

# 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, 16 juni 2022  
Verslag 245

## AGENDAPUNTEN

1. Goedkeuren ontwerpverslag 242 (5/5/2022)..... p.02
2. Goedkeuren ontwerpverslag 243 (19/5/2022)..... p.02
3. Advisering start- en procesnota PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare (Ardoole, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lendelede, Moorslede, Roeselare en Staden) .... p.02
4. Advisering start- en procesnota AKSG Ieper (herziening) ..... p.05
5. Varia..... p.07

## AANWEZIG

### • Effectieve leden:

- Dhr. Jan VICTOR Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Bart VANSEVENANT VOKA
- Mevr. Nele DEVRIENDT Natuurpunt vzw
- Dhr. Johan PARET Hubertus Vereniging Vlaanderen
- Dhr. Hans MOMMERCY Boerenbond
- Dhr. Franky VANROOSE Algemeen Boerensyndicaat
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en infrastructuur
- Dhr. Karel MOENTJENS Dienst Landbouw
- Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE Dienst onroerend erfgoed

### • Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH Bond Beter Leefmilieu vzw

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

### • vaste secretaris

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

## VERONTSCHULDIGD

### • effectieve leden:

- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Jeroen POLLET ACV
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- 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

### • Plaatsvervangende leden:

- Mevr. Brigitte HOLLEVOET UNIZO
- Mevr. Marijke MALFAIT Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Lieven VEULEMANS Dienst MiNaWa
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Dhr. Filip VAN LANCKER Dienst MiNaWa – cel wonen

### • vertegenwoordigers politieke fractie:

- Dhr. Christof DEJAEGHER CD&V
- Dhr. Patrick DE KLERCK Open VLD
- Mevr. Gerda SCHOTTE GROEN

•

## AFWEZIG

### • effectieve leden:

- Dhr. Franky ROELS ABVV

# VERSLAG

*De voorzitter opent de vergadering.*

## **1. Goedkeuren ontwerpverslag 242 (5/5/2022)**

Er zijn geen opmerkingen op het verslag.  
Het verslag wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

## **2. Goedkeuren ontwerpverslag 243 (19/5/2022)**

De vaste secretaris merkt op dat de data van de verslagen verkeerd zijn vermeld.

De vaste secretaris vraagt aan de PROCORO om de nummering van de bezwaren aan te passen. Door de automatisering zijn de nummers langer geworden. In plaats van B1 is het nu Bxxx001 (waarvan de xxx verwijst naar het GISnummer van het PRUP, in het geval voor het dossier Het Zilveren Spoor 148) .

Aangezien aan de bezwaarindiener het nummer vanuit de automatisering wordt meegegeven is het belangrijk om het overeenkomstige nummer in het verslag te kunnen terug vinden.

Er zijn geen andere opmerkingen.

De PROCORO keurt met éénparigheid van stemmen het verslag goed met inbegrip van bovenvermelde opmerkingen.

## **3. Advisering start- en procesnota PRUP Bedrijvigheid economische subregio Roeselare (Ardoole, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Lendelede, Moorslede, Roeselare en Staden)**

Op de zitting van 21 april werd de startnota zoekzones bedrijventerreinen van de subregio Roeselare toegelicht. Op 2 juni werden de zoekzones door de PROCORO bezocht.

*De heer Bram Buysschaert van de dienst ruimtelijke planning licht de startnota met de verschillende zoekzones nog eens kort toe.*

Een lid vraagt naar de stand van zaken over Barias in functie van de zoekzone Roeselaarsestraat Zuid (te Staden).

De vaste secretaris informeert de PROCORO dat er een overleg is gepland aanstaande woensdag met de 3 beleidsniveaus, WVI en het bedrijf.

Een ander lid meldt dat het bedrijf een verkavelingsvergunning heeft aangevraagd in het woongebied met landelijk karakter. Achter dit woonlint wil het bedrijf uitbreiden. Het lid vraagt zich af of de zoekzone er is voor de uitbreiding van 1 bedrijf. Dit moet alvast verduidelijkt worden.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de zone werd aangereikt door de gemeente Staden.

De voorzitter stelt voor dat de criteria die werden gehanteerd bij Heuvelland in de subregio Ieper ook hier toegepast worden met name:

- fysisch systeem respecteren
- inname open ruimte beperken, dus het blijft kleinschalig
- netto/bruto-verhouding is klein
- ontsluiting is goed (selectie PRS + afstemming met vervoersregio)

Een lid wil algemeen aangeven dat zoekzones die een grens overschrijden (weg, waterloop,...) verder het uitzwermen van de verstedelijking met zich meebrengt. Dit verder uitdeinen kan niet meer. De grens wordt altijd verlegd en de open ruimte wordt alsmaar kleiner. Waar ligt uiteindelijk de eindgrens?

Een ander lid beaamt dit. De vraag rijst of er zoveel zoekzones nodig zijn. Kan niet alles geconcentreerd worden in de zoekzone Abele Zuid?

Nog een ander lid verwijst naar de behoefteberekening waar er een tekort is vastgesteld van 66ha. Het is niet wenselijk om dit alles te gaan bundelen.

Een lid meent dat het overschrijden van een harde grens mee als criterium kan opgenomen worden om een zoekzone niet te weerhouden.

*De voorzitter gaat over tot de advisering:*

### **Roeselare Ovenstraat Noord**

Het gaat om een reeds geaccidenteerd gebied, dat ingesloten is door bebouwing. Gebruik van restwarmte van MIROM is een pluspunt. De zone ligt binnen de afbakening van stedelijk gebied en is geen Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). De PROCORO kan akkoord gaan met de zoekzone als er:

- een goede ontsluiting is en beeldafwerking
- de visie over de fietsmobiliteit wordt meegenomen. In bestaand zuidelijk gelegen bedrijventerrein is er reeds een fietspad, die kan doorgetrokken worden door dit gebied tot aan de Diksmuidsesteenweg.

### **Roeselare Nieuw Abele Zuid**

De PROCORO vindt dit een mogelijkheid om verder te onderzoeken. Het mag niet de bedoeling zijn om het bestaand bedrijventerrein in te vullen met onderwijs om nadien terug een bijkomend bedrijventerrein te willen.

### **Ardooie Ter Vlucht West**

De PROCORO stelt voor om de zoekzone te verruimen tot aan bedrijventerrein te Roeselare Hiermee kan de ontsluiting van het bestaand bedrijventerrein te Ardooie mee geregeld worden en dient dit niet meer via de Gapaardstraat te verlopen. Wanneer de zoekzone niet wordt uitgebreid blijft er ook een versnipperend gebied over als agrarisch gebied tussen 2 grote bedrijventerreinen. Er is geen gemeenschappelijk standpunt. De voorzitter vraagt wie de verruimde zoekzone verder wil zien bestudeerd worden?

Er is een meerderheid (8 leden op de 14 aanwezigen) die de verruimde zoekzone verder wil bestuderen.

### **Ardooie Gaspaardstraat Oost**

Deze zoekzone is goed bereikbaar. Het gaat om een zichtlocatie. Voldoet aan de criteria. Kan volgens de PROCORO verder meegenomen worden.

### **Izegem Omgeving Op- en afrit E403/N36**

Het gaat om een mooi gebied nabij een woonwijk. De ontsluiting van het gebied is niet evident en zal veel geld kosten. Er zal zoveel moeten gebufferd worden zodat er weinig netto resultaat overblijft.

Er is geen gemeenschappelijk standpunt. Eén lid wil de zoekzone verder laten onderzoeken in de plan-MER en kijken wat de ontsluitingsmogelijkheden zijn. Het lid ziet potentie om eventueel 1 groot bedrijf toe te laten. Het lid wenst zich te onthouden.

Een ander lid vraagt om het bedrijventerrein te beperken tot aan de Weststraat. En dit als harde grens aan te nemen. De andere harde grenzen zijn de autosnelweg en de N36. Het lid wenst dat de zone verder mee wordt onderzocht.

Een meerderheid binnen de PROCORO weerhoudt de zone niet.

### **Staden Ter Eike uitbreiding**

Het gaat reeds om een geaccidenteerd gebied. De PROCORO vraagt aandacht over de ontsluiting ten aanzien van de dorpskern en de relatie met de woonfunctie langs de Diksmuidestraat. Er is

geen éénsgezindheid over het al dan niet verder opnemen van het gebied ten noorden van de Stampkotstraat.

### **Staden Roeselarestraat Zuid**

De PROCORO wil de open ruimte verbinding tussen Roeselare en Oostnieuwkerke zo maximaal houden. De zoekzone voldoet hier niet aan. Er is ook geen harde grens. De PROCORO weerhoudt deze zoekzone niet.

### **Ledegem Vierschaere West**

Bij deze zoekzone is er geen harde grens. De potentie dat deze zoekzone nadien verder uitbreidt is reëel. Het gaat nog om een gaaf gebied. De PROCORO weerhoudt deze zoekzone niet.

### **Ledegem Vierschaere Oost**

De zoekzone sluit aan bij een bestaand bedrijventerrein. De vraag rijst of de begrenzing niet te ruim is. Er is ook een zorg naar de impact op de landbouw. De PROCORO kan akkoord gaan om deze zone verder te onderzoeken waarbij de begrenzing en de impact op de landbouw belangrijke aandachtspunten zijn. Eén lid is niet akkoord en wenst de zoekzone te schrappen omwille van de landbouwimpact.

### **Ledegem Beurtemolenstraat**

De zone sluit aan bij het bestaand bedrijventerrein van Gullegem. Het terrein is reliëfrijk. De PROCORO meent dat dit een eerste stap is naar het elkaar groeien van het bedrijventerrein Gullegem en Sint-Eloois -Winkel. Er is ook geen duidelijke harde grens om deze ontwikkeling tegen te gaan. De PROCORO weerhoudt deze zone niet.

### **Ledegem Tuilmolenstraat -Lindeken**

De PROCORO vindt het belangrijk dat de open ruimte tussen Sint-Eloois-Winkel en het bedrijventerrein Gullegem open blijft. Het voorstel van deze zoekzone sluit aan bij het bestaand bedrijventerrein richting autosnelweg en niet richting Gullegem. De PROCORO stelt voor om dit verder te onderzoeken. Hierbij wordt aandacht gevraagd naar de ontsluiting van het gebied richting bedrijventerrein Gullegem. Drie leden kunnen zich hierin niet vinden en menen dat dit ook een stapsteen is in de verdere dichtslibbing van de open ruimte tussen Sint-Eloois-Winkel en het bestaand bedrijventerrein Gullegem. Ook de ontsluiting is niet goed.

### **Ledegem Zuidhoekstraat**

De PROCORO kan akkoord gaan met deze zoekzone.

### **Planologische ruil.**

Er zijn 2 gebieden aangegeven waar de bestemming bedrijvigheid is achterhaald met name aan de Meiboomstraat (Hooglede) en aan Sasbug/Babillebeek (Izegem). De PROCORO kan zich hierin vinden en vraagt om verder te onderzoeken in een ruimer geheel wat de beste nieuwe bestemming is (agrarisch, natte natuur, waterbuffer, ...).

### **Verder overleg**

Na de advisering ontstaat er een discussie binnen de PROCORO over het feit dat de zoekzones nog verder onderzocht worden. Een aantal leden stellen zich de vraag of de PROCORO niet te voorbarig reeds een aantal zoekzones afschrijft.

Een aantal andere leden menen dat de rol van de PROCORO is om nu reeds een insteek te geven en aan te geven wat zeker niet haalbaar is. Moest er een 100% duidelijke éénduidig toepasbaar afwegingscriteria bestaan, dan is er geen advies van PROCORO nodig. Dit is echter niet het geval.

Nog een aantal leden vinden dat met de zoekzones eerder een kwantitatieve discussie wordt gevoerd. Het kwalitatieve met name de inrichting, de soort activiteiten, ... moet nog verder bekeken worden. De vraag rijst of dit bij de volgende subregio's al niet kan meegenomen worden.

De heer Andy Verhanneman van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de startnota een fase is van alternatievenonderzoek. De PROCORO kan ook nieuwe zones voorstellen. Nadien wordt alles bestudeerd in de plan-MER.

De voorzitter sluit dit punt af. De PROCORO heeft een insteek gedaan naar de startnota toe. De argumentatie om al dan niet een zoekzone te weerhouden of niet is het belangrijkste. Het is aan het planteam en de deputatie om te na gaan welke zones verder mee genomen worden en welke niet. Adviezen en bezwaren van anderen zullen hierin ook een rol spelen.

*De heer Peter Norro verlaat de vergadering.*

#### **4. Advisering start- en procesnota AKSG Ieper (herziening)**

In de zitting van 21 april werd de herziening van de afbakening van Ieper en de resultaten van het ontwerp onderzoek voor het gebied van de Spie toegelicht. Op de daguitstap van 5 mei werd de Spie bezocht met de fiets, en via de bus werd een rondrit gereden naar de verschillende zoekzones vanuit de afbakening.

*De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning licht nog heel kort de herziening van de afbakening van kleinstedelijk gebied Ieper toe.*

Een lid wil weten wat de stand van zaken is in het kader van het PRUP Reigersburg? Wat is de link met de problematiek van de N8 waarbij er een ontsluitingscomplex was voorzien met de Noorderring?

De heer Simon Dejonghe legt uit dat het PRUP Reigersburg werd vernietigd door de Raad van State. In die zin blijft het deelplan Bouwvrij agrarisch gebied vanuit de afbakening bestaan. De vaste secretaris vult aan dat na de vernietiging het PRUP werd hernomen. Bij de reacties van de startnota werden heel wat opmerkingen gemaakt dat er ook alternatieven moesten onderzocht worden. Dit was de aanleiding om de procedure te stoppen en de zoektocht te zien in het kader van de herziening van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er terug met een wit blad wordt begonnen waarbij verschillende zoekzones in aanmerking komen voor bedrijvigheid. Ook voor de zone van Reigersburg is er een nieuw element. Deze zone wordt uitgebreid tot over de Noorderring. Dit moet als één geheel worden bekeken. Het kan niet de bedoeling zijn om het deel ten noorden van de Noorderring alleen te gaan ontwikkelen.

Een ander lid meldt dat de problematiek van N8/A19 als complex project wordt gezien op Vlaams niveau.

Een lid wil weten wat de motivatie is om de zoekzone Reigersburg uit te breiden ten noorden van de Noorderring?

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat dit een voorstel is vanuit de stad. In deze visie gaat het om een Noord-Zuid ontwikkeling waarbij de vrijbosroute grensstellend is. Hiermee wordt de structuur van het bedrijventerrein aan de overzijde gevolgd.

Binnen de PROCORO ontstaat er een discussie. Enerzijds wordt er een grensstellend element van de Noorderring overschreden. Een uitloper van de stad gaat dieper de open ruimte in. Anderzijds zullen bedrijven zoals op het bestaand bedrijventerrein Ieperleekanaal nooit een plaats kunnen krijgen in het gebied ten zuiden van de Noorderring omwille van het woonlint. Het gaat dus om de soort activiteiten. Het is belangrijk om realistisch te zijn.

Een ander lid vraagt of het pakket van de woonprogrammatie gefaseerd zal ontwikkeld worden in de zone van Reigersburg?

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er in het GRS een spreidingsbeleid is opgenomen waar zowel in De Spie, de zone aan Reigersburg maar ook aan De

vloei woonprojecten worden voorzien. Ook aan Oostkaai is er een reconversieproject naar wonen. De fasering moet mee ingekapseld worden ten aanzien van de verschillende zones. Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat voor de Spie de scenario's concreet worden gemaakt. De stad heeft van Vlaanderen een conceptsubsidie verkregen om dit verder uit te werken. Dan moet het ook duidelijk zijn hoe het woongedeelte vermarkt kan worden.

De voorzitter vraagt of er ook watergebonden bedrijven kunnen, bv voor het gebruik van proceswater?

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning zegt dat er geen vraag gekend is om het water als transport te gebruiken. In verband met het proceswater is er ook geen kennis over.

Een lid meent dat er in de regio een grote vraag is naar water. Dit is ook een element dat kan meegenomen worden in de Spie, die ook watergevoelig is.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat dit niet aan de orde is in de Spie. Het gaat om een erfgoedlandschap. Ook vanuit ANB wordt belang gehecht aan het bocagelandschap. Watervoorraden voor de landbouw kunnen wel aan de rand van de afbakening voorzien worden.

Het lid zegt dat het niet enkel over watervoorraad gaat maar om de waterhuishouding. Dit moet grondig bestudeerd worden in de plan-MER.

Het lid verwijst ook naar de locatie 6 Sint Jan Oost. Het lid stelt vast in de LIS dat er een belangrijke impact is op het bestaand landbouwbedrijf. Als de hoeve buiten de zoekzone ligt en de gronden erin, dan betekent dit het einde van het functioneren van het landbouwbedrijf. Als het gaat om bv een melkveebedrijf dan dienen de weiden dicht bij de hoeve te liggen. Dergelijk landbouwbedrijf is dus heel kwetsbaar. Als het gaat om een akkerbouwbedrijf dan is er een impact op het bedrijf maar dit betekent niet onmiddellijk het einde als de landbouwer elders akkers vindt.

Volgens een ander lid heeft locatie 6 met de Bellewaerdebeek potenties naar natuur. Het kan een groene lob worden tegenover de verstedelijking, een afwerking van het parkgebied.

Een ander lid meent dat de zoekzones nogal ruim zijn.

Mevrouw Katrien Devreese van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat de delen die niet worden ingenomen van de zoekzone, agrarisch gebied blijven. Het gaat om zones om te onderzoeken.

Zo is bij de Veurnseweg reeds een gemeentelijk RUP om een scholencampus te voorzien. Indien er uit verder onderzoek, programmatie en afweging ten aanzien van andere zoekzones, geen bijkomende functies hierin een plek krijgen, dan blijft het overige deel agrarisch gebied.

Nog een ander lid vraagt waarom de lijn van de zoekzone aan De Vloei Oost schuin is.

De heer Simon Dejonghe van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat de lijn de afbakening van het woonuitbreidingsgebied volgt. Daarnaast is er een pijl getekend omdat de ontsluiting mee moet onderzocht worden.

Een lid vreest dat een nieuwe ontsluitingsweg aanleiding zal geven tot nieuwe ontwikkelingen of later zal gemotiveerd worden als een nieuw grensstellend element. Indien er een nieuwe ontsluitingsweg nodig is, dan moet dit nauw aansluiten bij het te bebouwen deel.

*De voorzitter gaat over tot de advisering:*

#### **Locatie 4: De Spie**

Dit is voor de PROCORO het meest stedelijk deel. Belangrijk aandachtspunt is de waterproblematiek waarbij de waterbeheersing en watervoorraad moet bekeken worden.

#### **Locatie 1: Reigersburg & Noorderring**

Volgens de PROCORO wordt met de zone ten noorden van de Noorderring een grensstellend element overschreden waardoor een nefaste ontwikkeling kan ontstaan richting de open ruimte. De PROCORO vraagt om de zone ten noorden van de Noorderring mee te onderzoeken in functie van specifieke bedrijfsactiviteiten die niet ten zuiden van de Noorderring een plaats kunnen krijgen

omwille van hun hinder ten aanzien van het wonen. Bovendien zal deze zone nog moeten afgewogen worden ten aanzien van de andere zones.  
De PROCORO vraagt om de lijn van de zoekzone te leggen tegen het kanaal en niet op de Diksmuidsesteenweg.

**Locatie 2: Veurnseweg**

De PROCORO meent dat dit gaat om een ruime zoekzone. Na invulling van het programma dient de rest als agrarisch gebied te blijven.

**Locatie 3: Pannenhuisstraat**

De PROCORO stelt vast dat er heel wat mogelijkheden worden voorzien naar wonen. De vraag rijst of het behouden van de open ruimte als een soort insteek in het stedelijk gebied een meerwaarde zou kunnen vormen. De PROCORO vraagt om het behoud van de open ruimte, hetzij als agrarisch gebied, hetzij als groengebied verder mee te onderzoeken.

**Locatie 5: De Vloei-Oost**

De PROCORO vraagt om bij het onderzoek van een nieuwe ontsluitingsweg na te gaan of dit compact kan aansluiten bij de te ontwikkelen programma's.

**Locatie 6: Sint-Jan Oost**

De PROCORO meent dat er in deze zoekzone heel wat potentie is om dit als openruimte gebied te laten of her in te richten.

**5. Varia**

De vaste secretaris stelt vast dat het aantal leden die meegaan op uitstap verder daalt. De leden geven aan dat de twee uitstappen te vlug na elkaar kwamen naar tijdsbesteding toe. De leden vinden de uitstappen zeer waardevol.  
Naar de toekomst toe is het wenselijk om meer te spreiden of de uitstap te beperken tot een halve dag in functie van een dossier(s).

De vaste secretaris vraagt of de leden van de PROCORO kunnen instemmen om de verslagen van 2 juni en 16 juni digitaal goed te keuren. De volgende bijeenkomst is pas op 8 september. De PROCORO leden gaan hiermee akkoord.

De bijeenkomst wordt afgesloten met een hapje en drankje ter vervanging van de nieuwjaarsreceptie, die 2 maal niet kon doorgaan door de coronaperikelen.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Jan Victor