centrum en het station van Ieper.

De PROCORO vindt dat de mogelijkheid en alle randvoorwaarden voor een vlotte en veilige fietsverbinding onder de N38 absoluut in het plan moeten vertaald worden.

Afhankelijk van het resultaat van bijkomend onderzoek van de ontsluiting van bedrijventerrein (zie vorig punt) kan een uitspraak gedaan worden over het al dan niet toelaten van verkeer tussen fase 1 en fase 2.

Er loopt op heden een voetweg langs de ontsluiting fase 2 zoals op heden getekend op het plan. De PROCORO stelt voor om dit te behouden en in te schakelen als trage weg binnen de inrichting van het bedrijventerrein.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Toegelaten activiteiten

1. De bezwaarindiener geeft aan dat er helemaal geen duidelijkheid wordt verstrekt welke soort industrie toegelaten zal worden.
2. In de toelichtingsnota wordt een regionaal bedrijf gedefinieerd als een grootschalig bedrijf met een belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op het vlak van mobiliteit, uitzicht, omvang ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd worden die om ruimtelijk(e) of milieuredenen niet verweefbaar zijn met een stedelijke ontwikkeling of residentiële omgeving. De bezwaarindieners begrijpen niet waarom op het regionaal bedrijventerrein bedrijven moeten gevestigd worden die niet verweefbaar zijn met een residentiële omgeving terwijl de bewoners deze bedrijven moeten dulden op 40 meter. Toch wordt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper voorgehouden dat er zeker geen milieubelastende industrie zou kunnen voorzien worden op Reigersburg.
3. Gezien ook SEVESO-bedrijven toegelaten worden, wordt gevreesd voor stofhinder en uitstoten allerhande. Buffers van 40m zullen niet in staat zijn om hinder op te vangen.
4. Dat enkel een aantal bedrijfsactiviteiten die een te grote hinder voor de woonomgeving zouden betekenen worden uitgesloten, is voor de tientallen omwonenden geen garantie. Minstens dient binnen verschillende zones een ruime zone afgebakend te worden voor de minst hinderlijke (bv. louter ondersteunende kantoren in het groen) rond de woonbuurten, dit naast een veel ruimere bufferzone. Nu ontbreekt elke diversificatie op het industrieterrein.
5. Minstens dient in de bestemmingsvoorschriften ook gewerkt te worden met een generieke uitsluiting (minstens binnen een zekere zone rond de woonbuurten) om bedrijven die onverenigbaar zijn met de woonbuurt te weren.
6. De limitatieve ad hoc uitsluiting van zekere activiteiten laat nog steeds ruimte voor andere bedrijven die evengoed zeer storend zijn.
7. Tot slot is het opvallend dat verschillende mitigerende maatregelen zoals o.m. voorgesteld door Antes niet worden gevolgd en zelfs niet worden besproken bij de uitwerking van het PRUP. Het gaat o.m. om het voorstel om bv. geen hinderlijke bedrijvigheid toe te laten in de randzones met het woonlint.
8. In de omschrijving van de toegelaten activiteiten wordt een lijst van activiteiten niet toegelaten. De bezwaarindiener kan niet akkoord gaan met de uitsluitingen zoals deze geformuleerd worden. De omschrijvingen zijn immers zeer vaag en breed interpreteerbaar. Een vergunningverlenende overheid kan op basis van dit bestemmingsvoorschrift beslissen om

alle bedrijven die overeenkomstig de VLAREM-wetgeving ingedeeld worden onder de rubriek 2 'afvalstoffenverwerking' zich niet zullen kunnen vestigen op het nieuwe bedrijventerrein. Nochtans worden onder die rubriek heel wat activiteit (hoofd- of nevenactiviteit) opgenomen waarvan het volgens de bezwaarindiener niet de bedoeling kan zijn om dergelijke zaken uit te sluiten. Hiervan worden een aantal voorbeelden gegeven: bedrijf dat kunststof afkomstig van productie-uitval verwerkt tot kunststofgranulaten, een bedrijf dat onbehandeld houtafval verbrandt in stookinstallatie (vermogen groter dan 300kW), bouwonderneming met sleufsilos voor fijn zand, voedingsbedrijf dat over eigen waterzuivering beschikt en slib daarvan zelf zou indikken alvorens af te voeren ...

9. De bezwaarindiener bindt het uitsluiten van afvalverwerking met inbegrip van recyclage onbegrijpelijk. Steeds verder doorgedreven recyclage is enorm belangrijk, niet alleen omwille van ecologische motieven, maar tegelijk om de economie nog van de nodige grondstoffen te kunnen voorzien. Vlaanderen is koploper op vlak van recyclage. Deze ondernemingen zijn zeer relevant. In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat dergelijke activiteiten uitgesloten worden omwille van de hinder die deze activiteiten met zich mee kunnen brengen. De beoordeling van hinder en/of risico's wordt uitgevoerd in de milieuvergunningsprocedure. Dit dient benadrukt te worden. Bij onaanvaardbare hinder kan de milieuvergunning geweigerd worden. Gezien de koppeling tussen stedenbouwkundige- en milieuvergunning, vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege bij een definitieve weigering van de milieuvergunning.
10. De GECORO stelt voor de meest belastende bedrijven te lokaliseren in het meest noordelijke deel van fase 1 langs de Noorderring. Op deze manier wordt de hinder naar de omwonenden beperkt. De bedrijfsgebouwen kunnen een geluidswerende functie opnemen voor het auto- en vrachtverkeer op de Noorderring.
11. De GECORO vraagt voldoende aandacht voor de nodige randvoorwaarden bij de inrichting van zone 6 (dienstverlenende activiteiten) in functie van de verkeersveiligheid, parkeren,...
12. In de voorschriften, onder art. 1 is opgenomen dat bedrijven maximaal 10% van hun terreinoppervlakte kunnen aanwenden voor parkeerplaatsen op niveau gelijkvloers. Heeft dit enkel betrekking op de personenwagens of ook op de vrachtwagens? Indien dit ook geldt voor vrachtwagens is die 10% voor logistieke bedrijven onvoldoende. Dit dient verduidelijkt en eventueel aangepast te worden.
13. Er wordt ook aandacht gevraagd voor de voorziening van een truckerhaven in of nabij het gehele regionaal bedrijventerrein.

B1 - B6(1-16) - B8 - B10 - B11 - B15 - B20

De heer Patrice Bakeroot verlaat de vergadering.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verduidelijkt dat met bedrijfsactiviteiten die verweefbaar zijn met een woonomgeving, bedrijven bedoeld worden die tussen de woningen, in een woonlint kunnen blijven functioneren en omwille van hun activiteiten niet op een afgezonderde zone voor enkel bedrijven moeten gelokaliseerd worden. Dit regionaal bedrijventerrein voorziet in een afgezonderde zone voor bedrijfsactiviteiten waar naar de woonomgeving een bufferzone wordt voorzien net om die minder verweefbare activiteiten een plaats te geven.

De PROCORO stelt dat binnen de bestemmingsvoorschriften de meest hinderlijke bedrijven worden uitgesloten omwille van een goede inpassing in de omgeving. Heel wat activiteiten worden niet toegelaten, maar het blijft een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten zich nog steeds moeten kunnen vestigen. Om die reden zijn bijvoorbeeld laagdrempelige SEVESO-bedrijven op het terrein wel toegelaten. De categorisering als laagdrempelig SEVESO bedrijf heeft geen rechtstreekse link naar de mogelijke hinder die het bedrijf zou genereren.

Daarnaast wordt in het plan een voldoende buffer voorzien naar de woningen.

Naast dit RUP met de bestemmingsvoorschriften is er ook nog de milieuwetgeving die zeer streng is waaraan voldaan moet worden, wil een bedrijf zich vestigen op het bedrijventerrein. Deze wetgeving zorgt ervoor dat de bedrijven aan strenge randvoorwaarden dienen te voldoen in functie van het beperken van de hinder. De PROCORO vindt het dan ook niet aangewezen om dit nog te verstrengen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het verruimen van de toegelaten activiteiten is voor de PROCORO ook geen optie. Binnen het plan dienen toch een aantal activiteiten uitgesloten te worden waarvan geweten is dat ze veel hinder veroorzaken. Dit geldt dus ook voor de recyclage binnen de afvalverwerking. De PROCORO stelt wel voor dat enige nuancering misschien wel aangewezen is. De uitsluiting van deze activiteiten

betreft wel degelijk de uitsluiting als hoofdactiviteit. Indien binnen productieprocessen deze activiteiten zeer beperkt aanwezig zijn, moet dit wel mogelijk zijn zolang de hinder beperkt wordt. Dit wordt dan best in de milieuvergunning verder onderzocht en beoordeeld.

De PROCORO stelt dat een interne zonering voor de minst hinderlijke activiteiten aansluitend aan de woningen een goede oplossing zou zijn, maar in eenduidige verordenende voorschriften moeilijk te vertalen is. Momenteel is nog niet geweten welke bedrijven er zullen komen. Om die reden werden de meest hinderlijke activiteiten sowieso uitgesloten. De PROCORO stelt daarom voor een verdere differentiatie te regelen met het uitgiftebeleid. Dit kan in de toelichtende kolom bij de voorschriften opgenomen worden. Net omwille van die reden is de suggestie van Antes naar interne zonering niet in de voorschriften vertaald.

Door bezwaarindieners wordt aangegeven om bijvoorbeeld enkel kantoren toe te laten aansluitend aan de woningen langs de Diksmuidseweg. Binnen het kleinstedelijk gebied Ieper is er het specifiek bedrijventerrein Ter Waarde (FLV) dat een antwoord moet geven op de behoefte aan kantoren. Kantoren als hoofdactiviteit worden op de gemengde regionale bedrijventerreinen niet toegelaten. Dit is immers een activiteit die veel personenmobiliteit genereert en volgens het RSV bij voorkeur gebundeld wordt nabij de stations. De PROCORO vindt het bijgevolg niet wenselijk om kantoren als hoofdactiviteiten toe te laten.

De PROCORO stelt dat de GECORO terecht aandacht vraagt om de nodige randvoorwaarden bij de inrichting van zone 6 (dienstverlenende activiteiten) in functie van de verkeersveiligheid, parkeren,... op te nemen. In het voorschrift wordt aandacht voor mobiliteit en verkeersleefbaarheid best aangevuld met verkeersveiligheid en parkeren.

In de voorschriften, onder art. 1 is opgenomen dat bedrijven maximaal 10% van hun terreinoppervlakte kunnen aanwenden voor parkeerplaatsen op niveau gelijkvloers. De PROCORO stelt voor om te verduidelijken dat dit betrekking heeft op personenwagens en dit niet op vrachtwagens. Voor logistieke bedrijven zou dit immers niet voldoende zijn.

De PROCORO geeft aan dat de voorziening van een truckerhaven op het bedrijventerrein toegelaten is in de voorschriften. Dit is immers vervat in de gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen. In de toelichtende kolom wordt verduidelijkt dat een vrachtwagenparking, pompstation, weegbrug,... hieronder kan begrepen worden.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

De heer Patrice Bakeroot vervoegt de vergadering.

Bufferzones - groenbuffer

1. De bufferzone achter het woonlint langs de Diksmuidseweg is met een breedte van 40 meter volgens de GECORO voldoende ruim om een medegebruiksfunctie op te nemen op voorwaarde dat de bufferzone hierdoor niet breder wordt. De GECORO denkt hierbij aan een wandel- of fietspad dat aantakt op de 2 oranje pijlen op het plan. Er moet hierbij bij het bepalen van het tracé rekening gehouden worden met de privacy van de inwoners langs de Diksmuidestraat.
2. Een buffering van 30 meter of nu 40 meter is niet in staat om de hinder van het bedrijventerrein waar vooral zware industrie thuishoort op te vangen. Naast de visuele hinder moet immers ook rekening gehouden worden met geluidshinder, mobiliteitshinder, geurhinder, etc. Nergens wordt gemotiveerd en uitgelegd waarom een dergelijke beperkte strook toch afdoende beschermend zou zijn. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 schrijft in gevallen als deze een buffering van minstens 100 meter breed voor. Milieubelastende industrie wordt immers geheel niet uitgesloten in de voorschriften van het RUP. Bovendien wordt door de zone voor waterbuffer wel een dergelijke afstand (110m) naar de Kunstenaarswijk toe gerealiseerd terwijl dit naar de Diksmuidseweg niet nodig lijkt. Er wordt duidelijk met twee maten en gewichten gewogen. Het evidente aanbod aan industrieterrein maakt alvast dat er ter plaatse meer dan genoeg ruimte is om minstens in een gelijkwaardige buffering te voorzien t.o.v. de Diksmuidseweg.
3. Ook t.a.v. het kasteel dient en kan alvast tot een ruimere groenbuffering gekomen worden. Dit zou alvast meer perspectieven bieden voor het kasteel en het omliggende domein en zou de aanwezige natuurwaarden meer kunnen vrijwaren. Waarom aan het kasteel maar tot 30

meter gekomen wordt, is geheel onduidelijk.

4. Er wordt gevraagd om langs de linkerzijde van het plan (langs het nieuwe tracé van de N8' en de Veurnseweg) ook een bomenrij/het representatief groen door te trekken zoals nu reeds het geval is langsheen de Noorderring.
5. Er ontbreekt een bufferzone aan de kant van de Veurnseweg en er is geen geluidsscherm aan de kunstenaarswijk.
6. De bezwaarindiener wenst dat er geen nieuwe gebouwen worden ingeplant in de bufferstrook.
7. De bezwaarindiener stelt dat binnen de groenbuffer een geluidswal en/of geluidsscherm voorzien is ten aanzien van de woningen langsheen de Diksmuidseweg maar niet langsheen het Reigersburgkasteel. Het kasteel Reigersburg is als site opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. De bezwaarindiener eist dat ook binnen deze groenbuffer een geluidswal en/of geluidsscherm wordt aangelegd om visuele hinder en geluidshinder te beperken.

B3 - B5 - B6(1-16) - B11 - B14 - B15 - B21 - A2

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat de bufferzone best geen medegebruiksfunctie krijgt om er zeker van te zijn dat deze zone op een kwalitatieve en efficiënte manier kan aangelegd en onderhouden worden. Vanuit de studie van Antes wordt zelfs voorgesteld om zowel langs de kant van de bewoners als langs de kant van het bedrijventerrein met een draadafsluiting te werken om sluikstort van tuinafval en het stapelen van rommel vanuit het bedrijventerrein tegen te gaan.

De PROCORO vindt net zoals de GECORO een bufferzone van 40 meter voldoende. Het bedrijventerrein betreft een gemengd regionaal bedrijventerrein en geen zone voor milieubelastende industrie conform het gewestplan. Heel wat activiteiten worden expliciet uitgesloten omwille van het beperken van de hinder.

De PROCORO gaat akkoord om naar het Reigersburgkasteel toe ook een buffer van 40 meter te voorzien in combinatie met een geluidsscherm net zoals naar de woningen gelegen langs de Diksmuidseweg omwille van de waarde van deze site.

Naar de Kunstenaarswijk toe een geluidsscherm aanleggen zou weinig nut hebben aangezien de Kunstenaarswijk op een grote afstand (minimum 110 meter) van het bedrijventerrein gelegen is.

Binnen het plan wordt een bomenrij/representatief groen voorzien ten opzichte van de Noorderring. De PROCORO stelt voor om dit ook te voorzien op de andere randen van het bedrijventerrein waar geen effectieve groenbuffer wordt voorzien.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Zuinig en efficiënt ruimtegebruik

1. De grote bufferzones, groengebieden, grote oppervlakten wateropslag zijn een verspilling van het ruimtegebruik.
2. De oppervlakte nuttig terrein tegenover de totale oppervlakte is zeker geen voorbeeld voor zuinig ruimtegebruik.
3. De benutbare oppervlakte kan duidelijk verhoogd worden. Zichtassen worden voor een breedte van 50 meter onbebouwd gelaten.
4. De meerwaarde van de zichtassen op deze locatie wordt in vraag gesteld. En deze zichtassen gaan ten koste van efficiënt omgaan met de ruimte.
5. De zichtassen zullen de nuttige oppervlakte alleen maar verkleinen en ook niet toelaten om groene buffers op een degelijke manier aan te leggen.
6. De GECORO geeft aan dat de 3ha waterbuffer heel ruim is en niet tegemoet komt aan zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Volgens berekeningen heeft men met 8250m³ voldoende. Men kan deze zone dus veel kleiner maken.
7. Er wordt gevraagd te verduidelijken of de oriëntatie van de indicatieve aanduidingen kan wijzigen. Indien de oriëntatie kan aangepast worden, is een rechte doorsnede van de bedrijvenzone realiseerbaar zodat een optimaler ruimtegebruik mogelijk wordt.
8. Er wordt gepleit om de bezettingsgraad van 60% op te trekken. De bezwaarindiener vindt dit een laag percentage.
9. De combinatie van de zichtassen en de langzame verkeersas zorgt voor een onhandige

verdeling van de bebouwingszones op het terrein. Deze zichtassen hebben bovendien geen nut en gaan ten koste van heel wat ruimte. Dit is tegen alle beleid in waarbij gestreefd wordt naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De bezwaarindiener vraagt dan ook de zichtassen te elimineren.

10. Er wordt gepleit om de inplantingsafstand van de gebouwen tot de buffer aan te passen naar minimum 5 meter in de plaats van minimaal de kroonlijsthoogte. Er zijn diverse bepalingen opgenomen voor de inplanting van de gebouwen. Zo moet er voldoende wachtruimte zijn voor frequente aan- en afvoer van goederen, ontstaat er een bouwvrije zone van 10 meter voor het gebouw langs de zichtas en dienen minimale afstanden naar de bufferzones gerespecteerd te worden. De bufferzones hebben een voldoende breedte waardoor de inplanting daar geen impact heeft op de aangelanden. Dit wordt gevraagd om een optimaal ruimtegebruik van het perceel mogelijk te maken. Het is tevens onduidelijk of die minimale afstand tot de buffer betrekking heeft op art.3 of ook op art.2.
11. De zone voor waterbuffer (art.2) wordt schuin op de te ontwikkelen zone ingetekend waardoor restruimtes in de bedrijvenszone ontstaan. Er wordt gevraagd om de zonegrenzen aan te duiden als flexibele zonegrenzen zodat afhankelijk van de inrichting een optimaal ruimtegebruik kan nagestreefd worden.

B3 - B4 - B8 - B10 - B11 - B20

De heer Patrice Bakeroot verlaat de vergadering.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO vindt zuinig en efficiënt ruimtegebruik van groot belang maar ook een goede inpassing in de omgeving, meervoudig ruimtegebruik en beeldkwaliteit om tot een kwalitatief bedrijventerrein te komen.

Naar algemene planopzet vindt de PROCORO de ligging van de waterbuffer langs de spoorwegbedding van cruciaal belang. Naast het water bufferend vermogen heeft deze zone ook een landschappelijke waarde, een recreatieve betekenis en ook een betekenis als publieke ruimte binnen het bedrijventerrein gezien de kwaliteit, het zicht op het aanpalend open ruimtegebied en de centrale ligging. Door de ligging langsheen de spoorwegbedding betekent deze waterbuffer ook een meerwaarde voor de ruimere omgeving en de passanten als mogelijke rustplaats. De PROCORO vindt dan ook dat deze ruimte niet kleiner mag zijn en niet louter als waterbuffer mag bekeken worden. De breedte van deze zone richting het open ruimtegebied mag niet verkleind worden. De PROCORO vindt het dan ook weinig zinvol om de zonegrenzen flexibel te maken. Bovendien schept dit problemen naar rechtszekerheid toe.

De bufferzones zijn effectief nodig om naar de omwonenden toe te voorzien in een goede ruimtelijke inpassing. De PROCORO stelt dat hierin niet mag gesnoeid worden.

De PROCORO stelt inderdaad ook de meerwaarde in vraag van de zichtassen in functie van de impact die ze hebben op een efficiënte invulling van het bedrijventerrein. De spoorwegbedding heeft functioneel en landschappelijk een duidelijke meerwaarde. De spoorwegbedding en de zone voor waterbuffer samen zorgen reeds dat er zicht is op het open ruimtegebied en het centrum van Ieper. Een bijkomende aanduiding als zichtas biedt hier ook geen meerwaarde.

De zichtassen als zichtassen vanaf de Noorderring hebben weinig betekenis. Wie zal als passagier dit zo ervaren? Het is in functie hiervan dan ook niet nuttig dergelijke ruimte te vrijwaren.

De PROCORO vindt wel dat een centrale interne ontsluiting in combinatie met een gemeenschappelijke parking in een groene inkleding de beeldkwaliteit binnen het bedrijventerrein enorm kan verbeteren. De getekende zichtas in fase 1 kan structuur en beeldkwaliteit brengen binnen deze zone van het bedrijventerrein en vanop het bedrijventerrein als werknemer of bezoeker zicht geven op de torens van het centrum. De PROCORO stelt dan ook dat er niet meer over zichtas maar over een centrale as dient gesproken te worden die pas start vanaf de bedrijfsverzamelweg tot op de rand van het bedrijventerrein. De breedte hiervan kan dan ook beperkt worden en kan afgestemd worden op de nieuwe betekenis die het krijgt. Deze as dient dan ook te kunnen verschuiven om een optimale kavelindeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De PROCORO stelt dat de voorschriften en het plan in die zin dienen aangepast te worden. Voor de 2^e fase heeft de zichtas als centrale as ook geen betekenis omdat deze schuin staat op de zone van fase 2. De PROCORO stelt voor deze te schrappen zodat een optimale kavelindeling mogelijk is.

De PROCORO stelt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor ogen. Dit betekent dat de ruimte voldoende moet gebruikt worden maar dat er op termijn ook nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn op de bedrijfssite zodat bedrijven niet hoeven te verhuizen wil men nog uitbreiden. Omwille van

die reden wordt een minimale bezettingsgraad van 60% opgelegd. PROCORO stelt dat de inplantingsafstand van de gebouwen tot de buffer minimaal de kroonlijsthoogte is, enkel langs de kant van de bufferzones. Het is terecht dat bij een bouwhoogte van 15 meter er 10 meter breedte effectief bedrijventerrein verloren gaat. Aangezien er langs de Diksmuidseweg en het Reigersburgkasteel toe een bufferzone wordt voorzien van 40 meter is een minimale afstand van 5 meter overal voldoende. Naar schaduw en zicht toe zal op deze afstand van de woningen geen verschil merkbaar zijn maar kan de ruimte-efficiëntie verhoogd worden.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Zichtassen

1. De GECORO is van mening dat een zichtas niet gekoppeld mag worden aan een complementaire functie waarbij obstakels zoals parkerende (vracht)wagens en containers het zicht belemmeren.
2. De GECORO stelt voor om slechts één kwalitatieve zichtas te realiseren op het bedrijventerrein en dit te koppelen aan een ontsluiting voor de zachte weggebruiker. De beste optie lijkt hen de as ter hoogte van het kruispunt "oude spoorwegbedding/Noorderring" over het bufferbekken en het agrarisch gebied. Een verder doortrekken van het fietspad onder of over de ring zou hier ook een meerwaarde aan de zichtas geven. De GECORO pleit ervoor om het bindend vastleggen van deze zichtas te steunen op nader onderzoek. Oriëntatie, dimensionering en inrichting wordt geënt en geïntegreerd op het te ontwerpen ruimtelijk voorkomen van zowel groenzone als waterbufferbekken.
3. De GECORO betreurt dat er geen afdwingbare instrumenten binnen het plan worden aangereikt om in een corridor te voorzien met open zicht vanuit de Oude Veurnestraat ter hoogte van de basisschool richting het waardevolle af te zonderen open ruimte gebied (zie verder) met historische en ecologische betekenis .
4. Op privaat terrein wordt door de zichtassen ongeveer 25m onbebouwd gelaten. Samen met de ruimte op publiek terrein komt men in totaal aan 50m die onbebouwd gelaten wordt. Dit gaat ten koste aan efficiënt omgaan met de ruimte.
5. In de toelichtende nota is een profiel toegevoegd dat het concept van de zichtassen niet veel verduidelijkt. Beide assen hebben een eerder symbolische rol in de planopmaak. De waarde van dergelijke zichtassen is nihil. Als het de plannende overheid te doen is om een mooie afboording van het bedrijventerrein, met de nodige interessante en variërende architectuur in de bedrijfsgebouwen langs de Noorderring, dan zou het effectiever zijn om daaromtrent de nodige voorschriften op te stellen. De bezwaarindiener vraagt de zichtassen te elimineren.
6. De bezwaarindiener is eigenaar van een landbouwperceel gelegen in de zone voor stedelijk open ruimte gebied. Het betreft een weide voor schapen. Op het achterste gedeelte van het terrein bevindt zich een bosje. De rest van het terrein is omzoomd door bomenrijen en houtkanten. Dit terrein wordt getroffen door een zichtas. Conform de voorschriften is het oprichten van gebouwen in de zichtas verboden. Bomen kunnen er enkel aangeplant worden voor zover ze deel uitmaken van een bomenrij waarbij de bomenrij een richting heeft die evenwijdig is aan de lengterichting van de zichtas. Er kan volgens de voorschriften maximaal 1 bomenrij voorzien worden. De bezwaarindiener geeft aan dat dit voorschrift geen rekening houdt met de bestaande toestand en geeft aan dat het niet de bedoeling kan zijn hun bomen te moeten rooien in functie van de zichtas. Bovendien is het voorschrift volgens de bezwaarindiener in strijd met het algemene voorschrift voor de zone voor het stedelijk open ruimte gebied waar bosbouw als één van de hoofdfuncties is toegelaten. Uit de toelichtingsnota blijkt dat de zichtassen in de eerste plaats zijn opgenomen als inrichtingsprincipe voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Indien men in het open ruimtegebied rekening houdt met de zichtassen, betekent dit nog niet dat er in het open ruimtegebied geen bomenrijen zouden mogen worden aangeplant die de zichtassen kruisen. De algemene bepaling is ingeschreven voor het bedrijventerrein. De bezwaarindiener stelt dan ook voor dat de voorschriften van de zichtas enkel van toepassing zouden zijn voor het bedrijventerrein en niet voor het open ruimte gebied
7. Het is onduidelijk of de indicatieve aanduiding 'zichtas stadskern' kan verschuiven en of de oriëntatie van de assen kan wijzigen ten aanzien van de aanduiding op het bestemmingsplan. Volgens de voorschriften dienen 2 zichtrelaties voorzien te worden tussen het bedrijventerrein

en het historisch stadsweefsel wat een verschuiving niet uitsluit. Indien de oriëntatie van de westelijke zichtas kan aangepast worden dan is een rechte doorsnede van de bedrijvenszone mogelijk waardoor optimaler ruimtegebruik mogelijk is.

8. Wat is het nut van de zichtassen vanop de Noorderring? Wie zal hier aandacht aan geven? Het zicht op de 3 stadstorens kan niet bewaard blijven. Zelfs een strook van 40m kan daar geen verandering in brengen.
9. Voor de zichtassen wordt in de memorie gesproken van 50 meter afstand tussen de gebouwgebarieten voor de zichtassen waarvan 25 meter door openbaar domein wordt ingenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften werden deze bepaald op 40m en 20m. Dit dient op elkaar afgestemd te worden.

B2 - B4 - B8 - B10 - B11 - B19 - B20 - A2

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar het vorige punt (efficiënt en zuinig ruimtegebruik) in functie van het nut en het behoud van de zichtassen. De interne ontsluitingsweg op zich zorgt dan voor de zichtas binnen het bedrijventerrein.

Door de nieuwe invulling en betekenis die aan de centrale interne ontsluitingsas (vroegere zichtas) gegeven wordt (zie vorige punt) heeft dit ook geen verdere impact op het open ruimtegebied. De beperkte bouwvolumes die er bijkomend worden toegelaten zijn, zullen nooit een dermate impact hebben dat dit de zichten van het achterliggende gebied weerhoudt. Bovendien zijn de zichtassen getekend vanuit 1 punt terwijl op verschillende plaatsen zichten op het open ruimtegebied en het centrum mogelijk zijn waardoor onvoldoende eenduidig bepaald kan worden waarom een volume wel of niet in een zichtas zal staan. Ook bosbouw (bomen) wordt als algemene hoofdbestemming toegelaten. Dan zou ook deze bestemming moeten geweerd worden omwille van de zichtassen terwijl de PROCORO stelt dat bosbouw naast landbouw, landschapszorg, natuurbehoud en recreatie binnen deze zone een mogelijke invulling moet zijn.

De PROCORO stelt dat het cfr. de vraag van de GECORO een meerwaarde zou zijn om een corridor/zicht/ontsluitingsmogelijkheid verordend af te dwingen vanuit de Oude Veurnestraat ter hoogte van de basisschool richting het open ruimtegebied. Op die manier kan dit stedelijk open ruimtegebied ook meer betekenis krijgen vanuit het centrum van de stad. Verder onderzoek is nodig om na te gaan op welke manier dit het best gebeurt. De PROCORO vraagt dit dan ook op te nemen in het plan en de voorschriften.

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)
Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

De heer Patrice Bakeroot vervoegt de vergadering.

Stedelijk open ruimte gebied

1. De GECORO vraagt meer duidelijkheid inzake de vestiging van landbouwbedrijven in het stedelijk open ruimte gebied. De toelichtingsnota stelt dat de bestaande landbouwbedrijven kunnen blijven tot ze hun activiteiten zelf stopzetten en dat nieuwe landbouwbedrijven er niet in de plaats kunnen komen. De bindende voorschriften zijn niet zo duidelijk. Vraag is in hoeverre een intensieve veehouderij mogelijk is. Door Vlarem en PAS is dit waarschijnlijk niet vergunbaar, maar een loods zou wel moeten kunnen los van het feit of dit door een opvolger of overnemer gebeurt zolang met de zichtassen rekening wordt gehouden.
2. In de voorschriften worden duidelijke voorschriften geformuleerd voor de twee agrarische bedrijven. Voor de private woning oude Veurnestraat 50 en voor de private bijgebouwen achter de woning Diksmuidseweg 109 en 113 wordt niets vermeld in de voorschriften. Om rechtszekerheid voor deze eigendommen te creëren wordt voorgesteld een vergunningenkader aan te reiken of een verwijzing op te nemen die overeenstemt met het decretale basisrecht voor zonevreemde woningen en constructies. Er dienen duidelijke bepalingen voor de bestaande woningen opgenomen te worden.
3. De GECORO wijst op de potenties van (stedelijk) wonen op het scharnier tussen stad en open ruimtegebied(je).
4. De GECORO betreurt dat er geen afdwingbare instrumenten binnen het plan kunnen aangereikt worden om in een corridor te voorzien met open zicht vanuit de Oude Veurnestraat (t.h.v. de basisschool).

5. De overblijvende landbouwzone mag niet omgezet worden naar stedelijk open ruimtegebied. Deze bestemming biedt immers geen enkele waarborg meer voor de landbouw en berokkent schade aan de aanwezige landbouwers.
6. De overheid tracht de gemoederen te sussen door het landbouwgebied te bestemmen als open ruimte gebied, als een soort groene zone, ter compensatie of troostprijs voor de omwonenden.
7. Gezien de huidige landbouwbedrijfszetels hun activiteiten verder kunnen uitoefenen en eventueel uitbreiden, begrijpt de bezwaarindiener niet waarom dit geen agrarisch gebied kan blijven.
8. De overblijvende landbouwzone is ook te beperkt bereikbaar met modern landbouwmateriaal. De uitweg naar de landerijen zal zeker in het gedrang komen.
9. De bladeren van de bomen en struiken in de bufferzones kunnen de groenten en teelten in het landbouwgebied vervuilen en ongeschikt maken voor menselijke consumptie.
10. De komst van het bedrijventerrein zal volgens de bezwaarindieners de toegang hypotheekeren naar de gronden die binnen het stedelijk open ruimtegebied gelegen zijn. Deze ontsluitingen moeten zekerlijk gevrijwaard worden. Er wordt aangegeven dat er voor de gronden palend aan de Augustinusbeek een erfdiensbaarheid in een notariële akte is beschreven om via de Diksmuidseweg, achter de percelen, over de Augustinusbeek de terreinen te bereiken. Ook is er een erfdiensbaarheid van toegang en doorgang op de landbouwgronden gevestigd door de Vlaamse Milieu Maatschappij zodat de collectoren ten allen tijde onderhouden en vervangen kunnen worden.
11. De zone voor stedelijk open ruimtegebied kan volgens de voorschriften recreatief ontsloten worden. De bezwaarindieners hebben hier principieel geen bezwaar tegen, wel indien dit over hun eigendom zou lopen. De gronden dienen immers afgesloten te worden voor de grazende dieren en dergelijke ontsluiting zou inkijk geven in de tuin en de leefruimtes wat een ernstige inbreuk op de privacy zou betekenen.
12. De toegangen tot het open ruimte gebied zijn niet langer grafisch verankerd. Biedt dit voldoende zekerheid op afdwingbare toegangen?

B2 - B3 - B4 - B7(1-10) - B11 - B6(1-16) - B15 - B16 - B17 - B18 - A2 - A3

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de bestaande landbouwzetels verder moeten kunnen functioneren binnen het stedelijk open ruimtegebied en vraagt dan ook dat de voorschriften op een eenduidige manier aangeven wat mogelijk is. Wat bedoeld wordt met 'de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven is verboden' moet verduidelijkt worden. De PROCORO stelt dat nieuwe landbouwbedrijven binnen de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen mogelijk moeten zijn. Op die manier is er een duidelijke waarborg naar de bestaande landbouwzetels dat zij hun exploitatie kunnen verderzetten en dat de bestemming stedelijk open ruimtegebied voor hen geen schade berokkent.

De PROCORO stelt dat de toegankelijkheid van de overblijvende landbouwzone wordt gegarandeerd in de voorschriften. Hiervoor is een voorschrift opgenomen in de algemene bepalingen. Met het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de erfdiensbaarheden die van toepassing zijn niet opgeheven. Het is evident dat bij de ontwikkeling van de terreinen met deze erfdiensbaarheden rekening dient gehouden te worden. Door te werken met een algemene bepaling kunnen deze erfdiensbaarheden indien mogelijk en gewenst nog gewijzigd worden. Indien deze letterlijk in het plan worden overgenomen zijn er geen wijzigingen meer mogelijk. De bestemmingswijziging naar open ruimtegebied biedt volgende PROCORO wel een meerwaarde zodat na de stopzetting van de landbouwbedrijven en indien er geen overnemers gevonden worden, dit gebied als 'open ruimte' binnen het stedelijk gebied een betekenis kan blijven behouden als groene, recreatieve ruimte zoals bijvoorbeeld park, speelruimte, ... Op die manier wordt de woon-en leefkwaliteit binnen de stad gegarandeerd.

De PROCORO stelt dat de bestemming als stedelijk open ruimte gebied wel een duidelijke keuze is om de diverse activiteiten binnen het stedelijk gebied op een kwalitatieve manier op elkaar af te stemmen en kan dan ook niet als een soort compensatie naar de omwonenden worden beschouwd.

Binnen de voorschriften dient volgens de PROCORO voldoende rechtszekerheid geboden te worden aan de woningen of bijgebouwen gelegen in het open ruimtegebied. Het algemeen basisrecht voor de woningen of een verwijzing ernaar dient opgenomen te worden in de voorschriften.

Voor de corridor vanuit de Oude Veurnestraat wordt verwezen naar het vorige punt (zichtassen).

De PROCORO stelt dat de recreatieve ontsluiting door het aanleggen van kleinschalige infrastructuur mogelijk moet zijn maar dat met algemene principes van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden. Zo zijn de aspecten privacy en inkijk elementen die moeten meegenomen worden. De PROCORO stelt voor deze elementen op te nemen in de

voorschriften.

De PROCORO stelt dat wonen mogelijk is als schakel tussen het centrum en het open ruimtegebied ter hoogte van de wisselbestemming zone voor wonen – zone voor bedrijvigheid en horeca art.7. Daarnaast stelt de PROCORO dat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ook deze rol kan vervullen.

Het stellen dat de bladeren en bomen en struiken in de bufferzones de landbouwgewassen zullen aantasten zodat ze ongeschikt zullen zijn voor menselijke consumptie, vindt de PROCORO niet terecht.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe*)

Waterhuishouding

1. De GECORO pleit voor zowel individuele als collectieve buffering van het water. Minstens is het aangewezen om een duidelijke motivering op te nemen waarom individuele waterbuffering niet verplicht wordt opgelegd. In de voorschriften wordt nu aangegeven dat in niet bebouwde en niet verharde delen infiltratievoorzieningen kunnen aangelegd worden. Indien onvoldoende, kan een deel op eigen terrein worden opgevangen,...
2. Volgens de schatting van de GECORO komt men aan een buffercapaciteit van 8250m³ gerekend met 60% bruto oppervlakte bedrijvzone bebouwd of verhard, 25ha aan 330m³/ha. De GECORO vindt dan ook de 3ha waterbuffer wel heel ruim.
3. De GECORO stelt zich vragen omtrent de locatiekeuze van de waterbuffer in het bijzonder wat betreft de hoogteligging. Dit hypothekeert immers de natuurlijke en gravitaire afwatering en buffering maar biedt anderzijds mogelijk extra buffering in het rioolstelsel. Het is wenselijk hierover studiewerk in de bundel terug te vinden.
4. De GECORO stelt voor om in het PRUP op te nemen dat voor de waterbuffer een natuurlijke aanleg/inrichting moet voorzien worden, met aandacht voor een natuur technische en ecologisch verantwoorde uitbouw en inrichting van de oeverzones.
5. De GECORO pleit voor een multifunctioneel gebruik van de waterbuffer voor zover dit de waterbuffer niet vergroot en het bufferend vermogen niet hypothekeert.
6. Binnen het plangebied zijn de gronden ten westen van de woonkavels van de Diksmuidseweg het laagst gelegen (volgens het digitaal hoogtemodel). Deze liggen lager dan de op het grafisch plan aangeduide zone voor waterbuffering. Er wordt geadviseerd om na te gaan of de zone voor waterbuffering volledig of deels kan worden verplaatst of kan worden geïntegreerd in de zone voor groenbuffer achter de woonkavels aan de Diksmuidseweg.
7. De bezwaarindieners geven aan dat ondanks het feit dat het werkingsgebied in niet overstromingsgevoelig gebied zou liggen er reeds verschillende keren wateroverlast was op Reigersburg voornamelijk in de zomer na een hevige regenval, ook in de tuinen van de omwonenden. Alvast zal het industriegebied hoger komen te liggen dan de woningen. Over de hoogte van het terrein zijn geen bepalingen opgenomen. Wel is duidelijk dat om het water af te leiden naar de zone voor waterbuffering, het terrein aanzienlijk zal moeten opgehoogd worden.
8. De capaciteit van de waterzuiveringsinstallatie waarop zal aangetakt worden, roept vragen op. In de buurt waren er al verschillende keren problemen.
9. De kansen tot wateroverlast worden groot gezien heel wat hemelwater niet spontaan in de ondergrond zal verdwijnen, temeer dit gebied is gelegen in een infiltratiegevoelig gebied en mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De verharding van de bodem zal zeker een invloed hebben op de waterhuishouding. Wellicht zullen er ook problemen ontstaan met het grondwater gezien er minder hemelwater kan indringen met kwaliteitsverlies als gevolg.

B1 - B6(1-16) - B11 - A2

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

Binnen voorliggend RUP zijn volgens de PROCORO voldoende elementen opgenomen zodat dit bedrijventerrein geen wateroverlast tot gevolg kan hebben. Dit werd in het kader van dit plan onderzocht en opgenomen in de toelichtingsnota.

De PROCORO stelt dat er sowieso door alle bedrijven moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De buffering op eigen bedrijfsperceel wordt niet verplicht opgenomen aangezien het in functie van efficiënt en zuinig ruimtegebruik een optie kan zijn om dit trapsgewijs voor een aantal bedrijven gemeenschappelijk te doen.

De PROCORO stelt dat voldoende ruimte voor waterbuffering noodzakelijk is en dan ook voorzien wordt. De Augustinusbeek is sinds 1 juli 2014 een 2^{de} categorie waterloop en dus in het beheer van de provincie. Er dient dan ook tegemoet gekomen te worden aan de randvoorwaarden die opgegeven worden vanuit de provincie. Het hele gebied is volgens de kaarten moeilijk infiltratiebaar. Infiltratievoorzieningen zullen bijgevolg de buffereisen niet afzwakken. Ter verduidelijking is het volgens de bevoegde diensten van de provincie noodzakelijk om met de collectieve buffer zowel de openbare als de private oppervlakten op te vangen. Afwijkingen hierop worden niet toegestaan.

Voor wat de locatie van de buffer betreft, wordt door de bevoegde diensten aangegeven dat de daartoe voorziene zone het voordeel heeft dat het water zo veel als mogelijks bovenstrooms in de vallei wordt vastgehouden; hoe meer bovenstrooms het water blijft 'hangen' hoe trager het naar de vallei en de waterloop komt, wat voordelen heeft bij hevige neerslag als de beek vol staat. Omwille van waterbeheer oogpunt gaat de PROCORO akkoord om de huidige locatie te behouden. Zoals aangegeven onder het punt zuinig en efficiënt ruimtegebruik heeft deze zone naast het water bufferend ook een landschappelijke waarde, een recreatieve betekenis en ook een betekenis als publieke ruimte binnen het bedrijventerrein gezien de kwaliteit, het zicht op het aanpalend open ruimtegebied en de centrale ligging. Door de ligging langsheen de spoorwegbedding betekent deze waterbuffer ook een meerwaarde voor de ruimere omgeving en de passanten als mogelijke rustplaats. De PROCORO vindt dan ook dat ook deze elementen meespelen bij de locatiekeuze en dat daarom de ruimte ruimer mag zijn dan strikt voor de waterbuffering noodzakelijk is. Het realiseren van een buffer nabij de woningen langs de Diksmuidseweg is volgens de hoogtekaart ook mogelijk. Binnen alle zones zijn volgens de voorschriften werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerswerken. Een bijkomende waterbuffer kan dus geïntegreerd worden binnen de groenbuffer palend aan de woningen langs de Diksmuidseweg.

In de voorschriften is opgenomen dat de waterbuffer een natuurgerichte inrichting moet hebben. De PROCORO stelt voor dit verder te verduidelijken door aan te geven dat dit dient te gebeuren door een natuur technische en ecologisch verantwoorde uitbouw en inrichting van de oeverzones. De PROCORO stelt dat het onderzoek in voorbereiding van dit RUP zoals opgenomen in de toelichtingsnota aantoont dat de ontwikkeling van dit terrein geen problemen zal opleveren wat betreft de capaciteit van de waterzuiveringsinstallatie.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe*)

Natuurbehoud

1. Het PRUP beperkt zich – wat de regelgeving natuurbehoud betreft - tot een nazicht van de biologische waarderingskaart en de vaststelling dat het werkingsgebied niet gelegen is in een speciale beschermingszone. Dit volstaat niet. Reigersburg heeft zijn naam niet gestolen. De Blauwe Reiger, een beschermd diersoort heeft er zijn rust- en broedplaats. Ook andere beschermd diersoorten werden reeds op foto vastgelegd. Ook in het park bij het Reigersburgkasteel kunnen zeldzame, maar jaarlijks terugkerende watervogels gespot worden. Er wordt verwezen naar het artikel 14 en het artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet waarmee rekening moet gehouden worden alsook met het soortenbesluit van 15 mei 2009. Zelfs enige monitoring aangaande de aanwezigheid van beschermd diersoorten ontbreekt op heden. Dit zal volgens de bezwaarindieners leiden tot de onwettigheid van het PRUP.

B6(1-16)

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat het plan rekening houdt met de waarden van het Reigersburgkasteel. De parkzone breidt uit met een strook aan de noordzijde aansluitend bij de walgracht. In de noord- en oostzijde wordt een ruime bufferzone voorzien. Conform het advies van de PROCORO zou de bufferzone aan de noordzijde een breedte hebben van 40 meter en ook een geluidswal bevatten. Aan de oostzijde wordt het Reigersburgkasteel voorzien van een ruime groenbuffer en waterbuffer met een natuurgerichte inrichting. Er is dan ook geen verlies of geluidsverstoring van waardevolle fauna en flora te verwachten ter hoogte van het park en het kasteel. Deze elementen werden geëvalueerd in de nota en advies van Antes die als bijlage bij het RUP werd toegevoegd. De adviezen werden geïntegreerd in de toelichtingsnota.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Erfgoed en archeologie

1. De GECORO vraagt met nadruk om de waterloop en het geaccidenteerde terreinprofiel links van de private weg tussen de woningen Diksmuidseweg 95-97/A aan te duiden als te behouden reliëfeenheid met de aanwezige beekloop en kleine landschapselementen. Motieven hiervoor zijn de belangrijke lokale landschappelijke/ecologische waarde en de historische betekenis van deze site. Het betreft hier immers één van de twee absoluut unieke relictten van de middeleeuwse 'Uterste Veste' uit het begin van de 14^{de} eeuw. Deze vestinggordel ontstond rond 1320 maar werd verlaten in 1383 na het beleg van Ieper.
2. Het is volgens de bezwaarindiener eigenaardig dat er zo goed als geen aandacht wordt besteed aan erfgoed terwijl in het Ieperse nog tal van oorlogsresten te vinden zijn.
3. Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het Reigersburgkasteel ondanks de nogal evidente erfgoedwaarde die aan het kasteel en het domein toekomt. Het kasteel is waarschijnlijk het enige kasteel dat relatief ongeschonden uit WO I gekomen is. De site had het geluk dienst te mogen doen als hoofdkwartier van de Engelsen/ Fransen (en als hospitaalplaats). Terwijl het nu nog een landmark is, zal het kasteel opgaan in het bedrijventerrein. Nu is er een meer reële dreiging dat dit pand teloor zal gaan vlak naast een industriële ontwikkeling. Het kasteel met het park kan ook een toeristische functie hebben en is ook van belang voor de waterhuishouding (door de grachten) en is een rustplaats voor beschermde watervogels. Hier wordt in het PRUP geen aandacht aan besteed.

B1 - B6(1-16) - B11

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO volgt het advies van de GECORO betreffende het behouden van de reliëfeenheid met de aanwezige beekloop en kleine landschapselementen. Motieven hiervoor zijn de belangrijke lokale landschappelijke/ecologische waarde en de historische betekenis van deze site. Dit dient vertaald te worden in het plan.

De PROCORO geeft aan dat in het kader van het locatieonderzoek uitvoerig rekening is gehouden met het oorlogserfgoed. Deze locatie is niet gelegen binnen de Ieperboog maar ook hier zullen oorlogsresten aanwezig zijn. In de algemene bepalingen is opgenomen dat er voorafgaand aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein een archeologisch vooronderzoek dient uitgevoerd te worden.

Zoals reeds in voorgaande punten weergegeven stelt de PROCORO dat er wel degelijk rekening is gehouden met de waarde van het Reigersburgkasteel door het uitbreiden van de parkzone en het voorzien in een ruime bufferzone (minimum 40 meter) met geluidswal in de noordzijde.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Waardevermindering - compensatie

1. Hoewel dit stedenbouwkundig geen argument is, kan bezwaarlijk geloofwaardig worden dat de woningen van de omwonenden een ernstig waardeverlies dreigen te ondergaan.
2. Door het plan zal er een enorme waardevermindering zijn van de woningen en de landbouwpercelen.
3. Waardevolle landbouwgrond gaat verloren en zorgt voor een inkomensverlies van de gebruikers.
4. De bezwaarindiener vraagt zich af hoe het zal uitdraaien met de pachters die de grond bewerken. Eigenaars zullen er misschien wel voordeel uithalen. Er is hierover geen duidelijkheid.
5. Er is een verlies aan landbouwgrond in de omgeving van Ieper. Nergens in het dossier is er sprake van enige compensatie in natura van tenminste een gelijke oppervlakte.

B1 - B3 - B6(1-16) - B9 - B12 - B15 - B19

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat waardeverlies geen ruimtelijk element is.

De PROCORO stelt dat voor pachters die hun pachtgrond verliezen de pachtwet van toepassing is. De PROCORO verduidelijkt dat er geen compensatie van de landbouwgrond voorzien is. Conform de omzendbrief RO/2010/01 Ruimtelijk beleid binnen de herbevestigde agrarische gebieden dient dit enkel te gebeuren voor herbevestigd agrarisch gebied. Het agrarisch gebied dat door het plan herbested wordt, betreft geen herbevestigd agrarisch gebied.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Onteigening

1. De bezwaarindiener stelt dat door het PRUP regionaal bedrijventerrein 20ha van het bedrijf wordt onteigend. Deze gronden en de vierkantshoeve langs de Veurnseweg werden 6 jaar geleden aangekocht specifiek voor de exploitatie van een BVBA waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit het kweken van graszodenperken. Deze gronden zijn voor het bedrijf van grote economische waarde en zal een ernstige waardevermindering van het landbouwbedrijf tot gevolg hebben omwille van volgende redenen:
 - De met onteigening bedreigde gronden zijn uiterst geschikt voor deze activiteit (zandleemgebied = vruchtbare landbouwgrond met goede doorlaatbaarheid). Het kweken op deze gronden kan zich voltrekken in 9 maanden ipv de gebruikelijke 13 maanden
 - De gronden bevinden zich in één blok.
 - De onderneming heeft een zeer commerciële ligging langs de Veurnseweg.
 - De gronden liggen op slechts 1 kilometer van de woonplaats van de zaakvoerders.
2. Er zijn op de gronden hoevegebouwen voorhanden welke kunnen verbouwd worden. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is er gevestigd. Na voltooiing van de verbouwing zal dit ook de uitstraling, de verdere groei en de waardeverhoging van het bedrijf ten goede komen.
3. De te onteigenen gronden zijn van een groot financieel en economisch belang en zal na onteigening leiden tot een faillissement van de BVBA omwille van:
 - Een overplaatsing van deze activiteiten naar een andere locatie is in casu onmogelijk omwille van de omvang en uitstekende kwaliteit voor graszodenkweek.
 - Het machinepark voor de graszodenkweek is specifiek voor deze teelt en als activa niet onmiddellijk verkoopbaar.
 - De pacht zal door de bvba niet meer kunnen betaald worden aan de grondeigenaars.
4. De bezwaarindiener geeft aan dat het potentieel nut van een bedrijventerrein moeilijk opweegt tegen het emotioneel, persoonlijk, familiaal, economisch, financieel en zakelijk belang en vraagt dan ook het ontwerp te willen wijzigen of te vernietigen.

B9

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat de overheid de keuze heeft gemaakt om een bedrijventerrein te plannen én te ontwikkelen. Om deze beleids optie in uitvoering te kunnen brengen is het bijgevolg noodzakelijk om de gronden te kunnen verwerven. Daarom is een onteigeningsplan toegevoegd aan het uitvoeringsplan.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Oude Veurnestraat – lokale elementen

1. Voor de gemeenschapsvoorzieningen laat dit plan bebouwing toe tot op de rooilijn. De GECORO vraagt zich af of het niet aangewezen is om de voorkant bouwvrij te houden en zo een zichtas op het achterliggend open ruimtegebied te behouden?
2. De GECORO vindt dat het te overwegen is om de zone Coudron vooralsnog in te richten als zone voor verdicht en hoog wonen in combinatie met onderwijsaanbod, voor zover de noodzaak aan bijkomend onderwijsaanbod kan worden aangetoond. De uitbreiding van de school in westelijke richting moet ongedaan worden gemaakt.
3. Indien het opnemen van Coudron als zone voor verdicht wonen geen optie is, stelt de GECORO voor om de uitloper van de driehoek van site Coudron mee te nemen in zone 8 voor gemeenschapsvoorzieningen of het bouwvrij agrarisch gebied (zone stedelijk open ruimte gebied).
4. Het bedrijf Coudron is op de inrichtingsschets verdwenen terwijl er nu een wisselbestemming wordt voorzien en de bedrijvigheid op deze locatie mogelijk blijft. Van waar ook de gewijzigde visie?
5. De gehanteerde keuzes inzake ontsluiting voor de diverse modi en voor het bedrijf Coudron dient beter geduid te worden.

B11 - A3

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt vast dat gezien de ruimtelijke context het inderdaad aangewezen is om een voorbouwlijn te bepalen en niet te laten bouwen tot op de rooilijn.

De PROCORO verduidelijkt dat de zone voor Coudron kan ingericht worden als een zone voor verdicht wonen. Gemeenschapsvoorzieningen worden momenteel niet toegelaten. De PROCORO stelt voor om binnen de wisselbestemming ook gemeenschapsvoorzieningen in combinatie met het wonen mogelijk te maken zodat op termijn een multifunctioneel project op deze site mogelijk wordt gemaakt. Het opnemen van het aanpalend perceel in westelijke richting is niet bestemd als gemeenschapsvoorziening in functie van de uitbreiding van de school. De uitbreiding (gebouw) van de kinderopvang kan ingericht worden binnen de bestaande ingenomen kavel. De woning (eigendom OCMW) ten westen van de school kan op termijn eveneens een publieke functie krijgen (bvb. voor een jeugdvereniging, buurthuis,...). Dit staat zo verduidelijkt in de toelichtingsnota p.36.

De PROCORO geeft aan dat Coudron inderdaad van de inrichtingsschets is verdwenen. Dit dient gecorrigeerd te worden en wordt beschouwd als een technische fout in het informatief deel. De PROCORO vraagt te verduidelijken waarom nu met een wisselbestemming wordt gewerkt terwijl in het voorontwerp gewerkt werd met een nabestemming wonen.

De optimale ontsluitingen van deze site op de hoek aan een rond punt dienen vastgelegd te worden op het plan. De PROCORO vindt deze niet enkel van belang voor de bestemming bedrijvigheid maar nadien ook voor de bestemming wonen.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Realisatie

1. Wat is het kostenplaatje van dit project? Is de gemeente/en of provincie van plan om er een PPS van te maken, zodat de prijs van deze realisatie buiten de begroting wordt gehouden?
2. De gemeente beschikt over een taks op leegstand en/of onbebouwde percelen. Misschien zou beter gedacht worden aan een taks op de ongebruikte hectaren industriegronden op de thans reeds gerealiseerde industriegronden. Toch maar onlogisch dat een boogschietclub op industriezone gevestigd is.

B1

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verduidelijkt dat aan het bestemmingsplan ook een onteigeningsplan gekoppeld is. De bevoegde onteigenende instanties zijn hierop aangeduid en zullen tot ontwikkeling van het terrein overgaan.

De PROCORO neemt akte van de suggestie van de bezwaarindiener.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe*)

Informatie - communicatie

De pachters en gebruikers werden niet in kennis gesteld van de opmaak van dit RUP en het voorstel van inrichten van dit bedrijventerrein.

