



Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening – gemeente Middelkerke

VERSLAG GECORO 01 maart 2011

AANWEZIG

- Effectieve leden:

Boddez Marnix	deskundige – voorzitter
Van Troostenberghe Ronny	deskundige
Vansevenant Pat	deskundige
Gilliaert Dirk	werknemersvereniging
Claeys Filip	landbouwersvereniging
Vergauwe Johan	landbouwersvereniging

- Plaatsvervangers:

Broidioi Johan	milieuvereniging
Panckoucke Piet	toeristische sector

- Secretaris: De Clerck Matthias (sectorassistent gemeentebestuur Middelkerke).

VERONTSCHULDIGD

Tratsaert Pascal + plaatsvervanger	werknemersvereniging
Jonckheere Rita + plaatsvervanger	werknemersvereniging
van der Weijde Ronny	milieuvereniging
Dierendonck Els + plaatsvervanger	vereniging van werkgevers
Nollet Karin	toeristische sector

AFWEZIG

Mulier Kristien + plaatsvervanger	vereniging van werkgevers
-----------------------------------	---------------------------

AGENDA:

1. Goedkeuring van het verslag van 01 februari 2011.
2. Beslissing schepencollege omtrent advies RUP nr. 2bis "Zeedijk-Saldo" en RUP nr. 34 "Sportpark".
3. Planologisch attest BVBA D-glas – advies.
4. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de woonkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge – advies.
5. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 29 "Zon en Zee" – voorontwerp – advies.
6. Rondvraag GECORO-leden.
7. Vaststellen datum volgende vergadering.

VERSLAG:

1. Goedkeuring verslag vergadering 01 februari 2011

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 01 februari 2011.



Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing schepencollege omtrent advies RUP nr. 2bis "Zeedijk-Saldo" en RUP nr. 34 "Sportpark"

- RUP nr. 2bis "Zeedijk-Saldo"
 - o Op heden nog geen beslissing
- RUP nr. 34 "Sportpark": het schepencollege heeft volgende beslist:
Voor het uitgebrachte advies wordt verwezen naar het verslag van de gecoro d.d. 01/02/2011 punt 3.
 - o Punt 1: Het doel van het RUP is het vastleggen van de verschillende bestemmingen binnen het plangebied . De indeling in verschillende zones, van een hoogdynamische zone naar een laagdynamische zone, brengt structuur in het geheel. In een latere fase kan een masterplan concrete invulling geven aan het sportpark met inbegrip van een optimale ontsluiting voor zachte weggebruikers.
 - o Punt 2: Het RUP legt vast dat er parkeermogelijkheden kunnen voorzien worden en hoe deze ingericht dienen te worden. Het gemeentebestuur wenst geen onteigeningen uit te voeren teneinde thv de private uitbatingen openbare parkeermogelijkheden te voorzien. Er bevindt zich op wandelafstand van het sportpark een voldoende ruime, openbare randparking.
 - o Punt 4: Uit nazicht van de huidige bezetting blijkt dat er nog een marge is van 8% aan extra bezettingsmogelijkheden binnen zone 1 exclusief de deelzones 1A en 1B.
 - o Wat punt 3 betreft: De definitie van bezettingsgraad dient ter verduidelijking opgenomen te worden in de algemene voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone 1 dienen verder verfijnd te worden.
 - o Wat punt 5 betreft: De openruimte corridor die zich ter hoogte van de zone 3 bevindt dient gevrijwaard te worden conform de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De voorziene mogelijke functies binnen de zone 3 hebben reeds een niet te verwaarlozen impact op de openruimte corridor. Een uitbreiding van de volkstuintjes zou de openruimte corridor in gedrang kunnen brengen.

3. Planologisch attest BVBA D-glas - advies

- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggend planologisch attest.
- Het planologisch attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het planologisch attest kan enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf waarvoor het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken en dat voldoet aan één van de volgende voorwaarden:



- 1° het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunning- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
- 2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.
- Op 15 december 2010 heeft het departement RWO de aanvraag voor een planologisch attest ontvangen.
 - De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard door het departement RWO.
 - De gedelegeerd planologisch ambtenaar heeft op basis van het dossier beslist dat de gemeente de bevoegde overheid is om te oordelen over de aanvraag.
 - De GECORO van de gemeente Middelkerke staat in voor de behandeling en coördinatie van de adviezen, bezwaren en technische opmerkingen en brengt een gemotiveerd advies uit.
 - Door de adviesorganen werd het volgende advies uitgebracht:
 - a. Het departement Landbouw en Visserij: **voorwaardelijk gunstig advies**, een op te maken RUP mag geen instrument zijn om stedenbouwkundige overtredingen te regulariseren. Uitbreiding buiten de nu voorgestelde perceelsgrenzen is niet mogelijk.
 - b. Agentschap Wegen en Verkeer: **gunstig advies**.
 - c. Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 - i. **Ongunstig advies** wat betreft de bestemming op de huidige locatie. Het aannemingsbedrijf en groot- en kleinhandel in glas is een nieuwe zonevreemde activiteit in de openruimte en niet verzoenbaar met de principes van het PRS.
 - ii. **Ongunstig advies** wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn.
 - iii. **Ongunstig advies** wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn.
 - d. Agentschap Ondernemen: **voorwaardelijk gunstig advies**, positief advies over de uitbreiding op korte en lange termijn. Het Agentschap heeft wel vragen bij het realiseren van de self-carwash. Deze activiteit is niet meteen complementair met een glasbedrijf. Ook de impact van deze activiteit is nauwelijks uitgewerkt in de nota.
 - e. Departement LNE afdeling milieuvergunningen: **gunstig advies**
 - f. Advies Aquafin: **gunstig**
 - Het planologisch attest werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en dit van 04/01/2011 tot 03/02/2011.
 - Er werden geen bezwaren ingediend.
 - Tijdens de beraadslaging komt het volgende naar voor:
 - a. De gecoro sluit zich aan bij het advies van het departement Landbouw en Visserij.
 - b. De gecoro sluit zich aan bij het advies van Agentschap Wegen en Verkeer en stelt vast dat om te voldoen aan de voorwaarden opgesomd door Agentschap Wegen en Verkeer de korte termijn uitbreiding niet op de voorgestelde plaats kan gerealiseerd worden (onvoldoende afstand tot de gewestweg).
 - c. Bespreking negatief advies provincie W-VI.
 - . Het advies heeft wel aan dat uit de vergunningstoestand valt af te leiden dat het bedrijf hoofdzakelijk vergund is.
 - . Het advies heeft eveneens aan dat het bedrijf zich tevens kan bestendigen indien het zich compact kan organiseren binnen de bestaande bebouwing. De Gecoro is van mening dat de uitbreiding waardoor meer stockageruimte ontstaat zodat het glas niet langer buiten moet staan en het rommelige uitzicht zal verdwijnen een positieve bijdrage kan leveren tov de omgeving. Het



perceel heeft nog voldoende grond om de gevraagde uitbreidingen passend in te kleden tov de omgeving.

. D-glas bvba beschikt over een milieuvergunning tot 2029 en heeft net een belangrijke investeringen achter de rug zijnde de aankoop van de huidige bedrijfsgebouwen, aankoop van machines en installaties. De gecoro acht een herlocalisatie in die optiek geen haalbare kaart. In die zin is de aanvraag van een planologisch attest voor de ondernemer met bijhorende studie en vooruitblik op korte en lange termijn een goed instrument om zelf in te schatten welke potenties er te plaatse nog zijn. De voorliggende nota heeft een duidelijke visie naar de toekomst weer. Het bedrijf is nu enige tijd bezig en kent ondertussen zijn noden en grieven.

- d. De gecoro sluit zich aan bij het advies van Agentschap Ondernemen maar is van mening dat de carwash complementair is aan de uitbating van de benzinepompen. De gecoro merkt verder op dat de benzinepompen een bestaande activiteit betreft die werd overgenomen van de vorige eigenaar.
 - e. De gecoro sluit zich aan bij het advies van Departement LNE afdeling milieuvergunningen.
 - f. De gecoro sluit zich aan bij het advies van Aquafin.
 - g. De gecoro neemt acte van het openbaar onderzoek waarbij geen bezwaren werden ingediend.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het planologisch attest BVBA D-glas gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:
- o De gecoro wijst op de impact van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer op de gevraagde korte termijn uitbreidingen, meer bepaald bij een herbouwen van de toonzaal zal die verder van de weggrens opgetrokken moeten worden dan wat gevraagd wordt adhv het planologisch attest. Bij navraag door de voorzitter bij de betrokken dienst werd gesteld dat bestaande gebouwen gelegen in de vooropgestelde bouwvrije zones wel kunnen gerenoveerd worden. Nieuwbouw en uitbreidingen mogen niet in deze bouwvrije zones. Wat betreft de selfcarwash zouden deze wel kunnen op de aangevraagde plaats, doch ondergrondse constructie moeten buiten deze bouwvrije zone worden geplaatst.
 - o De gecoro beschouwd de gevraagde uitbreidingen op korte en lange termijn als het maximum van wat mogelijk is op de huidige locatie. Een toekomstige uitbreiding van de onderneming bovenop hetgeen nu wordt gevraagd adhv het planologisch attest kan niet op de huidige locatie.
 - o De GECORO vindt het belangrijk te onderstrepen dat het bedrijf een belangrijke werkgever is voor Middelkerke. Indien het bedrijf niet kan uitbreiden zou dit kunnen leiden tot een herlocalisatie buiten de gemeente met alle gevolgen van dien voor de tewerkstelling. Een uitbreiding op de bestaande site daarentegen zal leiden tot een grotere werkgelegenheid.
- Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

4. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de woonkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge – advies

- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggend ontwerp van stedenbouwkundige verordening.
- De gemeente kan via stedenbouwkundige verordeningen eisen stellen naar de bouwheer toe inzake enerzijds “de gezondheid, fraaiheid en esthetische waarde van de bouwwerken en hun omgeving” en anderzijds “de bewoonbaarheid van de woningen”.
- Het gemeentebestuur wenst d.m.v. deze stedenbouwkundige verordening tegemoet te komen aan de vraag van inwoners van Leffinge geformuleerd in de gemeenteraadzitting van d.d. 13/02/2008: “Wij, ondergetekenden, vragen een aanpassing van de BPA’s Leffinge-Oost en Leffinge-West opdat het niet langer mogelijk zou zijn dat door het bijeenvoegen van aangrenzende percelen, meergezinswoningen kunnen gebouwd worden van meer dan 3 wooneenheden.



Leffinge moet ook in de toekomst zijn karakter van landelijke gemeente kunnen bewaren en betaalbaar blijven voor jonge gezinnen, net als de andere landelijke kernen van onze gemeente.”;

- In de vergadering van 16/09/2008 werd een nota opgemaakt door Grontmij, ontwerper van het GRS, aanvaard als een goede basis om tot een stedenbouwkundige verordening te komen betreffende meergezinswoningen in Leffinge.
- Het ontwerp van verordening werd reeds voor pre-advies voorgelegd aan de provincie en is aangepast conform dit advies.
- Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:
 - o Het ontwerp van verordening, in casu artikel 5 (maximum aantal woonegelegenheden en maximale gevelbreedte) en artikel 6 (verplichte autostandplaatsen), legt in te sterke mate beperkingen op. De gecoro is van mening dat dergelijke beperkingen contraproductief zijn en tot immobiliteit zullen leiden.
 - o Het ontwerp van verordening sluit onvoldoende aan bij de conceptnota uitgewerkt door Grontmij waarin wordt gesteld dat:
“Het opleggen van regels met betrekking tot maximale gevelbreedtes of maximaal aantal woonegelegenheden per perceel heeft het nadeel dat dit het samenvoegen van percelen bemoeilijkt. De meest kwalitatieve projecten worden echter vaak gerealiseerd op grotere percelen waarbij aspecten als gevelgeleding, parkeervoorzieningen etc. beter kunnen worden uitgewerkt mede omdat de draagkracht van het project vergroot door het schaalvoordeel. Bij het opleggen van niet relevante beperkingen wordt ofwel per klein perceel gemaximaliseerd wat leidt tot overschrijding van de draagkracht of blijft vernieuwing uit.”
 - o De gecoro sluit zich aan bij het concept van de compartimentering. Dit om een monotoon straatbeeld te vermijden. Doch ook hier willen we meegeven dat kwaliteitscriteria moeilijk in cijfers te vatten zijn. Een goede nota kan soms tot meer kwaliteit dienen dan een dwingende verordening. Ook hier is de nota van Grontmij veelzeggend.”Het bestuur kan bij de beoordeling van iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag deze toetsen aan bepaalde criteria:
 - . globale architecturale kwaliteit;
 - . inpasbaarheid in het straatbeeld met bijzondere aandacht voor aansluitingsaspecten op naburige gebouwen, gevelgeleding, ritmiek, materiaalgebruik;
 - . kwaliteit van woonruimtes zowel met betrekking tot oppervlakte als met betrekking tot oriëntatie, lichtinval, verhoudingen;
 - . collectieve voorzieningen zoals fietsenberging, parkeervoorzieningen, bergingen;
 - . groenvoorzieningen op het perceel;
 - . privacy tov aanpalende percelen;
 - . zwaarte van het bouwprogramma ten opzichte van de mogelijkheden van het perceel.”
 - o De gecoro kan zich vinden in de opgegeven oppervlakenormen. Deze zijn conform de oppervlakenormen in bestaande bouwverordening voor heel Middelkerke.
 - o Het creëren van de parking en open ruimte in de Dorpstraat is een mooi voorbeeld van hoe een gemeente zelf ook kan bijsturen in het parkeer-en open ruimtebeleid.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de woonkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen.
- Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.



5. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 29 "Zon en Zee" – voorontwerp – advies


- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggend RUP nr. 29 "Zon en Zee".
- Het schepencollege omschreef volgende visie voor de site: " Er dient een globale visie voor het hele domein ontwikkeld te worden rekening houdende met de bestaande gebouwen op en rondom het domein en met de omgeving. De volledige voormalige vakantiestraat dient te worden opengesteld. Het domein mag niet als privé-domein afgesloten worden. De parkeerbehoefte moet ingevuld worden binnen de grenzen van het domein."
- Het voorontwerp kan als volgt samengevat worden:

Duurzame ontwikkeling	Vergunningsaanvraag wordt getoetst aan: <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig en compact ruimtegebruik • Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik • Landschappelijke integratie • Waterbeheersing
<u>Zone voor verblijfsrecreatie</u>	Bestemming: verblijfsrecreatie (vakantieverblijven, horeca, kleinschalige handel, wellness, fitness, gemeenschapsvoorzieningen) <ul style="list-style-type: none"> • Max 30% grondinname door bebouwing voor hele terrein • Globaal inrichtingsplan vereist incl. bebouwde en niet-bebouwde delen • Balkon op verdiep buiten bouwdiepte (max + 1m) toegelaten mits gericht naar het midden van de parkzone
Inplanting rond activiteitenplein	Bestemming: horeca, handel, wellness, fitness, gemeenschapsvoorziening, zwembad,... <u>aangevuld met vakantieverblijven op de verdiepingen</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Geconcentreerd rond plein en onder gegroepeerde vorm ingericht • Voldoende mix van woontypologieën (studio's, appartementen met 1 slaapkamer, 2 slaapkamers,...) • 4 bouwlagen + dak of technisch verdiep • Enkel ondergronds parkeren toegelaten • Afstand bebouwing tot grenzen plangebied min. gelijk aan hoogte van de bebouwing • Harmonieus afstemmen van materialen • Volumes richten zich naar het park en activiteitenplein • Bebouwing moet bereikbaar zijn vanaf activiteitenplein en mag niet omzoomd worden met afsluitingen
Inplanting overige bebouwing	Bestemming: enkel vakantieverblijven
	<ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing vrij in te planten in de aangeduide zones maar onder gegroepeerde vorm in te richten • Voldoende mix van woontypologieën (studio's, appartementen met 1 slaapkamer, 2 slaapkamers,...) • Max breedte per gevelvlak: 20m • Max 2 gevelvlakken per volume • Bestemmingsplan duidt maximaal aantal bouwlagen aan



	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergrondse parking toegestaan onder en aansluitend aan bebouwing – bovengronds enkel voor minder-mobiele personen • Afstand bebouwing tot grenzen plangebied min. gelijk aan hoogte van de bebouwing • Onderlinge afstand bebouwing min. 15m • Harmonieus afstemmen van materialen • Volumes richten zich naar het park en activiteitenplein
Inrichting niet-bebouwde delen: park	Min 50% van zone voor verblijfsrecreatie bestemd voor aanleg parkomgeving en natuurontwikkeling
	<ul style="list-style-type: none"> • Verplicht waterpartijen in parkzone in te richten • Max 10% van de zone in te richten als speelweiden, kleinschalige spelinstallaties, speelveld voetbal,... • Enkel streekeigen vegetatie • Toegangswegen maximaal 3m breed, niet in asfalt of grote betonplaten • Gemotoriseerd verkeer enkel bij uitzondering
Indicatieve zone voor activiteitenplein / ondergrondse parking	Bestemming: pleininrichting met activiteiten- en beperkte bovengrondse verkeersfunctie (activiteitenfunctie: organisatie van evenementen/markten, ontmoetingsplaats, winkelen,...).
	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ondergrondse constructies onder plein met in- en uitrit gelegen langs Essex scottishlaan • Bovengronds parkeerplaatsen voor bezoekers toegelaten • Geen doorgaand verkeer toegelaten
Indicatieve zone voor fiets- en voetpaden	Bestemming: voorbehouden voor fietsers en voetgangers
	<ul style="list-style-type: none"> • Vrij in te planten
Indicatieve zone voor buffer	Bestemming: overgangsgebied tussen plangebied en omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> • Op blijvend ondoorzichtige wijze volledig te begroenen met inheems groen en is min 10m breed • Volledig bouw- en opslagverbod • Geen parkeerplaatsen en inritten voor motorvoertuigen mogelijk • Buffer te realiseren ten laatste 1^e plantseizoen na vergunning tot inrichting van de site

- Het RUP werd reeds een 1^e maal besproken door de gecoro op 7 april 2009 en toen werd volgend advies geformuleerd:
 - o De inrichting van de site Zon en Zee zal tot een grote toename van gemotoriseerd verkeer leiden. De GECORO merkt op dat dit een aanzienlijke invloed zal hebben op de verkeersdrukke en bijgevolg de verkeersveiligheid in de Essex Scottishlaan en bijkomend op de Westendelaan en Koninklijke Baan. De GECORO vraagt zich af of maatregelen dienen genomen te worden om betreffende straten aan te passen om tegemoet te komen aan deze toename in verkeersdrukke en alzo de verkeersveiligheid te verzekeren.
 - o Kadastraal perceel gelegen 10^e afdeling sectie A nr. 34B²⁵ (Essex Scottishlaan) nabij de Vakantiestraat maakt deel uit van de site Zon en Zee. De GECORO vraagt of hier geen bijkomende toegang tot het terrein kan



gecreëerd worden met het oog op een betere toegankelijkheid van de hele site.

- o Om het gebruik van de fiets binnen de site te bevorderen stelt de GECORO voor om voorschriften op te nemen betreffende het voorzien van bovengrondse fietsenstallingen bij de gebouwen.
 - o De GECORO stelt voor om de voorschriften op blz. 27 betreffende zonnepanelen te herschrijven. Uit de tekst blijkt niet duidelijk of zonnepanelen al dan niet verplicht zijn of indien ze geplaatst worden ze verplicht in het dak dienen ingewerkt te worden.
 - o De voorschriften op blz. 25 – 26 onder rubriek "beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling" geven als criterium op "kwalitatief kleur- en materiaalgebruik". Dit wordt echter niet verder toegelicht. De GECORO vraagt zich af wat dit juist inhoud. Een verdere verduidelijking van dit begrip is aangewezen. De tekst op blz. 14 van de bundel, rubriek 6.2.4 "Architectuur" geeft een goede aanzet voor een dergelijke verduidelijking.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt huidig voorontwerp van RUP nr. 29 "Zon en Zee" gunstig geadviseerd.
 - Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

6. Rondvraag GECORO-leden.

Door de voorzitter wordt aan de overige leden een rondvraag gericht naar eventuele bemerkingen en/of agendapunten, die zij wensen te behandelen op de volgende vergadering → er worden geen voorstellen meegedeeld.

7. Vaststellen datum volgende vergadering.

De voorzitter zal de GECORO samenroepen wanneer de behandeling van agendapunten dit vereist.

Opgemaakt op 03/03/2011

Gelezen en goedgekeurd

M. De Clerck
Secretaris

M. Boddez
Voorzitter

