



verslag

Verslag GECORO 10/12/2020

Aanwezig:	G. Allaert, voorzitter; Vanhercke Ann, I. Vandenberghe, N. Wauters, L. Vanden Bussche, W. Cuyle, deskundigen; F. Claeys, vereniging van landbouwers-effectief; B. Vlamynck, toeristische sector-effectief; D. Baeteman, C. Bouve, A. Sissau, deskundigen-plaatsvervangers; G. Dufoer, milieuverenigingen-plaatsvervanger; M. De Clerck, secretaris;
Verontschuldigd:	E. Huyghe, J. Dauw, deskundigen; S. Stragier, werknemersverenigingen-effectief; R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief; A. Allaert, G. Van Kerschaver, P. Panckoucke, D. Vermander, deskundigen-plaatsvervangers; F. Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervanger; J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger; C. Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;
Afwezig:	J. Verborgh, vereniging van werkgevers-effectief; D. Coussée, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger

Politieke fracties:/

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 15 oktober 2020

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 15 oktober 2020.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.



verslag

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent adviezen uitgebracht tijdens de vergadering

1. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone waarbij in de paasvakantie niet mag gewerkt worden op de Zeedijk en de Koning Ridderdijk zal door de gemeenteraad van december 2020 worden ingetrokken.
Deze beslissing wordt als volgt gemotiveerd:
 - De verordening is een disproportionele maatregel gelet op de kosten om werven voor zo'n korte periode stil te leggen en te heropstarten.
 - De heraanleg van de Zeedijk en Koning Ridderdijk en de installatie van APR camera's zal de toegang tot de Zeedijk en koning Ridderdijk beperken. Dit zal de overlast terugdringen;
 - Tijdens de paasvakantie is er geen collectief verlof voor de bouw. Niet alle werknemers kunnen zomaar naar een andere werf overgeplaatst worden.
2. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel zal niet in voege treden. Deze verordening werd reeds geadviseerd door de GECORO dd. 7/11/2019. Het gemeentebestuur ziet af van de verordening omdat deze als te strikt wordt beschouwd en niet voldoende flexibiliteit toelaat in het al dan niet toelaten van functiewijzigingen naar de functie wonen.

De GECORO merkt op dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel niet in voege te laten treden in de lijn ligt van het advies dat eerder werd geformuleerd door de GECORO.

De GECORO vraagt om steeds feedback te krijgen over behandelde dossiers.

3. Ontwikkeling WUG Leffinge - Papegaaistraat - toelichting

Op 20/11/2020 is er een brainstormsessie doorgegaan in Leffinge over de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dat aansluit bij de kern van Leffinge gelegen tussen de Papegaaï- en Dorpstraat.

Ontwikkelaar Imano nam het initiatief om voor desbetreffende zone de nodige grondposities en akkoorden te bekomen en gaf het stedenbouwkundig ontwerp bureau Context en het architectenbureau Cnockaert de opdracht om hiervoor een masterplan uit te werken. Het ontwerp team wil op een geïntegreerde manier te werk gaan en bij de start van het ontwerpproces detecteren wat er in het dorp leeft en wat de wensen, verwachtingen en verzuchtingen zijn van de lokale gemeenschap en het gemeentebestuur.

Volgende personen zijn alvast uitgenodigd:

- Jean-Marie Dedecker, burgemeester
- Jean-Baptiste Gallin, omgevingsambtenaar
- Georges Allaert, professor en voorzitter Gecoro
- Luc Despodt, wijkinspecteur
- Sonja Vanmaele, participatie Dorp in Zicht
- Glenn Geysens, projectontwikkelaar Imano
- Herman Jult, extern expert stedenbouw en architectuur
- Filip Cnockaert, architect
- Rien Gellynck, stedenbouwkundige



verslag

Bij de start van dit agendapunt licht de heer Vanden Bussche de casus van de gemeente Lievegem toe m.b.t. de betonstop en hoe dit zich verhoudt tot het aansnijden en schrappen van woonuitbreidingsgebieden. De woonuitbreidingsgebieden die qua ligging in aanmerking komen mogen voor de helft aangesneden worden op voorwaarde dat de andere helft automatisch aan de gemeente geschonken worden.

De voorzitter geeft ter verduidelijking een toelichting m.b.t. woonuitbreidingsgebieden en de bouwstop:

Vlaanderen telt vandaag 43.000 ha grond die het bouwen van woningen toelaat. 70% ervan zijn bouwgronden in woongebied die nog niet bebouwd zijn. De Vlaamse overheid legt het initiatief om slecht gelegen bouwgrond te herbestemmen, nu duidelijk bij de gemeenten. Dat is een goede zaak, de gemeente kent de ruimtelijke situatie het beste. Dat de Vlaamse overheid de factuur echter volledig bij de gemeenten legt, maakt de bouwshift onbetaalbaar voor de steden en gemeenten. De planschadevergoeding wordt voortaan berekend op basis van de actuele waarde in plaats van de geïndexeerde waarde bij verwerving, en de volledige oppervlakte komt in aanmerking in plaats van tot 50 meter van de straatkant,....

De Vlaamse overheid plaatst de overige 30% van de gronden, nl. die in woonreservegebied, tot 2040 onder een stolp, goed voor ongeveer 12.000 hectare gronden. De gronden kunnen enkel nog worden bebouwd als de gemeenteraad er toestemming voor geeft. Indien de gemeente de bestemming van een woonuitbreidingsgebied op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wil wijzigen, bijvoorbeeld naar open ruimte of parkgebied, zal ze ook dan een planschadevergoeding moeten betalen. Indien er met deze gebieden in 2040 niets is gebeurd, neemt de Vlaamse overheid zelf initiatief voor een herbestemming naar landbouw of natuur en betaalt het een schadevergoeding.

Er zou in de regelgeving een onderscheid gemaakt moeten worden tussen al dan niet kernversterkende bestemmingswijzigingen. Indien deze kernversterkend is zou hiervoor een compensatiemechanisme moeten bestaan voor de betrokken gemeente bv om open ruimte of landbouwgebied te valoriseren of als compensatie voor de kosten van het bijkomende openbaar domein dat het bestuur moet onderhouden.

De heer Claeyns geeft aan dat de woonuitbreidingsgebieden net beter helemaal worden aangesneden om de rest van de open ruimte/polder te vrijwaren van bebouwing.

Mevrouw Vanhercke geeft aan dat een gedeeltelijk afstaan van woonuitbreidingsgebied zal leiden tot hogere prijzen voor de bouwgronden.

De heer Vanden Bussche stelt dat de prijs niet zo sterk zal beïnvloed worden. Het afstaan van een deel van het woonuitbreidingsgebied is de prijs die de ontwikkelaar betaalt om het gebied te kunnen ontwikkelen.

De voorzitter geeft aan geen voorstander te zijn van bevrozing van de woonuitbreidingsgebieden. Dit zal leiden tot de dood van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. De heer Vanden Bussche treedt dit bij.

De voorzitter geeft een toelichting i.v.m. de mogelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied langs de Papegaaistraat.

Tijdens de brainstormsessie kwamen volgende elementen naar voor:

- De ontsluiting dient langs de Dorpsstraat te gebeuren en niet langs de Papegaaistraat.
- De sterstructuur van het dorp moet verder behouden en uitgewerkt worden. Ook bij de eventuele ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied langs de Leffngestraat.
- De ontwikkelaar is bereid zich aan te passen aan de wensen van het gemeentebestuur.
- Het masterplan voor het gebied zal op de GECORO worden voorgesteld.
- Het project zal kleinschalig opgevat worden en aansluiten op de kern
- De link met het omringende landbouwgebied moet bestendig worden.



verslag

- De invulling dient te gebeuren adhv eengezinswoningen (30w/ha).
- Het beleidsplan ruimte kan hierin sturend optreden.

De heer Bouve stelt de vraag of dit als inbreiding kan beschouwd worden.

Ja, het project sluit aan bij de kern van Leffinge. Er is ook een link met de vervoersregio (openbaar vervoer). De groei in bevolking zal leiden tot een beter openbaar vervoer voor Leffinge.

De heer Claeyns geeft aan dat als de woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld worden er nog meer nood zal zijn aan een fietspad langs de Fleriskotstraat om Leffinge te verbinden met de kust.

4. Onderzoek Centrum voor Lokale Politiek UGent - onderzoek naar de werking van lokale beleidsnetwerken in Vlaanderen

Het Centrum voor Lokale Politiek, verbonden aan de Universiteit Gent, voert een onderzoek uit naar de werking van lokale beleidsnetwerken in Vlaanderen, waaronder de gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening.

Dit onderzoek vormt het Vlaamse luik van een ruimer onderzoek dat in bijna alle landen van de Europese Unie wordt gevoerd en moet uitmonden in een boek over hoe deze beleidsnetwerken zich verhouden tot steden en gemeenten in Europa. De GECORO in uw gemeente werd geselecteerd om hieraan deel te nemen.

Er wordt een warme oproep gedaan om de enquête in te vullen. Zo wordt de GECORO gehoord. De voorzitter dankt de leden voor hun medewerking.

De link naar de enquête zal nog eens doorgestuurd worden. De deadline is 18 december 2020.

5. Vaststellen datum volgende vergadering

De eerstvolgende vergadering van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gaat door op 7 januari 2021 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis

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 heer Bouve vraagt naar de stand van zaken m.b.t. het woonuitbreidingsgebied Badenlaan.

Momenteel is er een beroepsprocedure lopende tegen de vergunning van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de ontwikkeling van een deel van het woonuitbreidingsgebied. Verdere ontwikkelingen in dit dossier zullen op de agenda van de GECORO geplaatst worden.

De heer Vanden Bussche vraagt om het casinodossier te blijven opvolgen. De voorzitter geeft aan dat er recent werd samengezeten voor de landschapsplanning. Daar werd onder meer aangegeven dat er met streekeigen groen dient gewerkt te worden in de verduiningsstructuur. De voorzitter geeft verder aan dat de omgevingsvergunningsaanvraag door de GECORO zal behandeld worden.

Op vraag van de heer Claeyns bevestigt de voorzitter dat de handelszaken tijdens de werken bereikbaar zullen blijven.

Verder uit de heer Claeyns zijn spijt m.b.t. tot de beslissing van de gemeenteraad om kleine windmolens te verbieden in de gemeente. Kleine windturbines zouden pas toegelaten worden als er zekerheid komt dat er geen grote windturbines zullen komen op grondgebied Middelkerke. De



verslag

voorzitter geeft aan dat er nood is aan een allesomvattend plan inzake inplanting van windturbines in Vlaanderen.

De heer Claeys vraagt verder naar de reden van het intrekken van het beroepschrift door het Vlaams Gewest tegen de aanvraag van Woenst om het woonuitbreidingsgebied langs de Leffingestraat te ontwikkelen. De voorzitter meldt dat het gemeentebestuur de argumenten van het beroepsschrift heeft weerlegd in een schrijven aan secretaris generaal Cabus. Het Vlaams Gewest heeft de argumentatie van het gemeentebestuur gevolgd en het beroepschrift ingetrokken.

De heer Dufoer vraagt naar de geplande inrichting van het bovenste verdiep van het casino. De voorzitter geeft aan dat deze zal ingericht worden als ontbijtruimte voor de hotelgasten maar ook toegankelijk zal zijn voor derden. De concrete inrichting dient nog verder uitgewerkt te worden.

De heer Dufoer vraagt of bij het bouwen van het nieuwe gemeentehuis ook de markt en de gronden achter het zwembad zullen meegenomen worden in het ontwerp. De voorzitter geeft aan dat dit allemaal zal meegenomen worden in de uitwerking van het nieuwe gemeentehuis en omgeving. Zo kan de omgeving, waaronder de Duinenweg, nog meer betrokken worden in de toeristische structuur van de gemeente.

De secretaris meldt dat er een eerste keer werd samengezeten met Sweco ivm de opmaak van het beleidsplan ruimte. De voorzitter zal uitgenodigd worden op de startvergadering om de eerste krachtlijnen voor het beleidsplan vast te leggen.

De voorzitter meldt dat minister Demir heeft toegezegd voor een overleg begin volgend jaar. De exacte datum wordt nog vastgelegd. Aandachtspunten vanuit de GECORO zijn welkom.

De heer Vanden Bussche stelt voor om met een aantal GECORO's een gezamenlijke knelpuntennota te maken i.v.m. de regelgeving m.b.t. de betonstop en de woonuitbreidingsgebieden. De voorzitter stelt voor om een nota op te maken die als basis kan dienen voor verder overleg.

Volgende gemeente worden voorgesteld om deel te nemen:

- Aalter
- Brugge
- Knokke-Heist
- Blankenberge
- Kortrijk
- Koksijde

De voorzitter sluit de vergadering om 20:55 uur.

de secretaris

de voorzitter

Matthias De Clerck

Georges Allaert

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag

