



Verslag GECORO 05/09/2017

Aanwezig:	M. Boddez, deskundige-voorzitter; W. Desender, D. Baeteman, deskundigen-effectief; N. Gryson, vereniging van werkgevers-effectief; N. Verplancke, werknemersverenigingen-effectief; M. Proot, deskundige-plaatsvervanger; F. Claey's, C. Vandenbusche, vereniging van landbouwers-plaatsvervangers; K. 't Kindt, toeristische sector-plaatsvervanger; M. De Clerck, secretaris;
Verontschuldigd:	R. Van Troostenberghe, deskundige-effectief; K. Pire, werknemersverenigingen-effectief; M. Vanheule, J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-effectief; R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief; P. Panckoucke, toeristische sector-effectief; P. Verbrugge, P. Vansevenant, deskundigen-plaatsvervangers; E. Dierendonck, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger; R. Jonckheere, werknemersverenigingen-plaatsvervanger; J. Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger;
Afwezig:	K. Mulier, vereniging van werkgevers-effectief; X. Vercaemst, werknemersverenigingen-effectief; C. Depoorter, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger; F. Bluekens, I. Depla, werknemersverenigingen-plaatsvervangers

Politieke fracties:

De voorzitter opent de vergadering om 20:00 uur.



verslag

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 7 februari 2017

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 7 februari 2017.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent advies gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 40 "Rauschenbergplein"

De GECORO heeft in de vorige vergadering volgend advies geformuleerd:

1. Het ontwerp slaagt erin vanaf de Zeedijk een aanzuigeffect te creëren. Gezien vanaf de Parklaan – H. Jasparlaan is dit aanzuigeffect te weinig aanwezig. Daar zorgen de toekomstige luifel en het clubgebouw voor een potentiële barrièrewerking tussen het plein/Zeedijk en de Parklaan – H. Jasparlaan. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de openheid van de zuidzijde van het plein te verankeren om de relatie en het contact tussen de Zeedijk en de Parklaan – H. Jasparlaan te vrijwaren en verder te versterken. Zo moeten de gebouwen en constructies voldoende transparant zijn en mogen ze de openheid van het plein niet in het gedrang brengen.
2. De GECORO stelt zich vragen bij de noodzaak en meerwaarde van de ventweg. De GECORO is er niet van overtuigd dat de verkeersveiligheid baat heeft bij de aanleg van een ventweg. Dit dient verder onderzocht te worden. Als blijkt dat er geen of beperkte meerwaarde te realiseren valt, wordt aangeraden de ventweg te schrappen.
3. De nevenbestemming handel dient complementair te zijn met de sport- en recreatiefunctie van het plein.
4. De constructies i.f.v. de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parkeergarages zouden ook moeten vrij in te planten zijn los van de andere bebouwing op het plein. Een efficiënte inrichting van de ondergrondse parkeergarages kan een inplanting van de toegangen voor voetgangers los van de bebouwing op het plein vereisen. De inplanting en het voorkomen van deze gebouwtjes dienen de openheid van het plein te respecteren. Ze mogen tevens geen obstakel vormen voor het inrichten van evenementen. Dit alles dient verankert te worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van RUP nr. 40 "Rauschenbergplein" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de vergadering van dd. 28/02/2017 volgend standpunt ingenomen omtrent het advies:

1. De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder verfijnd te worden teneinde tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen inzake openheid en transparantie. De relatie Zeedijk – Parklaan/H. Jasparlaan dient te worden gevrijwaard en versterkt.
2. Het effect van de aanleg van een ventweg tussen de Zilvermeeuwlaan en de Priorijlaan op het verkeer op de N034 dient cfr. het advies van AWW eveneens verder te worden



verslag

onderzocht. De ventweg werd na nader onderzoek geschrapt.

3. De nevenbestemming handel dient complementair te zijn met de sport- en recreatiefunctie van het plein.
4. De constructies i.f.v. de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parkeergarages dienen ook vrij inplantbaar te zijn. De inplanting en het voorkomen van deze gebouwtjes dienen de openheid van het plein te respecteren. Ze mogen tevens geen obstakel vormen voor het inrichten van evenementen.

3. RUP nr. 21/C "Leffinge Centrum West ter" - ontwerp - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende RUP nr. 21/C "Leffinge Centrum West ter".

Gelet op de zone 13 "Landbouwzone" van het bijzonder plan van aanleg nr. 21 "Leffinge Centrum-West" waar een absoluut bouwverbod geldt.

Door deze bepaling kunnen de betreffende gronden niet voor bewoning ontwikkeld worden.

Het gewestplan Oostende – Middenkust goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 26/01/1977 bestemt deze zone als woongebied.

Gelet op het schrijven dd. 30/09/2014 van de families Vermeire en Van Hecke, eigenaars van het perceel Middelkerke 5^e afdeling sectie B nr. 364M gelegen langs de Wilskerkestraat, met de vraag om de zone 13 "Landbouwzone" uit het bijzonder plan van aanleg nr. 21 "Leffinge Centrum-West" te herbestemmen naar woonzone conform de bestemming van het gewestplan Oostende – Middenkust goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 26/01/1977.

De herbestemming naar woonzone zoals vastgelegd in het gewestplan Oostende – Middenkust goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 26/01/1977 laat toe om bijkomende bouwgronden op de markt te brengen wat op zijn beurt bijdraagt tot de betaalbaarheid van bouwgronden.

Overwegende dat de omvorming van de zone 13 "Landbouwzone" naar woongebied de mogelijkheid biedt om voorschriften op te maken die de landschappelijke afwerking van de dorpsrand bewerkstelligen.

Ten noorden de zone 13 van het bijzonder plan van aanleg nr. 21 "Leffinge Centrum-West" bevindt zich nog een gedeelte woongebied volgens het gewestplan. Deze gronden zijn ook opgenomen in het plangebied van het op te maken RUP.

De GECORO heeft in de vergadering van 06/09/2016 volgend advies uitgebracht:

Ter hoogte van het agrarisch gebied dient een uniforme groenzone gerealiseerd te worden bestaande uit een gelijke haag en gelijke hoogstam- of knotbomen in streekeigen beplanting. Als het de bedoeling is om uniformiteit na te streven is een verdere verfijning van de voorschriften aangewezen. Zo dient ook vastgelegd te worden:

- de breedte van deze zone
- de hoogte van de haag. Om een onbelemmerd zicht op het achterliggende polderlandschap toe te laten wordt aangeraden de hoogte te beperken tot 1,20m
- het aantal hoogstam- of knotbomen en de spatiëring ervan.

De bouwvrije afstand tot de zijkavelgrens bedraagt minimum 4m indien niet gekoppeld wordt met een aanpalende woning. Carports dienen naast de woning ingeplant te worden en hebben een maximale breedte van 3m. De voorschriften voorzien tevens de mogelijkheid om carports op de perceelgrens in te planten. Dit houdt in dat de carports vrijstaand opgetrokken kunnen worden, dus niet aanleunend



verslag

bij de zijgevel van de woning. Indien vrijstaande carports niet gewenst zijn dient de mogelijkheid tot inplanting op de perceelgrens geschrapt te worden. Ofwel moet een carport een maximale breedte van 4 meter krijgen. Hiervoor moet een koppeling met de carport van het aanpalende perceel worden verkregen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 07/02/2017 het volgende beslist omtrent het advies van de GECORO:

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen ter hoogte van het agrarisch gebied te voorzien in een uniforme groenzone bestaande uit een gelijke haag en gelijke hoogstam- of knotbomen in streekeigen beplanting. De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder verfijnd te worden. Volgende aspecten moeten vastgelegd worden:
 - de breedte van deze zone
 - de hoogte van de haag
 - het aantal hoogstam- of knotbomen en de spatiëring ervan
- De stedenbouwkundige voorschriften voor carports dienen verder verduidelijkt te worden.

Het rup werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd. 11/05/2017.

Het rup werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 02/06/2017 tot en met 31/07/2017.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend:

Tijdens het openbaar onderzoek hebben de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving hun advies uitgebracht nopens het ontwerp van RUP.

Advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen:



west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ontvangen op

18-07-2017

gemeente Middelkerke
informatiedienst

Ruimtelijke Planning

geregistreerd op

24-07-2017

gemeente Middelkerke
technische dienst

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke

Sint-Andries,
13/07/2017

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP GRUP Leffinge centrum West-
TER

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/17/0890-16/15/5102
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP Leffinge centrum West-TER. Dit RUP werd op 11/05/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Middelkerke. Het openbaar onderzoek loopt van 2-6-2017 tot 31-7-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Middelkerke - gemeentelijk RUP 'GRUP Leffinge centrum West-TER', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met deze herziening wordt een landbouwgebied volgens het BPA omgezet naar woongebied en wordt een bijkomende ontwikkeling naar wonen mogelijk gemaakt.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

 www.facebook.com/westvlaanderen  @provinciewvl
Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III-laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

www.west-vlaanderen.be



Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Leffinge is binnen het PRS-WV niet geslecteerd als woonkern maar is een overige kern in het buitengebied. Voor het ontwikkelen van bijkomend woongebied dient er aangetoond te worden dat er een nood is aan bijkomend te ontwikkelen woongebied. Voor de gemeente Middelkerke werd een gemeentelijke woonprogrammatie opgemaakt en goedgekeurd in de deputatie van 6 februari 2014. Voor de gemeente Middelkerke bedraagt het nettopakket 0 wooneenheden zowel voor de periode 2012-2017 als voor de periode 2017-2022.

Met dit RUP wordt een deel van het BPA Middelkerke centrum West herzien waarbij een bestemming landbouwgebied de bestemming wonen krijgt. Daarnaast krijgt een gelijke oppervlakte woongebied van het gewestplan de bestemming zone voor landbouw. Hiermee wordt het principe van de planologische ruil vanuit het PRS-WV correct toegepast en is het RUP in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Middelkerke

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Middelkerke is goedgekeurd op 23/10/2008.

Binnen het GRS Middelkerke wordt vooropgesteld om voor de landelijke polderdorpen een positieve verweving van de nederzetting met het open poldergebied te realiseren door het landschappelijk afwerken naar de open ruimte toe. Daarnaast dient het typerend karakter van de landelijke polderdorpen te worden versterkt en dient de bebouwbare omgeving afgebakend te worden.

Binnen het voorliggende RUP wordt getracht de nieuwe woonontwikkeling naar de open ruimte toe af te werken wat een duidelijke optie is uit het GRS. Binnen de voorschriften wordt een bomenrij en een uniforme haag voorzien als landschappelijke afwerking. Ook voor de bijgebouwen van de percelen grenzend aan de landbouwzone worden bijkomende randvoorwaarden gesteld. Deze dienen deel uit te maken van het hoofdbouw.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP GRUP Leffinge centrum West-TER, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbary

Voor de gedeputeerde voor ruimtelijke
ordening,
(get.) Myriam Vanlerberghe
VOOR ENSLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 13/07/2017



DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

AANGETEKEND

GECORO
Spermaliestraat 1
8430 MIDDELKERKE
België

Ontvangen op

01-08-2017

gemeente Middelkerke
informatiedienst

geregistreerd op

03-08-2017

gemeente Middelkerke
technische dienst

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

uw kenmerk
TDMDC/931

Julie Dalle
julie.dalle@vlaanderen.be
050 24 82 11

2.14/35011/116.1

bijlagen

31 JUL 2017

Betreft: MIDDELKERKE, gemeentelijk RUP "Leffinge Centrum West - Ter" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

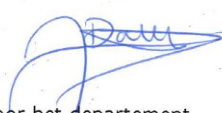
Het voorontwerp RUP "Leffinge Centrum West- Ter" beoogt een gedeeltelijke herziening van het BPA "Leffinge Centrum West – wijz. 1", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 02/10/2000. Meer bepaald wenst men de strook landbouwzone, zoals voorzien in het huidige BPA, dat omsloten wordt door woongebied om te zetten naar woongebied en een bijkomende woonontwikkeling mogelijk maken.

Op 19/10/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 11/05/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/06/2017 t.e.m. 31/07/2017.

Het ontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,


Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

do2016.BREFSD



verslag

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- Advies Departement Omgeving: 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 zonder meer gunstig advies. Het zonder meer gunstig advies wordt bevestigd door de GECORO.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van RUP nr. 21/C "Leffinge Centrum West ter" gunstig geadviseerd.

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

4. Vaststellen datum volgende vergadering

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

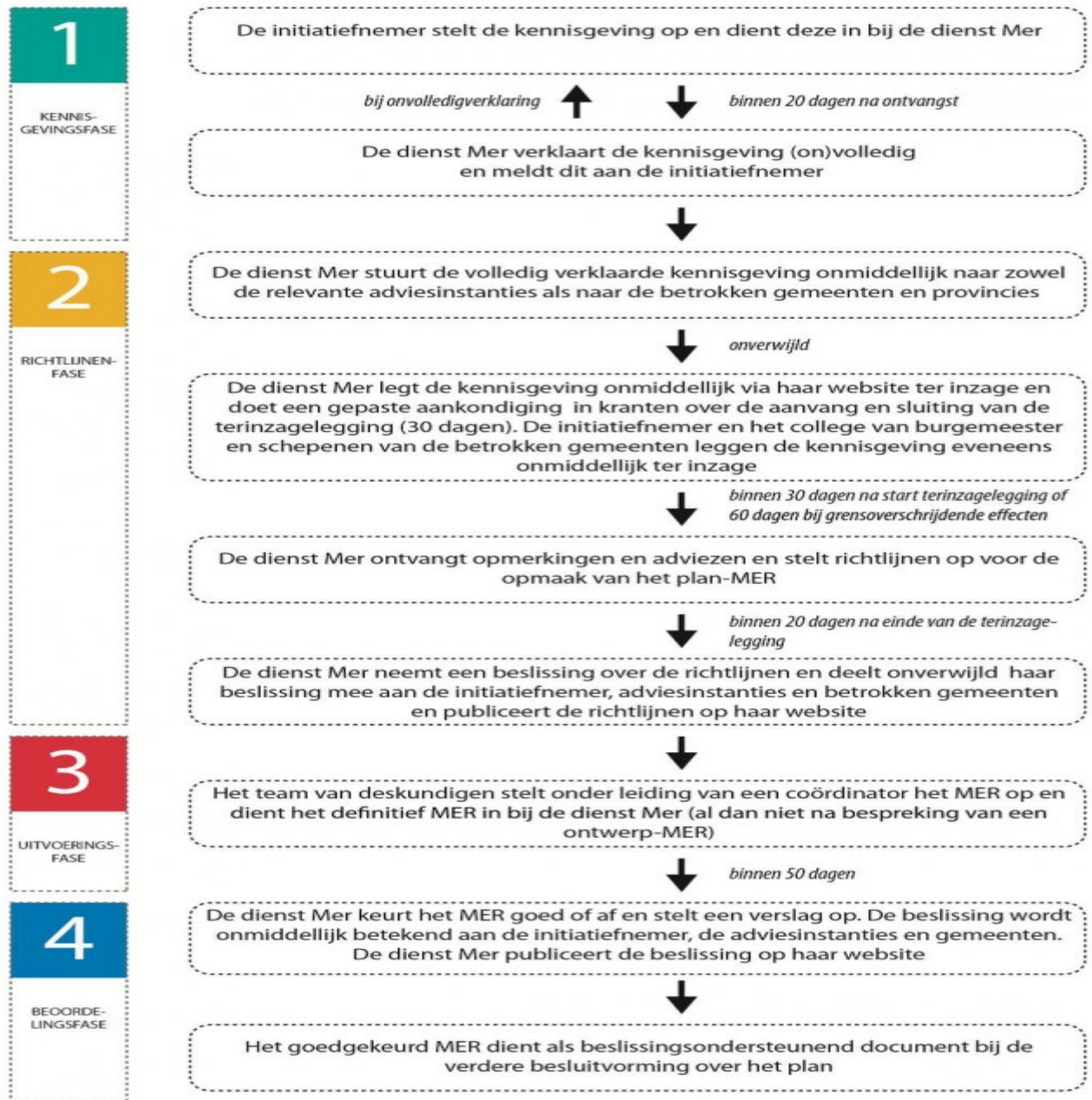
5. Rondvraag

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.

Filip Claeys vraagt naar de stand van zaken van het plan-MER Duinenzicht.

Er werd reeds een richtlijnenvergadering gehouden door MER Vlaanderen. Tijdens deze vergadering werd afgesproken dat de initiatiefnemer nog bijkomende informatie zou aanleveren. Na telefonisch contact met MER Vlaanderen op 05/09/2017 is gebleken dat de bijkomende informatie nog niet werd aangeleverd. Dit houdt in dat er op heden nog geen richtlijnen voor de opmaak van het plan-MER werden opgesteld door MER Vlaanderen.

Hieronder de procedure. De 20 dagen na einde van de terinzagelegging is een termijn van orde.



Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag



De voorzitter sluit de vergadering om 20:40 uur.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez