

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 6 oktober 2016
verslag 183

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 182 p.03
2. Bespreking resultaten plenaire vergadering voorontwerp PRUP Nonnenbossen-Bos, PRUP Nonnenbossen-Woonclusters en PRUP Vijverbos p.03
3. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen in de regio Roeselare-Tielt ten behoeve van de plenaire vergadering..... p 05
4. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP Regionaal bedrijf Greenyard Foods (Staden) ten behoeve van de plenaire vergadering p.05
5. Toelichting van het ontwerp van de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Damme ikv het openbaar onderzoek..... p.07
6. Advisering van het ontwerp van de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Damme ikv het openbaar onderzoek..... p.08
7. Varia..... p.10

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Mark DESMET | UNIZO |
| - Dhr. Eric VANDORPE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Gwendoline VERMEIRE | VRP |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT | Boerenbond |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Dhr. Jonas PLOUVIER | VOKA |
| - Dhr. Michel Gilte | Westtoer |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |
| - Dhr. Torben WOLFS | Dienst landbouw |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|----------------------------|----------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |

• vaste secretaris

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

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Mevr. Veerle DE MEY | VOKA |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON | ACV |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Tom DECOCK | POM |
| - Dhr. Stefaan GHEYSEN | Westtoer |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Mevr. Ely DEBEVER | Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen |
| - Mevr. Jivannah GODEFROID | Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN | POM |
| - Mevr. Katrien VANCRAEYNEST | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Erfgoed |
| - Mevr. Wendy LEPLAE | Dienst Cultuur |
| - Mevr. Martine LANGEN | Natuurpunt vzw |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|----------------------|---------------|
| • Dhr. Koen BULTINCK | Vlaams Belang |
|----------------------|---------------|

- Mevr. Gerda SCHOTTE

GROEN

AFWEZIG

- **effectieve leden:**

- Mevr. Sabien TYBERGHIEN
- Dhr. Eric BOUSSERY
- Dhr. Frans COUSSEMENT
- Mevr. Mieke ACKX

VRP
Algemeen Boerensyndicaat
Dienst Landbouw
Dienst Cultuur

- **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Petra BREYNE
- Mevr. Anuschka DILDICK
- Dhr. Bjorn MOUS
- Mevr. Leen LAUWERS
- Dhr. Wim CARREIN
- Dhr. Maarten STUER
- Dhr. Rik PERSYN
- Dhr. Frank DEBAERE
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE
-

UNIZO
ACV
ABVV
VRP
VRP
Boerenbond
Algemeen Boerensyndicaat
Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
Dienst MiNaWa

- **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Dhr. Peter ROOSE
- Dhr. Hugo DE PLECKER
- Dhr. Herman LODEWYCKX

Sp.a
Open VLD
GROEN

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 182 (8 september 2016)

De heer Mark Desmet laat weten dat hij verontschuldigd was voor de zitting van 8 september. Hij heeft dit per mail laten weten.
Dit wordt aangepast.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Bespreking resultaten plenaire vergadering van het voorontwerp PRUP Nonnenbossen-bos, PRUP Nonnenbossen-woonclusters, PRUP Vijverbos

De voorzitter was aanwezig op de plenaire vergadering.

De voorzitter meent dat het een moeilijke vergadering was om tot een oplossing te komen voor de bosgedeelten in PRUP Nonnenbos-bos en PRUP Vijverbos.

De vaste secretaris brengt verslag uit van de plenaire vergadering.

Er waren gunstig adviezen voor het voorontwerp PRUP Nonnenbossen-woonclusters. Dit kan verder gezet worden. ANB (agentschap natuur en bos) heeft bij de voorontwerpen PRUP's Nonnenbossen-bos en Vijverbos een ongunstig advies gegeven. Op de vergadering werd er gezocht naar oplossingen en zijn er 6 scenario's geformuleerd. Geen enkele scenario had een volledig draagvlak bij de aanwezigen op de plenaire vergadering.

De voorzitter stelt voor aan de PROCORO om een advies uit brengen naar de deputatie toe. De PROCORO heeft geadviseerd in functie van de plenaire vergadering om een oplossing te zoeken die de toets van de Raad van State kan doorstaan. In die zin meent de voorzitter om het advies te baseren op scenario 2. Dit is het meest aansluitend bij het advies van ANB en Ruimte Vlaanderen. Dit betekent dat de uitbreidingsmogelijkheden tot 400m³ en de bosvrije zone van 500m² worden geschrapt. Een IBA kan verplicht worden om het afvalwater te zuiveren.

De voorzitter stelt ook voor dat het dossier wordt aangepast en er een nieuwe plenaire vergadering wordt georganiseerd om een gunstig of voorwaardelijk gunstig advies te bekomen van ANB.

Een lid vraagt of renovatie en vernieuwbouw van de bestaande constructies mogelijk blijven. De vaste secretaris antwoordt dat dit kan. Volledig slopen en opnieuw bouwen is uitgesloten. De minister had dit reeds uitgesloten bij de goedkeuring van de vorige PRUP's. In de voorschriften van PRUP Vijverbos is dit niet geschrapt geweest.

Een aantal leden willen weten of het voorstel van advies van de voorzitter een uitdoofscenario inhoudt zoals ANB voorstelt.

De voorzitter antwoordt dat dit niet het geval is. De meeste bewoners hebben een functiewijziging aangevraagd om er permanent te wonen op basis van de vorige PRUP's. Het is aldus weinig zinvol om nu nog een uitdoofscenario voor te stellen.

Nog een ander lid vraagt of de chalets met permanent wonen kunnen verkocht worden?

De vaste secretaris bevestigt dit. Het permanent wonen is niet gebonden aan personen maar aan de constructie.

Een lid stelt voor om enkel instandhouding toe te laten. Dan kan er niet uitgebreid worden. De vaste secretaris zegt dat de handhaving een rol speelt om toe te zien dat er geen uitbreidingen komen. Het enkel in standhouden van de constructies kan leiden tot verkrotting. De vaste secretaris wijst er ook op dat overtredingen, waarbij ruimer is gebouwd dan de vergunning van de

chalet, zullen moeten afgebroken worden bij het standpunt om geen uitbreidingen meer toe te laten.

Een waarnemend lid vraagt of dit ook geldt voor de woonclusters.

De vaste secretaris zegt dat in de woonclusters de uitbreiding blijft tot 400m³. Dit zit vervat in het PRUP Nonnenbossen-woonclusters.

Een lid vraagt of ANB akkoord zal gaan met het voorstel waarbij geen uitdoofscenario wordt vooropgesteld.

De voorzitter meent dat ANB ook beseft dat er weinig alternatieven zijn omdat de bewoners reeds een functiewijziging hebben bekomen. De voorzitter pleit om de deputatie te ondersteunen in een keuze waarbij het advies van ANB zo goed mogelijk wordt gevolgd. Dit is ook nodig om de Raad van State te kunnen doorstaan. Indien ANB dit niet beseft, en blijft bij een uitdoofscenario, dan blijft er maar 1 mogelijkheid over en dat is dat Vlaanderen zelf het RUP opmaakt.

Een lid wil weten wat de beweegredenen zijn van ANB om aan te geven dat het nu wel een waardevol bos is.

Een ander lid wil dat in het advies wordt opgenomen dat het eigenaardig is vanuit ANB dat een bos in 4 jaar evolueert van een minder waardevol naar een waardevol bos. Morgen kan er terug een ander advies worden gegeven. Als het blijkt dat het eerste advies verkeerd was dan dient ANB zich daaraan te houden.

Nog een ander lid zegt dat er intussen onderzoek is gebeurd om tot dit nieuw besluit te komen.

Een lid verwijst naar het advies van ANB waarin de motivatie wordt gegeven waarom het bos waardevol is.

De voorzitter verwijst eveneens naar het onderzoek. Volgens de voorzitter kunnen in de loop der jaren nieuwe meningen ontstaan.

Een waarnemend lid vraagt hoe dit kan uitgelegd worden aan de burgers dat het nu plots toch waardevol bos is?

Een ander waarnemend lid vraagt zich af of dit niet onder de noemer van 'vooruitschrijdend inzicht' kan geplaatst worden?

De voorzitter meent dat op basis van onderzoek specialisten hun mening kunnen bijsturen. De voorzitter wil wel dat overheden dan ook hun verantwoordelijkheid nemen door bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop indien een uitdoofscenario wordt vooropgesteld. Hierbij verwijst de voorzitter naar de gemeente Zedelgem, die beboste gronden heeft aangekocht met bestemming recreatie. De voorzitter vraagt of de PROCORO kan akkoord gaan om in de zone bos in Nonnenbossen-bos en Vijverbos de voorschriften te schrappen van de uitbreidingsmogelijkheden en de bosvrije zone, alsook het verplichten van een IBA.

De PROCORO gaat unaniem akkoord met het voorstel.

De waarnemende leden van de politieke fracties verlaten de zaal.

Mevrouw Katrien Feys verlaat de zaal

3. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP Solitaire vakantiewoningen in de regio Roeselare-Tielt ten behoeve van de plenaire vergadering.

De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning licht het voorontwerp PRUP toe.

Een lid vraagt of de PRUP's in de andere regio's gezorgd hebben voor tal van vergunningsaanvragen voor solitaire vakantiewoningen?

Een ander lid zegt dat Westtoer dit kan nagaan.

Het ander lid merkt op dat 3 jaar later dan het eerste PRUP er een vooruitschrijdende inzicht is bij Vlaanderen om dit toch toe te laten. Het lid verwijst ook naar de voorbereiding van het nieuwe logiesdecreet. Het nieuwe decreet wordt verwacht in januari 2017. Moet dit niet in de tekst worden aangepast?

De vaste secretaris zegt dat dit nog aangepast kan worden na de plenaire vergadering, of zelfs na het openbaar onderzoek als dit opgemerkt wordt. De tekstaanpassing gebeurt het best wanneer het decreet definitief is.

Een lid wil weten hoeveel solitaire vakantiewoningen er op vandaag zijn.

De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat er geen gegevens voorhanden zijn.

De vaste secretaris vult aan dat de vraag gekomen is vanuit de gemeenten naar aanleiding van concrete vragen, die op vandaag niet vergund kunnen worden en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De PROCORO adviseert het voorontwerp PRUP gunstig.

De voorzitter dankt de heer Davy Goethals voor de toelichting.

4. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP regionaal bedrijf Greenyard Foods (Staden) ten behoeve van de plenaire vergadering

Mevrouw Lisa Stroobandt en de heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning lichten het voorontwerp PRUP Greenyard Foods toe.

Een lid stelt vast dat het ingenomen herbevestigd agrarisch gebied wordt gecompenseerd door het PRUP Kemmelberg. Het lid vraagt of er een inventarisatie bestaat van de reeds gebeurde compensaties.

De vaste secretaris bevestigt dit en stelt voor om dit te agenderen op de volgende bijeenkomst.

Een lid zegt dat het serrebedrijf volledig wordt ingesloten. Om toekomstige uitbreidingsmogelijkheden niet te hypothekeren stelt het lid voor om een bijkomende doorsteek door de buffer toe te laten of reeds een nieuwe weg in te tekenen van het serrebedrijf naar het verder afgelegen agrarisch gebied toe.

Een ander lid meent dat hierdoor de 'food defence' van het bedrijf wordt doorbroken.

Het lid gaat hiermee niet akkoord omdat het serrebedrijf ontsloten wordt via het bedrijf naar het deel van de (oude) Romenstraat, dat openbaar blijft.

De voorzitter besluit dat het wel onderzocht kan worden wat de mogelijkheden zijn.

Het lid mist tevens een motiveringsstudie over hoe de hoogtes zijn bepaald : maximum 25 meter met de mogelijkheid om op een bepaalde plaats tot 40 meter te gaan. En waarom bijvoorbeeld geen 50 meter? Deze motivering is belangrijk moesten er protesten zijn bij de vergunningsaanvraag.

De voorzitter verwijst naar het masterplan waar er een gedachten gang is opgebouwd over de bouwhoogtes. De voorzitter vindt dit positief.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat een compacte uitbreiding van het bedrijf het uitgangspunt vormt. Er is een impactstudie opgemaakt op de omgeving voor een gebouw van 40 meter hoog en dit op drie locaties. Dit is ook overlegd met de

buurtbewoners. Het gebouw van 40 meter komt op het laatste punt van het gebied en het verst van de bewoning.

Het lid kan akkoord gaan met de compacte uitbreiding maar is tevens bezorgd over de hoogtes van de gebouwen ten aanzien van het serrebedrijf. Dit kan een mogelijke lichtimpact hebben op de serres.

Mevrouw Lisa Stroobandt van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er een bouwvrije zone van 10 meter breed is voorzien ten aanzien van de serre om te vermijden dat er een lichtimpact zou zijn.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat in deze bouwvrije zone opslag is verboden en er geen gebouwen mogen ingeplant worden. Over de hoogte van de beplanting is er geen uitspraak. Er zijn tevens afspraken tussen het bedrijf en het serrebedrijf om gronden te ruilen.

Het lid zegt dat er constructieve gesprekken zijn maar dat de grondruil er nog niet is. Het lid wijst er ook op dat de lichtimpact ook te maken heeft met de stand van de zon. De vraag is of de 10 meter-zone voldoende breed is aan de oostzijde, waar de zon opkomt.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat aan de oostzijde enkel kisten kunnen gestapeld worden tot maximum 12 meter hoog. De waterzuiveringsinstallaties kunnen maximaal 8 meter hoog zijn.

Een lid stelt vast dat er een trafiek zal zijn van lege kisten van het westen naar het oosten. Het lid wil weten of dit dan via de openbare weg zal gebeuren?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat de verkeersafwikkeling volledig binnen het bedrijf zal gebeuren.

Mevrouw Lisa Stroobandt legt de hele flow uit van het bedrijf bij de verdere uitbreiding.

Een lid vraagt of de site in Langemark niet kan omgezet worden tot agrarisch gebied.

De vaste secretaris verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan van Langemark waar de site van het bedrijf gezien wordt als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein.

Een lid heeft een aantal opmerkingen :

- Op p.22 van de toelichtingsnota staat dat het tracé van de buurtweg van oost naar west loopt. De buurtweg loopt van noord naar zuid.
- In de stedenbouwkundige voorschriften, zone voor specifieke regionale bedrijvigheid, 1.2.1 inplanting van de gebouwen, is het niet duidelijk of de gebouwen tot op de grens van de bufferzone mogen gebouwd worden. Dit moet duidelijk zijn.
- In de stedenbouwkundige voorschriften, 1.2.7. Overdruk bouwvrije zone ontbreekt het einde van de zin : ` dit verbod treedt pas in werking...;?’
- In de stedenbouwkundige voorschriften, zone voor milieutechnische installatie en toegang, 2.1.2 verharding , wordt in de toelichtende kolom uitleg gegeven over de terreinbezetting terwijl in de voorschriften van verharding dit niet wordt gehanteerd. De uitleg van de toelichtende kolom moet verplaatst worden ter hoogte van de juiste voorschrift
- In de stedenbouwkundige voorschriften, zone voor groenbuffer, 3.2.1, worden de breedtes van de bestaande buffers niet opgenomen. Dit is wel van belang bij handhaving hoe breed de buffers nu zijn. Voorschriften moeten kunnen getoetst worden aan de plannen of aan de bestaande gerealiseerde gebouwen of buffers
- Op p.22 van de stedenbouwkundige voorschriften worden perceelnummers opgesomd. Dit is niet verstandig. Wat als percelen worden gesplitst?

Het lid vraagt of bij bepaalde zones niet duidelijker aangegeven moet worden hoe het zal ingericht worden. De kans bestaat dat bv alles gestockeerd wordt met kisten en daardoor geen personeelsparkeergarage meer is. Het parkeren wordt dan afgewenteld naar het openbaar domein.

Mevrouw Lisa Stroobandt van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het mogelijk is om de gebouwen op de grens met de bufferzone in te planten.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat zones de nodige flexibiliteit moeten hebben. Als de personeelsparkeergarage ondergronds of op het dak wordt georganiseerd, dan kan die zone volledig gebruikt worden voor het stapelen van kisten. Bovendien dient er bij de vergunning een inrichtingsstudie toegevoegd te worden waar het bedrijf aantoont hoe alles wordt georganiseerd.

Een lid wil weten of er brandwegen worden voorzien.

Mevrouw Lisa Stroobandt van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit voorzien is. Er is de mogelijkheid om een bijkomende doorsteek te maken in de buffer in functie van de veiligheid.

Een lid stelt vast dat er een overdruk voor een personeelsparking wordt aangegeven. Het lid vraagt om expliciet te vermelden dat daar ook de ontsluiting is voorzien van het serrebedrijf.

De PROCORO adviseert het voorontwerp voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden zijn :

- 1. Er dient onderzocht te worden of een bijkomende doorsteek in de buffer kan voorzien worden wanneer het serrebedrijf verder wil uitbreiden in het nabijgelegen agrarisch gebied*
- 2. Het expliciet vermelden dat de ontsluiting van het serrebedrijf via de 'oude' Romenstraat blijft of in de zone voor overdruk voor personeelsparking*
- 3. De afstanden ten aanzien van de serrebedrijf moeten duidelijker gemotiveerd worden, rekening houdend met de stand van de zon bij de lichtimpact*
- 4. De voorschriften moeten gescreend worden op onzorgvuldigheden en moeten hier en daar verduidelijkt worden*

De PROCORO vraagt verduidelijkingen over de compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied in PRUP Kemmelberg.

De voorzitter dankt mevrouw Lisa Stroobandt en de heer Wouter Billiet voor hun toelichting en verduidelijkingen.

5. Toelichting van het ontwerp van de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Damme in kader van het openbaar onderzoek

De heer Jan Waumans en Kathy Danneels van de Westvlaamse Intercommunale (WVI) lichten de herziening van het GRS Damme toe.

De vaste secretaris deelt mee dat er een vertegenwoordiging van het beleid mee werd uitgenodigd. De Schepen voor RO is echter verontschuldigd.

Een lid stelt vast dat het gebied gefaseerd zal aangesneden worden voor wonen en bedrijvigheid. De kazerne omvat nog gebouwen. Hoe kan dit dan gefaseerd aangesneden worden? En wat gebeurt er met het deel van de kazerne die niet in de 1^e fase zit?

Mevrouw Kathy Danneels (WVI) antwoordt dat de 1^e fase voornamelijk de bedrijvigheid zal zijn. Er zijn op heden voldoende woonprojecten in Sijsele zelf. Er zal ook nog een bodemonderzoek plaatsvinden. Hoe strikt dit moet gebeuren hangt af van de nieuwe functies. Er moet ook nog een afweging gebeuren in hoeverre gebouwen kunnen behouden blijven. Er zal ook gezocht worden naar tijdelijke oplossingen voor het deel dat niet in de 1^e fase zitten. Op heden is het moeilijk om aan te geven wat waar precies komt. De kazerne is nog niet verkocht.

Een lid verwijst naar p.35 waarin staat dat er gedeeltelijk gebruik zal gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en natuurontwikkeling. In de teksten staat er wat de bestaande infrastructuur is maar niet de bestaande natuur. Het lid vraagt om dit ook aan te geven.

Mevrouw Kathy Danneels (WVI) verwijst hier naar de historische dreef die door het gebied loopt van oost naar west. Het is de bedoeling om dit te behouden en te herstellen.

Een lid vraagt over welke dichtheden het gaat bij het wonen?

De heer Jan Waumans verduidelijkt dat het gaat om minimum 25 woningen per ha

Een lid vraagt waarom geen andere elementen zijn opgenomen in de partiële herziening. Het lid verwijst naar de herziening van het PRS-WV waarin wordt aangegeven dat gemeenten een visie dienen te formuleren over trage wegen in hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De heer Jan Waumans legt uit dat de opdracht van de gemeente Damme beperkt was tot de site van de kazerne. Indien de scope wordt verruimd is de kans groot dat de herziening van het GRS langer gaat duren omdat er zich dan heel wat andere discussies zullen stellen.

Een ander lid vult aan dat ook het masterplan over het Sint-Janshospitaal zou kunnen worden opgenomen, wetende dat er daar ook bijkomende woningen worden voorzien. De PROCORO heeft dit op één van haar uitstappen bezocht. Volgens het lid kan het niet de bedoeling zijn dat nu de herziening beperkt wordt tot de kazerne, dat de volgende herziening wordt beperkt tot het Sint-Janshospitaal, de daaropvolgende herziening gaat over de kern enz...

De voorzitter beaamt dit. De huidige herziening is beperkt tot de kazernesite en had ook andere elementen kunnen meenemen.

Mevrouw Kathy Danneels (WVI) nuanceert. De partiële herziening moet gezien worden als een louter administratieve herziening. Het beleid wenst een RUP op te maken voor de site van de kazerne met bijhorende onteigeningsplan. Het GRS deed daarover geen uitspraken. In de bindende bepalingen staat er een bepaling dat het lokaal bedrijventerrein aan de Zwaanstraat wordt ingeplant. Indien dit niet bindend zou staan, dan was er geen herziening van het GRS.

De voorzitter kan begrip opbrengen maar vraagt in welke context en algemene visie er een feestzaal wordt voorzien op de landbouwhoeve ?

De heer Jan Waumans verduidelijkt dat dit een beleidsmatige visie is om daar een feestzaal in te planten. Oorspronkelijk was dit een zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein na een locatie-onderzoek. Het feit dat het lokaal bedrijventerrein op de site van de kazerne komt, dan is de potentie niet weg om andere zaken toe te laten.

Een lid vindt het vreemd dat een locatie met een potentie voor een bepaalde activiteit meteen een besluit krijgt dat dan ook een andere functie kan. Het lid zegt dat het ook ruimtelijk opportuun moet zijn. Er is voldoende ruimte op de site van de kazerne.

Een ander lid kan begrip opbrengen voor dit standpunt. Door het feit dat er een lokaal bedrijventerrein kan komen, betekent ook dat het landbouwbedrijf niet meer heeft geïnvesteerd en is het aldus een stuk uitgedoofd. Investerings op landbouwbedrijven worden gezien op een termijn van 20 jaar. Als er op heden wordt gezegd dat het lokaal bedrijventerrein er niet komt, en dit wordt niet gecompenseerd, dan is dit een serieus verlies voor de betrokken landbouwer. Dit is ook niet netjes vanuit de overheid.

Nog een ander lid betreurt dat de herziening van het mobiliteitsplan ook niet werd opgenomen.

Mevrouw Kathy Danneels (WVI) herhaalt dat het gaat om een administratieve herziening. Indien de scope wordt verruimd is de kans groot dat de herziening van het GRS langer gaat duren omdat er zich dan heel wat andere discussies zullen stellen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de kazerne nog jaren leeg staat.

De voorzitter dankt de heer Jan Waumans en Mevrouw Kathy Danneels voor hun toelichting.

6. Advisering van het ontwerp van de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Damme in kader van het openbaar onderzoek

1. Algemene opmerkingen

Het betreft een beperkte herziening van het GRS van Damme waarbij de herziening grotendeels ingaat op de reconversie-mogelijkheden van het militaire gebied in Sijsele. Voor de PROCORO is het een gemiste kans om lopende visies op te nemen zoals bijvoorbeeld vanuit het mobiliteitsplan, masterplan Sint-Janshospitaal en omgeving, visievorming trage wegen,....

Het is een leesbaar document, toch wordt gevraagd alle kaartmateriaal nog eens na te kijken, te actualiseren of aan te vullen waar nodig. Zo worden de gebruikte kaarten best aangepast met het feit dat de N9 nu een secundaire weg III is tot in het centrum van Sijsele. Ook wil de gemeente de mogelijkheid open houden om het lokaal bedrijventerrein te voorzien ten oosten van de kern Sijsele

indien de reconversie van de kazerne niet doorgaat. Het is bv. wenselijk om deze zone op kaart weer te geven.

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

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

Reconversie kazerne Sijsele:

De herontwikkeling van de kazerne zal volgende functies omvatten: wonen aansluitend bij de kern, een lokaal bedrijventerrein aansluitend bij de N9 en een gemengd open ruimtegebied met sport- en recreatiemogelijkheden en natuurontwikkeling aan de zuidwestelijke zijde. De beoogde functies kunnen inderdaad een plaats vinden in de zone indien er een duidelijke aangetoonde nood of wens is.

De PROCORO stelt vast dat de gemeente voorstelt om een groot RUP te maken voor de hele zone en daarna met een fasering te werken via een inrichtingsstudie of deelRUP's. De grote zones zijn indicatief aangegeven in het GRS. Dit wordt dan vertaald in een groot-RUP waar de discussie zal zijn waar de precieze grenzen tussen de zones gaan liggen. Ook de mogelijkheden om tot meer verwevenheid van functies te komen, wordt hiermee ondermijnd.

De PROCORO stelt voor om eerst een masterplan op te maken. Hierbij kan ontwerpelijk onderzoek een hulpmiddel zijn om de potenties naar de concrete invulling van het gebied te ontdekken. Hierdoor zal het ook veel duidelijker zijn waar de grenzen tussen de zones liggen en wordt het ook duidelijk waar functies verweven kunnen voorkomen in het gebied, waar best functioneel de verbindingen doorheen het gebied worden gemaakt enz. Het masterplan heeft ook een voldoende basis om dan één RUP of deelRUPs op te maken.

Bovendien zal er met de opmaak van een masterplan ook al veel meer actiegericht nagedacht worden. Dit heeft reeds aanwijzingen wat de verschillende stappen zullen zijn om tot realisatie over te gaan.

De PROCORO vraagt ook om reeds een aantal kwalitatieve voorwaarden voor de invulling van de site aan te geven in het GRS zoals de mogelijke functies (niet-limitatief), de woonkwaliteit (dichtheden, groen, enz.), functionele linken (met bv. centrum of de open-ruimte), bezetting/bebouwing van het gemengd open-ruimtegebied en natuurontwikkeling, enz

Fuifruimte - Feestzaal:

Het PRS stelt dat bij reconversies een afweging dient gemaakt te worden van alle noden binnen de gemeente. Zo dient de nood aan een fuifruimte en feestzaal in de afweging mee opgenomen te worden. Het kan niet de bedoeling zijn om open-ruimte aan te snijden als ruimtelijk de functies ook op de reconversiesite een plaats kunnen krijgen.

In het huidige GRS van Damme wordt de nood aan een fuifruimte aangekaart. Hiervoor werd een locatieonderzoek uitgevoerd waarin wordt gesteld dat zowel een nieuw aan te leggen lokaal bedrijventerrein als de oude kazerne een geschikte locatie zouden zijn om een fuifruimte in onder te brengen. Met voorliggende herziening van het GRS wordt deze fuifruimte, zonder locatie-afweging, nu ondergebracht in het reconversieproject met name dat de sporthal in het gemengd open ruimtegebied multifunctioneel kan gebruikt worden, bv als fuifruimte.

Het locatieonderzoek voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein uit het huidige GRS werd wel overgenomen maar in functie van een ruimtelijke afweging voor de realisatie van een feestzaal. Het gaat dus om een heel andere uitgangshouding dan in het huidige GRS. Het locatieonderzoek werd niet geactualiseerd door bijvoorbeeld de reconversiezone mee op te nemen als zoekzone voor een feestzaal. Zoals aangegeven stelt het reconversiekader vanuit het PRS-WV dat alle noden moeten afgewogen worden bij een reconversiesite.

Vanuit het locatie-onderzoek wordt besloten dat er een feestzaal kan voorzien worden op de locatie van het voormalig tuinbouwbedrijf. Het betreft dus een verhaal waarbij een nieuwe feestzaal in voormalige agrarische gebouwen wordt voorzien. De zinsnede: "*deels gebruik makend van de bestaande bebouwing van het voormalige tuinbouwbedrijf*" doet ook uitschijnen dat er bijkomende bebouwing mogelijk zal zijn. Bovendien vergen dergelijke functies bijkomende infrastructuren zoals bv een parking. Het RSV geeft een kader voor functiewijzigingen (p.271) voor uit de agrarische bedrijfsvoering uitgestoten agrarische gebouwen waarbij het gaat om (1) aan de landbouw

dienstverlenende bedrijven (2) voor laag-dynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies (3) als bestemming van het wonen mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen. Een dynamische horeca-activiteit zoals een feestzaal hoort hier niet bij.

3. Voorstel Besluit

Het voorontwerp GRS Damme, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het planelement omtrent de feestzaal op de locatie van het serrebedrijf is strijdig met de hogere structuurplannen en dient uit het GRS te worden gelaten. Indien er nood is aan een feestzaal, dan moet dit mee onderzocht worden in kader van de reconversie van de kazerne.
- het planelement omtrent de reconversie van de kazerne dient duidelijkere kwalitatieve uitspraken te doen over de invullingsmogelijkheden als wonen en gemengd open-ruimtegebied.

De PROCORO adviseert de gemeente om eerst een masterplan op te maken.

De PROCORO begrijpt de urgentie van deze partiële herziening in functie van de reconversie van de site van de kazerne maar verwacht dat er werk zal gemaakt worden van een ruimere en diepgaandere herziening van het GRS.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

7. Varia

De volgende bijeenkomst is **10 november**.

De volgende agendapunten worden voorzien :

- Advisering voorontwerp PRUP De SOL te Blankenberge tbv de plenaire vergadering
- Overzicht van de compensaties van HAG
- Onder voorbehoud : de behoefteberekening bedrijventerreinen (nb. : deze studie is nog niet afgerond en wordt niet geagendeerd)

- Advisering voorontwerp PRUP slachthuis Tielt (nb.: dit werd niet medegedeeld op de vergadering)

De halfjaarlijkse uitstap gaat over mogelijke functies in leegstaande bebouwing op het platteland. Dit gaat door op **24 november**.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck