

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

Daguitstap Regio Ieper, 5 mei 2022 Verslag 242

AGENDAPUNTEN

1. Bedrijvenzoekzones economische subregio Ieper p.02
2. Herziening AKSG Ieper p.05

AANWEZIG

- **Effectieve leden:**
 - Dhr. Jan VICTOR Voorzitter PROCORO
 - Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
 - Dhr. Mark DESMET UNIZO
 - Mevr. Nele DEVRIENDT Natuurpunt vzw
 - Dhr. Johan PARET Hubertus Vereniging Vlaanderen
 - Dhr. Franky VANROOSE Algemeen Boerensyndicaat
 - Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
 - Dhr. Karel MOENTJENS Dienst Landbouw
 - Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Dienst onroerend erfgoed
- **Plaatsvervangende leden:**
 - Dhr. Filip VAN LANCKER Dienst MiNaWa – cel wonen
 - Dhr. Christophe BOVAL Dienst mobiliteit en infrastructuur
- **vertegenwoordigers politieke fractie:**
 - Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN
- **vaste secretaris**
 - Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

- **effectieve leden:**
 - Dhr. Bart VANSEVENANT VOKA
 - Dhr. Jeroen POLLET ACV
 - Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
 - Dhr. Hans MOMMERCY Boerenbond
 - Mevr. Leen LAUWERS VRP
 - Dhr. Dirk VERTE VRP
 - Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
 - Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
 - Mevr. Jelleke ROOMS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
 - Mevr. Ellen DE WITTE POM
 - Dhr. Michel GILTE Westtoer
 - Mevr. Hannelore MAELFAIT Leefbaarheid/Welzijn
 - Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en infrastructuur
- **Plaatsvervangende leden:**
 - Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
 - Mevr. Nele DOUTRY VOKA
 - Mevr. Anuschka DILDICK ACV
 - Dhr. Stefaan MEYERS ABVV
 - Dhr. Paul DE GRAEVE Natuurpunt vzw
 - Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH Bond Beter Leefmilieu vzw
 - Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
 - Dhr. Michiel VANROBAEYS Boerenbond
 - Dhr. Bram TACK VRP
 - Mevr. Marijke MALFAIT Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
 - Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
 - Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa
 - Dhr. Reinoud VAN ACKER Dienst Onroerend Erfgoed
- **vertegenwoordigers politieke fractie:**
 - Dhr. Christof DEJAEGER CD&V
 - Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD

AFWEZIG

- **effectieve leden:**
 - Dhr. Franky ROELS ABVV
- **vertegenwoordigers politieke fractie:**
 - Dhr. Simon BEKAERT Sp.a
 - Dhr. Wim AERNOUT N-VA
 - Dhr. Jo VANSTEENKISTE Vlaams Belang

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Bedrijvenzoekzones economische subregio Ieper

Op de zitting van 21 april werden de startnota's zoekzones bedrijventerreinen van de subregio Ieper en de herziening van het kleinstedelijk gebied Ieper toegelicht. Ook het resultaat van het ontwerpend onderzoek voor het gebied 'De Spie' kwam aan bod.

Op deze uitstap worden de zoekzones voor nieuwe bedrijventerreinen in Zonnebeke, Heuvelland, Poperinge en Vleteren bezocht in de voormiddag.

Er volgt een bespreking.

Een lid stelt vast dat de zoekzone te Zonnebeke een reliëfrijk gebied is. Hierbij wordt gedacht om een zachte functie te geven aan de helling. Het feit dat er hieraan wordt gedacht, wil toch aangeven dat de zoekzone problematisch is.

Mevrouw Moranne Depreeuw van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat de zoekzone werd voorgesteld door de gemeente. Er wordt getracht om dit te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing. Omwille van het feit dat er een steile helling is, werden ook een deel van de gronden over de weg (Lotegatstraat) mee opgenomen in de zoekzone. Voorts is er een opportuniteit dat de bestaande gebouwen op termijn in het gebied vrij komen en ook kunnen ingezet worden voor bedrijfsactiviteiten.

Een ander lid wil weten hoeveel ha er in watergevoelig gebied liggen in deze zone te Zonnebeke?
nb: De zone rond de beek is mogelijk overstromingsgevoelig gebied en is ongeveer 1,35 ha. In het noordoosten binnen de potentiële locatie is ook nog een kleine zone van ongeveer 0,3 ha mogelijk overstromingsgevoelig.

Kan er hier een bufferbekken voor landbouwers worden voorzien? In de streek is er te weinig water voorhanden.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er ruimte voor water zal moeten voorzien worden. Dit kan onderzocht worden om mee in te zetten voor de landbouw.

De voorzitter doet de suggestie om eventueel een waterbuffer aan de overzijde van de weg te voorzien omdat daar 2 waterlopen samenkomen. Dit gebied ligt evenwel niet in de zoekzone.

Een waarnemend lid vraagt waarom het bestaand landbouwbedrijf, over de Lotegatstraat, in de zoekzone ligt.

Mevrouw Moranne Depreeuw van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat globaal de zoekzone over de weg werd gelegd om de weg te kunnen verbreden en meer ruimte te hebben voor bedrijvigheid. Het verder onderzoek moet uitwijzen of het bestaand landbouwbedrijf erin kan blijven of beter buiten het effectief bedrijventerrein gelaten wordt.

Een lid zegt dat de zoekzone op vraag is van de gemeente Zonnebeke. Hoeveel ha heeft de gemeente gevraagd?

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het feit dat Zonnebeke geselecteerd is als hoofddorp. Dit betekent richtinggevend 5 ha. Maar het is belangrijk om mee te geven dat de deputatie enerzijds nog een verdeling zal moeten maken tussen subregio's en tussen gemeenten; anderzijds zal er moeten nagegaan worden wat hier de mogelijkheden zijn. De zoekzone is 14,5ha. De gemeente heeft geen ha gevraagd maar wordt wel aangesproken door ondernemers die op zoek zijn naar een bedrijventerrein.

Binnen de PROCORO is er een discussie tussen de leden:

- die menen dat het wenselijk is om meer te bundelen in de kleinstedelijke gebieden. Hierdoor wordt de mobiliteit gebundeld, de ontsluiting is heel goed, er is geen impact in de

landschappelijke waardevolle gebieden door her en der bedrijventerreinen te voorzien, het kan niet de bedoeling zijn om in landelijke gemeenten een bedrijventerreinen te voorzien om de financiële draagkracht te verhogen.

- die menen dat er een lokale vraag is naar ondernemerschap, die beter lokaal wordt gebundeld dan te laten verspreiden in hoevegebouwen die leeg komen te staan. Als voorbeeld wordt verwezen naar Fleterna. Indien dit niet wordt voorzien leidt dit tot een verspreiding en versnippering van bedrijfjes met zelfs een bestemming bedrijvigheid. Hierbij wordt verwezen naar de sectorale BPA's.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning wil nog meegeven dat er een lokale vraag is waarbij de sociale verwevenheid ook belangrijk is. Een elektricien vanuit Heuvelland doorverwijzen naar Ieper of Poperinge is niet evident. Het gaat dus om die kleinere lokale ondernemers.

De voorzitter vraagt zich af wat de vraag is vanuit de landbouw, bv een bedrijf dat instaat voor onderhoud van de landbouwmachines.

Een lid antwoordt dat dit kan in agrarisch gebied. De problematiek is dat dergelijke activiteiten uitgroeien met andere activiteiten en later ook in een bestemming bedrijvigheid komen.

Een ander lid vreest dat er overal miserie zal zijn om overal kleinere bedrijventerreinen te voorzien.

Nog een ander lid pleit ook voor bundeling en voor 1 bedrijventerrein in Heuvelland.

Mevrouw Moranne Depreeuw van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er 3 zoekzones zijn in Heuvelland. Ze fungeren als alternatieven. Het is niet de bedoeling dat er 3 bedrijventerreinen komen in Heuvelland.

De voorzitter wil weten of de zoekzone in de Klijte niet aan de overzijde kan, waar reeds een lint is met kleinere bedrijfjes.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit kan onderzocht worden maar dan wordt er een grens van een oude bedding overschreden. Het gebied is ook landschappelijk waardevol.

Een lid heeft vastgesteld op de rondrit dat Hyboma aan het bouwen is ter hoogte van de zoekzone in de Klijte. In hoeverre zijn zij op de hoogte?

Een ander lid heeft ook vastgesteld tijdens de rondrit dat bij diverse zoekzones ook gebouwen leeg staan. In hoeverre kunnen die niet eerst ingezet worden?

De heer Andy Verhanneman legt uit dat in de behoefteberekening reeds rekening wordt gehouden dat er een deel in leegstaande gebouwen moet opgevangen worden. Dit wordt door de POM bekeken. De POM kijkt ook na waarom bestemde bedrijfsgronden niet worden aangewend. Nog een ander lid zegt dat dit ook evolutief is. Het is moeilijk in te schatten wat er vrijkomt.

Een waarnemend lid stelt vast dat er hierover wordt gesproken maar dat er intussen wel nieuwe open ruimte wordt ingezet voor nieuwe bedrijventerreinen. Wat leeg komt, wat nog niet ingevuld is, moet eerst ingevuld worden. Hierdoor zullen minder nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn.

De vaste secretaris herinnert de PROCORO eraan dat in het document wel degelijk voorstellen zijn om bedrijventerreinen te schrappen en in de zoekzones te leggen. Voorts is er de praktijk: eigenaars willen vaak dit nog behouden omdat bv de zoon in opleiding is, of dat het bestaand bedrijf mogelijks nog wil uitbreiden, enz . Het is niet zo éénvoudig.

Een lid haalt de site van Goudezeune aan. Biedt dit geen mogelijkheden?

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning beaamt dit. Het staat ook gedeeltelijk leeg. Dus het heraktiveren kan een opportuniteit zijn. Dergelijke locaties zitten niet mee in dit proces. POM en de 2 gemeenten Ieper en Heuvelland zouden hier werk van kunnen maken. Er is echter nog een bedrijf actief op de site, dat ook akkoord moet gaan want dit biedt perspectief voor verdere uitbreiding van het bestaande bedrijf.

Een ander lid stelt vast dat er daar niet zoveel activiteit te zien was.

Een lid haalt ook aan dat de site van Hancke in Vleteren leegstaat. Hancke is verhuisd naar het nieuwe bedrijventerrein in Veurne.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit ook in aanmerking kan komen voor reconversie. Maar het is geen locatie om verdere uitbreidingen toe te laten. Het ligt geïsoleerd.

De voorzitter vult aan dat idealiter dergelijke locaties terug naar de landbouw zouden moeten gaan.

Een ander lid meent dat het principe toch zou moeten zijn dat het netto gebruik van de zoekzone voldoende ruim moet zijn. Als er maar 1/3 van de zoekzone in Zonnebeke kan ingevuld worden met bedrijven, dan is dit geen zuinig ruimtegebruik meer.

De voorzitter zegt dat er wel een opportuniteit is om de gebouwen die straks vrij komen te kunnen hergebruiken in functie van bedrijvigheid.

Nog een ander lid wil weten of 14 ha, of de netto oppervlakte, wordt afgetrokken van de 430 ha. De vaste secretaris zegt dat de 430 ha een nettocijfer is.

Het lid vraagt zich af hoe groot 430 ha is?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de militaire basis van Koksijde. Dit is 454 ha groot. Dit heeft een idee wat er bij komt.

De voorzitter vergelijkt dit met een 15-tal landbouwbedrijven van gemiddeld 27 ha groot.

Een ander lid vraagt zich af of 1 groot terrein op een goed ontsloten plaats niet beter is.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning zegt dat de lokale vraag bestaat.

Een aantal leden verwijzen naar Fleterna als voorbeeld om de lokale vraag op te vangen.

De voorzitter legt een principe-vraag voor: wil je hebben dat mensen wonen waar ze werken? Indien niet dan moet het bedrijf zich elders vestigen.

Een lid meent dat dit een moeilijke vraag is. Een bedrijf in Zonnebeke of Heuvelland stelt misschien personeel te werk vanuit Ieper. Dit genereert ook mobiliteit.

De voorzitter vraagt zich af van waar de werknemers komen? Als de helft uit Frankrijk komt, waarom is er dan een bedrijventerrein nodig in Wijtschate?

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat bij het bepalen van de subregio's rekening werd gehouden vanwaar de werknemers komen.

Een ander lid wil weten of gemeenten een bedrijventerrein willen omdat ze denken dat ze gaan ontvolken. Zonder tewerkstelling in de omgeving betekent dit een leegloop.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning getuigt dat dit nooit door een gemeente zo expliciet wordt gezegd.

De vaste secretaris weet dat bijna alle gemeenten een bijkomende woonzone willen om jonge gezinnen aan te trekken in de gemeente.

Het ander lid vraagt of er zicht is op hoeveel inkomsten een bedrijventerrein genereert per ha voor een gemeente?

De vaste secretaris meent dat dit moeilijk in te schatten is omdat gemeenten eigen belastingreglementen hebben.

Een lid waarschuwt dat gemeenten op het laatste moment gaan afhaken omwille van buurtprotest. Het lid wil ook vermijden dat gemeenten denken dat ze al een bedrijventerrein hebben. Er is nog niks beslist.

De voorzitter sluit het overleg af. De advisering door de PROCORO gebeurt op 19 mei.

2. Herziening AKSG Ieper

De leden van de PROCORO verkennen met de fiets het gebied van De Spie te Ieper onder leiding van Simon Dejonghe en Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning.

Na de fietstocht volgt de bespreking. De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning licht nog heel kort de 3 scenario's toe van de ontwerpweek.

Een lid wil weten wat het precieze verschil is tussen scenario 2 en 3.

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er bij scenario 2 een derde woonblok bij komt bij de afbuiging van de Oudstrijderslaan.

Een ander lid vraagt zich af waarom in scenario 2 een bijkomend woonblok wordt voorzien en in scenario 3 niet?

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat bij scenario 3 de Oudstrijderslaan wordt verlegd naast de spoorweg en doorheen de handelszone. In scenario 2 buigt de Oudstrijderslaan naast de spoorweg af naar het bestaande tracé. Hierdoor is er extra ruimte voor wonen.

De voorzitter vraagt hoeveel woongelegenheden er in de 3 scenario's bij kunnen komen? En wat is de behoefte voor Ieper?

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning somt op :

- scenario 1: 358
- scenario 2: 600
- scenario 3: 506

De behoefte voor Ieper voor het stedelijk gebied is 605 woongelegenheden waarvan er 85 worden voorzien aan Sint-Jan.

Een lid verwijst naar de herziening van de afbakening Poperinge waar een zoekzone is voor retail. Dit is ook hier het geval. Is dit doorgepraat met de POM en Vlaanderen? Hebben de gemeenten hier recht op?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dat dit overlegd is met de POM. De bestaande concentratie is goed gelegen. Volgens het ontwerp onderzoek is er nog plek voor 8200m² (schatting). De rotonde aan de Rijselsestraat vormt evenwel een knelpunt. Vanuit de plan-MER zal moeten blijken welke randvoorwaarden er zullen gesteld worden bij een bijkomende oppervlakte aan retail.

De voorzitter meent dat de handelsconcentratie aanleunt bij de stad. De vraag rijst of er niet meer in de hoogte kan gebouwd worden zoals saving space aangeeft, ook bij retail.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de vesten als erfgoed. Het is niet wenselijk om hoger te bouwen ten aanzien van de vesten. Ook de woonblokken worden beperkt in hoogte omwille van de relatie met het park van de Vesten.

De voorzitter denkt dat met ondergronds parkeren en maximaal 2 verdiepen het een mogelijkheid kan bieden.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er een mobiliteitsprobleem is. Dit gaat zowel over de rotonde aan de Rijselsestraat als op de site zelf. Bijna iedere winkel heeft zijn eigen parking. Hierdoor ontstaat verkeer binnen de site van mensen die met de wagen van de ene winkel naar de andere rijden. De uitdaging is ook om te komen tot een centrale parking.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat er ook een duidelijke buffer moet zijn naar de Verdronken Weide en naar de spoorweg toe.

Een lid wil weten of er reeds overleg is geweest met Infrabel. Dit is nodig omdat de Oudstrijderslaan wordt verlegd dicht tegen het spoor aan.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de conceptsubsidie van Vlaanderen die de stad heeft gekregen om het masterplan verder uit te werken. De stad zal in dialoog gaan met infrabel.

Het lid vraagt ook waar de fietsas over de Vesten terecht komt in de stad?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er nog verder overleg nodig

is met de dienst erfgoed van Vlaanderen. In het masterplan komt de fietsas uit ter hoogte van het pad naar het kruitmagazijn. Dit moet ook nog verder onderzocht worden of dit de beste plek is. De voorzitter sluit de bespreking af. Voor de stad Ieper is dit een belangrijke ontwikkeling zo dicht bij het centrum en bij het station.

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning overloopt nog de verschillende zoekzones voor mogelijks diverse projecten in het kader van de herziening van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper. En dit ter voorbereiding van de busrit.

Een lid merkt op dat er heel wat functies in Ter Waarde zitten (vroegere FLV) die beter in het centrum thuis horen. Ook de stadsdiensten en politie zijn intussen daar gevestigd.

Een ander lid meent dat dit voor inwoners uit de diverse deelgemeenten niet slecht is. Het is gemakkelijk bereikbaar, er is parkeerplaats.

De vaste secretaris zegt dat het verruimen van de voorschriften voor de FLV-site vervat zit in het eerste provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een lid wil weten of de huidige bestemming van zone 1, 2 en 6 agrarisch gebied is.

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dit. Zone 1 is reeds bestemd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan als bouwvrij agrarisch gebied bij de vorige afbakening. Dit werd gezien als een reservezone voor een toekomstig bedrijventerrein. Zone 2 wordt in het GRS van de stad Ieper eerder gezien voor groen en recreatie. De stad heeft een groenlobbenplan. Dit kadert hierin.

Het lid weet dat vanuit het bestuur al een schepen zijn ha bijkomend groen op tafel heeft gelegd.

De voorzitter vraagt of het noodzakelijk is dat zone1 over de Noorderring gaat?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat dit een vraag is van de stad Ieper. Vanuit de ruimte gezien, zou de Noorderring als een harde grens kunnen functioneren. Het moet ook gezien worden als 1 zone. Het kan niet de bedoeling zijn dat enkel de zone over de Noorderring wordt gerealiseerd.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat ook de Vrijbosroute als grens kan functioneren waardoor het bedrijventerrein eerder parallel ligt aan het Ieperleekanaal. Er kan ook gewerkt worden met scenario's.

De voorzitter wil ook weten of de omleiding van Brielen nog de contouren van de zoekzones van het bedrijventerrein kan beïnvloeden?

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het deelplan Reigersburg bij de vorige afbakening. Dit werd echter vernietigd door de Raad van State. In dit plan werd er ook al rekening gehouden met de ringweg. Vandaar dat dit een deel van Reigersburg inneemt ten westen van de Vrijbosroute. Aangezien er ook een vraag is vanuit de stad om een aantal voorzieningen te kunnen hebben zoals bv een Cinemacomplex of grote sportwinkel, rijst de vraag of dit dan niet beter op dit deel van Reigersburg komt.

De heer Wouter Billiet van de dienst ruimtelijke planning wil benadrukken dat er nog heel wat ruimte is in Ieper, die compact aansluit bij de stad. De voorgestelde zoekzones zijn te ruim voor de diverse behoeftes. Misschien moet er nagedacht worden om delen van de zoekzones te vrijwaren van bijkomende bebouwing om geen hypotheek te leggen op toekomstige ontwikkelingen.

De voorzitter sluit de vragenronde af. De leden stappen de bus op. Onder leiding van Simon Dejonghe en Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning worden de verschillende zoekzones bezocht met de bus.

Hiermee eindigt de daguitstap.

De voorzitter dankt de deelnemers, de sprekers van de dienst ruimtelijke planning en het secretariaat voor de puike organisatie.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Jan Victor