



Verslag GECORO 06/09/2016

Aanwezig:	M. Boddez, deskundige-voorzitter; W. Desender, D. Baeteman, deskundigen-effectief; N. Gryson, vereniging van werkgevers-effectief; N. Verplancke, werknemersverenigingen-effectief; J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-effectief; R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief; C. Depoorter, vereniging van werkgevers-plaatsverganger; F. Claeyss, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger; M. De Clerck, secretaris;
Verontschuldigd:	W. Desender, deskundige-effectief verontschuldigd voor agendapunt: 1, 2, 3; K. Mulier, vereniging van werkgevers-effectief; K. Pire, X. Vercaemst, werknemersverenigingen-effectief; M. Vanheule, vereniging van landbouwers-effectief; P. Panckoucke, toeristische sector-effectief; P. Verbrugge, P. Vansevent, deskundigen-plaatsvervangers; E. Dierendonck, vereniging van werkgevers-plaatsverganger; R. Jonckheere, F. Bluekens, I. Depla, werknemersverenigingen-plaatsvervangers; C. Vandenbusche, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger; J. Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger; K. 't Kindt, toeristische sector-plaatsvervanger;
Afwezig:	R. Van Troostenberghe, deskundige-effectief; M. Proot, deskundige-plaatsvervanger

Politieke fracties:



verslag

De voorzitter opent de vergadering om 20:10 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 1 maart 2016

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 1 maart 2016.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent advies gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijvenzone Oostendelaan

De gecoro heeft in de vorige vergadering volgend advies uitgebracht:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. De huidige toestand werd onvoldoende geïnventariseerd. Zo ontbreekt een overzicht van de huidige functies en de huidige leegstand. Dit zou moeten aangevuld worden.
5. 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 college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 22/03/2016 het volgende beslist omtrent het advies van de gecoro:

1. De minimum bruto-oppervlakte per handelszaak in de zone voor kleinhandel wordt opgetrokken tot 1000m². Bestaande handelszaken met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1000m² kunnen behouden blijven. Zie hieromtrent ook het advies van Ruimte Vlaanderen en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.
2. Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies.



verslag

3. De stedenbouwkundige voorschriften van de zones langs de Oostendelaan (tot tegen zone 2) dienen verder verfijnd te worden teneinde de beeldkwaliteit van deze zichtlocatie verder te ondersteunen en op te waarderen.
4. Een overzicht van de aanwezige functies en de huidige leegstand dient te worden toegevoegd.
5. In een later stadium, als het RUP definitievere vorm aanneemt, zal het gemeentebestuur de nodige stappen ondernemen om de handelaars te betrekken bij de opwaardering van de site. Het gemeentebestuur is zich terdege bewust van de noodzaak aan overleg met de aanwezige handelaars.

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

Het RUP kan als volgt samengevat worden:

<u>ART.1: WOONZONE</u>	
<i>Bestemming</i>	• Woningbouw onder de vorm van ééengezinswoningen
<i>Nevenbestemming</i>	• Vrije beroepen
<i>Bebouwingsvoorschriften</i>	• Kroonlijsthoogte: 7m (= 2bouwlagen) • Nokhoogte: 13m • Afstand tot rooilijn: min. 5m • Afstand tot zijperceelsgrenzen: 0m bij koppeling of min. 4m • Afstand tot achterperceelsgrens: 0m bij koppeling of min. 5



verslag

	• Dakvorm: vrij • Materiaalgebruik: kleinschalige, eigentijdse en duurzame materialen
<i>Inrichtingsvoorschriften ontwikkeling terrein</i>	• Wegenis en ontsluiting: zie indicatieve aanduiding op plan ○ Rijweg min. 5m breed ○ Openbaar domein min. 7m breed • Fiets- en voetgangersverbinding: zie indicatieve aanduiding op plan ○ Min. 3m breed • Noordelijke zonegrens te voorzien met straatbomen (streekeigen hoogstam- of knotbomen)
<i>Inrichtingsvoorschriften individuele percelen</i>	• Min. 1 autostandplaats per woning is verplicht • Max. 30% onbebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden • Afsluitingen tuin: max. 2m hoog in draad, levende haag, hekwerk • Afsluitingen voortuin: max 1,20m hoog in draad, levende haag, hekwerk • Groene levende streekeigen haag verplicht ter hoogte van de rooilijn met max. hoogte van 1,20m • Ter hoogte van het agrarisch gebied: uniforme groenzone verplicht bestaande uit een gelijke haag en gelijke hoogstam- of knotbomen in streekeigen beplanting • Bijgebouwen: ○ max. 40m² incl. carports ○ Koppelen op perceelgrens toegelaten of min. 1m van perceelgrens ○ Materialen: eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord ○ Bouwhoogte max. 4m

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- 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



verslag

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 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.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van RUP nr. 21/C "Leffinge Centrum West ter" 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. RUP nr. 25 "Bedrijvenzone Oostendelaan" ontwerp - 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 GECORO heeft in de vergadering van dd. 1 maart 2016 volgend advies uitgebracht:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. De huidige toestand werd onvoldoende geïnventariseerd. Zo ontbreekt een overzicht van de huidige functies en de huidige leegstand. Dit zou moeten aangevuld worden.
5. 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



verslag

Oostendelaan" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 22/03/2016 het volgende beslist omtrent het advies van de GECORO:

1. De minimum bruto-oppervlakte per handelszaak in de zone voor kleinhandel wordt opgetrokken tot 1000m². Bestaande handelszaken met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1000m² kunnen behouden blijven. Zie hieromtrent ook het advies van Ruimte Vlaanderen en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.
2. Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies.
3. De stedenbouwkundige voorschriften van de zones langs de Oostendelaan (tot tegen zone 2) dienen verder verfijnd te worden teneinde de beeldkwaliteit van deze zichtlocatie verder te ondersteunen en op te waarderen.
4. Een overzicht van de aanwezige functies en de huidige leegstand dient te worden toegevoegd.
5. In een later stadium, als het RUP definitievere vorm aanneemt, zal het gemeentebestuur de nodige stappen ondernemen om de handelaars te betrekken bij de opwaardering van de site. Het gemeentebestuur is zich terdege bewust van de noodzaak aan overleg met de aanwezige handelaars.

Het rup werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd. 19 mei 2016.

Het rup werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 01 juli 2016 tot en met 29 augustus 2016.

Tijdens dit openbaar onderzoek werd 2 bezwaren ingediend:

- Elia, vaartkaai 2 2170 Merksem
- Lidl Belgium GmbH & Co KG, Guldensporenpark 90, 9820 Merelbeke

De bezwaren worden als bijlage bij het verslag gevoegd.

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

Advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen:



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke

Sint-Andries,
04/08/2016

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Nr. 25 Bedrijvenzone
Oostendelaan

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/16/0526-12/15/4801
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 Nr. 25 Bedrijvenzone Oostendelaan. Dit RUP werd op 19/05/2016 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Middelkerke. Het openbaar onderzoek loopt van 1/07/2016 tot 29/08/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Middelkerke - gemeentelijk RUP 'Nr. 25 Bedrijvenzone Oostendelaan', opgemaakt door Grontmij Belgium NV, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP Bedrijvenzone Oostendelaan betreft de herziening van het BPA Bedrijvenzone Oostendelaan. Het RUP bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde handelszaken alsook voor de ambachtelijke bedrijven en recreatieve voorzieningen in het gebied. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de beeldkwaliteit op te waarderen.

Conform artikel 2.2.14.54 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 2.2.14.55 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 2.2.2.51 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het plan feitelijke toestand geeft onvoldoende de feitelijke toestand weer. Deze dient ook aan te geven waar welke activiteiten/functies plaatsvinden. Aangezien het opzet van de gemeente is om



zonevreemde activiteiten rechtszekerheid te bieden is een weergave van de vergunningentoestand voor de gebouwen en functies van belang.

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Art. 2.2.2. §1. 6° stelt oa. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffectenrapport, moet bevatten.

In de bestemming worden SEVESO-bedrijven niet expliciet uitgesloten. Dan is de opmaak van een veiligheidsrapport voor de SEVESO-bedrijven nodig.

Voor de nabestemming binnen artikel 1 is het noodzakelijk om eenduidig te bepalen wanneer ze in werking treedt. Nu staat er 'op het ogenblik van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg'. Dit wordt beter geformuleerd als 'de nabestemming treedt in werking vanaf de aflevering van de vergunning voor de nieuwe ontsluitingsweg'.

Ook wat betreft het inbouwen van garanties voor de groenaanleg staat in de algemene voorschriften (0.1.10) aangegeven dat de groenbuffering, lijnbuffers en groenzones dienen aangelegd te zijn uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken. Het beëindigen van de werken kan niet eenduidig worden vastgelegd. Dit dient anders geformuleerd te worden. vb. uiterlijk het eerste plantseizoen na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.

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.

Binnen het PRS-WV is er een visie voor kleinhandel uitgebouwd. Voor kleinhandelslinten- en concentraties die structuurloos gegroeid zijn aan verkeerswegen zowel in stedelijke gebieden, in stedelijke netwerken of in het buitengebied is een ruimtelijke herstructurering via inrichting van essentieel belang. Ruimtelijk herstructureren betekent de bestaande ruimtelijke samenhang tussen de kleinhandelsvestigingen en de omgeving verbeteren, de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en de interne verkeersorganisatie en de ontsluiting (o.m.parkeren) verhogen en een hogere beeldwaarde of een beter imago van kleinhandelslinten of-concentraties in de omgeving creëren.

Met dit plan tracht de gemeente hieraan tegemoet te komen.

Kleinhandelszones zijn cfr. het PRS-WV bedoeld voor de concentratie van handelszaken die behoeftes hebben aan grotere verkoopoppervlakte. Nieuwe kleinhandel dient prioritair voorzien te worden in de nederzettingsstructuur. Verweving met andere functies moet de regel zijn. Enkel waar verweving onmogelijk is, moet er aan een scheiding van functies gedacht worden. Nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen, moeten dan gelokaliseerd worden op goed bereikbare kleinhandelszones. Het gaat hier cfr. PRS (RD p. 173) enkel om kleinhandelszaken die grootschalig of sterk verkeersgenererend zijn en aldus de leefbaarheid van de woonomgeving kunnen ondermijnen.

Binnen voorliggend RUP wordt grootschalige kleinhandel gedefinieerd als handelszaken met een minimale oppervlakte van 1000m². Het RUP is bijgevolg in overeenstemming met deze principes van het PRS-WV.

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag





Binnen voorliggend RUP wordt in de zone voor kleinhandel tevens een nieuwe reca-zaak toegelaten. Dit is een kerngebonden functie en hoort hier niet thuis. Dit is niet in overeenstemming met het PRS-WV.

Ook kunnen bestaande kleinhandelszaken met een oppervlakte kleiner dan 1000m² behouden blijven. Dit kan enkel indien ze behoorlijk vergund of vergund geacht zijn. De vergunningtoestand dient dan ook weergegeven te worden.

Binnen de lokale bedrijventerreinen wordt binnen het PRS-WV geen kleinhandel toegelaten. Dit kan enkel met een duidelijke link met de bedrijfsactiviteit en onder strikte randvoorwaarden beperkt toegelaten worden. Binnen de zones voor lokale bedrijvigheid kunnen toonzalen/ verkoopsruimten worden toegelaten met een max. van 25% van de vloeroppervlakte en een maximale oppervlakte van 300m². Enkel bij zichtlocaties kan dit opgetrokken worden naar een max. van 25% van de vloeroppervlakte en een maximale vloeroppervlakte van 500m². Met zichtlocaties in dit plangebied worden de bedrijfspcelen begrepen die zicht hebben op de Oostendelaan. De zone voor lokale bedrijvigheid langsheen de Rietstraat wordt niet als een zichtlocatie beschouwd. Het kan dus niet dat hier tot 500m² toonzaal/kleinhandel in nevenbestemming wordt toegelaten.

Overeenstemming met het GRS Middelkerke

Ingevolge artikel 2.2.13.52 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 wonen, werken en diensten binnen de nederzettingsstructuur na te streven.

Middelkerke is geselecteerd als kusthoofddorp zodat er enkel een mogelijkheid is voor lokale bedrijvigheid in verwevenheid met het wonen. In het kader van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende is een bijkomende uitbreiding voor lokale bedrijvigheid voorzien ter hoogte van het bedrijventerrein Seashopping.

Met dit RUP wordt er naar gestreefd om de inrichting van het bedrijventerrein te optimaliseren en de beeldkwaliteit te verhogen wat in overeenstemming is met het GRS.

Daarnaast wordt de mogelijkheid Het voorzien om een nieuwe horeca-zaak op te richten. Horeca is een kerngebonden activiteit en dient voorzien te worden binnen de nederzettingsstructuur, binnen de kernen. Het toelaten van een nieuwe horecazaak binnen het RUP is niet in overeenstemming met het GRS Middelkerke.

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 Nr. 25 Bedrijvenzone Oostendelaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het voldoen aan de juridische vormvereisten
- de mogelijkheid om een nieuwe horecazaak op te richten schrappen om het RUP in overeenstemming te brengen met het PRS-WV en het GRS;
- het beperken van de nevenbestemming toonzaal/kleinhandel in de zone voor lokaal bedrijventerrein langsheen de Rietstraat tot een maximum van 300m²;
- het behoud van bestaande kleinhandelszaken (kleiner dan 1000m²) binnen de zone voor kleinhandel enkel toelaten indien ze hoofdzakelijk vergund of vergund geacht zijn.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie dd. 04/08/2016

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag





**AANGETEKEND
GECORO**

**Spermaliestraat 1
8430 MIDDELKERKE**



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/35011/112.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Julie Dalle
julie.dalle@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 11

datum
3 AUG 2016

Betreft: MIDDELKERKE, gemeentelijk RUP "Bedrijvenzone Oostendelaan" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het voorontwerp RUP "Bedrijvenzone Oostendelaan" beoogt de herziening van het BPA "Bedrijvenzone Oostendelaan", goedgekeurd bij Ministerieel Besluit dd. 22/08/2001. Het plangebied is ingevuld met verschillende grootschalige kleinhandelszaken, een aantal ambachtelijke bedrijven en recreatieve voorzieningen. Voorliggend planinitiatief wenst na te gaan of er ruimere mogelijkheden voor deze handelszaken kunnen worden geboden. Tevens wordt gestreefd naar een opwaardering van de beeldkwaliteit.

Op 24/02/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 19/05/2016 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 01/07/2016 tot en met 29/08/2016.

Er werd deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Andere opmerkingen werden door de gemeente weerlegd tijdens de plenaire vergadering. Bijgevolg wordt een gunstig advies verleend.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur



Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag





verslag

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- 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.
 - Het plan feitelijke toestand dient verder aangevuld te worden met de aanwezige functies/activiteiten/vergunningtoestand.
 - De ontheffingsbeslissing was reeds opgenomen in de toelichtingsnota. Geen aanpassing nodig.
 - SEVESO bedrijven, hoog- en laagdrempelig, dienen uitgesloten te worden. Dergelijke bedrijven kunnen gehuisvest worden op het toekomstige regionale bedrijventerrein.
 - De nabestemming binnen artikel 1 dient eenduidig te bepalen wanneer ze in werking treedt. De voorschriften dienen aangepast te worden.
 - De voorschriften m.b.t. groenaanleg dienen verder verfijnt te worden.
 - Voor de belevingswaarde van het plein vormen de reca voorzieningen een duidelijke meerwaarde. Ze zullen er toe bijdragen dat de bezoekers langer ter plekke vertoeven wat op zijn beurt een positief effect zal hebben op de leefbaarheid van de handelszaken. De reca zaken kaderen perfect binnen het globale concept van het plein. De reca zaken zijn dan ook te behouden.
 - Bestaande kleinhandelszaken kleiner dan 1000m² kunnen enkel behouden blijven indien ze behoorlijk vergund of vergund geacht zijn. De voorschriften dienen in die zin aangepast te worden en de vergunningstoestand dient weergegeven te worden.
 - De Rietstraat wordt bestemd als hoofdontsluitingsweg en zal in de toekomst de ontsluiting vormen van het regionaal bedrijventerrein. In deze optiek is de selectie als zichtlocatie absoluut te verantwoorden.
 - Overeenstemming met GRS → zie advies reca zaken op plein hierboven.
- Bezwaarschrift Elia:
 - De GECORO neemt akte van het bezwaarschrift. De GECORO vraagt alle veiligheidsmaatregelen opgelegd door Elia na te leven.
- Bezwaarschrift Lidl:
 - De bestemming van de percelen aangekocht door Lidl in 2010 wordt bepaald door de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling V0207 dd. 09/07/2002. De voorschriften stellen dat kleinhandel niet toegelaten is. Het is duidelijk dat Lidl wist of op z'n minst diende te weten dat het oprichten van een warenhuis op die locatie niet mogelijk zou zijn.
 - De GECORO is echter van mening dat de inplanting van een dergelijke zaak op deze locatie een meerwaarde voor de leefbaarheid van de volledige bedrijvenzone kan betekenen. Een dergelijke zaak zal een aanzuigeffect creëren voor andere bedrijven waardoor de volledige site kan herleven. De aanpalende bedrijventerreinen, huidig en toekomstig, bieden daarenboven voldoende plaats aan KMO's en ambachtelijke bedrijven. De bestaande modules/verzamelgebouwen langs de Rietstraat kampen op heden al met een sterke leegstand. Bedrijfsverzamelgebouwen aan de overzijde van de Rietstraat zullen hetzelfde lot beschoren zijn. De GECORO stelt voor om de zone ten oosten van de Rietstraat, deel van artikel 2, toe te voegen aan artikel 4.
 - De huidige vestiging van de bezwaarschrijver valt gedeeltelijk onder artikel 5 en gedeeltelijk onder artikel 6. Dit is het enige perceel op het gehele terrein waar deze opsplitsing aanwezig is. De keuze om de zonegrens rechtlijnig, dwars door het



perceel heen, te trekken legt een hypotheek op de toekomstige ontwikkeling van het perceel als geheel. Het is aangewezen het perceel volledig op te nemen onder artikel 5. Dit zou een geleidelijke, trapsgewijze overgang teweegbrengen van noord naar zuid tussen artikel 5 en artikel 6.

De GECORO wenst er verder op te wijzen dat bij verkoop, overname, ... van een bestaande handelszaak de huidige vergunde functie mag behouden worden. Dit tot er een functiewijziging komt. Dan dient men zich te schikken naar de voorschriften van het RUP "Bedrijvenzone Oostendelaan".

- Opmerking GECORO: om de leesbaarheid te bevorderen is het aangewezen een straatnamenplan toe te voegen of de straatnamen te vermelden op de bestaande plannen.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp 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 en de gemeenteraad.

5. Vaststellen datum volgende vergadering

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

6. 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.

De GECORO betreurt dat een uitermate belangrijk prestigeproject als het nieuwe casino niet voor advies werd voorgelegd. De GECORO had in dit dossier een meerwaarde kunnen zijn door het aanleveren van advies gesteund door de verschillende maatschappelijke geledingen binnen de gemeente.

De voorzitter sluit de vergadering om 22:10 uur.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez