

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 10 januari 2013
verslag 139

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerpverslag 6 december 2012 p.02
2. Advisering ontwerp GRS Langemark-Poelkapelle..... p.02
3. Advisering ontwerp GRS Izegem (herziening)..... p.08
4. Toelichting jaarprogramma ruimtelijke ordening p.12
5. Varia..... p.12

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dhr. Piet GELLYNCK | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Dhr. Bernard MAENHOUDT | VOKA-Kamer van Koophandel West-Vlaanderen |
| - Dhr. André SONNEVILLE | UNIZO |
| - Dhr. Pétur EDVARDSSON | ACV |
| - Dhr. Oscar WULLEPIT | Boerenbond |
| - Dhr. Eric VANDORPE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Guido VANDENBROUCKE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Dirk VERTE | VRP |
| - Mevr. Sabien TYBERGHIEN | VRP |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Carlo SPILLEBEEN | Dienst Economie - POM |
| - Dhr. LievenLOUWAGIE | Dienst Landbouw |
| - Dhr. Jeroen CORNILLY | Dienst Cultuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Dhr. Gabriël VANDEMAELE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Provinciale Dienst Welzijn |
| - Dhr. Koen VANNESTE | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Mevr. Annie COOL | CD&V |
| - Dhr. Gilbert VERKINDEREN | Open VLD |
| - Dhr. Rik BUYSE | N-VA |
| - Mevr. Gerda SCHOTTE | GROEN |
| - Dhr. Koen BULTINCK | Vlaams Belang |

• vaste secretaris

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

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Mevr. Martine LANGEN | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Magda MONBALLYU | Westtoer |
| - Mevr. Anne VANDERMEULEN | Dienst Welzijn |
| - Mevr. Katrien VANCRAEYNEST | Dienst mobiliteit en weginfrastructuur |
| - Mevr. Sophie MUYLLAERT | Dienst Erfgoed |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Dhr. Reinoud VAN ACKER | Dienst Erfgoed |
|--------------------------|----------------|

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|-----------------------|------|
| - Dhr. Jurgén CONTENT | Sp.a |
|-----------------------|------|

AFWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Dhr. Eric BOUSSERY | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Dhr. Franky ROELS | ABVV |

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

*De vaste secretaris, Stephaan Barbery, heeft zich verontschuldigd voor de eerste 2 agendapunten.
De vaste secretaris wordt vervangen door de heer Matthias Dobbels.*

1. Goedkeuring ontwerpverslag nr 138 (6 december 2012)

De heer Lieven Veulemans merkt op dat hij de vergadering al had verlaten toen er werd gestemd over het planologisch attest Degezelle. Er blijkt een misverstand te zijn: Lieven Louwagie was aanwezig en Lieven Veulemans niet. Dit moet aangepast worden.

De heer Koen Vanneste merkt op dat op p.6 verkeerdelijk staat dat enkel Vandemoortel gebruik maakt van het vervoer over water. Ook de bedrijven Cargill en Vanden Avenne maken hiervan gebruik.

De heer Lieven Louwagie merkt op dat de grootte van glastuinbouw beperkt wordt tot 2500m² in plaats van de 2ha, die in het verslag staat.

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

De heer Dirk Verté verlaat de vergadering.

2. Advisering ontwerp GRS Langemark-Poelkapelle

Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.

De heer Matthias Dobbels geeft de toelichting.

2.1. Algemene opmerkingen

Het ruimtelijk structuurplan Langemark-Poelkapelle vormt de basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Langemark-Poelkapelle

Globaal gezien bevat het GRS voldoende elementen om het ruimtelijk beleid in de gemeente te voeren. Er worden weinig strijdigheden met de geldende beleidskaders vastgesteld.

Wel worden sommige beleidskeuzes en acties nauwelijks onderbouwd en is niet steeds even duidelijk welk instrumentarium zal worden gehanteerd om bepaalde acties of maatregelen door te voeren.

Daarnaast bevat het GRS ook wel wat interne strijdigheden, voornamelijk inzake beperkingen van bebouwing in de open ruimte, waarbij de beleidsopties uit de verschillende deelstructuren onvoldoende op elkaar zijn afgestemd. Ook de inhoudelijke samenhang en logica tussen deelstructuren enerzijds en deelruimtes anderzijds ontbreekt.

Bovendien zijn verschillende elementen uit het informatief gedeelte achterhaald en zijn sommige kaarten moeilijk leesbaar en is de link tussen kaarten en tekst niet steeds even duidelijk. Het is bovendien wenselijk de gehanteerde begrippen beter te omschrijven en de bron te vermelden bij aangereikte informatie (vb. tabel inkomen land- en tuinbouwbedrijven)

2.2. 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.

Er worden geen echte strijdigheden vastgesteld ten aanzien de bepalingen uit het RSV en het PRS-WV.

2.3. Actuele planningscontext

In het document wordt niet verwezen naar de lopende herziening van het PRS-WV. Nochtans bevat deze herziening heel wat elementen die het gemeentelijk ruimtelijk beleid beïnvloeden. Het gaat onder meer over:

- Gewijzigde kernselectie: Poelkapelle wordt woonkern
- Taakstelling wonen (cyclisch systeem)
- Toebedelen woongelegenheden aan kernen via kernhiërarchie
- Beleid inzake reconversieprojecten
- Beleid inzake recazaken
- Beleid en selecties van natuurverbindingsgebieden
- Toeristisch-recreatieve knooppunten

De PROCORO vraagt de gemeente om deze elementen van herziening als scenario mee te nemen en voldoende tekstueel te verduidelijken hoe het gemeentelijk beleid hierop inspeelt.

2.4. Specifieke opmerkingen per deelstructuur

Wonen

Zoals hierboven vermeld wordt Poelkapelle volgens de herziening van het PRS-WV een woonkern i.p.v. een herlocalisatiehoofddorp. Het ruimtelijk beleid uit het ontwerp GRS is niet meteen strijdig met deze wijzigende selectie, gezien in Poelkapelle op heden geen behoefte aan bedrijvigheid wordt ingevuld. Wel zal bij de toebedeling van een taakstelling wonen rekening gehouden moeten worden met de hiërarchie van de kernen, zoals omschreven in het PRS-WV in herziening.

De bepaling bovenaan p. 175 is niet correct: "de ruimtebehoefte voor wonen kan in één van beide kernen opgevangen worden". Dit is een foutieve weergave van het ruimtelijk beleid uit het PRS-WV. Een verdeling van de ruimtebehoefte over deze twee kernen is immers perfect mogelijk, zolang de kernhiërarchie wordt gerespecteerd.

Er wordt een woonprogrammatie tot 2017 voorzien van ca. 30 woningen. Zoals de gemeente weet is de provincie op korte termijn werk aan het maken van een cyclisch systeem van het toekennen van een woonpakket. Zodra de provincie deze berekening heeft gedaan zullen deze worden afgetoetst met opgenomen programmatie in het GRS. De voorlopige cijfers geven aan dat de bruto-behoefte ongeveer in dezelfde orde is. Bij het toekennen van de woonprogrammatie door de provincie zal duidelijk worden aangegeven hoe de gemeente hiermee verder aan de slag kan.

Het is onduidelijk welke zoekzone voor wonen op lange termijn nu prioriteit krijgt, indien er in 2017 eventueel een netto woonpakket wordt toebedeeld aan de gemeente. Het is wenselijk dit te verduidelijken en hierbij uiteraard rekening te houden met de kernhiërarchie zoals opgenomen in het PRS-WV in herziening.

Op p. 167 worden bepalingen over de inbreidingsprojecten aangegeven. Voor sommige van deze inbreidingsprojecten is een RUP nodig om de huidige BPA-bestemming op te heffen. Voor dergelijke projecten zal het reconversiekader uit het PRS-WV moeten worden toegepast. Een belangrijke eerste vraag hierbij is dat kan worden aangetoond dat de huidige bestemming is achterhaald.

Op p. 177 geeft de gemeente aan dat de uitbreiding van de zorgcampus op de agenda wordt geplaatst, met inbegrip van het voorzien van meer zelfstandige woonvormen gekoppeld aan deze zorginstelling. Voor deze uitbreiding moet agrarisch gebied worden aangesneden. Het standpunt van de PROCORO is dat enkel serviceflats onder de categorie gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden voorzien. Indien het om andere types van zelfstandig wonen gaan, zal dit moeten kaderen binnen de woonbehoefte.

Het beleidskader zonevreemde woningen (p. 178) werkt met twee categorieën. In de eerste categorie worden limitatief een aantal gehuchten opgesomd en ook de linten aansluitend aan de woonomgeving meegenomen. Deze linten worden echter in het GRS nog niet aangeduid. Het is echter niet duidelijk welke spelregels de gemeente zal hanteren om na te gaan of linten effectief aansluiten aan de woonomgeving en op welke manier deze linten dan een bepaalde woonbestemming krijgen in een RUP. Zeker voor de diffuse linten bij Madonna is dit niet evident.

Op p. 178 worden de huidige decretale mogelijkheden uitgebreid weergegeven. Het is wenselijk om dit te beperken tot een verwijzing naar de relevante uitvoeringsbesluiten en decretale bepalingen, gezien deze wetgeving regelmatig aan veranderingen onderhevig is. Op de huidige manier zal de tekst in het GRS geen lange houdbaarheidsdatum kennen. Doordat decretale

bepalingen primieren t.a.v. RUP's kan dit bij toekomstige planningsprocessen immers voor conflicten zorgen als dit decreet ondertussen is gewijzigd.

Inzake het beleidskader zonevreemde woningen wordt voor categorie 1 gesteld dat het decreetaal kader niet wordt uitgebreid, maar dat er voor de gehuchten RUP's zullen worden opgemaakt om een kwaliteitsverbetering te beogen. De PROCORO meent dat een RUP hiervoor niet steeds het beste instrument is, tenzij er een duidelijke meerwaarde kan gecreëerd worden. Het is waarschijnlijk meer praktisch om voor de gehuchten een soort van landschapsinrichtingsplan op te maken en dan via begeleiding en stimulerende maatregelen de vooropgestelde doelen te realiseren.

Op p. 183 wordt de link gelegd met het sociaal huisvestingsbeleid. Uit de tekst valt onvoldoende af te leiden of de gemeente werk maakt van een gemeentelijk woonplan. Indien dit het geval is, is het wenselijk om dit hier te vermelden (vb. als actie).

Op de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur wonen (p. 184) wordt nog verkeerdelijk vermeld dat de zoekzone Schiethoek kan aangesneden worden na 2015. De correcte planningshorizon is hier 2017.

Bedrijvigheid

Zoals hierboven aangegeven wordt Poelkapelle woonkern i.p.v. herlocalisatiehoofddorp volgens de PRS-WV herziening. Het is wenselijk deze wijziging tekstueel in te schrijven.

De behoefteberekening aan bedrijvigheid is niet conform de geldende methodiek opgemaakt. Bedrijven groter dan 1 ha (huidige oppervlakte + uitbreiding) horen niet thuis in de behoefteberekening. Het houdt tevens geen steek om een behoefte van 1500m² toe te kennen aan bedrijven die in de enquêtering geen oppervlaktebehoefte hebben aangegeven. Er wordt dan ook voorbehoud gemaakt op het resultaat van deze behoefteberekening. Het verrekenen van een gedeelte te schrappen bedrijvigheid (te Sint-Juliaan) wordt best ook in de behoefteberekening meegenomen. Een dergelijke planologische ruil is uiteraard mogelijk.

De gemeente wil onderzoeken hoe ze kunnen omgaan met het huidig juridisch aanbod aan bedrijventerreinen dat niet ingevuld raakt. Er wordt aangegeven dat de provinciale ontwikkelingsmaatschappij momenteel bezig is met een project om dergelijke slapende bedrijfsgronden te ontwikkelen.

Op p.186 worden een aantal bepalingen opgenomen over historisch gegroeide bedrijven in of bij de dorpen. Bij reconversie van eventueel te verlaten sites zal het beleidskader inzake reconversie uit het PRS-WV in herziening moeten worden toegepast. Volgens dit kader is het niet vanzelfsprekend om a priori uit te gaan van een invulling met een woonbestemming.

De locatie aan de Industriestraat wordt geselecteerd als zoekzone voor bedrijvigheid op lange termijn. Randvoorwaarde bij eventueel aansnijden is de ontsluiting ervan op een verkeersveilige wijze naar het hogere wegennet (p. 187). Ook bij het strategisch project 2 randweg Poelkapelle komt hierop terug. Het is echter nog steeds absoluut niet duidelijk wat nu het knelpunt is en op welke wijze dit knelpunt wordt weggewerkt. Wordt de randweg een route voor vrachtverkeer?

Het beleidskader zonevreemde bedrijven geeft onvoldoende duidelijk aan hoe dit in de praktijk zal toegepast worden. Enerzijds dient verduidelijkt te worden dat de beoordeling van de vier genoemde criteria (mobiliteit, landschap, economie, hinder) invloed zal hebben op de te hanteren categorie, naast het maximum bepaald volgens de deelruimte. Zo kan een slecht ontsloten bedrijf (mobiliteit) in deelruimte 1 toch een lagere categorie dan 4 of 5 krijgen. Anderzijds is categorie 5 overbodig. Het enige verschil met categorie 4 is hier het opleggen van ruimtelijke randvoorwaarden. Er wordt opgemerkt dat ook voor bedrijven die flexibele ontwikkelingsmogelijkheden krijgen ruimtelijke randvoorwaarden noodzakelijk zijn, vb. inzake inkleding, vormgeving, duurzaamheid, ruimtegebruik, ... Daarnaast zit er cartografisch een grote overlap tussen de verschillende deelruimtes. Hoe zal hiermee omgegaan worden?

Op p. 206 worden voor agro-industrie bepalingen opgenomen die betrekking hebben op grootschalige bedrijven zoals Milcobel en Pinguin. Het is wenselijk deze bepalingen duidelijk als suggestie te formuleren.

Bij de deelstructuur bedrijvigheid ontbreekt een overzicht van de te nemen acties en maatregelen.

Mobiliteit

Het GRS is onvoldoende afgestemd op het mobiliteitsplan. Beleidskeuzes inzake mobiliteit dienen te worden gemaakt via het proces van het mobiliteitsplan. Deze keuzes dienen dan op een consequente wijze te worden overgenomen in het GRS.

Op de kaart gewenste ruimtelijke structuur mobiliteit is de wegcategorisering niet zo duidelijk af te lezen. De vraag stelt zich of deze categorisering bovendien niet meer expliciet moet doorwerken in de overige deelstructuren (vb. beleidskader zonevreemde bedrijven).

Voorstellen over de herinrichting van doortochten van secundaire wegen worden best als suggestie naar de Vlaamse overheid geformuleerd (p. 191).

Het beleid inzake trage wegen (p. 194), dat nochtans op verschillende plaatsen in het GRS terugkomt, bevat weinig visie-elementen. Het wenselijk duidelijker te vermelden welke doelstellingen de gemeente zal nastreven en via welke instrumenten zij deze ziet te realiseren.

Open ruimte

Het beleid in deze deelstructuur bevat heel wat mooie en aannemelijke beleidsprincipes. De vertaling ervan naar acties en maatregelen is echter heel wat minder, zeker inzake timing, aanpak, haalbaarheid en te hanteren instrumentarium.

Daarnaast zijn verschillende bepalingen uit deze deelstructuur intern strijdig. Zo worden er essentiële open ruimtes aangeduid in het deel landschap (p. 222), waar bijkomende bebouwing zoveel als mogelijk moet beperkt worden, terwijl hetzelfde gebied in het deel landbouw een maximale flexibiliteit krijgt inzake ontwikkeling.

Verschillende elementen worden bovendien per thema steeds opnieuw herhaald. Beekvalleien krijgen bv. beleidsbepalingen in de luiken natuur (tweemaal vermeld) en landschap. Dit komt de overzichtelijkheid van het beleid echter niet ten goede.

De logica waarom toerisme en recreatie worden opgenomen in deze deelstructuur open ruimte is ook niet even duidelijk. Vaak gaat het immers ook over kerngebonden horeca en recreatie.

Voorts worden voor deze deelstructuur nog volgende opmerkingen weergegeven:

Natuur

- Bij de gewenste natuurlijke structuur is het wenselijk rekening te houden met het gewijzigd beleid en de gewijzigde selecties uit het PRS-WV in herziening (beekvalleien en stimulansgebied houtige KLE's)
- Voor de beleidsoptie Vredespark is onvoldoende duidelijk of deze actie de opmaak van een RUP behoeft

Landbouw

- De landbouwactiviteiten worden nogal eenzijdig bekeken vanuit een verdere evolutie richting grootschaligheid. Het is echter niet duidelijk wat de visie van de gemeente is op aspecten van landbouwverbreding, i.c. nevenactiviteiten op een bestaand landbouwbedrijf
- Specifiek beleid inzake onder meer mestverwerking en windturbines is onvoldoende afgestemd op het geldende beleid. Bovendien is onvoldoende duidelijkheid over het in te zetten instrumentarium om ruimtelijke beleidsopties te verwezenlijken.
- Op p. 204 wordt bij 2.3.2 enerzijds aangegeven dat er louter stimulerend zal gewerkt worden, terwijl de paragraaf eronder spreekt over beperkingen naar aard en omvang en het afbakenen van bouwvrije zones. Dit spreekt elkaar tegen.
- De gemeente geeft aan dat ze zich zal focussen op het ontwikkelingsperspectief van vrijgekomen hoeves en dat ze hierover bepalingen zal opnemen in RUP's (p. 204, p. 207). Op heden is dit echter een problematiek die op bovenlokaal niveau wordt aangepakt. Het is wachten op duidelijkheid over deze bovenlokale aanpak vooraleer duidelijk is welke rol de gemeente hierin kan spelen. Op heden dient het voorstel van de gemeente dan ook duidelijk als suggestie te worden geformuleerd.
- Het beleid inzake ontwikkelingsperspectieven voor glastuinbouw zit nogal zwak in elkaar. Er wordt weinig rekening gehouden met actuele evoluties in de sector: het gaat zelden over nieuwe solitaire inplantingen, maar meestal over graduele omschakelingen van akkerbouw- of gemengde bedrijven naar een glastuinbouwbedrijf en uitbreidingen van bestaande glastuinbouwbedrijven. Het is dan ook noodzakelijk dat in de visie deze spontane evoluties kunnen gestuurd worden. Daarnaast worden er inzake inplanting weinig principes naar voor geschoven, bv. inzake ligging t.a.v. beekvalleien, landschappelijke integratie, ... De gemeente kan inspiratie opdoen voor een verdere uitwerking in de provinciale visie inzake glastuinbouw die werd opgemaakt voor de regio Roeselare-Tielt.

- Er worden geen acties geformuleerd voor de landbouwstructuur.

Toerisme en recreatie

- Heel wat verschillende termen worden gehanteerd om selecties te maken binnen deze deelstructuur, zoals aantakpunten, startpunten, portalen, grote stapstenen, kleine stapstenen en schakels. Het is echter niet voor elk van deze termen duidelijk wat het hieraan gekoppelde beleid is.
- Ook hier dient in voldoende mate rekening gehouden te worden met de herziening van het PRS-WV. Het gaat over het schrappen van de landelijk toeristisch-recreatieve netwerken, de selectie van specifieke toeristisch-recreatieve knooppunten en het beleidskader voor zonevreemde recazaken.
- Op p. 212 wordt de bestemming van de aanwezige horeca in het knooppunt Steenstraete vooropgesteld. Er is echter geen duidelijkheid over de aard van de activiteiten en de vergunningstoestand.
- Toeristisch-recreatief medegebruik gaat in de praktijk over zachte recreatie zoals wandelen en fietsen. Het is dan ook onduidelijk waarom de gemeente voor dit begrip bepalingen inschrijft inzake nieuwe zonevreemde activiteiten of lawaaierige activiteiten (p. 210).
- In het GRS wordt ingeschreven dat stapstenen een (nieuwe) horecafunctie kunnen krijgen (p. 212). Deze optie dient als suggestie te worden geformuleerd, ook voor de gebouwen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Voor dergelijke gebouwen worden er inderdaad soms mogelijkheden geboden in die richting (na onderhandeling met de administratie erfgoed). Deze sectorale bepalingen kunnen echter niet planologisch geïmplementeerd worden. Dit betekent dat gebouwen op de inventaris steeds ook de decretaal vastgelegde specifieke vergunningsprocedure moeten volgen. Het opmaken van een RUP om de functie-invulling in deze gebouwen te verruimen behoort niet tot de mogelijkheden.
- De tennisterreinen in Langemark worden opgeheven en krijgen een wooninvulling. De motivering waarom de bestemming achterhaald is, is niet terug te vinden.
- De wenselijke beleidsbepalingen inzake kerngebonden toerisme en recreatie, vb. sporthal en sportvelden in Langemark, ontwikkeling Munchenhof, etc. zijn onvoldoende uitgewerkt in deze deelstructuur.
- Er worden geen duidelijke acties en maatregelen geformuleerd voor deze deelstructuur.

Landschap

- Grootschalige ingrepen met een nefaste invloed op het landschap zullen uitgesloten worden (p. 216). Wordt er hiervoor dan een RUP opgemaakt?
- Op p. 218 wordt aangegeven dat ter compensatie van afbraak van storende gebouwen kleinschalige toevoegingen kunnen gebeuren die de compactheid van de site verhogen. Is het op heden wel decretaal mogelijk om zo flexibel om te gaan te hoogte van erfgoed?
- Er worden geen acties geformuleerd voor deze deelstructuur

2.5. Specifieke opmerkingen op de deelruimtes

Het hoofdstuk rond de deelruimtes is verwarrend opgebouwd. Eerst worden vier grote deelruimtes besproken, daarna de dorpen op zich. Donkerweg wordt dan uitgewerkt bij de deelruimte "ruit Langemark-Sint-Juliaan-Poelkapelle", terwijl dit eerdere thuishoort bij de bespreking van de kern Langemark.

Bij de verdere uitwerking van de kernen is het wenselijk om duidelijk de link te leggen met de vooropgestelde rol en identiteit van de kernen zoals deze werd vastgelegd bij de visie- en conceptelementen (p. 167-168) en aan te geven hoe deze rol en identiteit worden meegenomen in het ruimtelijk beleid.

Ruit Langemark-Sint-Juliaan-Poelkapelle

De kern Sint-Juliaan wordt op p. 226 verkeerdelijk aangeduid als een woonkern. Sint-Juliaan wordt echter niet geselecteerd in het PRS-WV (ook niet in herziening) en dient dan ook te worden aanzien als een overige woonconcentratie.

Naast het wonen en de bedrijvigheid zijn er nog andere programma-elementen in het op te maken RUP Donkerweg. Deze zijn echter weinig onderbouwd. Het gaat onder meer over het bestendigen van de hondenschool en de uitbreiding van het Munchenhof. Daarnaast wordt het principe van

ontsluiting van de recreatiepool, in relatie met het binnengebied, waaronder een alternatief voor de bestaande zonevrije woningen, onvoldoende uitgewerkt. Een bijkomende opportuniteit die nu onvoldoende aan bod komt is om in het RUP Donkerweg tevens de inrichting van de Melkweg en het fietspad (Vrijbosroute) op te nemen, in functie van het garanderen van verkeersveiligheid. Op p. 232 wordt aangegeven dat de visie inzake Donkerweg slechts de grote lijnen aangeeft en nog kan bijgestuurd worden. Er wordt erop gewezen dat er voor het afwijken van het richtinggevend gedeelte een grondige reden moet zijn en dat deze afdoende zal moeten worden gemotiveerd bij de opmaak van het RUP.

Op heden ontbreken de relevante programma-elementen en ruimtelijke principes voor de uitbouw van de zorgcampus in Langemark.

Op p. 226 wordt bepaald dat de open ruimtecorsidors maximaal zullen opengehouden worden, ook inzake het inplanten van gebouwen voor de landbouw. Gezien het GRS geen kader vormt voor het vergunningenbeleid impliceert dit de opmaak van een RUP.

Zoals hierboven reeds vermeld (bij bedrijvigheid) is het doel van strategisch project 2: "zoekzones voor wonen en werken op lange termijn, Schiethoek en Industriestraat" nog steeds onvoldoende duidelijk. Waarom is er een link nodig tussen de uitbreidingszone voor Pinguin en een woonuitbreiding t.h.v. Schiethoek?

Het drevenpatroon en Madonna

Er wordt aangegeven dat er ter hoogte van Madonna werk zal gemaakt worden van het netwerk van trage wegen d.m.v. een strategisch project. Een aanzet van doelstelling en aanpak ontbreekt echter.

Langemark

De conceptmatige kaart van Langemark vertrekt vanuit een nieuwe invalshoek (p. 239). De relatie met de gewenste ruimtelijke structuur is evenwel niet duidelijk.

Het is wenselijk om hier toch een volledig beeld te krijgen van de specifieke relevante ruimtelijke opties uit de deelstructuren. Naast de kaart met bijhorende legende (p. 241-242) worden deze hier echter nauwelijks verder besproken.

Poelkapelle

Ook hier is niet duidelijk hoe de conceptmatige weergave van Poelkapelle zich verhoudt tot of vertaald wordt in de gewenste ruimtelijke structuur van het dorp (p. 243).

Madonna

Zullen de vooropgestelde doelen inzake doorsteken, versterken drevenpatroon, etc. worden gerealiseerd aan de hand van een RUP of worden er andere instrumenten ingezet (p. 247)?

Bikschote

De verschillende hoeves in de omgeving van het dorp worden als "extra kamers" aangeduid. Functie-uitbreiding ter hoogte van deze hoeves zal moeten kaderen binnen de geldende regelgeving.

Sint-Juliaan

Er wordt gesuggereerd dat er beter geopteerd wordt voor een "ruimere aanleg die aanzet tot vertragen" om tot een echt portaal te komen. Het is wenselijk om te duiden wat een dergelijke ruimere aanleg precies inhoudt. Dit dient bovendien als suggestie te worden geformuleerd.

2.6. Specifieke opmerkingen op het bindend gedeelte

De bindende bepalingen zijn beter uitgewerkt dan in het voorontwerp GRS. Wel wordt het beter nog meer beperkt tot een actielijst en lijst van bindende selecties. Het is soms raadzaam om bepaalde beleidsuitspraken niet bindend vast te leggen, gezien hier later niet meer kan van afgeweken worden in gewijzigde omstandigheden (vb. wijziging PRS, nieuwe inzichten, ...). Daarnaast horen vrijblijvende uitspraken in de trant van "...kan...", "...is mogelijk..." niet thuis in het bindend gedeelte.

2.7. Besluit

De PROCORO stelt vast dat het GRS voldoende elementen bevat om het ruimtelijk beleid in de gemeente te voeren en dat er nauwelijks strijdigheden met het hoger beleidskader terug te vinden zijn. Het ontwerp GRS Langemark-Poelkapelle wordt bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Opdat het GRS gunstig zou kunnen worden geadviseerd, is het noodzakelijk de kwaliteit van het document gevoelig te verbeteren. Concreet gaat het over volgende zaken:

- Wegwerken van interne strijdigheden
- Het beter onderbouwen van bepaalde acties en beleidskeuzes
- Het op elkaar afstemmen van beleidsopties uit verschillende deelstructuren
- Het actualiseren van het document en het verbeteren van het kaartmateriaal, i.h.b. inzake de deelruimtes
- de gehanteerde begrippen beter te omschrijven en de bron te vermelden bij aangereikte informatie
- Bijkomende voorwaarden ten aanzien van wat hierboven is gesteld zijn:
- Het aangeven van de relevante elementen uit het PRS-WV in herziening, en hoe het gemeentelijk beleid hiermee zal omgaan
- Het herwerken van de behoefteberekening inzake lokale bedrijvigheid conform het geldende beleidskader uit het PRS-WV

De PROCORO keurt met meerderheid van stemmen het advies goed.

Ja (14): *Sophie Ide, Peter Norro, Koen Vanneste, Lieven Veulemans, Carlo Spillebeen, Lieven Louwagie, Jeroen Cornilly, Sabien Tybergien, Oscar Wullepit, André Sonnevillie, Bernard Maenhoudt, Pétur Edvardsson, Koen Dewulf en Piet Gellynck*

Neen (3): *Guido Vandenbroucke, Eric Vandorpe, Gabriel Vandemaele.*

Minderheidsstandpunt:

Gelet op de vele onduidelijkheden, de grote inspanningen van de lokale natuurvereniging om een inbreng te doen in de GECORO en de afwezigheid van het beleid tijdens de toelichting aan de PROCORO dd. 6 december 2012 is een ongunstig advies op zijn plaats.

De heren Dirk Verté en Stephaan Barbery vervoegen de vergadering. De heer Matthias Dobbels verlaat de vergadering.

3. Advisering ontwerp GRS Izegem (herziening)

*Een voorstel van advies wordt rondgedeeld.
De heer Matthias Dobbels geeft de toelichting.*

3.1. Algemene opmerkingen

Het is positief dat de stad Izegem het GRS herzielt om een aantal elementen te actualiseren en bij te sturen. Door de gecoördineerde versie wordt duidelijk wat wordt aangepast en blijven de wijzigingen overzichtelijk.

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

Het voorliggend document wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Woonlinten - woonkorrels

De mogelijkheden voor de woonlinten en woonkorrels worden in het GRS bepaald. Er wordt aangegeven dat de linten en woonkorrels erkend worden als volwaardig (landelijk)woongebied . Er wordt geduïd dat er geen mogelijkheid bestaat tot bijkomende woningen buiten het bestaande juridisch aanbod, maar dat wel een herbestemming naar wonen mogelijk is zonder volumebeperkingen.

De PROCORO stelt dat het inkleuren als woongebied grote gevolgen kan hebben voor de landbouw en hun milieuvergunning omwille van de afstandsregels. Een uitbreiding van de mogelijkheden ten opzichte van de decretale mogelijkheden kan bijgevolg niet zomaar. Dit dient fundamenteel onderbouwd te worden. Totaal geen volumebeperkingen opleggen is een enorme verruiming van de mogelijkheden in vergelijking met de mogelijkheden voor zonevremde woningen volgens de codex RO. Dit kan niet overal toegelaten worden. In het GRS kan hier op basis van een gebiedsgerichte afweging in gedifferentieerd worden. Enkel mits een grondige motivatie kunnen ruimere mogelijkheden worden gegeven aan de woonlinten en woonkorrels. De mogelijkheden in de VCRO dienen wel als basis gehanteerd. Belangrijk hierbij is dat het ook enkel om de bestaande vergunde woningen binnen de woonlinten/woonkorrels kan gaan. Ook naar activiteiten toe kan het geen optie zijn om zomaar binnen de zonevremde woonlinten en woonkorrels activiteiten toe te laten zoals in volwaardig woongebied. Het toelaten van dergelijke kernversterkende activiteiten in het buitengebied is immers strijdig met de principes van het RSV en PRS. De mogelijkheden naar functies dient beperkt te worden, met het besluit van de Vlaamse Regering inzake zonevremde functiewijzigingen als basis.

Bedrijven in het buitengebied gelegen in afgelijnde ambachtelijke zones of industriezones

Voor een aantal historisch gegroeide bedrijven worden uitbreidingsmogelijkheden gegeven. In het GRS wordt aangegeven dat er enkel in functie van een optimalisering van de bedrijfsactiviteiten een beperkte terrein – en volume-uitbreiding buiten de omlijning van het gewestplan aanvaard worden. Deze uitbreidingsmogelijkheden van volumes worden geformuleerd zonder enige afweging. Dit kan niet zomaar als principe gehanteerd worden. Het betreft immers bedrijven gelegen in het buitengebied. Het beleid cfr. het RSV voor het buitengebied staat in de eerste plaats in het vrijwaren van de open ruimte voor de functies natuur en landbouw. In het PRS-WV(RD p.247) is een beleidskader opgenomen om een verdere ontwikkeling van bedrijven buiten de bedrijventerreinen af te wegen. De PROCORO vindt het van belang al deze evaluatiecriteria in een afweging worden opgenomen. Bovendien dient aangemerkt te worden dat een uitbreiding van regionale bedrijven binnen Izegem een gewestelijke bevoegdheid is.

Ook wordt bijkomend het bedrijf Vansteeland aan het lijstje toegevoegd. Wat met Becof? De vraag rijst of de lijst wel volledig is. Waarom wordt het ene bedrijf wel vermeld en de andere niet?

Subsidiariteit

Het is bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke structuur van belang rekening te houden met het subsidiariteitsprincipe. Zo worden in het GRS voorstellen gedaan die rechtstreeks interfereren met de invulling van het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, vb. invullen lokale bedrijvigheid in de autohandelszone Top/Aurora en de invulling van het bedrijventerrein Sasbrug (gewestelijk RUP). Dit dient zowel in de tekst als op kaart systematisch als suggestie naar de hogere overheid toe geformuleerd te worden. Binnen de tekst is dit grotendeels gebeurd (met uitzondering van p.43 onderaan,), op kaart echter niet. De vraag rijst of dit ook wenselijk is.

3.3. Actuele planningscontext.

Het PRS West-Vlaanderen wordt momenteel herzien. In het ontwerp GRS Izegem wordt de herziening van het PRS-WV beschreven. Wat betreft de windturbines zijn er geen zoekzones meer aangeduid in de herziening van het PRS-WV. Dit dient aangepast te worden.

Het is wenselijk om reeds rekening te houden met de herziening. Dit kan door de nieuwe elementen als een scenario op te nemen, die van toepassing worden na de goedkeuring van de herziening van PRS.

Het gaat om:

Gewenste natuurlijke structuur: binnen het GRS worden deelgebieden afgebakend. (RD p.61). In de herziening van het PRS-WV zijn het stimulansgebieden.

Erfgoed: bij de herziening van het PRS-WV wordt aandacht gevraagd voor het erfgoed. Het komt de gemeente toe hiervoor een beleid op te stellen op basis van de inventaris van bouwkundig erfgoed. De PROCORO vindt het van belang dat de gemeente Izegem hier de nodige aandacht aan geeft

Reconversie: binnen het GRS Izegem is een visie ontwikkeld voor de reconversie van functieloze en/of functie-arme terreinen en gebouwen (RD. P.19) De randvoorwaarden die in het beleidskader voor reconversieprojecten zijn opgenomen in het ontwerp-addendum PRS-WV dienen volgens de PROCORO ook vertaald te worden in het GRS.

Prognoses wonen: de provincie is volop bezig met de taakstellingen voor wonen. Het is wenselijk om reeds de oefening te maken wat dit betekent voor Izegem

Recreatie: er is ook een nieuw beleidskader t.a.v. zachte recreatie in openlucht recreatieve domeinen.

3.4. Specifieke opmerkingen

Prognoses wonen

In het informatief gedeelte wordt voor de woonprognoses gerekend vanaf 2007. Dit zijn de gegevens vanuit de studiedienst Vlaamse Regering. Ondertussen zijn we 2012. Deze cijfers worden best geactualiseerd naar 2012.

Binnen de berekening van het aanbod wordt niet met de correcte realisatiegraden gewerkt. Zo dient de realisatiegraden voor de binnengebieden, de woonuitbreidingsgebieden en de nog te ontwikkelen gebieden bestemd als stedelijk woongebied volgens het Gewestelijk RUP 30% te zijn in de plaats van 80% voor een periode van 10 jaar tenzij er reeds verkavelingvergunningen werden afgeleverd. Dan wordt inderdaad met 80% gewerkt.

De evaluatie dient na de herberekening van het aanbod opnieuw te gebeuren. Ook wordt dit aanbod best geconfronteerd met de nieuwe taakstelling die in het kader van de herziening van het PRS-WV aan Izegem wordt gegeven (zie punt 3)

Woondifferentiatie

Vanuit het PRS- WV en vanuit het decreet grond- en pandenbeleid wordt de nodige aandacht gevraagd voor de verschillende doelgroepen. Zo wordt binnen het GRS verduidelijkt dat op het vlak van sociale huurwoningen het sociaal objectief wordt gehaald. Voor de sociale koopwoningen en sociale kavels ontbreekt een duidelijke planning. Ook wordt aangegeven dat er een duidelijk tekort aan woongelegenheden voor bejaarden bestaat in de analyse van de bevolkingsevolutie. De PROCORO vindt het van belang dat de gemeente kan aangeven op welke manier men hier een oplossing wenst aan te geven. Werkt dit door in het beleid, heeft de stad daarin keuzes gemaakt over waar de gemeente deze typologieën wenst te realiseren?

Prognoses bedrijvigheid

In het GRS wordt een behoefteeraming gemaakt voor het lokaal bedrijventerrein. Volgens het PRS-WV kan deze berekend worden op basis van de verkoop aan bedrijventerrein binnen een relevantie 10-jaren periode. Per bedrijventerrein worden met andere periodes gewerkt. Dit is echter niet zomaar vergelijkbaar. Er dient voor de volledige gemeente, dus voor de diverse bedrijventerreinen met eenzelfde periode gewerkt te worden.

Bedrijvigheid: site Lefever

Er wordt voorgesteld deze site te saneren en her in te vullen in functie van een regionaal bedrijf uit Ingelmunster. De PROCORO stelt vast dat in het ontwerp-GRS wordt aangegeven dat de relatie met de Mandelvallei (dat is geselecteerd als natuurverbindingsgebied in het PRS-WV) van cruciaal belang is. Er wordt aangegeven dat de ruimte langs de Mandel weer open en groen moet worden. Anderzijds wordt gesteld dat de bestaande gebouwen gelegen langs de Mandel zullen hergebruikt

worden. Er dient duidelijkheid gegeven te worden over het al dan niet teruggeven van ruimte aan de Mandelvallei.

De PROCORO vindt het eveneens van belang de mobiliteitsimpact in kaart te brengen. In het GRS wordt aangegeven dat 80% van het verkeer via Ingelmunster zal verlopen. Over hoeveel verkeer gaat dit dan? In hoeverre gaat de gemeente Ingelmunster hiermee akkoord.

Provinciaal domein Wallemote

Binnen het GRS is het van belang een lange termijnvisie te ontwikkelen voor de site Wallemote. Binnen het GRS lijkt het alsof er wordt vastgehouden aan wat momenteel mogelijk is binnen de bestemmingsplannen. Gezien de beperkte aanwezigheid van groen in het stedelijk gebied vindt de PROCORO dat mogelijkheden tot optimalisering van deze groengebieden (afwerken, versnipperde delen laten aansluiten,...) moeten onderzocht worden. Ook een voorstel van mogelijke functies voor de kastelen is wenselijk.

Gewenste agrarische structuur

Bij de S-gebieden is stedelijk landbouw mogelijk met mogelijke herbestemming op langere termijn. De vraag rijst wat dit inhoudt?

Grootschalige kleinhandel

Binnen de concepten wordt aangegeven de grootschalige kleinhandel te richten op de N36. De PROCORO stelt dat deze ontwikkeling geen negatieve impact mag hebben op de handel in het centrum. Indien er een te groot perifeer aanbod wordt ontwikkeld wordt de concurrentie met het stadscentrum groot. De kleinhandel dient maximaal gebundeld te worden in het stadscentrum zodat er een leefbaar winkelcentrum behouden blijft.

In het GRS wordt tevens aangegeven dat er een afbouw van bedrijvigheid en grootschalige winkels wordt nagestreefd langs de N36 ten oosten van de Kortrijkstraat (kaart 14). Hoe zal de gemeente dit afdwingen?

Voetbalveld Kachtem

In de herziening van het GRS wordt een locatie aangeduid om het te herlokaliseren voetbalveld in Kachtem een plek te geven. Alle onderzochte locaties worden in kaart gebracht. Alle locaties zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De voorgestelde locatie sluit aan bij de kern Kachtem, kan goed ontsloten worden en betreft een locatie die niet meer door de beroepslandbouw wordt benut. De motivatie voor de oppervlakte is nog steeds zeer beperkt. Hoe groot zal ze juist zijn, hoe zal de afwerking naar de open ruimte gebeuren? De inname van het herbevestigd agrarisch gebied dient zowel ruimtelijk als kwantitatief onderbouwd te worden.

Strategisch projectgebied Station

Het is wenselijk om het document op te laden met een goede passus over omgaan met beeldkwaliteitsplanning, masterplanning en ontwerpend onderzoek; deze ontwerpinstrumenten zijn onmisbare schakels bij het uitwerken van strategische projecten. De stationsomgeving in het GRS wordt gezien als een strategisch project. Wetende dat de uitwerking van dit strategisch project nog in volle voorbereiding is, is het aan te raden om in het GRS zeer omzichtig te zijn met uitspraken die volledig op het terrein van de uitvoeringsplanning te situeren zijn; na uitgevoerd ontwerpend onderzoek zou pas moeten beslist worden of het bestaande brug-geheel al of niet dient afgebroken te worden of dient behouden te blijven binnen het kader van een groene herbruikstrategie; diverse passussen die in het RD daarover geschreven zijn worden dus het best in meer scenario-redactie bijgestuurd: cfr p. 19/20 en p. 82/83 en de kaart 10; bij vergelijking van die pagina's vinden we zelfs volledig identieke tekstblokken (overdadig kopie-en plakwerk dient vermeden).

Voorts is het van belang om regelmatig met de actieve bedrijven in het projectgebied te overleggen en hun de nodige rechtszekerheid te geven. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande toestand van de bedrijven.

Bindende bepalingen

Binnen de bindende bepalingen kunnen geen suggesties opgenomen worden naar de hogere overheid.

3.5. Besluit

De PROCORO adviseert de herziening van het ontwerp GRS Izegem voorwaardelijk gunstig. Voorwaarden zijn :

- uitwerken en motiveren gedifferentieerd beleid voor woonlinten en woonkorrels en beperken van de mogelijkheden conform principes RSV en PRS;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de historisch gegroeide regionale bedrijven gelegen in het buitengebied bepalen na een grondige afweging van de uitbreidingsvragen en de ruimtelijke draagkracht cfr. evaluatiecriteria vanuit het PRS-WV; ook de lijst met bedrijven dient volledig te zijn
- rekening te houden met de herziening van het PRS-WV en als scenario op te nemen
- herontwikkeling site Iefever voor regionaal bedrijventerrein kan mits een grondige afweging, het in kaart brengen van de impact en een akkoord van naburige gemeente Ingelmunster;
- onderbouwen benodigde oppervlakte voor het voetbalterrein Kachtem;
- het inzetten van ontwerpinstrumenten zoals bij strategisch projectgebied station
- geen suggesties naar de hogere overheid opnemen in de bindende bepalingen.

Er dient ook rekening te worden gehouden met de overige opmerkingen.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

4. Toelichting jaarprogramma ruimtelijke ordening

Gelet op het gevorderde uur, stelt de voorzitter voor om het jaarprogramma 2013 te laten toelichten en de bespreking te houden voor de volgende bijeenkomst.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning licht het jaarprogramma toe.

5. Varia

De volgende vergadering gaat door op donderdag 14 februari 2013 met volgende punten:

- Bespreking jaarprogramma 2013
- Provinciaal RUP Bellewaerde ten behoeve van de plenaire vergadering
- Provinciaal RUP Regionaal bedrijventerrein Kortemark ten behoeve van de plenaire vergadering
- Provinciaal RUP Regionaal Bedrijventerrein Wielsbeke ten behoeve van de plenaire vergadering
- Provinciaal RUP Kruiskalsijde (Torhout-Lichtervelde-Gits)
- Verslag van de voorzitter over de uitgaven 2012 van de PROCORO

De vaste secretaris meldt dat er bezwaarschriften zijn ingediend bij de Raad van State:

- tegen het deelplan Blauwpoort van provinciale RUP afbakening kleinstedelijk gebied Waregem
- tegen het provinciaal RUP weekendverblijven te Zonnebeke

Over de planologische attesten van het slachthuis Debramaet te Tielt en Degezelle te Harelbeke zijn er nog geen beslissingen.

De voorzitter nodigt de PROCORO-leden uit voor de nieuwjaarsreceptie.

De vaste secretaris
Stephaan Barbery

De voorzitter
Piet Gellynck