B3

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO geeft aan dat de grondeigenaars schriftelijk op de hoogte werden gebracht conform de wetgeving. Tevens werd het openbaar onderzoek gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, 3 dagbladen en werd er een infovergadering georganiseerd.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussey, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vanderpe*)

Technische opmerkingen

1. Algemeen wordt gesteld dat de indicatieve aanduidingen niet duidelijk omschreven worden. Het is niet duidelijk in hoeverre dergelijke aanduidingen kunnen verschuiven en of de oriëntatie kan aangepast worden. Er wordt gevraagd dit te verduidelijken. Dit geldt zowel voor de bedrijfsverzamelweg als voor de zichtassen.
2. De bezwaarindiener laat weten dat de eigendomssituatie cfr het bijgevoegd "Geolek Plan" niet juist is.
3. Het perceel dat op het plan als art.7 werd ingekleurd (bedrijf Coudron) komt volgens het planbatenregister in aanmerking voor planbaten van landbouw naar bedrijvigheid. De voorschriften geven een wisselbestemming aan Wonen-bedrijvigheid-horeca. De mogelijke planbaten moeten bijgevolg aangepast worden van landbouw naar wonen.
4. Op p.2 van de stedenbouwkundige voorschriften moet het Diksmuidseweg zijn i.p.v. Diksmuidsesteenweg.
5. De kleurnuance tussen art.3 en art. 4 is zeer gering. Dit dient visueel sterker onderscheiden te worden.
6. Art.9 en art.10 worden in het grafisch register meegenomen als gebiedsaanduiding bedrijvigheid terwijl in de voorschriften gebiedsaanduiding lijninfrastructuur en overig groen wordt aangegeven. Ze werden foutief weergegeven in het grafisch register.

B8 – B13 – B20 – A2

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO verwijst naar vorig punt omtrent de zichtassen en de mobiliteit. Dit dient inderdaad verduidelijkt te worden.

De PROCORO geeft aan dat de provincie niet verantwoordelijk is voor juistheid van de informatie in het Geolek plan.

De mogelijke planbaten voor de zone voor Coudron dient inderdaad gecorrigeerd te worden van landbouw naar wonen.

Punt 4-5-6 dient aangepast of gecorrigeerd te worden.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Andere

1. Volgens de bezwaarindiener is de voorstelling van dit PRUP een louter politieke/procedurele beslissing die gebaseerd is op tal van onlogische redeneringen. De bezwaarindiener geeft ook aan dat hij de brief als "zinloos schrijven" beschouwt omdat er toch geen gevolg zal aan gegeven worden.
2. Er wordt aangegeven dat er blijkbaar enkel adviesbureaus van buiten de provincie West-Vlaanderen over de nodige beroepskennis beschikken. De aangestelde adviesbureaus worden ook door de bezwaarindiener in kaart gebracht.
3. Tijdens de informatievergaderingen (d.d. 28 november 2013 en 5 juni 2014) was er een totaal stilzwijgen van de politici terwijl deze materie toch zo belangrijk is voor hen.
4. Moet het openbaar onderzoek niet bekend gemaakt worden met gele formulieren op het terrein zelf?
5. De bezwaarindiener heeft het gevoel dat met de bewoners van de aangrenzende straten in heel dit project zeer weinig tot geen rekening gehouden werd.
6. De bezwaarindiener maakt zich zorgen over de manier waarop dit dossier wordt opgevolgd. Zo diende het openbaar onderzoek hernomen te worden en zaten er fouten in de briefwisseling. Een dergelijk dossier kan geen amateurisme permitteren.

B3 - B21

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO stelt dat het openbaar onderzoek niet bekend moet worden gemaakt met gele formulieren op het terrein zelf. Conform de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening dient het openbaar onderzoek voor een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bekend gemaakt te worden door onder andere een aanplakking in elke gemeente, maar ook door een publicatie in het Belgisch Staatsblad en in 3 dagbladen. Daarnaast werd ook een infovergadering georganiseerd.

De PROCORO geeft aan dat er bijkomend mobiliteitsonderzoek en milieuonderzoek is uitgevoerd om na te gaan welke bijkomende randvoorwaarden voor het bedrijventerrein en de ontsluiting ervan nodig zouden zijn om met de bezorgdheden van de bewoners rekening te houden.

De PROCORO neemt akte van de andere punten maar geeft aan dat dit geen ruimtelijke elementen zijn.

Stemming:

Ja: 12 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Jeroen Cornilly, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

spoorweggronden

De NMBS heeft geen bezwaren tegen het ontwerp PRUP. De spoorweggronden aangeduid als artikel 9 op het grafisch plan werden aan het provinciebestuur verkocht met akte van 19 december 2012.

A1

advies PROCORO met éénparigheid van stemmen:
De PROCORO neemt hiervan akte

De heer Jeroen Cornilly verlaat de zaal.

Een lid stelt voor aan de PROCORO om 2 elementen toe te voegen aan het advies:

Voorstel 1:

De voorschriften bepalen dat de gebouwen op 5 meter van de perceelgrens moeten ingeplant worden. Dit is het geval ter hoogte van de woningen aan de Diksmuidseweg: er is een buffer van 40 meter. De gebouwen komen op 5 meter van de buffer. Het lid stelt voor om dit ook toe te passen ter hoogte van de oude spoorwegbedding. Volgens het plan kunnen de gebouwen tot op de perceelgrens gebouwd worden ten aanzien van de bouwvrije strook van de oude spoorwegbedding.

Voorstel 2:

Het lid vraagt dat de afsluitingen van de bedrijven ten aanzien van de spoorwegbedding kwalitatief en éénvormig zullen zijn.

Binnen de PROCORO ontstaat er een discussie over het eerste voorstel.

Een aantal leden kunnen zich niet vinden in het eerste voorstel. Het gaat om een bedrijventerrein. Er wordt in het plan al veel ruimte voorzien voor groen en water. Er dient reeds een afstand gevrijwaard te worden ten aanzien van de oude spoorwegbedding. Bovendien bestaat de kans dat de bedrijven deze 5 meter ruimte als een verloren ruimte gaan beschouwen en minder aandacht zullen hebben om dit te onderhouden.

Een aantal andere leden menen dat dit wel voor de recreant en de beleving van het bedrijventerrein een meerwaarde kan zijn om de gebouwen verder weg van de spoorwegbedding in te planten.

De voorzitter gaat over tot de stemming:

Voorstel 1 wordt met een meerderheid van stemmen NIET aanvaard:

Stemming:

Ja: 3 (*Wouter Vuylsteke, Koen Vanneste en Lieven Veulemans*)

Nee : 9 (*Patrice Bakeroot, Peter Norro, Franky Roels, Sabien Tyberghien, Jan Vanwinghem, Carlo Spillebeen, Oscar Wullepit, Eric Boussery en Piet Gellynck*)

Onthouding: 4 (*Koen Dewulf, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

Voorstel 2 wordt met meerderheid van stemmen aanvaard:

Stemming:

Ja: 11 (*Peter Norro, Franky Roels, Patrice Bakeroot, Sabien Tyberghien, Lieven Veulemans, Jan Vanwinghem, Koen Vanneste, Koen Dewulf, Carlo Spillebeen, Wouter Vuylsteke en Piet Gellynck*)

Nee : 0

Onthouding: 5 (*Oscar Wullepit, Eric Boussery, Guido Vandenbroucke, Gabriël Vandemaele en Eric Vandorpe*)

5. Advisering ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Alveringem

Gelet op het gevorderde uur, stelt de voorzitter voor om dit agendapunt te verdagen naar de volgende bijeenkomst van de PROCORO.
De PROCORO-leden gaan hiermee akkoord.

6. Varia

▪ Terugkoppeling dossiers:

De vaste secretaris koppelt terug over de dossiers.

Het provinciale RUP voor solitaire vakantiewoningen voor Brugge-Oostende komt op de provincieraad van 26/2 om definitief vast te stellen. De deputatie volgt het advies van PROCORO.

Het provinciale RUP voor strand en dijk Brugge West komt ook op de provincieraad van 26/2 om voorlopig vast te stellen. De deputatie volgt het advies van PROCORO waarin een meerderheid gekozen heeft om de maximale grootte op 600m² te houden.

▪ Volgende bijeenkomst van 5 maart :

- Advies PROCORO in het kader van de plenaire vergadering voorontwerp provinciale RUP Kemmelberg
- Behandelen van adviezen en bezwaren over het ontwerp provinciaal RUP watergebonden bedrijventerrein in Oostrozebeke
- Behandelen van adviezen en bezwaren over het ontwerp provinciaal RUP Duitse militaire begraafplaats te Hooglede
- Behandelen van adviezen en bezwaren over het ontwerp provinciaal RUP regionaal bedrijf Vulsteke te Staden
- Advisering ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Alveringem.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck