



Verslag GECORO 07/02/2017

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;
M. Proot, deskundige-plaatsvervanger;
C. Depoorter, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger;
K. 't Kindt, toeristische sector-plaatsvervanger;
M. De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

R. Van Troostenberghe, deskundige-effectief;
K. Mulier, vereniging van werkgevers-effectief;
K. Pire, werknemersverenigingen-effectief;
M. Vanheule, 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, F. Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervangers;
F. Claeys, C. Vandenbusche, vereniging van landbouwers-plaatsvervangers;
J. Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger;

Afwezig:

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

Politieke fracties:



verslag

De voorzitter opent de vergadering om 20:10 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 6 september 2016

De heer Desender betreurt dat er geen antwoord is van het college van burgemeester en schepenen ivm de opmerking van de GECORO over het niet betrekken van de GECORO in het casinodossier. De GECORO had in dit dossier een meerwaarde kunnen zijn door het aanleveren van advies gesteund door de verschillende maatschappelijke geledingen binnen de gemeente.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent advies gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Leffinge Centrum West ter" en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bedrijvenzone Oostendelaan"

RUP 21/C "Leffinge Centrum West ter"

De GECORO heeft in de vorige vergadering 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 bouwrijpe 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 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 college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 15/11/2016 het volgende beslist omtrent het advies van de GECORO:

Het advies van de GECORO wordt gevolgd.



verslag

RUP 25 “Bedrijvenzone Oostendelaan”

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.
 - 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.



verslag

- 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 college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 04/10/2016 het volgende beslist omtrent het advies van de GECORO:

Er wordt kennis genomen van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening dd. 06/09/2016:

- Advies deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 1. Het plan feitelijke toestand dient verder aangevuld te worden met de aanwezige functies/activiteiten/vergunningstoestand.
 2. De ontheffingsbeslissing was reeds opgenomen in de toelichtingsnota. Geen aanpassing nodig.
 3. SEVESO bedrijven, hoog- en laagdrempelig, worden uitgesloten. De vestiging van SEVESO bedrijven kan overwogen worden op het toekomstig regionaal bedrijventerrein.
 4. De na bestemming binnen artikel 1 dient eenduidig te bepalen wanneer ze in werking treedt. De voorschriften dienen aangepast te worden.
 5. De voorschriften m.b.t. groenaanleg dienen verder verfijnd te worden.
 6. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de GECORO. Het betreft hier één bijkomende reca zaak die de belevingswaarde van het kleinhandelsplein in belangrijke mate zal verhogen. Dit heeft op zijn beurt positieve effecten op de leefbaarheid van de aanwezige handelszaken. Gezien de ligging van het bedrijventerrein en de afstand tot de toeristische centra zal deze bijkomende reca zaak geen concurrentie vormen voor de horeca in de badplaatsen. De horeca in de badplaatsen is in de eerste plaats gericht op toerisme in al haar facetten. De bijkomende reca zaak aan het kleinhandelsplein zal daarentegen gericht zijn op bezoekers van het bedrijventerrein.
 7. De voorschriften dienen aangevuld te worden met de zinsnede: 'enkel indien ze behoorlijk vergund of vergund geacht zijn'. De vergunningstoestand dient te worden weergegeven (zie ook punt 1).
 8. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de GECORO. De Rietstraat zal binnen afzienbare tijd de ontsluitingsweg worden voor het achterliggend regionaal bedrijventerrein met een oppervlakte van om en bij de 20 ha. Daarnaast is de Rietstraat ook een hoofdontsluitingsweg van het bestaande bedrijventerrein. Dit alles zorgt ervoor dat de Rietstraat een belangrijke doorgangsweg



verslag

met een aanzienlijke verkeersstroom zal vormen. Verder is het betreffende deel van de Rietstraat zichtbaar vanaf de N318. In die optiek kan de Rietstraat dan ook als zichtlocatie beschouwd worden en is een nevenbestemming toonzaal/kleinhandel met een maximale oppervlakte van 500m² in plaats van 300m² aanvaardbaar.

9. Zie punt 6 hierboven.

- Advies van Ruimte Vlaanderen afdeling West-Vlaanderen:
 - Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstig advies.
- Bezwaar Elia: ontvankelijk en gegrond
 - Bij uitvoering van werken binnen het gebied zal de nodige aandacht uitgaan naar de aanwezigheid van de ondergrondse leidingen.
- Bezwaar Lidl: ontvankelijk doch ongegrond
 - Een groot aantal opmerkingen in het bezwaarschrift vloeien voort uit eigen commercieel oogpunt en niet vanuit een ruimer ruimtelijk kader voor het geheel van de bedrijvzone.
 - Gezien de Rietstraat later ook zal functioneren als hoofdtoegang tot het toekomstig regionaal bedrijventerrein en gezien op deze locatie al grotendeels bedrijvigheid aanwezig is, werd het visieverhaal ook aldus opgesteld nl. met een duidelijke opsplitsing tussen kleinhandel rondom het kleinhandelsplein en bedrijvigheid rondom de Rietstraat. Er werd hierbij wel rekening gehouden met de huidige vergunde, bestaande toestand. Zo wordt in de algemene voorschriften bepaald dat huidige vergunde functies en bebouwing mogen blijven bestaan en verbouwd kunnen worden. Nieuwe kleinhandel toelaten op een nog braakliggende zone rondom de toekomstige hoofdtoegang tot een regionaal bedrijventerrein is ruimtelijk geen goede oplossing en gaat in tegen de hogere beleidsplannen wat kan leiden tot schorsing van het RUP.
 - De argumentatie dat er een deel bedrijventerrein wordt toegevoegd ten oosten van de Rietstraat aan het bestaande bedrijventerrein ten westen van de Rietstraat is niet correct. Het volledige plangebied van het RUP is momenteel bedrijventerrein, nl. het huidige BPA Bedrijvzone Oostendelaan. Het RUP voorziet voor een deel van het bedrijventerrein een herbestemming naar kleinhandel gemotiveerd vanuit de bestaande vergunde toestand.
 - Het RUP gaat uit van het clusteren van kleinhandel en bedrijvigheid terwijl het voorstel van bezwaarschrijver om een compensatieregel door te voeren juist hiervan afwijkt door een ambachtelijk bedrijf/KMO in te planten ter hoogte van het 'kleinhandelsplein' en een kleinhandelszaak ter hoogte van de hoofdtoegang voor bedrijvigheid en later ook voor het toekomstig achterliggend regionaal bedrijventerrein. Dit is in strijd met de hierboven aangehaalde visie op het plangebied.
 - Het RUP biedt wel bijkomende uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie. Zo behoort het oprichten van een parkeergebouw tot de mogelijkheden. Ook de maximale bouwhoogte werd nog niet volledig benut. De huidige locatie is vlot bereikbaar en deze vlotte bereikbaarheid blijft behouden in het RUP via de Kalkaartweg en de Biezenstraat.
 - De zonegrens van artikel 5 dient aangepast te worden zodat het volledige perceel gekend als Middelkerke 1e afdeling sectie A perceelnummer 431F deel uitmaakt van artikel 5.
- Advies GECORO:
 - De straatnamen dienen aangevuld te worden op het bestemmingsplan.



3. RUP nr. 40 "Rauschenbergplein" voorontwerp - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende RUP nr. 40 "Rauschenbergplein".

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan Rauschenbergplein wordt als volgt gemotiveerd door het gemeentebestuur:

- Gelet op de toeristische uitstraling die de tennisvelden gehad hebben en het feit dat de terreinen een facelift nodig hebben na 10 jaar waarbij tegelijk een restyling beoogd wordt om sport-, recreatieve en toeristische functies te clusteren in een multifunctionele infrastructuur.
- Gelet op het preadvies van Ruimte Vlaanderen en de dienst ruimtelijke planning van de provincie West-Vlaanderen dd. 03/09/2014 en het overleg -3PO- dd. 19/11/2014 waarbij een wijziging van het RUP i.f.v. een overdekking van de zuidelijke terreinen en heroprichting van een gebouw met extra bouwlaag een gunstig advies kreeg mits sterk kwalitatief ontwerp met duidelijke klemtonen op aantrekkingskracht.

Het GRS Middelkerke duidt Westende Bad aan als te ontwikkelen met nadruk op toerisme en recreatie. Het Rauschenbergplein wordt als herkenningspunt aangestipt in functie van een betere oriëntatie. Het GRS Middelkerke duidt het Rauschenbergplein verder aan als belangrijke publieke ruimte voor het uitbouwen van commerciële voorzieningen i.f.v. versterking van de centra.

Het RUP kan als volgt samengevat worden:

Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor openbare ruimte waarbij de pleinfunctie primeert.

Nevenbestemming

Binnen deze zone zijn de volgende nevenfuncties toegelaten: sport en recreatie, handel, horeca en diensten.

Ze dienen een pleinondersteunende functie te hebben.

Inrichting plein

De ruimte dient ingericht te worden i.f.v. een plein. Maximaal 50% van de zone kan ingericht worden als sport- en recreatiezone.

Gebouwen

De gebouwen staan in functie van de nevenbestemming. Volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing:

- Bebouwbare oppervlakte: een gezamenlijke maximale bebouwbare oppervlakte van 1.500 m² waarbij een gebouw een maximale oppervlakte heeft van 800 m².
- Bouwhoogte: De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt 4,00 m.
- Materiaalgebruik en architectuur: De gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bebouwing op het plein garanderen. Een kwalitatieve architectuur moet er voor zorgen dat het gebouw langs alle zijden een mooie beeldwaarde heeft. Ook dient er een bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit van de achtergevel.



verslag

Inrichting

Constructies i.f.v. sportactiviteiten:

- Open, overdekte constructies ten behoeve van de sportactiviteiten worden toegelaten op min 5,0m van de zonegrens, m.u.v. de grens met de Henri Jasparlaan / Parklaan waarbij er een bouwrijpe zone van 8,0m moet gerespecteerd worden;
- De hoogte van kleinschalige aanhorigheden en afsluitingen zijn beperkt tot max. 3,0m;

De maximale oppervlakte voor het overdekken van sportterreinen bedraagt 3.000m². De maximale hoogte van constructies voor het overdekken van sportterreinen bedraagt 10,0m.

Ondergronds parkeren

Onder de volledige zone zijn parkeervoorzieningen toegelaten. Bij aanleg van een parkeergarage onder het centraal gedeelte van de zone moet aansluiting gezocht worden met de bestaande, noordelijk gelegen, ondergrondse parking. Hierbij dient de in- en uitrit van beide ondergrondse parkeergarages gebundeld te worden. De in- en uitrit dienen zich te situeren langsheen de Zilvermeeuwlaan.

Constructies i.f.v. de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse garages dienen gebundeld te worden met de bebouwing op het plein.

Behoud tennispleinen

De ruimte dient ingericht te worden i.f.v. een plein. Maximaal 50% van de zone kan ingericht worden als sport- en recreatiezone.

Onderbreken Zonnelaan

Bij heraanleg van het plein dient het gemotoriseerd verkeer beperkt te worden tot de randen van de zone. Hierbij is één of tweerichtingsverkeer mogelijk. Het plein dient ingericht te worden zodat doorgaand gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is. Het plein kan wel overrijdbaar zijn i.f.v. het laden en lossen.

Mevrouw 't Kindt verlaat de vergadering

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- 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.
- 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.
- De nevenbestemming handel dient complementair te zijn met de sport- en recreatiefunctie van het plein.
- 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.



verslag

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van RUP nr. 40 "Rauschenbergplein" 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

Mevrouw 't Kindt vervoegt de 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 → er worden geen voorstellen meegedeeld.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:45 uur.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez