

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

Roeselare, 2 juni 2022 - Daguitstap Verslag 244

AGENDAPUNTEN

DAGUITSTAP ikv:

1. Bedrijvenzoekzones economische subregio roeselare p.03
2. Bezoek Agrotopia ikv landbouwvormen en ontwikkeling p.08

AANWEZIG

• **Effectieve leden:**

- Dhr. Jan VICTOR Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Mevr. Nele DEVRIENDT Natuurpunt vzw
- Dhr. Johan PARET Hubertus Vereniging Vlaanderen
- Dhr. Hans MOMMERENCY Boerenbond
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Dhr. Karel MOENTJENS Dienst Landbouw

• **Plaatsvervangende leden:**

- Dhr. Filip VAN LANCKER Dienst MiNaWa – cel wonen

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

• **vaste secretaris**

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• **effectieve leden:**

- Dhr. Bart VANSEVENANT VOKA
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Jeroen POLLET ACV
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Dhr. Franky VANROOSE Algemeen Boerensyndicaat
- 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
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Dienst onroerend erfgoed

• **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Mevr. Nele DOUTRY VOKA
- Mevr. Brigitte HOLLEVOET UNIZO
- 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. Wouter VUYLSTEKE Dienst MiNaWa
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Dhr. Reinoud VAN ACKER Dienst Onroerend Erfgoed

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Dhr. Christof DEJAEGHER CD&V
- Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD
- Dhr. Wim AERNOUT N-VA
- Dhr. Jo VANSTEENKISTE Vlaams Belang

AFWEZIG

- **effectieve leden:**
 - Dhr. Franky ROELS ABVV
- **vertegenwoordigers politieke fractie:**
 - Dhr. Simon BEKAERT Sp.a

VERSLAG

1. Bedrijvenzoekzones economische subregio Roeselare

Op de zitting van 21 april werd de startnota zoekzones bedrijventerreinen van de subregio Roeselare toegelicht.

Op deze uitstap worden de zoekzones voor nieuwe bedrijventerreinen in Roeselare, Staden, Izegem, Ledegem en Ardoie bezocht in de voormiddag, onder leiding van Bram Buyschaert en Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning.

Er volgt een bespreking.

De voorzitter zegt dat de Roeselaarse regio de snelst groeiende regio is met de koeltechnieken, metaalbouw, serrebouw, ...

Een waarnemend lid vraagt of er een verschil is tussen de reacties op de infomarkten tussen subregio Ieper en subregio Roeselare.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning vertelt dat er in de subregio Ieper assertiever wordt gereageerd. In het Roeselaarse kijkt men er niet van op. Ook meer vragen van jonge ondernemers die zoeken naar een plek.

Een ander lid meent dat de ontwikkeling in het Roeselaarse niet zo verder kan. Bij éénzelfde ontwikkeling wordt Roeselare 3 keer zo groot. Dit kan niet de bedoeling zijn.

De voorzitter verwijst naar het gebied tussen Sint-Eloois-Winkel en het bedrijventerrein in Gullegem. Daar is er nog kwaliteit. Er zijn zoekzones in gebieden waar de kwaliteit voor natuur, voor recreatief medegebruik hoog is.

Het ander lid pikt in om aan te geven dat het bedrijventerrein in Gullegem mooi is maar dat het niet de bedoeling kan zijn dat Gullegem en Sint-Eloois-Winkel aan elkaar groeien.

Nog een ander lid zegt dat hoogstaande architectuur, ingebed in groen, ook een kwalitatieve injectie kan geven.

Een waarnemend lid vraagt hoeveel ha er wordt voorzien in deze subregio.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat vanuit de behoefteberekening er een tekort is van 66ha.

Mevrouw Evi Lefever van de dienst ruimtelijke planning vraagt of het aan de Vierschaere de bedoeling is dat 1 van de 2 voorgestelde zones wordt gekozen.

De heer Bram Buyschaert van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat dit de bedoeling is, maar het kan ook zijn dat geen van beide zones wordt gekozen.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat de contouren ruim zijn genomen om te onderzoeken.

De voorzitter merkt op dat in de regio de autosnelweg A17 en de ring rond Roeselare heel structurerend werkt naar nieuwe activiteiten toe.

Een lid meent dat de ring van Roeselare het eindpunt ging zijn van de ontwikkelingen. Het lid stelt vast dat er heel wat ontwikkelingen reeds gebeuren over de ring.

Een ander lid vult aan dat de zoekzones aansluiten op die ontwikkelingen buiten de ring. De zoekzones laten de ontwikkeling verder uitzwermen terwijl dit ingedijkt moet worden.

Nog een ander lid verwijst naar de zoekzone Vierschaere West. Dit is een mooie open ruimte richting Slypskapelle. Er is geen duidelijke, natuurlijke grens. Met dergelijke zoekzones dient heel omzichtig omgegaan te worden.

Een lid zegt dat al die gemeenten het vrijwaren van de open ruimte belangrijk vinden bij een aanvraag van windturbines. Dit argument wordt nu wel ingeslikt bij het proces van bedrijventerreinen. Het is belangrijk dat we weten wat we willen.

Een waarnemend lid stelt vast dat er in de regio Roeselare een mobiliteitsprobleem is, vooral in de kern van Staden valt dit op.

De voorzitter wijst op het feit dat er een belangrijk verschil is tussen lokale en regionale vervoersstromen. Zo zijn er in de kern van Staden twee keukensbouwers. Dit is lokaal verkeer. Een ander lid meent dat West-Vlaanderen niet enkel KMO's heeft maar ook grote bedrijven die veel transport genereren. Er moeten keuzes gemaakt worden waar dergelijke bedrijven een plek vinden.

De voorzitter zegt dat een ontsluitingsweg buiten de kern een oplossing kan zijn. Ook voor de tractoren met aanhangwagens. Dit is ook noodzakelijk verkeer.

Nog een ander lid legt uit dat een omleidingsweg rond de kern van Staden enkel nog zo ver kan gelegd worden dat het niet meer realistisch is. De vraag rijst hoe sturend kan je zijn naar mobiliteit bij het voorzien van nieuwe locaties voor ambachtelijke zones.

De heer Andy verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat in de plan-MER de cumulatieve effecten van mobiliteit subregionaal worden bestudeerd.

Het andere lid vindt dat de methodiek om gemeenten suggesties te laten doen niet de juiste is. Enkel die zoekzones die kunnen, worden dan meegenomen. Potentiële andere locaties komen dan misschien niet meer in aanmerking want er is geen 2^e ronde voorzien.

De vaste secretaris informeert de PROCORO dat zij ook nieuwe locaties kunnen voorstellen. In het traject is voorzien dat nieuwe locaties, die voldoen aan de criteria, mee worden opgenomen in de plan-MER. Deze nieuwe locaties komen dan aan bod bij de bevolking bij de terugkoppeling van de resultaten van de plan-MER.

De voorzitter vraagt zich af of de werknemers ook niet in beeld moeten gebracht worden vanwaar ze komen. We kennen de laagste werkloosheidsgraad. De helft van het personeel komt vaak uit Frankrijk. Moeten we geen prioriteit geven aan locaties in regio's waar een hogere werkloosheidsgraad is?

Een lid vindt dit een moeilijke criterium. Over welk soort bedrijvigheid gaat het? Wat is het lokaal karakter? Wat is de techniciteit? Zijn er voldoende geschoolde mensen voor dergelijke activiteit? Het is aan een bedrijf zelf om dit in te schatten om zich ergens te vestigen.

Een ander lid vult aan dat de ene werkloze de andere niet is. Er moet gekeken worden over welk profiel het gaat: leeftijd, kennis, ... Er moet ook achter de cijfers gekeken worden.

Nog een ander lid meent dat dit een goede redenering is: wonen en werken dicht bij elkaar. Dit vermijdt ook verre verplaatsingen. Bij wonen wordt er vlug gesproken van verdichten. Bij bedrijven van spreiden. Voor Roeselare wordt er netto 66ha bijkomende behoefte berekend. Bruto is dit veel meer omdat er meer buffers en dergelijke moeten voorzien worden. Hoe kan het rendement op bedrijventerreinen verhoogd worden?

De vaste secretaris verwijst naar Saving Space. Hierbij wordt aangegeven dat dit ook betekent dat het beheer van bedrijventerreinen anders moet georganiseerd worden.

Een lid denkt dat de problematiek zal blijven zolang het uitbreiden op maaiveld goedkoper zal zijn dan het stapelen.

De voorzitter zegt dat bedrijventerreinen kwalitatief moeten ingericht worden. Dit betekent ook ruimte. De vraag rijst hoe ver kan je hierin gaan. Evolis met de grote lanen is naar verhouding netto/bruto niet het sterkste voorbeeld.

Een ander lid stelt vast dat alles snel gaat. Bedrijven zoeken nu volop loods. De productie keert terug. Stapelen gebeurt meer in de hoogte. De nabijheid wordt het nieuwe normaal.

Een lid vraagt zich af: wat is lokaal? Is dit Brussel, Antwerpen? Een belangrijk aandeel van de landbouwproducten wordt uitgevoerd naar de buurlanden en onder meer naar Rijsel. Dit is het buitenland maar ligt dichterbij dan Brussel. De uitvoer naar China is beperkt.

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning meent dat een bedrijf met lokale afzettingsmarkt ook veel ruimte nodig kan hebben.

De voorzitter besluit hieruit dat er een verschil is in begrip tussen lokaal en niet lokaal bedrijf, en de benodigde oppervlakte waardoor de activiteit al dan niet op een lokaal bedrijventerrein kan.

Een lid stelt vast dat de subregio Roeselare de meest verharde regio is. Nog verder verharderen is niet ideaal. Er moet zeker met de overstromingsgebieden rekening worden gehouden. Nog een ander lid vindt dat er maximaal infiltratie moet nagestreefd worden. Dit moet keihard verankerd worden in de voorschriften. Het is van 'moeten'. Een lid ervaart in het vergunningenbeleid dat er al veel discussies hierover zijn. Het ander lid vult aan met de vaststelling dat in de vergunningen doorlatende materialen worden vooropgesteld maar het wordt niet zo uitgevoerd. Handhaving komt te laat.

De verschillende zoekzones worden overlopen:

Roeselare Ovenstraat Noord

Een lid stelt vast dat er een deel overstromingsgevoelig gebied aanwezig is, die afwatert naar de Mandel toe. Verder verharderen in deze zone is niet ideaal.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er hiermee rekening moet gehouden worden.

Een ander lid denkt dat het gebied wel in aanmerking komt voor bijkomende bedrijvigheid. De contouren van het gebied zijn reeds bebouwd. Het is geen verlengstuk van de open ruimte. De ontsluiting dient te gebeuren via het bestaand bedrijventerrein.

Een ander lid vraagt of er een sterke impact is op de landbouw.

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het LIS (Landbouwimpactstudie) aangeeft dat het een belangrijke impact heeft op de landbouw.

Roeselare Nieuw Abele Zuid

Een waarnemend lid vraagt waarom het verschil tussen bruto (20, 3 ha) en netto (14,2 ha) zo groot is?

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het noordelijk deel al bestemd is als industriegebied.

Een lid meent dat het gebied goed ontsloten is via dezelfde ontsluiting als het ziekenhuis. Het nieuwe complex zorgt ervoor dat de verkeersafwikkeling vlot kan verlopen. Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning wijst de PROCORO erop dat in de omgeving heel wat ontwikkelingen in de steigers staan. Er zal nog moeten onderzocht worden of het complex dit allemaal aan kan.

Een ander lid heeft gehoord dat de verplegersschool van VIVES naar daar zou herlokaliseren. De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit in de gesprekken ter sprake is gekomen. Het gaat wel over het deel dat reeds bestemd is, en waarvoor Roeselare nu een gemeentelijk RUP opmaakt om dit te verfijnen.

Een lid vraagt of de mestverwerking mee in de zoekzone zit.

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dit.

Ardoeie Ter Vlucht West

Een aantal leden wijzen op het feit dat er tussen de zoekzone en het bestaand bedrijventerrein een stuk agrarisch gebied overblijft. Dit werkt verdere versnippering in de hand. Er wordt een pleidooi gehouden om de zoekzone te verruimen. Hiermee kan ook de ontsluiting een oplossing bieden voor het bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting via de bestaande tunnel is ontoereikend.

Een lid meent dat er hier wel een groot stuk open ruimte wordt ingenomen.

Een ander lid pleit om eerder hier te bundelen dan overal kleinere bedrijventerreinen te gaan verspreiden en de open ruimte te versnipperen.

Nog een ander lid denkt dat de kleinere gebieden ook nodig kunnen zijn voor lokale bedrijfjes. De heer Andy Verhanneman van dienst ruimtelijke planning meent dat er hier wel potentie is voor grotere bedrijven.

Ardoorie Gapaardstraat Oost

Het bestaand bedrijf daar wil uitbreiden. Het bedrijf heeft met de aanleg van een parking een bouwmisdrijf begaan. Vermoedelijk zal het bedrijf een planologisch attest aanvragen.

Een lid merkt op dat er een woonkorrel aanwezig is wat niet ideaal is.

Een ander lid stelt vast dat er overal woonlinten zijn. De afwerking van het bedrijventerrein kan zorgen voor een kwaliteitsinjectie. Het gebied is goed ontsluitbaar.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning meent dat dit gebied ook een zichtlocatie is, en een plek kan bieden aan een internationaal bedrijf.

Izegem Omgeving Op- en afrit E403/N36

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning merkt op dat er nog 2 percelen ter hoogte van Wallemote mee in de contour moeten opgenomen worden.

Een lid vraagt zich af of het de moeite is om hier een bedrijventerrein in te richten. Het verschil tussen bruto en netto is wel heel groot.

De voorzitter stelt vast dat de ontsluiting van het bestaand bedrijventerrein ten noorden van de rijksweg ontsluit op de rotonde. Deze rotonde is reeds verzadigd.

Een ander lid legt uit dat er in principe een tunnel moet komen onder de rotonde. De vraag is echter al 20 jaar oud.

Een lid meent dat de zoekzone bij een dicht woongebied ligt. De vraag rijst of dit gebied niet beter open blijft voor de bewoners of eerder een groene invulling zou krijgen.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er opportuniteiten zijn om de bewoners iets terug te geven: een deel bedrijvigheid maar ook een belangrijk deel groen.

Een ander lid verwijst naar de windturbines. Het is een illusie om te denken dat dit open ruimte blijft.

De voorzitter vindt dat de zone samen moet bekeken worden met de overzijde, nl de zone nabij het ziekenhuis Roeselare. De ontsluiting is dezelfde naar het bestaande complex. Waarom kan het verkeer via een brug of tunnel onder de autosnelweg niet afgeleid worden naar de zone in Roeselare?

Een aantal leden zien de ontsluiting via de Rijksweg niet gebeuren. Voorts is er de nabijheid van een grote woonwijk. Er zal bovendien teveel buffer nodig zijn.

Een lid vraagt zich af of de zone in Izegem zo diep moet gaan? Kan dit niet tot de landelijke insteekweg?

Staden Ter Eike uitbreiding

Er worden vragen gesteld over de ontsluiting, die via de dorpskern moet gebeuren.

Een lid meldt dat de gemeente een tonnagebeperking wil in het centrum. Dit moet vooral het doorgaand vrachtverkeer weren.

Een ander lid vult aan dat de gemeente het lokaal vrachtverkeer wil omleiden via de Stampkotstraat. Dit is echter een serieuze omrijfactor.

Een ander lid zegt dat het om een versnipperd gebied gaat. De ruimtelijke ordening moet nog uitgevonden worden.

Een lid stelt zich de vraag waarom het perceel aan de overzijde van de Stampkotstraat wordt meegenomen? Buiten het bedrijf Lavameat gaat het nog om een vrij gaaf gebied.

Staden Roeselarestraat Zuid

Volgens een lid zou het logisch zijn dat dit gebied wordt open gehouden.

Een ander lid verwijst naar het bezoek. Het was duidelijk dat er nog heel wat potenties zijn om het gebied te optimaliseren. Ook Barias kan hierin uitbreiden. Dit hoeft niet in de richting van Staden te zijn.

Nog een ander lid wil weten hoe ver het staat met de uitbreiding van Barias.

De vaste secretaris informeert de PROCORO dat het bedrijf een gewestelijk planologisch attest heeft aangevraagd. De procedure is doorlopen. Het dossier ligt al meer dan een jaar bij de bevoegde minister voor omgeving om hierin een beslissing te nemen.

Ledegem Vierschaere West

Het gaat om een open ruimtegebied.

Een aantal leden geven aan dat dit geen optie kan zijn.

Ledegem Vierschaere Oost

Een lid stelt een deel van de zoekzone, rechts noordelijk, in vraag. De zoekzone heeft een belangrijke impact op de landbouw.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning beaamt dit. Hierbij heeft de heer Andy Verhanneman aan dat er een aantal bedrijven, die aan de zuidkant zitten, willen uitbreiden.

Ledegem Tuilboomstraat -Lindeken

Voor een aantal leden is dit een logische keuze. Het sluit aan bij een bestaand bedrijventerrein, minder reliëfrijk dan de andere zoekzone tegen Gullegem aan. De ontsluiting moet nog bekeken worden alsook de mogelijke watergevoeligheid van het gebied

Ledegem Zuidhoekstraat

Er wordt gevraagd om dit ruimer te bekijken als 1 geheel. Het gaat eerder om een reconversie.

Ledegem Beurtemolenstraat

De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de boomgaard niet mee in de zoekzone zit.

Meerdere leden van de PROCORO vinden niet dat de huidige grens van het bestaand bedrijventerrein nog richting Sint-Eloois-Winkel moet opschuiven. Het is belangrijk dat het gebied open blijft.

De voorzitter sluit de bespreking af. De advisering van de startnota gebeurt in de volgende bijeenkomst op 16 juni.

De voorzitter dankt de heren Bram Buysschaert en Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijk planning voor het bezoek aan de verschillende zoekzones en hun deskundige uitleg.

2. Bezoek Agrotopia ikv landbouwwormen en ontwikkeling

De heer Hans Mommerency, lid van de PROCORO, leidt het bezoek aan Agrotopia in.

Mevrouw Mia Demeulemeester, afgevaardigd bestuurder van INAGRO, heeft toelichting bij het tot stand komen van Agrotopia.

Er worden informatieve vragen gesteld over:

- de teelten en de voorbereiding hiervan
- de bestemming en vergunning
- de investeringen
- de draagkracht van het gebouw om een serre op te plaatsen
- het opstalrecht en de doorgangsrechten
- de commercialisering
- de link met studenten
- andere voorbeelden van dakserres.

Onder leiding van Mevrouw Mia Demeulemeester wordt Agrotopia bezocht.

De voorzitter dankt Mevrouw Mia Demeulemeester voor de toelichting en rondleiding en de heer Hans Mommerency voor het initiatief en organisatie.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Jan Victor