



Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening – gemeente Middelkerke

VERSLAG GECORO 15 juni 2010

**AANWEZIG**

- Effectieve leden:

Boddez Marnix	deskundige – voorzitter
Van Troostenberghe Ronny	deskundige
Jonckheere Rita	werknemersvereniging
Claeys Filip	landbouwersvereniging
Vergauwe Johan	landbouwersvereniging

- Plaatsvervangers:

Depoorter Charles	vereniging van werkgevers
Panckoucke Piet	toeristische sector

- Politieke fracties: CD&V-NVA (de heer Desender)
- Secretaris: De Clerck Matthias (sectorassistent gemeentebestuur Middelkerke).

**VERONTSCHULDIGD**

Tratsaert Pascal + plaatsvervanger	werknemersvereniging
Gilliaert Dirk	werknemersvereniging
van der Weijde Ronny + plaatsvervanger	milieuvereniging
Dierendonck Eis + plaatsvervanger	vereniging van werkgevers
Nollet Karin	toeristische sector

**AFWEZIG**

Vansevenant Pat + plaatsvervanger	deskundige
Polette Marie-Paule	werknemersvereniging

**AGENDA:**

1. Goedkeuring van het verslag van 7 april 2009.
2. Planologisch attest Norré-Behaegel BVBA – advies.
3. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2bis "Zeedijk-saldo" – advies.
4. Rondvraag GECORO-leden.
5. Vaststellen datum volgende vergadering.

**VERSLAG:**

1. Goedkeuring verslag vergadering 07 april 2009

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 07 april 2009.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.



## 2. Planologisch attest Norré-Behaegel BVBA - advies

- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende 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 milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
  - 2° het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.
- Op 01 februari 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:
  - o Agentschap Wegen en Verkeer: **voorwaardelijk gunstig advies**, de geplande berm dient volledig aangelegd te worden achter de bouwvrije strook.
  - o Het departement Landbouw en Visserij: **voorwaardelijk gunstig advies**, een op te maken RUP mag geen instrument zijn om stedenbouwkundige overtredingen te regulariseren. Voor de reeds bestaande berm dient een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen of de plaats dient in de oorspronkelijke toestand te worden teruggebracht.
  - o Agentschap Wegen en Verkeer: **voorwaardelijk gunstig advies**, de geplande berm dient volledig aangelegd te worden achter de bouwvrije strook.
  - o Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
    - **Gunstig advies** wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie, met uitzondering van het perceel gelegen in agrarisch gebied
    - **Ongunstig advies** wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn (muv. percelen gelegen in gebied voor milieubelastende industrie)
    - **Ongunstig advies** wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn (muv. percelen gelegen in gebied voor milieubelastende industrie)
    - **Ongunstig advies** omwille van de beschikbaarheid van bedrijventerrein grenzend aan de bedrijfssite.
  - o Agentschap Ondernemen: **gunstig advies**, de verweving met de omgeving en de omwonenden is belangrijk. Bijkomende hinder moet



zoveel mogelijk vermeden worden. De aanleg van een buffer is hierbij van groot belang. Bij het oprichten van de betoncentrale moeten eventueel extra milderende maatregelen genomen worden.

- Departement LNE afdeling milieuvergunningen: **ongunstig advies**, de geluidskwaliteitsnormen zoals bepaald in Vlarem II zullen naar alle waarschijnlijkheid niet gerespecteerd worden.
  - Vlaamse Milieumaatschappij afdeling operationeel waterbeheer: **gunstig advies**, de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid. De geplande uitbreidingen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) van 1 oktober 2004.
  - Ruimte en Erfgoed afdeling West-Vlaanderen:
    - **Gunstig advies** wat betreft de korte termijn behoeften (uitbreiding met ca. 6414m<sup>2</sup>) mits rondom voldoende buffering wordt voorzien.
    - **Ongunstig advies** wat betreft de lange termijn behoeften (bijkomende uitbreiding tot 1,9 ha, bouw loods met overdekte ruimte en betoncentrale).
- Het planologisch attest werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en dit van 26/04/2010 tot 26/05/2010.
- Er werd 1 bezwaar ingediend dat als volgt kan worden samengevat:
- Het toekennen van de uitbreidingsmogelijkheden zal leiden tot:
    - Een stort in de nabijheid van een recente woonwijk
    - Lawaai-, geur- en stofhinder
    - Bestemmingswijziging van de grond (landbouw naar industrie)
    - Vervuiling van de grond
    - Verkleinen van bufferstrook tussen K.M.O. zone en woongebied
    - Werken (eerste) reliëfwijziging uitgevoerd voor aanvraag aan gemeentebestuur
    - Waterhuishouding aangetast
    - Geen landbouwactiviteit meer mogelijk
    - Verdwijnen vruchtbaar stuk grond
    - Ophoping belemmert het zicht
- De heer Desender verlaat de vergadering.
- Tijdens de beraadslaging komt het volgende naar voor:
1. De GECORO sluit zich aan bij het advies van Agentschap Wegen en Verkeer.
  2. De GECORO sluit zich aan bij het advies van departement Landbouw en Visserij.
  3. De GECORO sluit zich niet aan bij het advies van de deputatie. Zie hieronder bij punt 8.
  4. De GECORO sluit zich aan bij het advies van Agentschap Ondernemen. De GECORO merkt hierbij op dat de geplande betoncentrale zal worden ingeplant op de vergunde percelen in de zone voor milieubelastende industrie.
  5. De GECORO sluit zich niet aan bij het advies van Departement LNE afdeling milieuvergunningen: de GECORO is van oordeel dat adviezen gestoeld moeten zijn op concrete gegevens en niet op veronderstellingen zoals blijkt uit de verwoording "... zullen naar alle waarschijnlijkheid niet gerespecteerd worden."



6. De GECORO sluit zich aan bij het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling operationeel waterbeheer.
7. De GECORO sluit zich aan bij het advies van Ruimte en Erfgoed wat betreft de korte termijn. Wat de lange termijn betreft verwijst de GECORO naar punt 8.
8. De GECORO is van oordeel dat de bijkomende uitbreiding van het bedrijf (zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn) in landbouwzone gunstig kan geadviseerd worden. De landbouwzone ligt afgescheiden van het omliggende agrarisch gebied en het betreft daarenboven een vrij klein gebied. Het departement Landbouw en Visserij omschrijft dit stuk agrarisch gebied als geïsoleerd en structureel aangetast.

De GECORO stelt voor om de activiteiten die de meeste overlast kunnen genereren zo ver mogelijk weg te houden van de woonzone. Mits een goede organisatie kunnen deze activiteiten verder plaatsvinden en in de toekomst verder worden voorzien in de daartoe geëigende zone voor milieubelastende industrie.

Ten gevolge van een alsmaar wijzigende wetgeving (VLAREBO) waarmee het bedrijf werd geconfronteerd o.a. de noodzaak van tussentijdse opslagplaatsen (TOP), waarbij per werf nog eens de verschillende grondsoorten moet worden gescheiden, moet het bedrijf mee kunnen evolueren. In dit geval is er nood aan voldoende grondoppervlakte om deze TOP te kunnen realiseren. Deze grond is er en is eigendom van de aanvrager. De GECORO is van oordeel dat activiteiten als louter aanbrengen, tijdelijk stapelen en terug wegbrengen van gronden en materialen in het gedeelte uitbreiding geen grote hinder kunnen zijn voor de omgeving, zowel op kortere als langere termijn. Temeer daar rondom deze gronden een berm en beplanting zal voorzien worden.

De GECORO kan zich ook vinden om aansluitend met de bestaande bebouwing extra bebouwing toe te staan indien er op huidige site geen oplossingen meer gevonden kunnen worden.

De GECORO stelt verder vast dat na de uitbreiding nog steeds een buffer van circa 200 meter open gebied overblijft tussen het bedrijf en de woonzone en dat dit voldoende is om de eventuele overlast binnen aanvaardbare perken te houden. Het betreft hier overigens een uitbreiding van reeds aanwezige activiteiten. Er worden geen nieuwe activiteiten gepland in het landbouwgebied.

De GECORO vindt het belangrijk te onderstrepen dat het bedrijf zowel op economisch vlak als op vlak van tewerkstelling een belangrijke impact heeft. Indien we dit bedrijf voldoende perspectieven kunnen bieden voor de onmiddellijke en langere termijn dan zal dit ook een return geven op omzet en tewerkstelling.

Verkeerstechisch kan de ontsluiting voor het zware vervoer verder gebeuren via de kustweg.

9. Behandeling bezwaarschrift:
  - o De geplande uitbreiding wordt gebufferd door ongeveer 200m landbouwgebied wat de overlast en hinder aanzienlijk zal beperken voor de aangehaalde woonwijk. Ten opzichte van de zone voor milieubelastende industrie zijn er geen wijzigingen. Deze zone ligt er nu ook.
  - o De landbouwzone ligt afgescheiden van het omliggende agrarisch gebied en het betreft daarenboven een vrij klein gebied. De omzetting



naar een industriële bestemming is binnen de randvoorwaarden aanvaardbaar.

- o Een dergelijk bedrijf is onderworpen aan de milieuwetgeving. Hierbij wordt ook de vervuiling van de ondergrond aan banden gelegd. Het bedrijf zal de nodige maatregelen moeten nemen om te voldoen aan de milieuwetgeving.
  - o Wat betreft de reliëfwijziging uitgevoerd zonder vergunning → hiervoor werd een PV opgemaakt.
  - o Conclusie: de GECORO beoordeelt de opmerkingen uit het bezwaarschrift als ontvankelijk doch ongegrond.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het planologisch attest Norré-Behaegel BVBA gunstig geadviseerd waarbij volgende bedenkingen worden geformuleerd:
    - o Er dient gestreefd te worden naar een inplanting weg van de woonzone van die activiteiten die de meeste overlast kunnen genereren.
  - Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

### 3. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2bis "Zeedijk-saldo" – advies

- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De huidige bestemming als park- en/of sportzone, waarbij nieuwbouw wordt uitgesloten, vormt een belemmering om nieuwe impuls te geven aan de bestaande, in slechte staat verkerende bebouwing.
- Het voorontwerp werd principieel goedgekeurd door het schepencollege d.d. 15/12/2009.
- Het voorontwerp kan als volgt samengevat worden:

Zone voor meergezinswoningen	
Bestemming	Hoofdbestemming: meergezinswoningen Nevenbestemming: detailhandel, diensten en horeca indien niet storend
	Ondergrondse garages toegelaten Minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheid op eigen terrein te voorzien
Inrichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting:           <ul style="list-style-type: none"> <li>o t.o.v. weggrens: op dezelfde lijn als de bestaande bebouwing</li> <li>o t.o.v. zijkavelgrens: minimum 3 m bouwvrije zone</li> <li>o t.o.v. achterkavelgrens: minimum 5 m</li> </ul> </li> <li>• Maximum 3 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 10 meter en maximale nokhoogte van 17 meter (maximale dakhelling 45°)</li> <li>• Dakvorm: vrij binnen opgelegde gabariet, dakuitbouwen kunnen maar ondergeschikt aan dakvlak</li> <li>• Bouwdiepte: vrij maar minimum 5 meter van achterkavelgrens</li> <li>• Bezetting: maximum 60% (maximum 30% van totale vloeroppervlakte voor nevenbestemming)</li> <li>• Voorkomen en materiaal: de gevels moeten architecturaal worden uitgewerkt en gebruik van esthetisch verantwoorde materialen</li> <li>• Aanleg: verharding beperkt tot noodzakelijke + werken met waterdoorlatende materialen</li> </ul>

- De heer Desender verlaat de vergadering.
- Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:



- o De GECORO vraagt om naast de hoofdbestemming wonen ook een bijkomende hoofdbestemming hotel te voorzien gelet op de stijgende vraag naar geschikte locaties voor hoteluitbating.
  - o De zin op blz. 28 betreffende duplexen in het dak dient herschreven te worden. Het is niet duidelijk wat met deze zin beoogt wordt. Ze kan bv ook geïnterpreteerd worden als volgt: de ruimten in het dak moeten deel uitmaken van een woonentiteit in de 3<sup>e</sup> bouwlaag. Of in het dak mogen geen 2 aparte maar bv wel 3 aparte woonentiteiten ingericht worden.
  - o Bijkomend vraagt de GECORO om in beide bouwlagen onder het dak per bouwlaag een op zich staande woonentiteit toe te laten. Dit wordt in de onmiddellijke omgeving nl wel toegelaten.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2bis "Zeedijk-Saldo" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.
  - Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het schepencollege.

4. 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.

5. Vaststellen datum volgende vergadering.

Na overleg met alle leden zal de volgende vergadering plaatsgrijpen op een nader vast te stellen datum en uur in de raadzaal van het gemeentehuis.

Opgemaakt op 23/06/2010

Gelezen en goedgekeurd

M. De Clerck  
Secretaris

M. Boddez  
Voorzitter