

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, 17/01/2019
verslag 210

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 209 (6/12/2018) p.02
2. Advisering ontwerp PRUP Torhout Noord nav het openbaar onderzoek..... p.02
3. Advisering startnota PRUP Raversyde (Oostende)..... p.17
4. Varia p.19

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw
- Dhr. Reinoud VAN ACKER Erfgoedcel

• Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Dhr. Michel Gilte Westtoer
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa – cel wonen

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Simon BEKAERT Sp.a
- Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD
- Dhr. Johan DE POORTER N-VA
- Mevr. Dominiek SNEPPE Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE 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. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Leefbaarheid/Welzijn

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Dhr. Wim CARREIN VRP
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Hilde DECLEER CD&V

AFWEZIG

• effectieve leden:

- Dhr. Franky ROELS ABVV

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 209 (6/12/2018)

Er zijn geen opmerkingen.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

De ondervoorzitter, Koen Dewulf, verlaat de vergadering. Mevrouw Elly De Bever vervangt hem.

2. Advisering ontwerp PRUP Torhout Noord nav het openbaar onderzoek

Behandeling adviezen, bezwaren en opmerkingen n.a.v. het openbaar onderzoek van 31 augustus 2018 t.e.m. 30 oktober 2018

De voorzitter verwelkomt mevrouw Katrien Devreese en de heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning licht het ontwerp-PRUP toe.

De voorzitter opent de bespreking.

Een lid stelt vast dat het fietspad en de fietsdoorsteek is verdwenen. Hoe zal het fietsverkeer dan worden opgelost?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het de bedoeling is om een fietsverbinding te maken tussen de oude spoorwegbedding Groene '62 en de toekomstige fietssnelweg langs het spoor. Dit kon via een nieuwe fietsdoorsteek doorheen het bedrijventerrein. Uit diverse overlegmomenten bleek dat de nieuwe fietsdoorsteek uitkomt op de Ambachtstraat, waar veel vrachtwagens passeren. Vanuit fietsveiligheid werd deze optie verlaten.

Het alternatief ligt buiten het plangebied met name via Oude Gentweg, waar reeds een fietspad ligt. Hierbij is het belangrijk dat de oversteek van de N32 - Bruggestraat, op een veilige manier kan gebeuren. AWV heeft de intentie om het kruispunt N32 – Oude Gentweg her in te richten. Bovendien biedt de Oude Gentweg het voordeel dat er geen uitgesproken hellingen zijn. Dit verhoogt het fietscomfort.

Een ander lid stelt dat de verbinding Groene 62 – Warandestraat niet evident is. Er is een hoogteverschil van 5 meter. Het lid kan er zich in vinden om het doorgaand fietsverkeer niet doorheen het bedrijventerrein te sturen. Het lid benadrukt dat het schrappen van de fietsdoorsteek niet mag betekenen dat er geen fietspaden moeten voorzien worden in het bedrijventerrein zelf. Het moet ook de bedoeling zijn dat werknemers op een veilige manier naar hun bedrijf kunnen fietsen in het bedrijventerrein.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er binnen de bestaande wegenis fietspaden kunnen aangelegd worden. Daar is ook ruimte voorzien.

De voorzitter stelt voor om de alternatieven te benoemen in de toelichtingsnota. In de stedenbouwkundige voorschriften moet het duidelijk zijn dat er fietspaden kunnen komen.

Een lid vraagt zich af waarom het doorgaand fietsverkeer geen gebruik kan maken van de fietspaden in het bedrijventerrein zelf.

Een ander lid meent dat het bedrijventerrein ook toegankelijk moet zijn vanuit het centrum. Hier wordt enkel de nadruk gelegd tussen de Groene '62 en de toekomstige fietssnelweg.

Nog een ander lid zegt dat de Aartrijkestraat verkeersluwer wordt gemaakt. Deze straat wordt nu reeds door het schoolgaand verkeer op de fiets gebruikt. Dit vormt ook een alternatief voor de Ambachtstraat. Normaal gezien rijden de fietsers op de rijweg in een zone 50. Wanneer er tamelijk veel vrachtverkeer is, kunnen er ook fietspaden worden aangelegd.

Een lid stelt voor om de Aartrijkestraat ook als onderdeel van het alternatief mee te nemen voor de verbinding tussen de Groene '62 en de toekomstige fietssnelweg.

De voorzitter wil weten wat de reden is dat de fietsdoorsteek, deel oude spoorwegberm, niet is weerhouden. Waarom kan dit niet onteigend worden?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat de NMBS dit gedeelte heeft verkocht aan de naastgelegen eigenaars. Bovendien vormt het talud de grens met de ambachtelijke zone. Er was ook geen draagvlak bij het beleid om te onteigenen. Oorspronkelijk zat er bij het PRUP een onteigeningsplan. Tot slot wijst Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning naar het begin van de bespreking. De oude spoorwegbedding komt uit op de Ambachtstraat, te midden van het

bedrijventerrein. Omwille van de fietsveiligheid werd deze optie niet weerhouden. Als er fietspaden liggen in het bedrijventerrein, is het niet de bedoeling dat dit gepromoot wordt voor het doorgaand verkeer. Een lid zegt akkoord te gaan met een alternatief. Het lid meent dat de stedenbouwkundige voorschriften garanties moeten geven dat er fietspaden moeten aangelegd worden in het bedrijventerrein.

Een ander lid verwijst naar de toepassing van een gabarietregel van 45° ten aanzien van de woonzone. Dit legt een beperking op aan het zuinig ruimtegebruik.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de infomarkt. Bewoners waren vragende partij dat het woongebied wordt behouden. In de praktijk is er een bestaand bedrijf, waarbij de silo's al hoger zijn dan de toegestane gabariet. Verbouwen of uitbreiden met éénzelfde hoogte, in dit geval een bijkomende silo, moet misschien als uitzondering worden toegestaan, op voorwaarde dat er geen hinder is voor de bewoners. Bij een vergunningsaanvraag dient er een inrichtingsstudie aan toegevoegd te worden over de ruimtelijke kwaliteit.

Het lid besluit hieruit dat de bedrijven aan de politieke willekeur wordt overgelaten. Bij bedrijvigheid is er altijd een beetje hinder. Hoe zal de hinder bepaald worden ten aanzien van het wonen. Het lid vraagt duidelijkheid wat er kan en niet kan.

Een ander lid zegt dat een bedrijf zich ook kan herschikken waardoor de gabarietregel wel wordt gerespecteerd.

Nog een ander lid stelt vast dat het woongebied een overdruk kent als gemengd woongebied. Het lid vindt het belangrijk dat de 45 graden regel wordt toegepast ten aanzien van woningen. Dit is minder relevant ten aanzien van een kantoorgebouw of een lokaal ambachtelijke activiteit.

Het lid stelt voor om de gabarietregel enkel toe te passen ten aanzien van het woongebied waar effectief een woning staat.

De heer Matthias Dobbels van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften. In het woongebied wordt het verplicht om een woning te voorzien.

Een lid meent dat als de mensen er willen blijven wonen, dan is het logisch dat het woongebied blijft. Indien de voorschriften flexibeler worden gemaakt, dan wordt de woonfunctie verdrongen.

De voorzitter stelt vast dat dit proces al bezig is.

Een ander lid vraagt of de verplichte woning een particuliere woning moet zijn. Kan dit ook een bedrijfswoning zijn? Volgens het lid moet de gabarietregel ook niet toegepast worden als het gaat om een bedrijfswoning.

Binnen de PROCORO is er een discussie of het erfgoed, meer bepaald de gebouwen op de inventarisatie, moet opgenomen worden in het PRUP met bijhorend voorschrift.

De voorzitter stelt vast dat de regelgeving op Vlaams niveau niet is afgestemd. Enerzijds wordt juridisch verwezen dat dit niet kan naar aanleiding van een gemeentelijk RUP van Koksijde. Anderzijds drukt de vertegenwoordiger van de minister-president in de Vlaams adviesraad SARO de wens uit om de inrichtingsplannen voor erfgoed te vertalen in RUP's. De voorzitter vindt het erfgoed belangrijk.

Een lid zegt dat het erfgoed heel fragmentair voorkomt. Op het geoportaal staan er 3 gebouwen die van belang zijn met een duidelijke erfgoedwaarde. Deze kunnen aangeduid worden op het plan.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de bevoegdheid van de gemeente in deze inventarisatie. De gemeente kan deze lijst aanpassen: zowel schrappen of toevoegen. Nog een ander lid is de mening toegedaan dat het schrappen van de erfgoedwaarde van gebouwen, niet betekent dat er geen belang moet aan gehecht worden. De erfgoedwaarde is niet weg. Als de gebouwen op een inventaris staan voor bepaalde aspecten, dan moet bij een vergunningsaanvraag hiermee rekening worden gehouden. Voorts wijst het lid erop dat er reeds uitspraken zijn bij de Raad van State hierover. Als de aanduiding louter informatief is, dan heeft het lid er geen probleem mee.

De voorzitter meent dat het aanduiden van erfgoed wel een betekenis moet hebben. Hierbij mogen we de schuld niet leggen bij de Raad van State maar bij de Vlaamse Regering, die er blijkbaar niet in slaagt om haar decreten op elkaar af te stemmen.

Een lid wil de discussie niet openen over het feit dat de perceelsgrootte van 5000m² het onderscheid maakt tussen lokaal en regionale bedrijvigheid. Het lid vraagt dat de PROCORO daar wel eens een discussie over houdt.

De vaste secretaris herinnert de PROCORO aan het opzet van de opmaak van dit PRUP. Het gaat om een regionaal bedrijventerrein. De vaststelling is dat de privé-eigenaars er zoveel mogelijk kleinere kavels willen van maken. Wanneer een bedrijfsleider dan een groter perceel zoekt, dan is dit niet meer te vinden.

De voorzitter gaat over tot de beraadslaging en stemming bij het advies.

Hieronder vindt u een overzicht van alle adviezen en bezwaren die ontvangen zijn door de PROCORO naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Het is onderverdeeld in twee delen.

Deel 1 geeft de samenvatting weer van alle adviezen en het advies van de PROCORO.

In deel 2 worden voor elk thema de bezwaren ondergebracht onder veel voorkomende onderwerpen en wordt het advies van de PROCORO geformuleerd. Beide delen dienen samen met de lijst van de bezwaren en adviezen gelezen te worden. Elke nummer verwijst immers naar een vervolgnummer op deze lijst waar telkens de datum van ontvangst, de naam, het adres, de ontvangswijze van het advies of bezwaar op vermeld staat. Op die manier kan men indien nodig het originele exemplaar erbij nemen.

Het advies wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd, tenzij anders vermeld.

DEEL 1: SAMENVATTING ADVIEZEN EN VOORSTEL VAN ADVIES VAN DE PROCORO

A1. Departement Omgeving

Gunstig advies.

Het Departement vraagt evenwel om de grafische aanduiding van de **fietsontsluiting** opnieuw verordenend op te nemen op het grafisch plan en vraagt waarom dit werd geschrapt.

Advies PROCORO:

In het ontwerp RUP werd er een fietsverbinding voorgesteld, die deel uitmaakt van een verbinding van de oude spoorwegbedding Groene'62 naar de toekomstige fietssnelweg langs de spoorlijn. Omwille van de potentiële onveiligheid voor fietsers ter hoogte van de kruising op de Ambachtstraat, werd in het ontwerp RUP voorgesteld om het fietsverkeer niet doorheen het bedrijventerrein te sturen. De PROCORO kan hiermee akkoord gaan. De PROCORO vindt het belangrijk dat er alternatieven, buiten het plangebied via de Oude Gentweg en de Aartrijkestraat wordt opgenomen in de toelichtingsnota. De PROCORO wil garantie in de voorschriften dat er fietspaden moeten aangelegd worden in de bedrijvenzone zelf, zodat werknemers op een veilige manier naar hun bedrijf kunnen fietsen.

A2. Gemeenteraad Torhout

Voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeenteraad van Torhout stelt dat het achter de opmaak van het PRUP staat en dat het zelf vragende partij was om de gewestplanvoorschriften van milieubelastende industrie te herbekijken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad heel wat opmerkingen, die gebundeld werden per thema:

▪ **BEDRIJVIGHEID**

De gemeenteraad van Torhout kan akkoord gaan met het principe om te vermijden dat een groot terrein wordt opgesplitst in kleine delen, teneinde ook terreinen voor grote bedrijven te kunnen behouden, maar heeft een aantal bedenkingen over de **handhaving** hiervan, bij verkoop of verhuur en stelt de vraag of dit kan gestuurd worden via een RUP.

De gemeenteraad stelt voor om het verbod op **samenvoegen** bij de lokale bedrijvigheid te schrappen of om een **maximale perceelsoppervlakte** vast te leggen.

De gemeenteraad vraagt een **afwijking op de gabarietregel** voor sommige bedrijven die op vandaag reeds hoge gebouwen hebben op een kleinere afstand dan voorzien in het RUP. (bv Voeders D'Aussy)

Advies PROCORO:

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt de basis voor het afleveren van vergunningen, maar kan niet sturen op vlak van verkoop of verhuur en handhaving.

In het GRS Torhout (2008) stelt bij de uitgangspunten voor de gewenste economische ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid het volgende:

“Een gedifferentieerd aanbodbeleid: Er wordt een gedifferentieerd aanbodbeleid gevoerd van kleine en grotere percelen, inspelend op de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid. Deze differentiatie wordt ruimtelijk op een zinvolle manier vertaald. Percelen voor kleinere bedrijven kunnen bijvoorbeeld als overgang fungeren tussen regionale bedrijvigheid en woonomgevingen.”

Uit de analyse van de bestaande kadastrale perceelsstructuur, werd in de toelichtingsnota reeds aangegeven dat de kleinere percelen zich in het westelijke deel van het plangebied bevinden, aansluitend aan het BPA Oude Gentweg, en dat de grotere percelen zich allen ten oosten bevinden van dit BPA. Hetzelfde geldt als we de percelen samennemen die van eenzelfde eigenaar een aaneengesloten geheel vormen. De kleinere percelen hebben een oppervlakte dit om en bij de 5.000 m² bedraagt.

Om dit te verduidelijken stelt de PROCORO voor om in de toelichtingsnota een plan toe te voegen dat de huidige perceelsstructuur per eigenaar weergeeft en om de kleuren van art. 1 en 2 op het grafisch plan transparanter te maken, zodat de kadastrale perceelsgrenzen leesbaar zijn.

Gelet op het PRS-WV dat verwijst naar een maximale oppervlakte van 5.000 m² om te kunnen spreken van een lokaal bedrijf, stelt de PROCORO voor om deze grens te behouden als onderscheid tussen lokale en gemengde bedrijvigheid.

Het PRUP Torhout-Noord is in overeenstemming met de visie uit het GRS Torhout, door een onderscheid te maken tussen lokale en gemengde bedrijvigheid, wat betreft perceelsgrootte en hoe deze in de toekomst kan evolueren. De PROCORO stelt voor om dit zo in de voorschriften te behouden:

- lokale bedrijvigheid: percelen kunnen opgesplitst worden
- gemengde bedrijvigheid: percelen kunnen zowel samengevoegd worden, alsook opgesplitst tot percelen van minimaal 5.000 m², als er geen nieuwe weginfrastructuur (noch openbaar, noch privaat) voor nodig is om de percelen toegankelijk te maken. Op die manier is er wel enig zicht op het splitsen van percelen. In de algemene bepalingen dient dan ook geschrapt te worden dat in alle bestemmingen wegenis kan aangelegd worden.

De PROCORO stelt voor om de gabarietregel te behouden ten aanzien van residentiële woningen, gelegen in het woongebied. De gabarietregel wordt niet toegepast als er in het woongebied niet residentiële woningen maar andere activiteiten (kantoren, toonzaal, bedrijfswoning, lokaal bedrijf,...) zijn gevestigd.

▪ WOONGEBIED

De gemeenteraad van Torhout stelt vast dat een aantal zaken uit het vooradvies reeds werden aangepast in de voorschriften en vindt het positief dat algemene voorschriften rond ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn opgenomen, maar is van mening dat er nog te **weinig diversiteit** zit in de voorschriften, die rekening houden met een andere typologie en verschijningsvorm in de Aatrijkestraat en Oude Gentweg.

De gemeenteraad vraagt verder onderzoek over het toelaten van meergezinswoningen in het volledige woongebied. De gemeenteraad volgt het advies van de Raad voor Lokale Economie, dat stelt dat het niet aangewezen is om **meergezinswoningen** toe te laten in de woonzones die aansluiten bij het bedrijventerrein en zeker niet langs de Bruggestraat. Er wordt voorgesteld om bij voorschrift 0.3 “de verenigbaarheid met de woonfunctie” aan te vullen met “de verenigbaarheid met de aanwezige bestemmingen in de omgeving”, dus ook de bedrijfsbestemming.

Het is aangewezen om in de woonzones die aansluiten bij het bedrijventerrein ook kleine **aannemers** met een loods toe te laten bij een woning, daar dit weinig hinderlijk is voor een woonomgeving.

De inrichtingsvoorschriften laten slechts een maximale **bouwdiepte** van 20 m toe, terwijl de bedoeling van de zone langs de **Bruggestraat** is om de achterliggende bedrijven ook te laten uitbreiden met diensten, kantoor, handel, Het is aangewezen de voorschriften van art. 3.2.4. gedetailleerder te maken voor deze zone.

Advies PROCORO:

In de voorschriften is reeds rekening gehouden met diversiteit tussen de woongebieden in het plangebied, vooral omtrent de toegelaten nevenfuncties:

- De Aartrijkestraat en Oude Gentweg hebben voornamelijk een residentiële functie, waarbij beperkte nevenfuncties kunnen worden toegelaten tot max. 100 m², zodat de verenigbaarheid met de woonfunctie gewaarborgd blijft.

De bedrijvigheid kan niet domineren in woongebied. Kleine aannemers kunnen hier hun plaats vinden, mits ze kleinschalig zijn en verenigbaar met het wonen. De oppervlaktebeperking van 100 m² voor nevenfuncties wordt behouden.

- De Bruggestraat (N32) is een invalsweg, waarbij meer mogelijkheden voor nevenfuncties aanvaardbaar kunnen ingepast worden, mits rekening te houden met de aanwezige woningen.

Volgende aanpassing wordt wel voorgesteld:

Gelet op de ligging van de woongebieden aan de randen van het bedrijventerrein en de mobiliteit die dit met zich meebrengt, is het niet aangewezen om meergezinswoningen toe te laten in de zone met bestemming woongebied. Verdichting onder de vorm van meergezinswoningen kunnen beter hun plaats vinden in de kern, binnen de ring.

Voor het woongebied langs de Bruggestraat is het de bedoeling om de achterliggende bedrijven mogelijkheden te geven om uit te breiden met diensten of kantoor, mits aanwezigheid van één wooneenheid. In die zin wordt best verduidelijkt in de voorschriften dat de maximale bouwdiepte van 20m slaat op de woonfunctie en niet op de complementaire functies voor de achterliggende bedrijvigheid.

▪ BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED

Het lijkt paradoxaal om de zone als bouwvrij aan te duiden, aangezien er in de overdrukzone verregaande bouwvoorschriften van toepassing zijn. Er wordt voorgesteld om de **terminologie** als een agro-industriële zone te bestemmen.

Advies PROCORO:

In functie van de leesbaarheid, stelt de PROCORO voor om dit aan te passen en het op te splitsen in 2 artikels: bouwvrij agrarisch gebied en agro-industriële zone (met overdruk verlaagde bouwhoogte van 9m).

▪ ANDERE OPMERKINGEN OF AANDACHTSPUNTEN

- De vraag wordt gesteld wat er gebeurt met de huidige zaken die **zonevreemd** zijn, bvb de dierenpeciaalzaak in de Bruggestraat, die gedeeltelijk in een niet-geëigende zone zit. De stad is van oordeel dat deze zaak op een geschikte locatie gesitueerd is, daar dit niet thuishoort in de binnenstad en geen overdadige mobiliteitshinder veroorzaakt en adviseert om deze activiteiten in een geëigende bestemmingszone op te nemen.

Advies PROCORO:

Bij nazicht van de vergunningstoestand werd deze functiewijziging in het verleden reeds geweigerd, aangezien dit gelegen is in milieubelastende industrie op het gewestplan. Het PRUP maakt een deel gewestplancorrecties van het woongebied langs de Aartrijkestraat en Bruggestraat, maar dit telkens in functie van de bestaande bestemming. Het kan niet de bedoeling zijn om een volledig perceel van bestemming te wijzigen. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

De heer Koen Vanneste verlaat de vergadering.

- Er moet meer **flexibiliteit** voorzien worden voor een aantal percelen die in twee zones gelegen zijn, waarbij woongedeeltes en handelsruimte in de woonzone voorzien zijn en het **achterliggende atelier in de bedrijvenzone** (bvb chocolaterie Dumon in de Aartrijkestraat).

Advies PROCORO:

Voor het woongebied aansluitend aan de achterliggende bedrijvigheid, moet de mogelijkheid blijven om aan te bouwen aan aanliggende bedrijvigheid. Dit wordt best zo verduidelijkt in de voorschriften, meer bepaald dat de maximale bouwdiepte van 20m slaat op de woonfunctie en niet op nevenfuncties aansluitend aan de achterliggende bedrijvigheid.

- Het is beter dat het RUP bij art. 3.2.6. verwijst naar de **gemeentelijke verordening** voor meergezinswoningen en groepswoningbouw, inzake het voorzien van garages, parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen.

Advies PROCORO:

Aangezien er een gemeentelijke verordening voor handen is die dergelijke zaken bepaalt, stelt de PROCORO voor om de verwijzing hiernaar op te nemen in de toelichtende kolom van de voorschriften.

- Het is aangewezen om een **reservatiestrook** of aanduiding te voorzien die de mogelijkheid om een nieuwe ontsluiting ter hoogte van de **rotonde** Bruggestraat niet te hypothekeren.

Advies PROCORO:

De PROCORO is van mening dat het niet wenselijk is om een bijkomende ontsluiting te voorzien op de rotonde Bruggestraat. Om mogelijke strijdigheid met de bepalingen voor de gemengde bedrijvigheid te vermijden, wordt voorgesteld om uit de algemene bepalingen art. 0.5 te schrappen dat in alle zones wegenis toegelaten is.

- Het is onduidelijk naar welke **tabel** wordt verwezen onder voorschrift 1.1.1 (overdruk grootschalige kleinhandel).

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat deze tabel ontbreekt en stelt voor om de tabel met oppervlaktes van de vergunde netto-handelsoppervlakte alsnog toe te voegen.

- Het is duidelijk dat het enkel gaat over de percelen langs de **Noordlaan**, bij de bepaling onder art. 1.2.7. dat stelt dat de toegang tot de percelen enkel kan gebeuren vanop de **ventwegen** langs de Noordlaan.

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt voor om dit te verduidelijken in de toelichtende kolom.

De heer Wouter Vuylsteke verlaat de vergadering.

- Volgende uit de **inventaris bouwkundig erfgoed** zijn gesloopt of grondig verbouwd en moeten niet meer aangeduid worden op het bestemmingsplan: 87307 (hoek Oude Gentweg en Bruggestraat) en 87304 (Bruggestraat 150). Object 87240 betreft de warandekapel ter hoogte van de Aartrijkestraat 121 en staat aangeduid op het verkeerde perceel.

Advies PROCORO met meerderheid van stemmen:

De PROCORO gaat akkoord met bovenvermelde opmerking.

Ja : 10 (Michel Gilté, Tom Decock, Lieven Veulemans, Reinoud Van Acker, Leen Lauwers, Eric Boussey, Katty Dewilde, Eric Vandorpe, Elly Debever, Piet Gellynck)

Nee : 4 (Sophie Ide, Torben Wolfs, Oscar Wullepit en Mark Desmet)

Onthouding: 0

Minderheidsstandpunt:

Mevrouw Sophie Ide en de heren Torben Wolfs, Oscar Wullepit en Marc Desmet zijn van mening dat het aanduiden van bouwkundig erfgoed niet thuishoort in een RUP. Er is een sectorale wetgeving over erfgoed, die het kader vormt om te oordelen over het erfgoed op vergunningenniveau. Er wordt voorgesteld om de aanduiding van bouwkundig erfgoed te schrappen

- Op het plan van de bestaande en juridische toestand is de bestemming aan de hand van contourlijnen en tekst aangeduid, maar is de vernietiging van de **gewestplanwijziging** niet opgenomen.

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat dit een materiële fout betreft en stelt voor om dit te corrigeren.

De heer Wouter Vuylsteke vervoegt opnieuw de vergadering.

DEEL 2: SAMENVATTING BEZWAREN (SAMENGEVOEGD VOLGENS THEMA) EN VOORSTEL VAN ADVIES VAN DE PROCORO

B2 – B5 – B6 – B9 – B15: lokale bedrijvigheid.

- Art. 1.1.1: hoofdbestemming

(B9) Bezwaarindieners stelt dat het niet aangewezen is om **grondverzet** (ook stapeling in open lucht) toe te laten als hoofdbestemming, daar dit tegenstrijdig lijkt te zijn met de bepalingen die stellen dat buitenopslag niet zichtbaar of esthetisch hinderend mogen zijn voor de (woon)omgeving en vraagt naar de motivering hiervoor.

Daarenboven lijkt het aangewezen om ook **recyclage** (buiten gebouwen) uit te sluiten als hoofdbestemming. Bezwaarindieners vraagt om 'gemeentelijke diensten' toe te voegen aan de hoofdbestemmingen in functie van het bestaande containerpark.

Advies PROCORO:

In het bedrijventerrein is op vandaag ook stapeling in open lucht (bv. betoncentrale) aanwezig en in de meeste gevallen is dit niet zichtbaar vanop de openbare weg. De PROCORO is van mening dat hier geen tegenstrijdigheid is in de voorschriften daar het de bedoeling is dat de bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven en alle kansen dient te krijgen, maar dat het daarnaast ook de doelstelling is van het PRUP om voorschriften te bepalen wat betreft ruimtelijke kwaliteit.

De bepaling omtrent recyclage duidt op het bestaande containerpark. Om verwarring te vermijden, stelt de PROCORO voor om dit aan te passen als 'gemeentelijke diensten'.

- Art. 1.1.1: overdruk grootschalige kleinhandel

(B6)(B15) Bezwaarindieners adviseert om **geen bijkomende** handelszaken aan te trekken in categorie 1 en 2 uit het handelsvestingsdecreet en de handelszaken die er zich vestigen een oppervlakte van **minimum 500 m²** op te leggen, zonder oppervlaktebeperking **en niet opsplitsbaar**. Hierbij wordt verwezen naar de mogelijkheden om op termijn grootschalige kleinhandel op site Thor te voorzien en de visie om grootschalig kleinhandelsaanbod aan te vullen op de kleinhandel in de stadskern.

Advies PROCORO:

De voorschriften stellen reeds dat er geen bijkomende netto-handelsoppervlakte van categorie 1 en 2 mag bijkomen, maar dat er wel een andere invulling kan gegeven worden aan deze oppervlakte, met een minimumoppervlakte per handelsvestiging van 400m², wat overeenkomt met de grens voor een socio-economische vergunning. Om de dynamiek wat betreft handelsactiviteiten niet te verhogen, stelt de PROCORO voor om te verduidelijken dat ook het totaal aantal entiteiten (ongeacht de toekomstige categorieën) niet mag verhogen in de aangeduide overdruk kleinhandel.

Er kan geen rekening gehouden worden met een mogelijke invulling van kleinhandel op site Thor. Het PRUP Torhout-Noord geeft wel uiting aan de visie om het kernwinkelbeleid niet te ondermijnen en dus beperkingen op te leggen voor kleinhandel in het plangebied.

- Art. 1.2.1: samenvoegen van percelen is niet toegestaan

(B2) Bezwaarindieners vraagt zich af of dit enkel een **kadastrale** samenvoeging betreft of hoe dit geïnterpreteerd dient te worden. De politie wil namelijk 2 percelen (3 kadastrale percelen) met bestaande gebouwen als 1 geheel (fysisch en praktisch) gebruiken als centrale politie locatie.

(B6)(B15) Bezwaarindieners adviseert om **samenvoegen** toe te laten en een minimum oppervlakte te bepalen. Het verbod op samenvoegen wordt niet verdedigbaar gevonden, aangezien het PRUP de versnippering van de percelen wil tegengaan.

(B9) De suggestie wordt meegegeven om **samenvoegen** ook toe te laten in functie van de uitbreiding van bestaande vestigingen en de **maximale oppervlakte** te beperken tot 5.000 m².

(B5) Bezwaarindieners **huurt** een magazijn aan de achterkant van een perceel gelegen langs de Aartrijkestraat en stelt dat hij in de toekomst overweegt om dit te kopen indien de kans zich voordoet en

samen te voegen met het perceel in de Industrielaan waarvan hij eigenaar is. Beide percelen zijn gelegen in lokale bedrijvigheid. Hij wenst dat de mogelijkheid openblijft om dit **samen te voegen**.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met bedrijvigheid, waarbij het voorstel is dat percelen in lokale bedrijvigheid enkel verder kunnen opsplitsen en waarbij volgende aanpassingen worden voorgesteld:

Wat betreft bestaande bedrijven gelegen in lokale bedrijvigheid, die willen uitbreiden op een aanpalend perceel langs de Aartrijkestraat en ook gelegen in lokale bedrijvigheid, stelt de PROCORO voor om hiervoor een uitzondering toe te laten. Het gaat om diepe percelen, die enkel via het lokaal bedrijventerrein toegankelijk kunnen gemaakt worden.

Voor het woongebied aansluitend aan de achterliggende bedrijvigheid, moet de mogelijkheid blijven om aan te bouwen aan aanliggende bedrijvigheid. Dit wordt best zo verduidelijkt in de voorschriften, meer bepaald dat de maximale bouwdiepte van 20m slaat op de woonfunctie en niet op nevenfuncties aansluitend aan de achterliggende bedrijvigheid.

- Art. 1.2.3: bouwhoogte

(B2) Bezwaarindiener vraagt om een **uitzondering** toe te laten op de bouwhoogte voor bepaalde zaken (bvb. garage voor voertuigen zal minder dan 4m hoog zijn) of geen minimum bouwhoogte op te leggen.

Advies PROCORO:

In het kader van zuinig ruimtegebruik stelt de PROCORO voor om de minimale bouwhoogte van 4 m te behouden, maar een onderscheid te maken tussen gebouwen en bijgebouwen zoals bv. garage, waarbij geen minimale bouwhoogte opgelegd wordt. De PROCORO stelt voor dit aan te passen in de voorschriften.

- Art. 1.2.6.: inrichting niet bebouwde delen

(B9) Er wordt gevraagd om het **begrip 'vaste constructies'** te verduidelijken, zodat duidelijk is dat parkeerplaatsen en dienstwegen wel voorzien kunnen worden in de zone voor achteruitbouw.

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt voor om dit toe te voegen in de voorschriften.

B6 – B9 – B10 – B12 – B15 – B16: gemengde bedrijvigheid.

- Art. 2.1.1.: hoofdbestemming

(B9) Dezelfde opmerking als bij de lokale bedrijvigheid wat betreft **grondverzet** en **recyclage** (buiten gebouwen) wordt ook voor gemengde bedrijvigheid gemaakt.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van de bezwaren in verband met de lokale bedrijvigheid.

- Art. 2.2.1: opsplitsen van percelen

Opsplitsen is toegestaan, als daarbij geen nieuwe percelen ontstaan met een oppervlakte kleiner dan 7.500 m².

(B6)(B12)(B15)(B16) Bezwaarindiener adviseert om de oppervlakte bij verkoop gelijk te stellen aan de normen van het regionaal bedrijventerrein, nl. **minimum 5.000 m²**.

(B12) Bezwaarindiener verwijst hiervoor naar het **RUP Roeselaarse Weg** en stelt dat het **gelijkheidsbeginsel** dient gerespecteerd te worden.

(B9) Bezwaarindiener is van mening dat het meer passend lijkt om een oppervlakte van **5.000m²** op te nemen en stelt dat dit zo opgenomen was in het voorontwerp RUP.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met bedrijvigheid, waarbij het voorstel voor gemengde bedrijvigheid als volgt is:

- gemengde bedrijvigheid: percelen kunnen zowel samengevoegd worden, alsook opgesplitst tot percelen van minimaal 5.000 m², als er geen nieuwe weginfrastructuur (noch openbaar, noch privaat) voor nodig is om de percelen toegankelijk te maken. Op die manier is er wel enig zicht op het splitsen van percelen. In de algemene bepalingen dient dan ook geschrapt te worden dat in alle bestemmingen wegenis kan aangelegd worden.

(B14) Bezwaarindieners stelt dat er **vrijheid** moet blijven om de eigendommen in grote en kleine percelen te kunnen verkopen.

Advies PROCORO:

De PROCORO is van mening dat ruimtelijke ordening steeds een gelijktijdige afweging is tussen meerdere elementen om het ruimtelijke beleid vast te leggen en dat de criteria van goede ruimtelijke ordening steeds gevolgd moeten worden. Het PRUP volgt de visie van het GRS Torhout, waarin een gedifferentieerd beleid van aanbod aan percelen voorop staat. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- Art. 2.2.6: breedte ontsluiting

(B9) Ervaring leert dat voor de **ontsluiting (oprit)** een beperking van 10m op de rooilijn (zonder afschuining) niet werkbaar is voor grootschalige bedrijven en vraagt dit voorschrift aan te passen om te vermijden dat voor elke aanvraag een afwijking moet worden toegestaan.

Advies PROCORO:

De PROCORO kan zich vinden in deze motivering en stelt voor om dit zo aan te passen.

- Art. 2.2.3: gabariet en dakvorm

(B10) Bezwaarindieners vreest dat **toekomstige uitbreidingsmogelijkheden** op eigen perceel niet meer zullen mogelijk zijn, omwille van de **45-graden regel** (art. 2.2.3) en stelt dat het PRUP onvoldoende rekening houdt met de bestaande industriële toestand en toekomstige uitbreidingen fnuikt en hypothekeert. De bestaande silo's hebben een hoogte tot 30m en voldoen niet aan deze 45-graden regel. Bezwaarindieners vindt het een verloren kans dat op die manier hoogbouw niet mogelijk gemaakt wordt volgens de voorschriften.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met bedrijvigheid.

De PROCORO stelt voor om de gabarietregel te behouden ten aanzien van residentiële woningen, gelegen in het woongebied. De gabarietregel wordt niet toegepast als er in het woongebied niet residentiële woningen maar andere activiteiten (kantoren, toonzaal, bedrijfswoning, lokaal bedrijf,...) zijn gevestigd.

B3 – B6 – B7 – B15: lokale vs. gemengde bedrijvigheid.

(B3) Bezwaarindieners gaat niet akkoord met een nieuwe bestemming ter hoogte van haar perceel en wenst een soort **grijze overgangszone** zonder een keuze te maken tussen een groot bedrijf of een klein bedrijf.

(B6)(B15) Bezwaarindieners adviseert om de afbakening tussen lokale en gemengde bedrijvigheid af te stemmen op de **eigenaarsgrenzen**, zodat eenzelfde eigenaar geen twee aanpalende percelen in twee verschillende zones heeft. Concreet wordt voorgesteld om de percelen rechts van de toegang tot de Atelierstraat in de zone voor gemengde bedrijvigheid op te nemen.

(B7) Bezwaarindieners heeft een terrein dat op het kruispunt ligt van twee bestemmingen en verzoekt op deze locatie in eerste instantie een **'wisselbestemming'** te overwegen, waarbij afhankelijk van concrete industriële en/of bedrijfsmatige noden geopteerd kan worden voor een lokaal en/of regionaal karakter van de invulling van het terrein. Bezwaarindieners verwijst hiervoor naar het voorkomen van wisselbestemmingen in gewestelijke RUP's en motiveert dit vanuit het Vlaams regeerakkoord 2014-2019, dat stelt dat een strikte ruimtelijke opdeling tussen bedrijfsmatige functies niet mag botsen op de huidige ruimtelijk-economische realiteit.

(B7) Bezwaarindieners vraagt te willen verduidelijken dat **een samenhangende cluster van geschakelde bedrijven als grootschalig element** toelaatbaar is binnen het als gemengd regionaal bedrijventerrein te ordenen terrein, onder de voorwaarde dat de betrokken bedrijven om milieutechnische of mobiliteitsredenen niet verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële context.

(B3) Bezwaarindieners betreurt dat ze **geen reactie of oplossing** mocht ontvangen op een aangetekend schrijven en een gesprek met het beleid.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met bedrijvigheid.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan dient rechtszekerheid te bieden wat betreft de bestemming en behorende voorschriften op elk moment in de tijd. Een grijze overgangszone biedt geen rechtszekerheid op dat vlak. Een wisselbestemming zou hier een antwoord op kunnen bieden, door te bepalen dat bij het afleveren van een omgevingsvergunning de ene al dan niet de andere bestemming geldt. Dit ondermijnt echter het opzet van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat de visie van het GRS weergeeft door een gedifferentieerd aanbod aan zowel grote als kleine percelen te beogen. In het PRUP wordt deze visie vastgelegd en vertaald door een onderscheid te maken in de voorschriften voor lokale en gemengde bedrijvigheid.

De lijn die het onderscheid weergeeft tussen lokale en gemengde bedrijvigheid op het grafisch plan is gebaseerd op het aanwezige BPA en de analyse van de (kadastrale) perceelsgroottes en functionele samenhang van een perceel. Hiervoor werd de lijn die de oostelijke grens van het BPA uitmaakt doorgetrokken in zuidelijke richting tot op de Ambachtstraat en vormen verder de Ambachtstraat en de Industrielaan de grens tussen lokale en gemengde bedrijvigheid.

Het onderwerp van dit bezwaar betreft op vandaag twee functionele eenheden, die op eigen initiatief meerdere verschillende activiteiten omvatten, terwijl waar volgens de vergunningstoestand uitsluitend opslag toegelaten is. In de voorschriften voor lokale en gemengde bedrijvigheid is opgenomen dat bedrijfsverzamelgebouwen niet toegelaten zijn, om uiting te geven aan de visie van een gedifferentieerd aanbodbeleid, waarbij ook ruimte moet blijven zijn voor grotere percelen.

Bij navraag bij de dienst ruimtelijke planning blijkt dat er een reactie verstuurd werd via mail op 20/02/2018 aan betrokkene (B3).

De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

B6 – B10 – B12 – B13 – B15 – B16: woongebied.

- (B6)(B12)(B13)(B15)(B16) Door de herbevestiging van het woongebied langs de Bruggestraat, vreest de bezwaarindiener **toekomstige beperkingen** voor de achterliggende gemengde bedrijvigheid. Verdere exploitatie, uitbreiding en verbouwing van bestaande gebouwen in de gemengde bedrijvigheid moet mogelijk blijven. Er wordt voorgesteld om **nieuwe afstandsregels enkel toe te passen bij volledige afbraak en nieuwbouw**. Bezwaarindiener suggereert dat alle bedrijven (gelegen in lokale en gemengde bedrijvigheid) dienen **bezocht** te worden, teneinde afspraken te maken met betrekking tot de afstandsregels, voor de huidige situatie, eventuele uitbreiding en renovatie en afbraak en heropbouw. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op een eerder **advies (juni 2017)**, maar met een duidelijke richting om de woonfunctie af te bouwen of uit te doven op termijn.

Voor het woongebied langs de **Bruggestraat** wordt het volgende geadviseerd:

- **Geen bijkomende woningen** toelaten langs de Bruggestraat.
- Behoud van huidige woningen, met de mogelijkheid om **later in te lijven** op het industriegebied op privaat initiatief.
- Enkele toelaten van slechts één wooneenheid (2 bouwlagen en hellend dak), **geen meergezinswoningen**.
- Een **minimumafstand** van de woonpercelen is nodig, maar laat een beperkte flexibele afwijking toe indien het technisch niet haalbaar is voor de ondernemer.
- Toevoegen van een **tweede overdruklaag** (naast gemengde woonzone / keuze laten voor gemengd industriegebied), zodat de achterliggende bedrijven kunnen uitbreiden richting Bruggestraat, mits speciale aandacht voor de **architectuur** omwille van de **zichtlocatie**. Dit geldt ook voor de hoek met de Oude Gentweg.
- Rekening houden met bestaande **eigendomsstructuur**: woongebieden die nu reeds ingenomen zijn door de industrie als gemengde industriezone inkleuren.

Voor het woongebied langs de **Oude Gentweg**, tussen Koningsdreef en de Gavervijver adviseert bezwaarindiener om een **overdruk** gemengde bedrijvigheid en lokale bedrijvigheid toe te voegen, maar **geen kleinhandel** toe te laten.

(B10) Bezwaarindiener is van mening dat het herbevestigen van het woongebied langs de Bruggestraat toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden fnuikt en niet strookt met de algemene voorschriften (art. 0.3) waarin staat dat altijd gestreefd dient te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Er wordt voorgesteld om de zone langs de **Bruggestraat** te bestemmen als **lokale of gemengde bedrijvigheid**, met de mogelijkheid om de bestaande vergunde constructies te behouden, verbouwen, uitbreiden en herbouwen (cfr. zonevreemde basisrechten), maar geen nieuwe inplantingen van woonfuncties toe te laten.

(B6)(B15) Bezwaarindiener wenst een verankering van de zonevreemde bedrijven langs de Bruggestraat door deze te **regulariseren** (bvb. dierenspecialzaak).

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met woongebied, waarbij voorgesteld wordt om geen meergezinswoningen toe te laten en te verduidelijken dat langs de Bruggestraat de maximale bouwdiepte van 20m slaat op de woonfunctie en niet op de complementaire functies voor de achterliggende bedrijvigheid.

De PROCORO verwijst ook naar de behandeling van het advies van de stad Torhout.

De PROCORO stelt voor om de gabarietregel te behouden ten aanzien van residentiële woningen, gelegen in het woongebied. De gabarietregel wordt niet toegepast als er in het woongebied niet residentiële woningen maar andere activiteiten (kantoren, toonzaal, bedrijfswoning, lokaal bedrijf,...) zijn gevestigd.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft ook de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit in het bedrijventerrein te verhogen. De afstandsregels waarvan sprake is in het bezwaarschrift kaderen in deze doelstelling en zijn van toepassing bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De PROCORO neemt kennis van de suggestie dat alle bedrijven zouden moeten bezocht worden, maar is van mening dat in de voorschriften voldoende elementen aanwezig zijn om een afweging te maken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Bezwaarindieners is geen adviesinstantie die dient aangeschreven te worden in het kader van de plenaire vergadering of het openbaar onderzoek. Bijgevolg is dit advies niet meegenomen geweest in de procedure van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gelet op de voorgeschiedenis en de uitspraak van Raad van State, is het niet aan de orde om het woongebied langs de Oude Gentweg meer mogelijkheden te geven wat betreft bedrijvigheid. De voorschriften laten nevenbestemmingen toe tot 100 m².

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met de zonevreemde dierspecialzaak langs de Bruggestraat die gelegen is in gemengde bedrijvigheid. PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B6)(B15) Bezwaarindieners adviseert om de toegelaten grootschalige kleinhandel langs de Bruggestraat te definiëren als activiteiten van **categorie 3 en 4** uit het handelsvestingsdecreet.

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat dit zo opgenomen in de voorschriften op p. 28 en in de algemene bepalingen art. 0.7 p. 8. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B13) Bezwaarindieners (eigenaar van een pand in de Bruggestraat) stelt vast dat een deel van zijn tuin zou opgenomen worden in gemengde bedrijvigheid en vraagt zich af of hij in de toekomst nog een aantal zaken zou kunnen inrichten/bouwen in zijn tuin. Het betreft een aanvraag voor het aanleggen of bouwen van een **eendenvijver**, kippenhok, garage, visvijver en uitbreiding van de bestaande garage voor het uitoefenen van hobby's.

Advies PROCORO:

Het is de bedoeling dat bovenvermelde zaken in het woongebied zelf wordt voorzien. Bestaande vergunde constructies kunnen worden behouden, niet-vergunningsplichtige elementen zullen kunnen, vergunningsplichtige zaken in functie van de tuin zal niet meer kunnen.

B6 – B9 – B11 – B15: agro-industriële bedrijvigheid.

- (B6)(B15) Bezwaarindiener stelt dat het bouwvrij agrarisch gebied op lange termijn zou kunnen aangesproken worden als zone voor **lokale bedrijvigheid**, mits het voorzien van een bufferzone naar de woningen langs de Oude Gentweg en de Aartrijkestraat.

Advies PROCORO:

Gelet op de voorgeschiedenis en de uitspraak van Raad van State, is het niet aan de orde om de bedrijvigheid uit te breiden richting woongebied langs de Oude Gentweg en Aartrijkestraat. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B9) Bezwaarindiener stelt de vraag of het aangewezen is dat de bouwmogelijkheden voor het bestaande agro(industrieel) bedrijf verruimd zijn, aangezien de **bouwvrije zone ten oosten van de buffer** is komen te vervallen.

Advies PROCORO:

De PROCORO geeft aan dat de buffer ten westen van de agro-industriële bedrijvigheid aangelegd is en stelt vast dat er zich een kleine bouwvrije zone bevindt tussen de bedrijvigheid en de buffer. Omwille van de ruimtelijke samenhang is de PROCORO van mening dat het aangewezen is om de agro-industriële bedrijvigheid met verlaagde bouwhoogte te behouden tot aan de aangelegde buffer. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B11) Bezwaarindiener heeft geen fundamentele bezwaren tegen het plan, maar wil wijzen op volgende elementen die leiden tot een beter plan:
 - Omwille van de samenhang van het plan is het noodzakelijk dat op het grafisch plan de rasterstructuur (overdruk agro-industriële bedrijvigheid) doorloopt in de zone met arcering (overdruk hoogtebeperking tot 9m), zodat **de interne tegenstrijdigheid tussen bouwvrij en hoogtebeperking tot 9m** weggewerkt wordt. Bezwaarindiener stelt dat het ook in de voorschriften kan worden verduidelijkt, in plaats van grafisch aan te passen.
 - Bezwaarindiener wenst dat in het PRUP wordt opgenomen dat van de maximale **bezettingsgraad** kan afgeweken worden mits gemotiveerde aanvraag. Er is nood aan stockeringsruimte in gesloten volume (grondoppervlakte 2.500 m²) voor big bags met aardappelpuree voor dieren.
 - Bezwaarindiener vraagt een logische overgang van de agro-industriële activiteiten naar de eigen bedrijfsgebouwen in de zone voor lokale bedrijvigheid en vraagt dat de **overdruk hoogtebeperking tot 9m wordt geschrapt** of dat van de maximale hoogte kan worden afgeweken mits gemotiveerde aanvraag (art. 4.2.1).
 - Bezwaarindiener verwacht niet dat er in de toekomst klachten zullen zijn van lawaai of geurhinder door zijn bedrijf, maar vraagt om bepalingen over **verhoogde tolerantie** toe te voegen in de voorschriften bij inplanting van nieuwe kantoren of kantoorachtigen in de aanpalende zone voor lokale bedrijvigheid.

Advies PROCORO:

- In functie van de leesbaarheid, stelt de PROCORO voor om dit aan te passen en het op te splitsen in 2 artikels: bouwvrij agrarisch gebied en agro-industriële zone (met overdruk verlaagde bouwhoogte van 9m).
- Het BPA Oude Gentweg is een recent BPA, dat de maximale bezettingsgraad vastgelegd heeft. Gelet op de voorgeschiedenis en de uitspraak van Raad van State, is de PROCORO van mening om de voorschriften uit het BPA over te nemen in het PRUP Torhout-Noord en de bezettingsgraad niet te verhogen. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.
De toegestane bouwhoogte in de zone voor agro industriële bedrijvigheid is 15 meter. In het gebied tussen de agro-industrie en het lokaal bedrijventerrein is de maximumhoogte 9 meter. Aangezien er ook in het lokaal bedrijventerrein met een hoogte van 15 meter kan worden gebouwd, is het weinig zinvol om in het kleine gebied tussen de agro-industrie en het lokaal bedrijventerrein de hoogte te beperken tot 9 meter. De PROCORO stelt voor om 15 meter bouwhoogte toe te laten.
- De PROCORO neemt kennis van de vraag om verhoogde tolerantie op te nemen in de voorschriften, maar stelt dat hiervoor de algemene bepalingen en milieu-wetgeving van toepassing zijn. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

B9: bufferzone.

(B9) Bezwaarindiener vraagt om de **maximale breedte** van 3m voor voet- en fietsverbinding in de buffer te schrappen, aangezien op vandaag reeds een afzonderlijk fietspad van 3m en een wandelpad van 2m gerealiseerd zijn (totale breedte 5m).

(B9) De vraag wordt gesteld om de mogelijkheid van een **keerpunt** te voorzien binnen art. 5 (bufferzone) ten behoeve van de Atelierstraat.

Advies PROCORO:

Het BPA Oude Gentweg is een recent BPA, dat echter voor wat betreft de voet- en fietsverbinding niet conform uitgevoerd is. De PROCORO is van mening dat de beperkte maximale breedte in de buffer er gekomen is om de buffer zo minimaal mogelijk te onderbreken. Gelet op de voorgeschiedenis, waarin een bufferzone ten opzichte van het bestaande woongebied van groot belang is, is het aangewezen om de voorschriften van het BPA letterlijk over te nemen en dit niet aan te passen op deze punten. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

Als blijkt dat er nood is aan een keerpunt, dan dient dit ingeplant te worden binnen de bestaande bestemming lokale bedrijvigheid, niet in de buffer. De PROCORO stelt voor dat opgenomen wordt de algemene bepalingen dat op vandaag bestaande infrastructuur wel kan aangepast worden en verbreden, bijvoorbeeld in het kader van duurzame mobiliteit, maar niet in functie van bijkomende percelen.

B10: milieueffecten.

(B10) Bezwaarindiener stelt zich ernstige vragen bij de juridische juistheid van de redenering dat het een **klein gebied** betreft **op lokaal niveau** waarbij er slechts **kleine wijzigingen** zouden worden doorgevoerd en dat hiermee een MER-ontheffing werd aangevraagd en verkregen. Bezwaarindiener stelt dat er zou kunnen geargumenteed worden dat het plan niet het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en geen kleine wijziging inhoudt in de zin van artikel 4.2.3 §2, 1° DABM en haalt volgende elementen aan:

- **diverse functies** worden toegelaten binnen de diverse zones
- er wordt aangegeven dat **grootschalige functies** ook toegelaten zijn
- er zijn een aantal bedrijven die reeds op vandaag als **milieubelastend** kunnen worden beschouwd; er is een ligging **grenzend aan woongebied**
- de bedrijven in het plangebied brengen een niet te onderschatten **verkeersstroom** met zich mee.

Bezwaarindiener stelt dat het RUP op dit punt mogelijks met een fundamenteel gebrek behept lijkt te zijn en dat dit niet goed is voor de rechtszekerheid van de ondernemers. Hiervoor wordt verwezen naar rechtspraak van de Raad van State, waarbij **een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 5.000m² handelsruimte** in het stadsontwikkelingsproject niet meer kan gezien worden als een kleine wijziging en bijgevolg een plan-MER moest zijn opgesteld.

Advies PROCORO:

De PROCORO is van mening dat in de screening een volwaardige afweging gemaakt is van bovenstaande elementen, volgens de richtlijnen. Er is een ontheffing verkregen door de dienst MER.

Wat betreft de vloeroppervlakte van handelsruimte, stelt de PROCORO in vraag dat er langs de Bruggestraat bijkomende kleinhandel (in hoofdbestemming, mits er één wooneenheid aanwezig is) kan bijkomen ten opzichte van de huidige bestemmingen. De kans bestaat dat de hoeveelheid toegelaten kleinhandel als hoofdbestemming hierdoor groter wordt dan 5.000m², waardoor de screening niet meer van toepassing is. De PROCORO stelt voor om grootschalige kleinhandel van categorie 3 en 4 te schrappen als hoofdbestemming en toe te laten als nevenbestemming tot maximaal 400m² (grens socio-economische vergunning).

B1 – B6 – B8 – B9 – B10 – B12 – B14 – B15 – B16: overige opmerkingen.

- (B1)(B8)(B14) Bezwaarindiener vraagt duidelijkheid over de **concrete bouwmogelijkheden**, verplichtingen en perceelinkleuringen te bezorgen van zijn eigen percelen.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst hiervoor naar de voorschriften per bestemmingszone, waarin naast bestemmingszones, ook inrichtingsvoorschriften zijn weergegeven. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B6)(B12)(B15)(B16) Bezwaarindiener dringt aan op een **extra ontsluiting** ter hoogte van de **rotonde Bruggestraat**.

(B10) Bezwaarindiener is van mening dat het PRUP kansen laat liggen wat betreft het verbeteren van de ontsluiting van het bedrijventerrein en suggereert 2 nieuwe ontsluitingsmogelijkheden door het **doortrekken van de bestaande doodlopende straten**, loodrecht op de Ambachtstraat.

(B14) Bezwaarindiener gaat **niet akkoord met een extra ontsluiting tussen de Ambachtstraat en de rotonde Bruggestraat**, ter hoogte van zijn eigendommen, waardoor deze in twee zouden gesplitst worden.

Ook met het streefbeeld voor de herinrichting van de Noordlaan, waarbij een tweestrookrotonde werd voorgesteld en onteigeningen zouden nodig zijn, wordt niet akkoord gegaan.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar de behandeling van het advies van de stad Torhout in verband met de aanduiding van een reservatiestrook of nieuwe ontsluiting ter hoogte van de rotonde, waarbij voorgesteld wordt om die niet aan te passen en uit de algemene bepalingen art. 0.5 te schrappen dat in alle zones wegenis toegestaan is.

- (B6)(B15) Bezwaarindieners adviseert om de **fietsverbinding** Groene 62 te laten lopen langs de Steenveldstraat, Driekoningenstraat, Oude Gentweg en Pottebezemstraat, met aandacht voor een veilige oversteek over de Bruggestraat. Dit traject is veiliger, zonder hoogteverschil en zonder gevaarlijke oversteek ter hoogte van de Aartrijkestraat – Oude Gentweg.

Advies PROCORO:

De PROCORO vraagt aan de deputatie om dit alternatief verder te onderzoeken. De PROCORO vindt het belangrijk dat de verschillende alternatieven over het doorgaand fietsverkeer buiten het plangebied, mee in de toelichtingsnota wordt opgenomen.

- (B6)(B15) Bezwaarindieners juicht toe dat in het RUP eisen gesteld worden aan de kwaliteit van de architectuur op zichtlocaties en stelt dat dit ook op **niet-zichtlocaties** mag gelden.

Advies PROCORO:

De PROCORO neemt kennis van deze suggestie, maar stelt dat bij een aanvraag tot omgevingsvergunning ook een informatieve inrichtingsstudie gevraagd wordt en dat hierbij o.a. de beeldkwaliteit, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context en kwalitatieve inrichting van bebouwde en niet-bebouwde delen afgewogen moeten worden (art. 0.3). De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B8)(B14) Bezwaarindieners vraagt om de eigenaars schriftelijk te informeren en de nodige bezwaartijd in acht te nemen. Om deze reden vraagt de bezwaarindieners om **uitstel** om bezwaar in te dienen tot en met 30/06/2019.

Advies PROCORO:

De PROCORO geeft aan dat de termijn om een bezwaarschrift in te dienen bepaald is in de codex ruimtelijke ordening VCRO art. 2.2.15 en dat deze niet dient verlengd te worden. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B8)(B14) Bezwaarindieners vraagt om de oorspronkelijke **aktevoorwaarden** te behouden of te compenseren, aangezien hij waardevermindering vreest voor zijn percelen. Bezwaarindieners stelt voor dat de stad Torhout/de overheid alles terugkoopt in overeenstemming met de eigenaars die niet akkoord zijn. (B14) Bezwaarindieners hoopt dat het nieuwe bedrijventerrein **Roeselaarse Weg** los staat van het bestaande bedrijventerrein Torhout-Noord, wat betreft **voorwaarden van de WVI** (voordien WIER), uit vrees voor waardevermindering van eigen percelen in Torhout-Noord.

Advies PROCORO:

De PROCORO geeft aan dat een uitvoeringsplan de bestemmingen en voorschriften vastlegt, maar dat het aan de beheerder van het bedrijventerrein toekomt om aktevoorwaarden al dan niet te behouden. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

- (B9) Bezwaarindiener merkt een aantal **materiële fouten** op:
 - fietsverbinding staat nog vermeld in de **legende** van het grafisch plan
 - art. 1.1.1 p.14: **arcering overdruk** ontbreekt in figuur
 - p.30 - 31: een aantal toelichtingen staat **niet op correcte plaats**
 - verwijst de **datum** op het grafisch plan naar de meest recente versie?
 - art. 1.1.1 p.14: categorie 2: er wordt verwezen naar **de 'maximale' netto oppervlakte**: moet dit niet 'minimale' zijn?

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat de eerste drie punten materiële fouten zijn en stelt voor om dit te corrigeren zoals voorgesteld in het bezwaar.

De datum op het grafisch plan is correct. In art. 1.1.1 wordt verwezen naar een tabel die de huidige vergunde netto oppervlakte weergeeft en die inderdaad als maximale oppervlakte geldt. De tabel dient toegevoegd te worden.

- (B9) art. 7.1 p.44: er is een incongruentie tussen het grafisch plan en de voorschriften. Op het grafisch plan is de **bouwvrije strook** ingetekend op **maximaal 9,5m**. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen voor bouwvrije stroken van minimum 10m. Het voorstel is om deze bepalingen te schrappen of op te nemen binnen de artikels van (lokale en gemengde) bedrijvigheid.

Advies PROCORO:

De PROCORO stelt vast dat op het grafisch plan geen bouwvrije strook van 10m voorkomt en stelt voor om deze bepaling te schrappen in art. 7.1.

- (B10) Bezwaarindiener merkt op dat zijn perceel (Torhout, 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 0333R) verkeerdelijk werd aangeduid **als 2 afzonderlijke percelen**.

Advies PROCORO:

De PROCORO verwijst naar het advies van de stad Torhout in verband met bedrijvigheid, waarbij voorgesteld wordt om de perceelsstructuur per eigenaar te verduidelijken met een plan in de toelichtingsnota. De PROCORO stelt voor om het plan van de bestaande en juridische toestand te actualiseren met de meest recente kadastrale gegevens.

- (B14) Bezwaarindiener is eigenaar van percelen langs de Noordlaan/Bruggestraat, gelegen in gemengde bedrijvigheid en gemengd woongebied en gaat er niet mee akkoord dat er geen nieuwe gebouwen kunnen opgetrokken worden in de **open ruimte** (zoals staat in de toelichtingsnota op p.13) en dat er **geen nieuwe kleinhandelszaken** kunnen toegelaten worden (zie toelichtingsnota p.15 en 27). Dit wordt gezien als een belemmering van vrije handel, met waardevermindering tot gevolg. Hierbij wordt gesteld dat er niet mee akkoord gegaan wordt dat er geen percelen in aanmerking komen voor **kapitaalschade of gebruikersschade** (p.48). Ook met de wijziging van woongebied naar gemengde bedrijvigheid ter hoogte van de **diepe tuinen** in de Bruggestraat wordt niet akkoord gegaan. (p.41)

Advies PROCORO:

De PROCORO verduidelijkt dat de stelling dat er geen nieuwe gebouwen zouden kunnen opgetrokken worden in de ruimte, duidt op de visie uit het PRS-WV, nl. dat er geen nieuwe gebouwen kunnen opgetrokken worden in de open ruimte. Hierbij wil de PROCORO verduidelijken dat het gaat om open ruimte als bestemming en niet om onbebouwde percelen die gelegen zijn in bestemming bedrijvigheid of woongebied.

De PROCORO verduidelijkt dat de stelling dat er geen nieuwe kleinhandelszaken kunnen toegelaten worden, kadert in de visie van het PRS-WV, waarmee het PRUP Torhout-Noord in overeenstemming dient te zijn. De PROCORO geeft aan dat het wetgevend kader omtrent kapitaalschade en gebruikersschade bepaald is in de codex ruimtelijke ordening (zie toelichtingsnota p. 48) en dat deze niet gelden voor het PRUP Torhout-Noord. De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

Wat betreft de wijziging van woongebied naar gemengde bedrijvigheid ter hoogte van de diepe tuinen langs de Bruggestraat, is de PROCORO van mening dat een perceelsdiepte van 50m voor woongebied kadert binnen zuinig ruimtegebruik, daar voorbij deze 50m grens geen basis meer is voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor een woning, omwille van de afstand tot de openbare weg. De PROCORO is van mening dat dit kan gezien worden als een gewestplancorrectie en dat dit kadert binnen het zuinig ruimtegebruik, waardoor de achterliggende bedrijvigheid beperkte mogelijkheden heeft in functie van optimalisatie van de percelen.

De PROCORO stelt geen aanpassingen voor.

3. Advisering startnota PRUP Raversyde (Oostende)

De voorzitter verwelkomt de nieuwe provincieraadsleden, als afgevaardigden van hun fractie. De voorzitter vindt het goed dat politici aanwezig zijn in de PROCORO. Op deze wijze kan de PROCORO ook fungeren als een denktank met ambtenaren, middenveldorganisaties en politici. De vertegenwoordigers van de raad kunnen dus ook vragen stellen als een dossier wordt voorgesteld in voorbereidende fase. Het is ook een gelegenheid om na te gaan of PROCORO zijn werk goed doet. Het is evenwel niet de bedoeling dat de politici zich gaan bemoeien met de adviezen van de PROCORO. Vandaar dat de aanwezigheid niet altijd kan. Dit wordt ook aangegeven op de uitnodiging.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota PRUP Raversyde toe.

De voorzitter vindt het een goede startnota. Hieruit blijkt hoe moeilijk het is om binnen de bestaande juridische context te werken.

Een lid verwijst naar p.55. Onder punt (2) ontbreekt er iets. Het lid zegt dat de natuursector niet akkoord kan gaan met een zeedijkplein. De strandzone moet behouden blijven zoals het nu is. Het accentueren van de toegang langs de kant van de dijk, kan perfect zonder uitbreiding van de zeedijk.

Een ander lid vult aan dat de tramhalte zal moeten verplaatst worden naar de ingang. Er is ook nog een buurtweg, richting zee, die niet is opgenomen. Voorts vraagt het lid zich af, of de tram nog langs de zeedijk moet rijden. Meer en meer wordt de tram geconfronteerd met zandophoping. Het alternatief is dat de tram langs de Nieuwpoortsesteenweg rijdt. Daar zijn ook veel handelsfuncties en kampeerterreinen. Dit zou moeten onderzocht worden.

Nog een ander lid stelt vast dat het voorstel is om alle functies te bundelen naar 1 locatie. De bestaande cafetaria wordt afgebroken. Waarom blijft het depot apart? Waarom wordt dit niet mee gebundeld met de andere functies?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het depot terecht komt in een gebouw dat nog recent is. De opzet is om de bestaande gebouwen die in goede staat zijn zoveel mogelijk te hergebruiken.

Een lid meent dat het domein Raversyde een uithangbord nodig heeft langs de zeedijk. Voor Westtoer is de toegang van de zeedijk naar het domein belangrijk. Het verplaatsen van de tramhalte is hierbij nodig. Of er hierbij een uitbreiding van de zeedijk nodig is, laat het lid in het midden. Het lid is geen voorstander om de tram te verplaatsen naar de Nieuwpoortsesteenweg. Vanuit toerisme is dit het mooiste stukje van de kust voor de tramreizigers.

Voorts benadrukt het lid dat Raversyde een openlucht attractie is. Het lid vindt dan ook dat het voorstel van footprint voor cafetaria, sanitair, expo, enz. te groot is. De impact mag ook niet onderschat worden. Ook meent het lid dat alles ten zuiden van de Duinenstraat moet voorzien worden. Een overkapping van de Duinstraat is niet aan de orde. Er moet nagegaan worden hoe de oversteek van de Duinenstraat op een veilige manier kan gebeuren.

Het lid pleit ook voor een kampeerautoterrein van een 30-tal plaatsen. Dit zou kunnen voorzien worden op de overloopparking of op de locatie waar de cafetaria wordt afgebroken. Dit zou geen provinciale uitbating zijn. Een kampeerautoterrein is nog niet voor handen in Oostende.

Een ander lid stelt dat kampeerautoterreinen reeds werden bekeken bij de opmaak van het masterplan. De deputatie heeft toen echter beslist dat de uitbating van dergelijke terreinen geen bevoegdheid van de provinciale overheid is en dat dit ook niet noodzakelijk op provinciaal eigendom dient te gebeuren. Het lid vraagt zich tevens af of dit wel de meest geschikte locatie is en of er wel een behoefte is op deze locatie.

De vaste secretaris, Stephaan Barbery, wordt weggeroepen uit de vergadering door de deputatie.

Het voorstel is om de heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning aan te duiden als vervangend secretaris. De PROCORO gaat hiermee akkoord.

Nog een ander lid wijst op het belang van alle erfgoedwaarden binnen het projectgebied. Zo is de Atlantikwall op dit stuk bijvoorbeeld uniek in heel Europa en herbergt de site zowel erfgoed van de eerste als de tweede wereldoorlog. Daarnaast is er het uniek gegeven van de natuurwaarden en de archeologische site van het vissersdorp. De uitdaging is op welke manier de ontsluiting van dit groot toeristisch potentieel op de beste manier kan gebeuren. Het lid stelt vast dat er heel wat opportuniteiten zijn met dit dossier en hoopt dat deze verder zullen worden meegenomen.

De voorzitter vraagt of het niet opportuun is de recent uitgebreide dienst erfgoed op te nemen in het planteam.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning stelt dat het planteam altijd kan worden uitgebreid.

Een lid wijst er op dat dit inderdaad kan maar dat er nu en in het voortraject reeds goede contacten waren tussen de verschillende diensten waardoor men de nodige inbreng heeft kunnen doen.

Een waarnemend lid vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruikers, in het bijzonder voor de fietsers en voetgangers ter hoogte van het nieuwe gebouw en de oversteekbaarheid van de Duinenweg.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning stelt dat de oversteek van de Duinenweg nu verder wordt onderzocht. Een mogelijke overbrugging moet ook afgetoetst worden met het beschermd landschap.

Een ander waarnemend lid stelt verschillende vragen:

- Er is sprake van ontvenning, waar zal deze gecompenseerd worden?
- Hoe ver is de tramhalte op vandaag gelegen?
- Is de visie omtrent de tram en verzanding compatibel met deze van Vlaanderen?
- Hoe zit het met de authenticiteit van het bunkerhuis?
- Er is sprake van zonevreemde woningen, in welke bestemming zijn deze nu gelegen en welke perspectieven krijgen deze?
- De huidige cafetaria zou worden afgebroken. Wat zou hier nadien komen?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning antwoordt:

- Er is nog geen compensatie voor ontvenning voorzien. Eerst dient dit scenario verder te worden afgetoetst. Indien moet overgegaan worden tot compensatie lijkt dit wel mogelijk binnen het projectgebied.
- De tramhalte wordt geduid op de kaart waarmee wordt aangetoond dat deze op vandaag helemaal niet ver is gelegen.
- Het verleggen van de tram is op vandaag nog helemaal niet aan de orde.
- De zonevreemde woningen zijn enerzijds gelegen in natuurgebied, anderzijds in parkgebied. De woningen behouden dezelfde mogelijkheden als op vandaag op basis van het gewestplan en de vigerende wetgeving.
- Na het slopen van de cafetaria, is het voorstel om tot natuurontwikkeling te komen.

Een waarnemend lid vraagt nogmaals of het standpunt omtrent kampeerautoterreinen er effectief één is van de deputatie.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning stelt dat bij de opmaak van het masterplan in 2014 de toenmalige deputatie dit effectief niet weerhouden heeft.

Een lid vult aan dat het bunkerhuis op zich authentiek is en dat de voorziene dakconstructie vanuit een educatief element is voorzien.

De voorzitter polst nog even naar de verdere timing en deze wordt door mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning nog eens toegelicht.

Een waarnemend lid vraagt hoe het zit met het onthaal op vandaag en of er niet beter een pleinfunctie kan gecreëerd worden tussen beide toegangen ipv een nieuw gebouw.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er slechts één onthaalgebouw zal overblijven, net in de as van beide voormalige gebouwen en dat dit ook zal opgeladen worden en fungeren als plein.

De voorzitter besluit dat in het algemeen de PROCORO zich kan vinden in het opzet en de globale aanpak van het dossier. De voorzitter is tevreden met de goed uitgewerkte startnota, maar vraagt uitdrukkelijk in het verder planproces om de gemaakte opmerkingen, suggesties, vragen, ... vanuit de PROCORO mee te nemen, af te wegen en verder te verwerken.

4. Varia

De volgende bijeenkomst gaat door op donderdag 7 februari met volgende agendapunten:

- Startnota Camping Ter Hoeve (De Panne)
- Stand van zaken over aanbod bedrijventerreinen door de POM
- Jaarprogramma dienst ruimtelijke planning

Er wordt een startmoment georganiseerd op 7/2 om 16u in Roeselare over het proces zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. De leden van de PROCORO zullen deze uitnodiging digitaal ontvangen.

De vaste secretaris

De wvd secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Wouter Billiet

Piet Gellynck