



Verslag GECORO 01/03/2016

Aanwezig:

M. Boddez, deskundige-voorzitter;
W. Desender, D. Baeteman, R. Van Troostenberghe, deskundigen-effectief;
N. Gryson, vereniging van werkgevers-effectief;
N. Verplancke, werknemersverenigingen-effectief;
J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-effectief;
R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief;
P. Panckoucke, toeristische sector-effectief;
C. Depoorter, vereniging van werkgevers-plaatsverganger;
M. De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

W. Desender, deskundige-effectief verontschuldigd voor agendapunt: 4, 5;
K. Mulier, vereniging van werkgevers-effectief;
K. Pire, werknemersverenigingen-effectief;
M. Vanheule, vereniging van landbouwers-effectief;
P. Verbrugge, P. Vansenant, M. Proot, deskundigen-plaatsvervangers;
E. Dierendonck, vereniging van werkgevers-plaatsverganger;
R. Jonckheere, F. Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervangers;
F. Claeys, C. Vandenbusche, vereniging van landbouwers-plaatsvervangers;
J. Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger;
K. 't Kindt, toeristische sector-plaatsvervanger;

Afwezig:

X. Vercaemst, werknemersverenigingen-effectief;
I. Depla, werknemersverenigingen-plaatsvervanger

Politieke fracties:

De voorzitter opent de vergadering om 20:05 uur.



verslag

Verslag

1. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent advies gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zeedijk-Tennis

De gecoro heeft in de vorige vergadering volgend advies uitgebracht:

- Advies Ruimte Vlaanderen: er wordt kennis genomen van het zonder meer gunstig advies. Het zonder meer gunstig advies wordt bevestigd door de GECORO.
- Advies deputatie provincie West-Vlaanderen: er wordt kennis genomen van het advies.
 - De voorschriften van het gewestplan dienen te worden opgenomen bij de opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het voorliggende RUP.
 - De conclusies van de merscreening dienen te worden toegevoegd.
- Bezwaarschrift:
 - Ondergrondse bouwlagen + rotatieparking: een RUP is niet het instrument om potentiële verzakkingen bij het oprichten van bouwwerken uit te sluiten. Een correcte uitvoering van de bouwwerken waarbij schade aan derden wordt vermeden is de verantwoordelijkheid van de uitvoerder van deze bouwwerken. Het mobiliteitsplan Middelkerke voorziet op onderhavige locatie de mogelijkheid van een rotatieparking. (zie toelichtingsnota RUP blz. 10).
 - Toeritten tot de ondergrondse parkeergarages: enerzijds leggen de stedenbouwkundige voorschriften op dat de toeritten zich langs de Koninginnelaan moeten bevinden en zich dienen te beperken tot maximum 2 in aantal (1 toerit per blok). De exacte inplanting langs de Koninginnelaan wordt echter niet vastgelegd. Anderzijds is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen: 'Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving toegelaten.' De stedenbouwkundige voorschriften voorzien de nodige garanties om de impact op de onmiddellijke omgeving van de toeritten tot de ondergrondse parkeergarages te minimaliseren.
- De inrichtingsschets op blz. 25 is niet in overeenstemming met het verordenende bestemmingsplan. Om misverstanden te vermijden wordt gevraagd de inrichtingsschets aan te passen aan het bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan wordt artikel 3 ingekleurd als privaat terwijl de inrichtingsschets publieke toegangen voorziet.

Het ontwerp van RUP Zeedijk –tennis wordt gunstig geadviseerd mits te houden met hogervermelde opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 02/02/2016 het volgende beslist omtrent het advies van de gecoro:

- Advies Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 - De voorschriften van het gewestplan dienen te worden opgenomen bij de opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het voorliggende RUP.
 - De conclusies van de merscreening dienen te worden toegevoegd.
- Advies Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen: het college van burgemeester en



verslag

schepenen neemt kennis van het gunstige advies.

- Bezwaarschrift Menten Constant: ontvankelijk doch ongegrond.
 - Ondergrondse bouwlagen + rotatieparking: een RUP is niet het instrument om potentiële verzakkingen bij het oprichten van bouwwerken uit te sluiten. Een correcte uitvoering van de bouwwerken waarbij schade aan derden wordt vermeden is de verantwoordelijkheid van de uitvoerder van deze bouwwerken. Het mobiliteitsplan Middelkerke voorziet op onderhavige locatie de mogelijkheid van een rotatieparking. (zie toelichtingsnota RUP blz. 10).
 - Toeritten tot de ondergrondse parkeergarages: enerzijds leggen de stedenbouwkundige voorschriften op dat de toeritten zich langs de Koninginnelaan moeten bevinden en zich dienen te beperken tot maximum 2 in aantal (1 toerit per blok). De exacte inplanting langs de Koninginnelaan wordt echter niet vastgelegd. Anderzijds is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen: 'Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving toegelaten.' De stedenbouwkundige voorschriften voorzien de nodige garanties om de impact op de onmiddellijke omgeving van de toeritten tot de ondergrondse parkeergarages te minimaliseren.
- Advies GECORO: de inrichtingsschets dient aangepast te worden conform de opmerking van de GECORO.

Het advies van de GECORO werd gevolgd. Het rup werd aangepast.

2. Goedkeuring verslag vergadering 12 januari 2016

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 12/01/2016.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

3. RUP nr. 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan" voorontwerp - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende RUP nr. 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan".

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone 1 "Bedrijvenzone" van het BPA "Bedrijvenzone Oostendelaan" zijn onduidelijk in hun omschrijving van het type onderneming dat zich al dan niet kan vestigen op het bedrijventerrein.

In hoofdzaak zorgt de invulling van de begrippen "productie" en "ambachtelijke bedrijvigheid" voor discussie.

De huidige stedenbouwkundige voorschriften maken het moeilijk om op eenduidige wijze stedenbouwkundige vergunningen te verlenen.

Een bijsturing van het bestaande bijzonder plan van aanleg is aangewezen om de bestaande stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren en op punt te stellen.

De hoofd- en nevenbestemmingen van de verschillende zones kunnen als volgt samengevat worden:



verslag

Zone	Bestemming	Nevenbestemming
Kleinhandelsplein met openbaar karakter 9	Alle verkeersmodi behalve vrachtverkeer	/
Zone voor kleinhandel 6	Kleinhandel en dienstverlening met min. bruto-oppervlakte van 400m ² per handelszaak en/of duidelijk verkeersgenererend karakter 2 rezazaken thv * aanduiding Tankstation	Kantoren Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)
Zone voor grootschalige kleinhandel en groothandel 5	Grootschalige kleinhandel Groothandel Bestaande lokale (ambachtelijke) bedrijven	1 woning geïncorporeerd per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel (max. 1000m ³) lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid Kantoren Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)
zone voor grootschalige kleinhandel, groothandel en lokale bedrijven 4	Grootschalige kleinhandel → enkel toegelaten gericht op Oostendelaan Groothandel lokale (ambachtelijke) bedrijven tankstation	1 woning geïncorporeerd per bedrijf met hoofdfunctie lokale (ambachtelijke) bedrijvigheid of groothandel (max. 1000m ³) Kantoren Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)
zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen 3	Lokale (ambachtelijke) bedrijven Groothandel Kantoorachtigen Dienstverlenende bedrijven (diensten aan andere bedrijven)	Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan een hoofdbestemming max. 300m ² per bedrijf 1 woning geïncorporeerd per bedrijfsgebouw max. 1000m ³ Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)
zone voor lokale bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen 2	Lokale en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven Dienstverlenende bedrijven (diensten aan andere bedrijven)	Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan een hoofdbestemming max. 500m ² per bedrijf Kantoren 1 woning geïncorporeerd in bedrijfsverzamelgebouw (max.



verslag

		1000m ³) Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)
zone voor lokale bedrijven en groothandel 1	Lokale (ambachtelijke) bedrijven Groothandel	Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan een hoofdbestemming max. 500m ² per bedrijf Dienstverlening Kantoren 1 woning geïncorporeerd in bedrijfsgebouw (max. 1000m ³) Bedrijfsondersteunende en collectieve functies (collectief restaurant, technische ruimte, ...)

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- De GECORO onderschrijft de minimum 400m² bruto-oppervlakte per handelszaak in de zone voor kleinhandel. Kleinere handelszaken kunnen terecht en horen thuis in de kern. Boven de 400m² wordt het moeilijker om een pand/plek te vinden in de kern en is een localisering buiten de kern aangewezen.
- De GECORO is van mening dat het kleinhandelsplein een positieve bijdrage kan leveren aan de beeldbepaling van de site en kan bijdragen aan de opwaardering en beleving van het bedrijventerrein. Zie hieromtrent ook de laatste opmerking.
- De handelszaken gericht op de Oostendelaan zijn zeer belangrijk voor de beeldvorming van de volledige site. Daar waar er voor het kleinhandelsplein de nodige aandacht wordt besteed aan beeldkwaliteit vindt de GECORO dit onvoldoende terug in de zones gelegen langs de Oostendelaan (tot tegen zone 2). De voorschriften dienen verfijnt te worden teneinde de beeldkwaliteit, gezien de belangrijke zichtlocatie, verder te ondersteunen en te opwaarderen.
- De huidige toestand werd onvoldoende geïnventariseerd. Zo ontbreekt een overzicht van de huidige functies en de huidige leegstand. Dit zou moeten aangevuld worden.
- Het zal van primordiaal belang zijn om de plannen toe te lichten bij de betrokken eigenaars/uitbaters teneinde hen te motiveren om uitvoering te geven aan de plannen anders blijven deze dode letter en zal er niks op het terrein verwezenlijkt worden. De hele site heeft dringend nood aan een grondige opwaardering.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van RUP nr. 25 “Bedrijvenzone Oostendelaan” gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen.

Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

4. Vaststellen datum volgende vergadering



verslag

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

5. Rondvraag

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 wordt gevraagd om complexe(re) dossiers meer te verduidelijken aan de hand van projectie d.m.v. beamer of dergelijke.

De voorzitter sluit de vergadering om 22:00 uur.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez