



Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening – gemeente Middelkerke

VERSLAG GECORO 7 juni 2011AANWEZIG

- Effectieve leden:

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

- Plaatsvervangers:

Broidioi Johan	milieuvereniging
Panckoucke Piet	toeristische sector

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

VERONTSCHULDIGD

Tratsaert Pascal + plaatsvervanger	werknemersvereniging
van der Weijde Ronny	milieuvereniging
Vansevenant Pat + plaatsvervanger	deskundige
Mulier Kristien + plaatsvervanger	vereniging van werkgevers
Gilliaert Dirk + plaatsvervanger	werknemersvereniging
Nollet Karin	toeristische sector

AFWEZIG

Dierendonck Els + plaatsvervanger	vereniging van werkgevers
Claeys Filip + plaatsvervanger	landbouwersvereniging

AGENDA:

1. Goedkeuring van het verslag van 1 maart 2011.
2. Beslissing schepencollege omtrent advies planologisch attest BVBA D-glas, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de woonkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 29 "Zon en Zee".
3. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 "Kerkstraat – Molenstraat" – voorontwerp – advies. (reeds op agenda 10 mei 2011 / onvoldoende aanwezig)
4. gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 21/B "Leffinge Centrum-West bis" – voorontwerp – advies. (reeds op agenda 10 mei 2011 / onvoldoende aanwezig)
5. Rondvraag GECORO-leden.
6. Vaststellen datum volgende vergadering.

VERSLAG:

1. Goedkeuring verslag vergadering 01 maart 2011



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

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing schepencollege omtrent

Advies planologisch attest BVBA D-glas

Gedeeltelijk positief planologisch attest: gunstig advies wat korte en lange termijn betreft. De inrichting van een parkeerzone achteraan en de carwash vooraan worden niet toegestaan.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de woonkwaliteit bij meergezinswoningen binnen het centrumgebied van Leffinge

Het advies van de gecoro werd nog niet behandeld door het schepencollege.

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 29 "Zon en Zee"

Het RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in mei en is momenteel in openbaar onderzoek tot en met 28/07/2011.

3. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 "Kerkstraat – Molenstraat" – voorontwerp – advies

- Dit dossier stond reeds op de agenda van de vergadering van 10 mei 2011. Wegens onvoldoende aanwezigen kon die vergadering niet doorgaan. Voor dit agendapunt kan advies geformuleerd worden ongeacht het aantal aanwezigen. (Artikel 17 van het huishoudelijk reglement)
- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggend RUP nr. 5 "Kerkstraat – Molenstraat".
- De gemeenteraad heeft het BPA nr. 5 "Kerkstraat" gedeeltelijk in herziening gesteld t.h.v. de Molenstraat - Watervlietstraat omdat het huidige gebruik als opslagplaats voor bouwmaterialen bij de gemeentelijke werkhuisen voor een onverzorgde en rommelige indruk zorgt. De huidige bestemming is gemeenschapsvoorzieningen, dus woningbouw is niet mogelijk. Aansluitend bij de rest van de straat wordt woningbouw voorzien.
- Het voorontwerp kan als volgt samengevat worden:

Beoordeling van vergunningsaanvragen	
	De aanvraag geeft aan: <ul style="list-style-type: none">• De inpasbaarheid in het straatbeeld• Aanpak parkeerproblematiek• Aansluiting op aanpalende gebouwen• Inrichting niet bebouwde perceelsdelen• Privacy van de omwonenden• Wijze waarop kwalitatieve woongelegenheden worden gerealiseerd
Gemeenschapsvoorzieningen	
	Nutsgebouwen toegelaten mits in verhouding tot de omgeving
Zone voor groepsbouwproject	
Bestemming	Ééngesinswoningen met max 30% van de toegelaten vloeroppervlakte voor : <ul style="list-style-type: none">• Kantoorfunctie



	<ul style="list-style-type: none">• Vrij beroep• Handel• Dienstverlening <p><u>NIET:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Horeca• Ambacht• Garages
<i>Inrichtingsvoorschriften</i>	Dichtheid ca. 15w/ha: <ul style="list-style-type: none">• Perceelsbezetting: max 70%• Min perceelbreedte: 7m• Plaatsing tov rooilijn:<ul style="list-style-type: none">○ Molenstraat op rooilijn○ Watervlietstraat 5m achter rooilijn• Globaal inrichtingsplan maakt deel uit van aanvraag• De zonegrenzen kunnen ten aanzien van zone 2 afwijken ivv de inrichting van het plangebied
<i>Dimensionering</i>	Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none">• GLV max 18m• Verdiep max 12m Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none">• KLH max 7m• Nok max 7m boven KLH Dakvorm: overwegend hellend Materiaal: vrije keuze doch esthetisch verantwoord Uitbouwen: <ul style="list-style-type: none">• Uitsprong max 0,70m• Tot max 0,60m van hoeken• Max over halve lengte van de gevelbreedte Dakuitbouwen: <ul style="list-style-type: none">• Max over halve lengte van de gevelbreedte• Hoogte max 2,50m boven kroonlijst• Tot max 1m van de hoeken
<i>Afsluitingen</i>	Voortuinstrook: <ul style="list-style-type: none">• Muurtjes in metselwerk max 0,50m hoog• Levende hagen max 1,50m hoog Overige perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none">• Afsluiting in metselwerk, hout en/of levende hagen max 2m hoog
<i>Niet bebouwde perceelsdelen</i>	Max 30% te verharden De voortuinstrook in de Watervlietstraat max 90% te verharden



<i>Bijgebouwen</i>	<ul style="list-style-type: none">• Max oppervlakte: 12m²• Op min 1m van de perceelsgrens of op perceelsgrens bij gekoppelde uitvoering of tegen tuinmuur• KLH max 2,80m• Nok max 3,50m• Dakvorm: vrij
Zone voor garages en interne ontsluiting	
<i>Bestemming</i>	Zone voor oprichten van garages + ontsluiting
<i>Inrichting</i>	<ul style="list-style-type: none">• De zonegrenzen kunnen ten aanzien van zone 1 afwijken ifv de inrichting van het plangebied• Per woning min 1 garage te realiseren• De zone mag volledig verhard worden
Zone voor wegenis, type lokale weg	
<i>Bestemming</i>	Openbare weg, type lokale weg

- Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:
 - o In de toelichtingsnota op blz. 2 punt 3.2 B.P.A.. De zone voor wegenis uit het BPA Kerkstraat ontbreekt in de opsomming. Dit dient te worden aangevuld.
 - o De wegenis die de verbinding vormt tussen de verkaveling Vandenbussche en de Molenstraat zoals voorzien op het BPA Kerkstraat wordt niet behouden in het voorontwerp van RUP. De GECORO is van mening dat deze verbinding behouden moet worden minstens onder de vorm van een voetgangers- en fietsverbinding tussen de Molenstraat en de achterliggende verkaveling. Het hinterland wordt via deze doorsteek bereikbaar voor de hele Sluiswijk zonder dat de Oostendelaan gekruist moet worden. Het spreekt voor zich dat dit de verkeersveiligheid absoluut ten goede komt. Indien geopteerd wordt voor een verbinding waarbij ook auto's toegelaten worden stelt de GECORO voor om verkeersremmende maatregelen in te voeren.
 - o Indien een doorsteek zoals hierboven aangehaald niet wenselijk wordt geacht door het college van burgemeester en schepenen dient het resterende stuk wegenis zoals vermeldt op het BPA Kerkstraat ten oosten van het plangebied (tussen de Molenstraat en de verkaveling Vandenbussche) opgenomen te worden in het plangebied en de bestemming woonzone te krijgen daar de bestemming wegenis wellicht nooit zal gerealiseerd worden. De voorkeur van de GECORO gaat echter uit naar een doorsteek tussen de Molenstraat en de achterliggende verkaveling.
 - o Een minimale perceelsbreedte van 7m is veel temeer er geen garages worden opgenomen in het woongebouw zelf. Een minimale perceelsbreedte van 6m is voldoende. Hierdoor komt ook de nodige ruimte vrij om een doorsteek naar de achterliggende verkaveling te realiseren zonder dat het aantal woonegelegenheden naar omlaag gaat.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 5 "Kerkstraat – Molenstraat" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.
- Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.



4. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 21/B "Leffinge Centrum-west bis" – voorontwerp – advies

- Dit dossier stond reeds op de agenda van de vergadering van 10 mei 2011. Wegens onvoldoende aanwezigen kon die vergadering niet doorgaan. Voor dit agendapunt kan advies geformuleerd worden ongeacht het aantal aanwezigen. (Artikel 17 van het huishoudelijk reglement)
- Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggend RUP nr. 21/B "Leffinge centrum west bis".
- Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel een op heden onbereikbare zone van het BPA nr. 21 "Leffinge centrum west" op korte termijn te ontsluiten. Een uitbreiding van de vergunde verkaveling New Village Park kan volgens het huidige BPA enkel via wegenis aan te leggen door meerdere tuinen van aanpalende eigenaars. Dit heeft tot gevolg dat bouwgrond in de kern van Leffinge niet aangesneden wordt.
- Het voorontwerp kan als volgt samengevat worden:

Zone 1: Wonen	
<i>Bestemming</i>	<ul style="list-style-type: none">• Ééngesinswoningen: min 15w/ha• Koppelen• Per woning min 1 parkeerplaats per perceel• Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, vrije beroepen en kantoren zonder loketfunctie
<i>bebouwingsvoorschriften</i>	<p>Materialen/kleuren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Duurzaam en esthetisch verantwoord, harmonisch en straatbeeld ondersteunend <p>Terreinbezetting:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open bebouwing: max 250m²/perceel• Gekoppelde bebouwing: max 190m²/perceel <p>Inplanting hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none">• Min 5m – max 10m van rooilijn• Zijkavelgrenzen:<ul style="list-style-type: none">○ Open bebouwing: min 4m (min 3m indien KLH 3m en hellend dak van max 45°)○ Gekoppelde bebouwing: min 4m (min 3m indien KLH 3m en hellend dak van max 45°)• Achterkavelgrens: min 5m <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gelijkvloers: max 20m• Verdiep: max 14m <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">• KLH: max 6m• Nok: max 7m boven KLH <p>Dakvorm: vrij</p> <p>Uitbouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uitsprong max 0,70m• Tot max 0,60m van hoeken• Max over halve lengte van de gevelbreedte <p>Dakuitbouwen:</p>



	<ul style="list-style-type: none">• Max over halve lengte van de gevelbreedte• Hoogte max 2,50m boven kroonlijst• Tot max 1m van de hoeken
<i>Inrichtingsvoorschriften</i>	Afsluitingen: <ul style="list-style-type: none">• Voortuinstrook:<ul style="list-style-type: none">◦ gemetselde of houten muurtjes, max 0,50m◦ levende hagen met of zonder draadafsluiting of hekwerk, max 1,50m• overige perceelsgrenzen: hout of levende hagen met of zonder draadafsluiting, max 2m
	Bijgebouwen (garages en berging): <ul style="list-style-type: none">• in de tuinstrook• op min 12m vanaf voorste bouwlijn van het hoofdgebouw• max oppervlakte: 30m²• tot op max 1m van perceelsgrenzen, tenzij bij koppeling• KLH: max 3m• Nokhoogte: max 5m• Dakhelling: max 35°
	Carports: <ul style="list-style-type: none">• Aan 1 zijde van de woning• Oppervlakte: max 21m²• Hoogte: max 3m• Inplanting op min 1,5m vanaf voorste bouwlijn van hoofdgebouw• Achterbouwlijn mag achterbouwlijn woning niet overschrijden• Op 3m of 4m van de zijkavelgrens
	Ontsluiting: <ul style="list-style-type: none">• De bestaande wegnis kan uitgebreid worden. De aansluiting is indicatief aangeduid met een geel geblokte pijl in overlay en kan verschoven worden ten opzichte van de aanduiding.
Zone 2: openbaar domein	
<i>Bestemmingsvoorschriften</i>	Openbare wegnis met bijhorende vrije ruimten, groenvoorzieningen, infrastructuur en constructies in functie van het openbaar domein.

- Tijdens de beraadslaging wordt de volgende opmerking geformuleerd:
 - De GECORO stelt vast dat de wegnis gelegen aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied eveneens niet zal gerealiseerd worden. Een omzetting naar woonzone lijkt ook hier opportuun.
- Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 21/B "Leffinge centrum west bis" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenvermelde opmerking.
- Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.



5. 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.

6. Vaststellen datum volgende vergadering.

De volgende vergadering van de GECORO zal doorgaan op dinsdag 19 juli 2011.

Opgemaakt op 14/06/2011

Gelezen en goedgekeurd

M. De Clerck
Secretaris

M. Boddez
Voorzitter

