

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 juli 2018 Verslag 206

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 31/5/2018 p.02
2. Goedkeuren ontwerpverslag 7/6/2018 p.02
3. Toelichting en advisering startnota PRUP Galloo p.02
4. Stand van zaken autohandel langs de N32..... p.03
5. Toelichting beslissing deputatie in het kader van de provinciale woonbehoeftestudie..... p.04
6. Toelichting beslissing deputatie over de verdere aanpak bedrijvigheid West-Vlaanderen p.05
7. Varia..... p.05

AANWEZIG

• **Effectieve leden:**

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw

• **Plaatsvervangende leden:**

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa – cel wonen
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Erfgoedcel

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Mevr. Annie COOL Lid van de fractie CD&V
- Dhr. Rik BUYSE Lid van de fractie N-VA
- Dhr. Koen BULTINCK Vertegenwoordiger Vlaams Belang
- Dhr. Herman LODEWYCKX Lid van de fractie GROEN

• **vaste secretaris**

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• **effectieve leden:**

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Leefbaarheid/Welzijn
- Dhr. Reinoud Van Acker Erfgoedcel

• **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Michel GILTE Westtoer

AFWEZIG

• **effectieve leden:**

- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Dhr. Peter ROOSE Lid van de fractie Sp.a
- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Lid van de fractie Open VLD

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 31/5/2018

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Goedkeuring ontwerpverslag 7/6/2018

De heer Oscar Wullepit merkt op dat het Nederlands bedrijf Aviko-Eurofreez noemt en niet Adeco. Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd met inbegrip van bovenvermelde opmerking.

3. Toelichting en advisering startnota PRUP Galloo

De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota toe over het bedrijf Galloo.

Dit is een uitvoering van een afgeleverde positief planologisch attest.

Een lid verwijst naar p.10 van de startnota. Het is duidelijk dat het bedrijf uitbreidt in de open ruimte, richting VEN-gebied. Het lid vindt het spijtig dat dit niet aangehaald werd bij de toelichting. Het lid kan niet akkoord gaan met de uitbreiding van het bedrijf. Het lid verwijst naar het planologisch attest, dat niet door het lid positief werd geadviseerd. De bufferzone moet dan ook degelijk zijn. De uitbreiding is dan ook de laatste uitbreiding.

De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning zegt dat hij enkel de grote lijnen van de startnota heeft toegelicht. De heer Davy Goethals gaat ervan uit dat de documenten vooraf worden gelezen.

Een waarnemend lid vraagt of het gaat om een functionele of recreatieve fietsverbinding? Moet dit niet onderzocht worden wie van deze fietsverbinding gebruik zal maken? Wie fietst er nu?

Een ander lid legt uit dat er een masterplan voor het gebied ten noorden van de Leie in opmaak is. Ook deze situatie is onderzocht geweest. Er is een voorkeur voor een fietssnelweg langs de Leie. Dit is goed bestudeerd geweest omdat het gaat om een belangrijk functioneel fietsroute.

Er zijn 3 tracé's onderzocht met name: de bestaande route, een route langs de groene zone van het RUP en een route via de Wervikstraat. Uiteindelijk blijkt dat de route best naast de groene zone van het PRUP komt maar dan niet doorgetrokken in de Wervikstraat maar richting de Lage weg voorzien wordt. De Lage weg is reeds een belangrijke trage verbinding voor de schoolgaande jeugd tussen de centra Wervik en Menen.

Nog een ander lid zegt dat met de omlegging van de fietsroute er steeds een deel van de route langs de Wervikstraat nodig zal zijn. Op heden is dit een gevaarlijke situatie door de vele vrachtwagens.

Een lid verwijst naar een overzichtskaart in de powerpoint waarbij er een groen buffer staat tussen het bestaande bedrijf en de uitbreiding ervan. Volgens het lid heeft dit geen enkele zin. Het belangrijkste is dat de bufferzone naar de open ruimte toe kwalitatief is. Het lid vraagt hoe hoog de loodsen zullen zijn en over welk volume het gaat. Met andere woorden: hoe wordt er met zuinig ruimtegebruik omgegaan? Gelet op de ligging is er volgens het lid veel potentie om in de hoogte te bouwen. Het lid verwijst ook naar de beslissing van de deputatie om het bedrijventerrein Menen-Wervik te voorzien op Menen-West. Voor het lid is het belangrijk om dit ook mee te nemen in de fietsverbindingen. De fietsverbindingen moeten dus ruimer gezien worden dan enkel in relatie met het bedrijf Galloo.

Het lid vraagt ook hoe het zit met hernieuwbare energie.

Een ander lid antwoordt dat er 2 windmolens zijn en een biogasinstallaties. Het bedrijf neemt alle energie reeds van deze bronnen. Een bijkomende windturbine zal vermoedelijk niet haalbaar zijn. De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat het ook gaat om het voorzien van zonnepanelen op de nieuwe loodsen. Het is ook de bedoeling dat het gedeelte van de openluchtstapelring zal overdekt worden waardoor er ook zonnepanelen kunnen geplaatst worden. De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er naar bouwhoogtes en volumes niet direct een insteek wordt gedaan. Bovendien kan de 1^e fase al vergund worden op basis van het planologisch attest. De gebouwen zijn 16 meter hoog. Wat betreft de mobiliteit dient dit inderdaad in zijn totaliteit te bekeken worden met Mene-West.

De voorzitter rond de bespreking af en besluit dat de PROCORO aandacht vraagt voor het zuinig ruimtegebruik, alsook de fietsverbindingen moeten in een ruimere context bekeken worden.

De dames Katty Dewilde, Martine Langen en de heer Eric Vandorpe laten weten dat zij niet akkoord gaan met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bedrijf breidt verder uit in de open ruimte, richting VEN-gebied. Op basis van het planologisch attest kan het bedrijf uitbreiden maar dit is dan ook de laatste uitbreiding. Er moet een voldoende kwalitatieve buffer ten aanzien van de open ruimte worden voorzien.

4. Stand van zaken autohandel langs de N32

De heer Davy Goethals van de dienst ruimtelijke planning heeft een overzicht van de evaluatie van het PRUP N32 autohandel opgemaakt.

De voorzitter vindt de evaluatie interessant. De voorzitter vraagt zich af of de verbeterde situatie van de autohandel gunstig is geëvolueerd dankzij het PRUP of dit gewoon een trend is in de autohandel.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijk planning antwoordt dat de verbeterde situatie er gekomen is zowel door het PRUP als door de evolutie binnen de autohandel. Door het planningsproces is er een bewustzijn gekomen bij de autohandelszaken om hun zaak kwalitatiever te gaan inrichten. Voorts was er een aanbod met een specifiek bedrijventerrein voor autohandel in Izegem. Met het verdwijnen van het douanekantoor om wagens uit te voeren naar de vroegere Oostbloklanden, wil het cliënteel ook meer kwaliteit.

Een lid stelt vast dat er veel minder bouwberoepen zijn dan in het verleden. Dit is dankzij het PRUP.

Een ander lid zegt dat het oogmerk ook was dat er niet meer werd geparkeerd op de fietspaden om wagens te laden of te lossen. Ook het verbeteren van de beeldkwaliteit was een doelstelling. Wat is daar de stand van zaken?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er geen kwalitatieve evaluatie en/of bevraging is gebeurd. Met het verdwijnen van 25 autohandelszaken is de beeldkwaliteit sowieso verbeterd.

Een lid meent dat er op heden op een andere wijze aan handel wordt gedaan dan 10 jaar geleden. Er wordt veel verkocht via internet. De vraag rijst of er wel nood is aan een zichtbare locatie voor autohandelszaken. De vraag rijst of het nog relevant is om alles te gaan bundelen op 1 plaats. Een ander lid is het daar niet mee eens. Mensen willen de auto nog zien ter plaatse en niet via internet. Het lid is opgetogen dat er 25 autohandelszaken zijn verdwenen. Het lid stelt vast dat de autohandel langs grote wegen verder toeneemt. Het lid vond het nuttig om een stand van zaken te krijgen. Het lid stelt voor dat ook andere PRUP's worden geëvalueerd.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning neemt de vraag mee naar de dienst en kijkt na of er mogelijkheden zijn om dit te doen bijvoorbeeld bij de voorstelling van het jaarprogramma.

De voorzitter dankt de heren Davy Goethals en Wouter Billiet voor hun bijdrage.

5. Toelichting beslissing deputatie in het kader van de provinciale woonbehoeftestudie

De vaste secretaris licht de beslissing van de deputatie toe over de provinciale woonbehoeftestudie.

De voorzitter heeft meermaals aangehaald dat de dichtheden ieder jaar stijgen. De voorzitter stelt tevreden vast dat dit door de studie bevestigd wordt. De voorzitter vraagt zich af of er moet gewacht worden tot 2021 voor een volgende evaluatie. De voorzitter vindt de beslissing van de deputatie zeer goed. Het is belangrijk dat deze boodschap ook wordt meegegeven aan de gemeentebesturen.

Een lid vindt het overzicht interessant en stelt vast uit de praktijk dat er voortdurende verdichtingsprojecten zijn. De boodschap van de Vlaamse Bouwmeester over de betonstop begint meer en meer te leven onder de mensen. Het lid heeft er evenwel een dubbelzinnig gevoel bij. Enerzijds is er nood aan verdichting. Anderzijds rijst de vraag of dit in alle dorpen wel nodig is. Hierdoor verdwijnt vaak de charme in onze kleinere dorpen. Ook initiatieven tot verdichting willen de mensen ook niet in hun achtertuin. Het lid vraagt hoe er best hiermee kan omgegaan worden. Het lid volgt de voorzitter om de evaluatie nauwer op te volgen en niet te wachten tot 2021.

Een ander lid zegt dat puur cijfermatig bekeken de betonstop te laat komt. Ook rijst de vraag psychologisch of het wenselijk is om zo sterk te verdichten. Het ander lid heeft evenwel vragen bij het bepalen van de woonbehoefte. Er is een arbeidskrachte. Er is aldus een inwijking van arbeidskrachten. In hoeverre werd er hiermee rekening gehouden? Indien er op heden voldoende aanbod is voor het wonen op basis van de demografische evolutie, dan zal dit lijden tot een tekort aan woonaanbod met de arbeidsmigratie.

De vaste secretaris legt uit dat het een inschatting blijft. Met de vooropgestelde demografische evolutie en met de verdichtingsprojecten zal er een overschot zijn aan woonaanbod. Bovendien worden op heden woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld en de vertaling van het netto pakket bijkomende wooneenheden moet in de meeste gemeenten nog gerealiseerd worden. Met andere woorden er zal in de komende jaren eerder een overschot zijn. Met andere woorden: er is ruimte om een arbeidsmigratie op te vangen. Evaluatie en monitoring van het woonaanbod moet er ook voor zorgen dat er kan geanticipeerd worden op bepaalde tendensen. Dit betekent ook dat gemeenten verder hun ROP (register onbebouwde percelen) blijvend moeten actualiseren.

Een lid vult aan dat er ook nog reconversieprojecten zijn, die leiden tot verdichtingsprojecten. Dit is ook niet meegeteld in het toekomstig woonaanbod. Het lid stelt vast dat in steden op heel wat locaties aan verdichting wordt gedaan. De vraag rijst of dit ook niet meer gestuurd moet worden. De voorzitter meent dat er niet enkel een tendens is naar meer appartementen. Er zijn ook andere woonvormen zoals co-housing. Een voorbeeld heeft de PROROCO gezien op haar uitstap in Brugge. De vraag rijst ook of nog iedereen een auto zal hebben in de toekomst. Moeten er in de RUP's nog verplichte normen worden opgelegd voor autoparkeerplaatsen? De stad Gent heeft alvast hun norm voor parkeerplaatsen verlaagd.

Een waarnemend lid meent dat de verdichting wordt gestuurd door de markt. Dit komt door de dure bouwgronden en het feit dat jongeren dit niet meer kunnen betalen. Het is het einde van een beleidsperiode. Op heden worden de tendensen in kaart gebracht in kader van een nieuwe BBC (budget en beheerscyclus). Deze studie en deze beslissing is belangrijk voor de gemeentebesturen. De gemeentebesturen moeten voldoende geïnformeerd worden. Zo zullen de mensen kleinere of zelfs geen tuinen meer hebben waardoor de gemeenten meer openbaar groen, parken en dergelijke zullen moeten voorzien.

Een ander lid vindt dat de nieuwe woonbehoeftestudie en evaluatie vroeger moet gebeuren dan 2021.

Nog een ander lid feliciteert de dienst ruimtelijke planning met de studie en de beslissing van de deputatie. Het lid vindt het ook belangrijk om dit verder op te volgen en de gemeenten hierover te informeren.

Een waarnemend lid vraagt of deze tendens typisch is voor onze provincie? Voor het waarnemend lid komt het tegenstrijdig over dat bijvoorbeeld Poperinge met een dalend bevolkingscijfer zit en

verder gaat uitbreiden met woningen. Gaat het dan om 2 kleinere woningen die 1 comfortabele woning wordt? Kan er ook gewerkt worden aan herschikkingen van woonzones?

De vaste secretaris kent de behoeftes niet in de andere provincies. Het is evenwel zeker dat er ook vergrijzing aan bod komt en dat er ooit een einde komt aan de gezinsverdunding. Dit is wat Poperinge meemaakt: het aantal inwoners daalt maar er zijn nog bijkomende woningen nodig door de gezinsverdunding. Zoals aangegeven in de toelichting zit de groei van de huishoudens voor 75% door alleenstaanden. Woonzones kunnen herschikt worden als het gaat om 1 of een klein aantal eigenaars. De vaste secretaris verwijst naar de oefening van een woonwijk van de sociale bouwmaatschappij nabij het station van Heist. De woningen zijn aan herbouw toe. Hierdoor kan de wijk herschikt worden waarbij verdicht wordt en meer groen wordt voorzien.

De voorzitter rond de bespreking af. Er moet ook op een slimme wijze gewerkt worden aan verdichting met groene longblaasjes. Met het eigendomsrecht is dit niet éénvoudig.

6. Toelichting beslissing deputatie over de verdere aanpak bedrijvigheid West-Vlaanderen

De vaste secretaris licht de beslissing van de deputatie toe over de verdere aanpak van bedrijvigheid.

Een waarnemend lid vraagt of de plaatsbepalers hierbij worden betrokken?

De vaste secretaris verduidelijkt dat het de bedoeling is om de plaatsbepalers terug te betrekken bij de visievorming bij een beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen maar niet specifiek in dit proces.

De vaste secretaris deelt mee dat het volledig proces, alsook de beslissing van de deputatie terug te vinden is op de website www.west-vlaanderen.be/ruimtelijkeplanning/beleidskaders en visies.

De voorzitter dankt de vaste secretaris voor de goed gestructureerde toelichting.

7. Varia

De volgende bijeenkomst gaat door op 6 september.

De agendapunten zijn :

- Reflectiemoment van de voorzitter
- Bezwarenbehandeling vanuit openbaar onderzoek van PRUP De Sol Blankenberge
- Bezwarenbehandeling vanuit openbaar onderzoek van PRUP 't Veld

6 september is de laatste dag dat de PROCORO de bezwaren kan behandelen voor het PRUP De sol Blankenberge. Uit voorzorg stelt de vaste secretaris voor om verlenging te vragen met 30 dagen aan de deputatie van de periode voor de bezwarenbehandeling. De vergadering gaat hiermee akkoord.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck