

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 december 2020
verslag 225

AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuring ontwerp-verslag 223 (17 september 2021) p.02
2. Goedkeuring ontwerp-verslag 224 (1 oktober 2021) p.02
3. Toelichting voorontwerp PRUP Sadef (Hooglede) tbv de plenaire vergadering..... p.02
4. Toelichting voorontwerp PRUP 't Roosleem (Staden) tbv de plenaire vergadering p.03
5. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP Sadef (Hooglede) tbv de plenaire vergadering p.04
6. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP 't Roosleem (Staden) tbv de plenaire vergadering..... p.05
7. Varia..... p.06

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- Dhr. Jan VICTOR Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Jeroen POLLET ACV
- Dhr. Johan PARET Hubertus Vereniging Vlaanderen
- Dhr. Hans MOMMERCY Boerenbond
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Dirk VERTE VRP
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Dhr. Karel MOENTJENS Dienst Landbouw

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Reinoud VAN ACKER Dienst Onroerend Erfgoed

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Wim AERNOUT N-VA
- Dhr. Jo VANSTEENKISTE Vlaams Belang
- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

• vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Mevr. Nele DEVRIENDT Natuurpunt vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Franky VANROOSE Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jelleke ROOMS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Mevr. Ellen DE WITTE POM
- Dhr. Michel GILTE Westtoer
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Dienst onroerend erfgoed

• Plaatsvervangende leden:

- Dhr. Stefaan MEYERS ABVV
- Dhr. Paul DE GRAEVE Natuurpunt vzw
- Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Marijke MALFAIT Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa
- Dhr. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Dhr. Filip VAN LANCKER Dienst MiNaWa – cel wonen

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Mevr. Hilde DECLÉER CD&V
- Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD

AFWEZIG

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Simon BEKAERT Sp.a

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Goedkeuring ontwerpverslag 223 (17 september 2020)

Het verslag werd reeds digitaal goedgekeurd.
Er zijn geen bijkomende opmerkingen.

2. Goedkeuring ontwerpverslag 224 (1 oktober 2020)

Het verslag werd reeds digitaal goedgekeurd.
Er zijn geen bijkomende opmerkingen.

3. Toelichting voorontwerp PRUP SadeF (Hooglede) tbv de plenaire vergadering

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht het voorontwerp provinciaal RUP voor het regionaal bedrijf SadeF toe in de gemeente Hooglede-Gits.

De voorzitter gaat over tot de informatieve vraagstelling.

Een lid vindt de wijze waarop de verharding wordt aangebracht belangrijk. De keuze van materialen kan bijdragen om bv lawaaihinder te verminderen ten aanzien van nabijgelegen woningen. In hoeverre zijn er kwaliteitseisen opgenomen bij de verharding? Het lid vraagt tevens of er voldoende buffer of infiltratiemogelijkheden worden opgelegd? Is dit gekoppeld aan de bebouwing? Het lid verwijst ook naar 'saving space'. Kantoorruimtes kunnen boven de productiehallen worden voorzien. Waarom wordt dit nog niet toegepast?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit plan verder werkt op het vorige provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij de verharding moeten de materialen doorlatend zijn voor zover dit kan. De waterproblematiek is belangrijk. Infiltratie is niet evident omdat de bodem er niet geschikt voor is. De huidige waterbuffer is ruim genoeg. Wanneer er bijkomend wordt verhard, dan dient er bijkomende buffercapaciteit te worden voorzien. Bijkomende kantoorruimte wordt voorzien aan de rotonde. Daar kan er geen productie plaats vinden door de naastliggende woningen. Door deze mogelijkheid werden de mogelijkheden, om boven de productiehallen kantoorruimtes te voorzien, niet verder onderzocht.

Een waarnemend lid verwijst naar de geluidsmetingen. In hoeverre wordt er rekening gehouden met het bijkomend laden en lossen bij de uitbreiding? Dit is logisch aangezien dit nog niet in de geluidsmetingen zijn opgenomen. Worden er randvoorwaarden opgelegd naar het laden en lossen zoals bijvoorbeeld wanneer dit kan. Dit is belangrijk ten aanzien van de bewoners.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er geluidsmetingen worden uitgevoerd bij de bestaande toestand. Van daaruit wordt er dan een projectie gemaakt naar de toekomst toe. Er wordt nagegaan of er bij de bestaande toestand reeds een overlast bestaat en wat de verwachte geluidsoverlast kan zijn. Op basis hiervan worden milderende maatregelen opgesteld om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen. Maatregelen kunnen zijn : een geluidsscherm, voorwaarden bij inrichting van het gebouw. Op vergunningenniveau kunnen er ook bijkomende randvoorwaarden worden opgelegd zoals bijvoorbeeld het tijdstip van laden en lossen.

Een ander lid zegt dat de principes van 'saving space' ook gaat over parkeerplaatsen en het voorzien van een parkeertoren. Hier zijn geen bepalingen opgenomen. Het reliëf zou hierbij camouflerend kunnen werken.

Een waarnemend lid wil weten welke buurt rechtstreeks hinder ondervindt van het bedrijf en wat de knelpunten zijn?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat het gaat om de buurt langs de Gudrunstraat. Er zijn reeds verschillende overlegmomenten geweest. De pijnpunten zijn geluid, water en de mobiliteit. Deze items worden dan ook in de plan-MER uitvoerig bekeken. Voor de buurt zit het bedrijf aan de limieten. Er wordt getracht om de bezorgheden vanuit de buurt zo goed mogelijk te capteren en op een goeie manier te beantwoorden door randvoorwaarden mee op te nemen in het RUP.

De voorzitter zegt dat dit nu reeds al gebeurt door geluidsschermen te plaatsen ten aanzien van de woningen langs de Gudrunstraat.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de buurtbewoners vragende partij zijn voor een park, waar de uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien met de logistieke zone. Op heden is dit een weiland maar bestemd als zone voor wonen en ambachten.

Een lid vraagt om de voorschriften nog eens te screenen op hun duidelijkheid. Er is soms verwarring waardoor er twijfel ontstaat wat er kan, hoe kan gebouwd worden en dergelijke. Volgens het lid kan het bedrijf met zijn activiteiten de normen halen. De bewoning staat dicht maar op heden zijn er nog nooit problemen geweest met de bewoners langs de Brugsesteenweg. Het aanvoelen van problemen zijn vaak ook subjectief.

Een ander lid verwijst naar de problematiek van het parkeren van vrachtwagens in de Stationsstraat. Het ander lid stelt vast dat het de bedoeling is dat de wachtende vrachtwagens op het terrein van het bedrijf zelf zal gebeuren. De Stationsstraat is mee opgenomen in het plan. De vraag rijst of er voldoende ruimte is om de ontsluiting te organiseren? Wat als er bv een afslagstrook wordt voorzien naar het bedrijf, op welke wijze kan dit gebeuren? Kan dit dan op gronden van het bedrijf en wordt dit dan openbaar domein?

Mevrouw Evelyne Vercauteren antwoordt dat deze mogelijkheid niet is opgenomen in het RUP.

4. Toelichting voorontwerp PRUP 't Roosleen (Staden) tbv de plenaire vergadering

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht het voorontwerp-RUP 't Roosleen toe in de gemeente Staden.

De voorzitter gaat over tot de informatieve vraagstelling.

Een lid stelt vast dat de Meiboomstraat kan afgesloten en geprivatiseerd worden. Wat gebeurt er met het fietsverkeer? Het lid verwijst ook naar het gemeentelijk RUP waar een deel van de KMO-zone van het transportbedrijf reeds ingekleurd is ten voordele van het regionaal bedrijf MOL. Moet de huidige toestand niet behouden blijven en bv gewerkt worden met een nabestemming?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het aantal fietsers die de Meiboomstraat volgen beperkt zijn. Er zijn alternatieven. Over de inperking van de KMO-zone van het transportbedrijf ten voordele van het regionaal bedrijf dient nog eens bekeken te worden.

(nb : het deel van de KMO-zone van het transportbedrijf is reeds verkocht aan het regionaal bedrijf MOL)

Het lid vraagt of een fietsverbinding niet moet gegarandeerd worden bij privatisering van de weg? Kan dit niet leiden tot vernietiging van het RUP bij de Raad van State?

Een ander lid zegt dat de fietsverbinding niet echt belangrijk is door het weinig gebruik ervan. Het probleem is dat het alternatief via de rotonde niet echt veilig is.

Een waarnemend lid zegt dat het privatiseren van een openbare weg niet éénvoudig is. Wat is de kost om er een testbaan van te maken en een fietsverbinding te voorzien? Hoeveel vrachtwagens worden er getest?

Een ander lid vraagt wat de gevolgen hiervan zijn op het tuinbouwbedrijf?

Nog een ander lid zegt dat het testen van de vrachtwagens op heden ook gebeurt op het terrein van het bedrijf.

Een lid wil weten of het niet mogelijk is om de buffer aan de andere zijde van de Meiboomstraat te leggen, aan de zijde van het tuinbouwbedrijf?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat een randvoorwaarde met name het voorzien van een buffer niet kan afgewenteld worden op iemand anders zijn eigendom.

De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zaal.

5. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP Sadef (Hooglede) tbv de plenaire vergadering

De voorzitter gaat over tot de bespreking en advisering.

De voorzitter geeft aan dat er vanuit de vraagstelling al een reeks aandachtspunten zijn aangebracht over lawaai, de waterproblematiek, de mobiliteit enz...

De bespreking binnen de PROCORO gaat over 3 items.

Het eerste item gaat over de toepassing van de principes van 'saving space' en meer bepaald het voorzien van kantoren boven de productiehallen. Voor een aantal leden is het voorzien van kantoren boven de productiehallen niet evident omwille van het geluid en de trillingen. Andere leden menen dat dit technisch wel mogelijk is zodat kantoren geen hinder ondervinden van de productie eronder. Dit is ook de toekomst. Een aantal leden zien wel de potentie voor de uitbreidingszone om dit principe toe te passen. De PROCORO is het eens dat de mogelijkheid hiertoe moet opgenomen worden in het PRUP omdat er geen verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het bedrijf.

Hiermee kwam het tweede item aan bod. Een aantal leden menen dat het duidelijk moet zijn dat dit de laatste uitbreiding is voor het bedrijf. De plancontouren liggen vast. Andere leden vinden dat het bedrijf wel nog nabijgelegen woningen die door het bedrijf zijn omringd zoals langs de Stationsstraat en Brugsesteenweg moet kunnen opkopen en mee kan opnemen in de bedrijfsvoering.

De PROCORO is het er over eens dat de optie om nabijgelegen woningen op te kopen en het gebied mee te integreren in de bedrijfszones mogelijk moet blijven. In die zin kan de PROCORO adviseren dat enkel de Gudrunstraat ten aanzien van de open ruimte wel als een harde grens fungeert.

Het derde item gaat over de relatie bedrijf ten aanzien van de woningen.

Een lid zegt dat het bedrijf perfect kan voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Het probleem stelt zich eerder bij occasioneel geluidsoverlast zoals de poorten die blijven open staan bij warm weer, het geroep tussen werknemers, de radio die speelt enz...

De voorzitter stelt vast dat vanuit de Brugsesteenweg geen klachten zijn terwijl het bedrijf daar ook tegenaan de woningen heeft gebouwd.

Een ander lid meent dat mensen gevoeliger zijn geworden en sluit niet uit dat straks vanuit de Brugsesteenweg ook klachten komen.

Nog een ander lid vraagt zich af of de nieuwe bufferzone van de uitbreiding met logistieke zone

niet breder kan. De buurtbewoners willen liever een park. Kan hier dan niet tegemoet gekomen worden door een bredere bufferzone.

Een andere lid vult aan of dit dan multifunctioneel kan ingevuld worden?

Nog een ander lid zegt hoe breder de buffer, hoe minder ruimte voor het bedrijf.

Een lid vraagt zich af of de buffer sowieso niet 30 tot 50 meter moet zijn.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat vanuit de plan-MER wordt aangegeven om, in het verlengde van de bestaande bufferzone met geluidsschermen, dit door te trekken.

Het lid vindt dat ook de waterbuffer deel kan uitmaken van de groenbuffer en zo tot een multifunctioneel geheel kan komen. Het coronatijdperk heeft geleerd dat groen in de buurt belangrijk is. Waarom zou er geen mountainbike route hierin kunnen worden aangelegd?

Een ander lid meent dat het niet enkel gaat over de breedte maar ook over de kwaliteit van de groene buffer door bijvoorbeeld wintergroene beplanting te verplichten. Misschien kan de buurt hier inspraak krijgen.

Nog een ander lid vindt dat er moet vermeden worden dat het verengd wordt tot een buffer van niet-streekeigen groen zoals Leylandii.

Een lid stelt dat de buurt vragende partij was voor een park. Het is logisch dat er onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om de buffer breder en multifunctioneler te maken. Er kan een participatietraject opgezet worden met de buurt.

De voorzitter gaat over tot de advisering.

De PROCORO formuleert bij het voorontwerp PRUP regionaal bedrijf SADEF volgende voorwaarden:

1. Algemeen de voorschriften screenen op hun duidelijkheid
2. De Gudrunstraat, ten aanzien van de open ruimte, vormt een vaste grens. Verdere uitbreiding langs deze zijde is niet mogelijk
3. Geluidsdempende en waterdoorlaatbare verharding wordt als randvoorwaarde opgelegd tenzij het bedrijf kan aantonen dat het niet kan
4. Na de ruimtelijke invulling van het plan, dient in de toekomst bijkomende kantooruimte en parkings gestapeld te worden (bovengronds, ondergronds, boven productiehallen, ...)
5. De mogelijkheid om de Stationsstraat te verbreden, op de gronden van het bedrijf, moet ingeschreven worden
6. Er moet onderzocht worden of de bufferzone ter hoogte van de uitbreiding (logistieke zone) ten aanzien van de woningen van de Gudrunstraat breder en multifunctioneler gemaakt kan worden.

*De heer Hans Mommerency verlaat de zaal.
Mevrouw Sophie Ide vervoegt de vergadering.*

6. Bespreking en advisering voorontwerp PRUP 't Roosleen (Staden) tbv de plenaire vergadering

De voorzitter gaat over tot de bespreking

Een lid meent dat het testen van vrachtwagens niet zo intens is en gebeurt op de bedrijfszone zelf. Een testbaan op de Meiboomstraat heeft het bedrijf uitbreidingsmogelijkheden op de site zelf. Het al dan niet kunnen gebruiken van de Meiboomstraat is belangrijk voor de interne organisatie van het bedrijf.

Een ander lid vraagt zich af of beide opties kunnen gecombineerd worden. De voorziene buffer wordt testbaan. De Meiboomstraat wordt dan een groene recreatieve zone. Een groene zone met een fietspad erin. Dit vormt dan de harde grens van het bedrijf. Een alternatieve route voor fietsers via de rotonde is onveilig.

Een lid zegt dat de voorschriften over de nabestemming van lokale bedrijven niet duidelijk zijn. Dit moet duidelijker geformuleerd worden.

De voorzitter gaat over tot de advisering.

De PROCORO formuleert volgende aandachtspunten op het voorontwerp PRUP 'tRoosleen te Staden :

1. Bij de optie om de Meiboomstraat te privatiseren, is er nood aan een andere alternatieve fietsroute in plaats van de onveilige route langs de rotonde aan Sleihage. Hierbij dient onderzocht te worden of de voorziene bufferzone van het bedrijf de test baan kan omvatten en de Meiboomstraat de groene bufferzone wordt met een fietspad erin. Ook de invloed op het tuinbouwbedrijf moet mee onderzocht worden.
2. De voorschriften over de nabestemming bij de lokale bedrijven dienen duidelijker geformuleerd te worden.

7. Varia

- Er komt een revisie van sharepoint komende vrijdag. Iedereen zal hiervan op de hoogte worden gebracht
- De volgende bijeenkomst gaat fysiek door op 7 januari 2021 in de raadzaal. Op de agenda staan de bezwarenbehandeling van PRUP camping Ter Hoeve en PRUP specifiek regionaal bedrijventerrein De Hille alsook de advisering van de startnota van het regionaal bedrijf Metafox
- Een lid betreurt dat er leden getracht hebben twijfel te zaaien naar andere leden toe om de vergadering fysiek niet te laten doorgaan. Het lid heeft alle begrip voor het standpunt maar meent dat dit op een andere wijze kon aangekaart worden.
- Een lid zegt dat er 2 mails vanuit de provincie werden ontvangen over Teams. Het lid weet niet wat hiermee aan te vangen, of dit al dan niet een virus is. De vaste secretaris wist niks af dat PROCORO leden dit ook hadden gehad. Binnen de administratie was dit verspreid met de mededeling om dit te wissen. De boodschap is om deze mails te verwijderen. Dit zal verder met de dienst IT worden overlegd.
- Een lid vraagt of er reeds verdere stappen zijn genomen in kader van toebedelingsproces van bedrijvigheid. De vaste secretaris antwoordt dat er een voorstel is met prioriteiten maar dit moet nog door de deputatie worden besproken.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Jan Victor