



## Verslag GECORO 06/05/2021

Aanwezig:	Georges Allaert, voorzitter;  Ann Vanhercke, Ingrid Vandenberghe, Noëlla Wauters, Lucas Vanden Bussche, Cuyle Werner, deskundigen;  Johan Verborgh, vereniging van werkgevers-effectief;  Filip Claeys, vereniging van landbouwers-effectief;  Bram Vlamynck, toeristische sector-effectief;  Dirk Baeteman, Christophe Bouve, Piet Panckoucke, Alexander Sissau, deskundigen-plaatsvervangers;  Geert Dufouer, milieuverenigingen-plaatsvervanger;  Matthias De Clerck, secretaris;
Verontschuldigd:	Elien Huyghe, deskundige;  Ronny Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief;  Sabrina Stragier, werknemersverenigingen-effectief;  André Allaert, Geert Van Kerschaver, Dries Vermander, deskundigen-plaatsvervangers;  Dieter Coussée, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger;  Freddy Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervanger;  Johan Vergauwe, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger;  Catherine Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;
Afwezig:	Jan Dauw, deskundige

Politieke fracties:

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

### Verslag

#### 1. Goedkeuring verslag vergadering 4 februari 2021



**verslag**

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 4 februari 2021.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 10 maart 2021 kennis genomen van het GECORO jaarverslag 2020.

**3. Beleidsplan ruimte - intentienota - bespreking**

Op 27 januari 2021 werd het startoverleg voor het beleidsplan ruimte gehouden met vertegenwoordigers van het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke diensten (ruimtelijke ordening, openbare werken, huisvesting, milieu, mobiliteit en vrije tijd), de voorzitter van de GECORO en het studiebureau Sweco.

Tijdens dit overleg werden de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op langere termijn besproken. Met deze prioriteiten gaat Sweco aan de slag om een conceptnota uit te werken. De eerste stap in de procedure tot opmaak van een beleidsplan ruimte.

Ter voorbereiding van de conceptnota heeft Sweco een intentienota uitgewerkt om de doelstellingen die Middelkerke heeft met het beleidsplan samen te vatten. Na goedkeuring van de intentienota door het college van burgemeester en schepenen gaat Sweco aan de slag om de conceptnota uit te werken.

De intentienota bevat volgende strategisch ruimtelijke thema's uit te werken in de strategische visie van het beleidsplan:

- Slim verdichten met aandacht voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod:
  - Realisatie van hoogbouw met aandacht voor de leefbaarheid van de kernen.
  - Omvormen van (delen van) kampeerterreinen in specifieke woonvormen zoals 'wonen in het park'.
- Werken aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte waar duurzame mobiliteit een plaats krijgt:
  - Herinrichting van het openbaar domein van de Zeedijk tot de aansluitende pleinen en de (handels)kernen van Westende en Middelkerke.
  - Integratie van het parkeerbeleid in het ruimtelijk beleid.
  - Verleggen van de tram naar de Koninginnelaan (op korte termijn) en de Oostendelaan (op lange termijn).
  - Herinrichting Spermaliestraat na realisatie toeristische ontsluiting.
- Leefbare dorpen met een vernieuwde kijk op landbouw en tuinbouw:
  - Leefbaarheid van de dorpen waarborgen door te waken over de aanwezigheid van basisvoorzieningen, de sociale mix, de kwaliteit van het woonaanbod en



verslag

basisbereikbaarheid.

- Herdenken van de landbouw om tegemoet te komen aan de uitdagingen van de toekomst door in te zetten op:
  - Korte ketenverkoop
  - Community Supported Agriculture: burgers betalen landbouwers een jaarlijkse bijdrage in ruil voor hun landbouwproducten.
  - Diversifiëring, hetzij naar producten zoals groenten en fruit, hetzij naar functies en activiteiten zoals educatieve voorzieningen, natuurbeheer en hoevetoerisme, het wegnemen van bepaalde tussenschakels in de keten door bijvoorbeeld de verwerking zelf in handen te nemen of het opzetten van modellen rond circulaire landbouw.
  - Voedseltuinen (minder interessant gezien de sterke link tussen de dorpen en de landbouw.
  - De adaptatie van de landbouw aan de wijzigende klimaatomstandigheden door een selectie van nieuwe teelten die bestendig zijn tegen verzilting van de grond, een warmer klimaat en extremere weersomstandigheden
- De open ruimte beschermen en beleven en versterken van de groenstructuur:
  - De duin-polderovergang verder beschermen en versterken.
  - Aandacht voor recreatie o.m. door verder uitbouwen van een netwerk aan trage wegen door de duinen en polders en de toegankelijkheid van groene ruimtes verbeteren.
  - Het nastreven van een aaneengesloten groenstructuur.
- Inzetten op lokale tewerkstelling en bedrijvigheid:
  - Een actieve KMO-strategie ontwikkelen, gericht naar de maakindustrie en toeristische industrie
  - Binnen de toeristische industrie wil de gemeente zowel inzetten op kusttoerisme, fiets- en hoevetoerisme maar ook op de verdere uitbouw van de sport- en evenementeninfra-structuur zoals op de site Krokodil.
  - Uitbreiden van de bestaande bedrijventerreinen waarbij ook de circulaire economie een plek verdient.
  - Herbestemming bedrijventerrein Norré-Beheagel naar wonen en verhuis van het bedrijf naar het regionaal bedrijventerrein.
  - Een sterk ondersteunend ouderenbeleid met bijhorende zorgvoorzieningen is nodig. Dit biedt heel wat kansen naar tewerkstelling toe.
- Inzetten op duurzame energie:
  - De gemeente is van oordeel dat op grondgebied Middelkerke er geen plaats is om in te zetten op windenergie. Ook een warmtenet voor het bedrijventerrein De Middelpolder is een weinig haalbare piste.
  - Landbouwdiversifiëring ook in het kader van energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van kleinschalige windmolens, zonnepanelen, een kleinschalige biomassa warmtekrachtkoppeling en/of pocketvergister (= kleinschalige biogasinstallatie).



verslag

De intentienota verwijst naar de opmaak van een beleidskader 'verdichting en inbreiding':

Hoogbouw kan worden ingezet als middel voor verdichting en om te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit. De locaties voor hoogbouw moeten zorgvuldig geselecteerd worden. Er zijn in eerste instantie drie locaties die in het oog springen: Lac aux Dames te Westende en de site tennis aan de Leopoldlaan/Koninginnelaan en de omgeving A. De Greefplein.

Deze hoogbouw gaat samen met een strategie voor het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid van de publieke ruimte. De organisatie van handel en horeca, de verkeersstromen en een goed parkeerbeleid zijn hier onlosmakelijk aan verbonden.

De hoogste prioriteit ligt bij het toeristisch centrum van Westende en vervolgens Middelkerke. Op basis van het beleidskader verdichting zullen hier op korte termijn acties in genomen kunnen worden. Daarnaast worden in de strategische visie van het beleidsplan nog enkele andere sterke langetermijnvisies beschreven.

Op 26 april was er overleg tussen het gemeentebestuur en Sweco ivm de draft conceptnota. Dit is een aangepaste versie van de intentienota en zal uiteindelijk leiden tot een definitieve conceptnota. Deze nota zal voor advies worden voorgelegd aan o.m. de GECORO.

De voorzitter geeft een toelichting over zijn nota betreffende de opmerkingen op de intentie- en draft conceptnota. De nota is te lezen via [Cobra@home](mailto:Cobra@home).

Tijdens de beraadslaging worden volgende opmerkingen en bedenkingen geformuleerd:

- Voorzitter: het "concreet verder onderzoek" moet gelinkt worden aan beleidskaders. Deze link ontbreekt nog maar is wel noodzakelijk. Ook de heer Cabus heeft tijdens zijn bezoek aan Middelkerke deze noodzaak benadrukt.
- De heer Verborgh: het valt te begrijpen dat het bestuur in deze fase nog geen te concrete keuzes wil vastleggen. Hiermee wordt vermeden te rigide te zijn waardoor mogelijke kansen worden gemist.
- De heer Vanden Bussche: de ervaring leert dat hoorzittingen per wijk vruchten afwerpt omdat de mensen een sterkere betrokkenheid ervaren. Vlaanderen zet in op mobiliteit voor fietsers, ruiters, enz. Deze zachte wegen kunnen dienen als verbinding tussen de dorpen. Dit ontbreekt in de nota.
- De heer Panckoucke: de nota moeten aangepast worden aan de laatste stand van zaken voor wat betreft de woonuitbreidingsgebieden in Leffinge. Verder zou er moeten ingezet worden op een bedrijventerrein aan de E40 ter hoogte van Slijpe om grote bedrijven aan te trekken. Een dergelijke ligging aan de autosnelweg is noodzakelijk om dergelijke grote bedrijven aan te trekken. Zie het voorbeeld van Veurne. Het bestuur moet hierin keuzes maken en een visie over ontwikkelen. Professor Allaert stelt dat het inderdaad nodig is te mikken op specifieke bedrijvigheid en dat de gemeente hiervoor een visie/beleidskader dient uit te werken.
- Mevrouw Vanhercke: het telen van groenten en fruit in de polders is geen realistische piste. Voor deze teelten zijn grote hoeveelheden water nodig en de sterke wind in de streek is nefast ervoor.
- De heer Dufoer: 80% van de ruimte in Middelkerke wordt ingenomen door landbouw. Meer en meer oudere landbouwers stoppen. Is er opvolging voor deze bedrijven? Heeft de gemeente een visie op landbouw? Het beleidsplan ruimte moet tevens inzetten op het aantrekken van jonge mensen.
- De heer Claeys antwoordt hierop dat dit grotendeels door schaalvergroting wordt opgevangen. Landbouwbedrijven worden steeds groter.



verslag

- De heer Panckoucke: deze trend schept mogelijkheden om oude landbouwgebouwen te slopen en terug aan de natuur te geven. De gewonnen verharding/grond kan gebruikt worden om een bedrijvenzone te creëren aan de E40. De inkomsten hieruit kunnen gebruikt worden om de landbouwers te vergoeden. Dit zou in een beleidskader kunnen gegoten worden. Professor Allaert pik hierop in door te stellen dat er op de bedrijventerreinen moet ingezet worden op circulaire economie. Er ontbreekt ook een visie op landbouw. (zie ook de nota van professor Allaert hiervoor).
- De heer Bouve: het landbouwbeleid wordt gestuurd van bovenaf (Gewest). Hoe kan de gemeente afwijken van wat het Gewest oplegt? Professor Allaert pikt hierop in: de gemeente moet vanuit industrie en landbouw inzetten op circulaire economie en moet actief inspelen op en op zoek gaan naar bedrijven die deze circulaire economie ondersteunen. Om dit verder te onderzoeken is een beleidskader circulaire economie noodzakelijk.

De definitieve conceptnota zal voor advies worden voorgelegd aan de GECORO.

#### 4. Masterplan Westweghe - ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Papegaaistraat - advies

Op 05/05/2021 was er overleg tussen het gemeentebestuur en de ontwikkelaar (Imano) van het project Westweghe (ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Papegaaistraat Leffinge). Het masterplan voor de site werd er besproken.

Professor Allaert was aanwezig op dit overleg en gaf aan dat de GECORO een meerwaarde kan betekenen voor de uitwerking van het masterplan.

Het masterplan Westweghe werd eerder niet geagendeerd. Om deze reden vraagt de voorzitter het akkoord van de GECORO om het punt alsnog op de vergadering te behandelen.

De GECORO leden gaan akkoord om het masterplan tijdens de zitting te behandelen.

Toelichting van het project door de heer Ghysens (Imano) aan de hand van de presentatie beschikbaar via [Cobra@home](mailto:Cobra@home).

Na de presentatie volgt een vragenronde:

- De heer Vanden Bussche: wat is de functie van het waterelement?  
Het betreft een wadi/regenwaterafvoer dat dienst doet als waterbuffer met toegang tot het leperleed. Dit is noodzakelijk vanwege de zware kleigrond. Er is geen sprake van stilstaand water met bijhorende stank. Het zal een biotoop vormen voor watervogels.
- De heer Claeys: er wordt gemorst met grond. Een hogere dichtheid is wenselijk om het aansnijden van extra landbouwgrond te vermijden.
- De heer Dufoer: hoe zit de waterhuishouding in elkaar? Wie doet wat?  
Vuilwater (DWA) wordt aangesloten op de bestaande collector door het gebied. Regenwater (RWA) wordt op het terrein opgevangen, gebufferd en afgevoerd via de leperleed.
- De heer Panckoucke: zijn er regenwaterputten voorzien? Elke woning beschikt over een regenwaterput.  
welke gevelbekleding zal gebruikt worden? → Crepi is aan de kust niet lang in goede staat te houden vanwege de zoute, vochtige lucht. De crepi verkleurt en er komt groenaanslag op. Ook de onstabiele ondergrond zorgt via zetting voor scheurtjes in de crepi.  
De heer Ghysens geeft aan dat de hedendaagse crepi uit o.m. een polymeer bestaat dat lichtjes elastisch is en water en vuilafstotend werkt. De opmerking zal meegenomen worden bij verdere uitwerking van het project.
- De heer Sissau: wat is het energiepeil van de woningen? E30 of zelfs E25.  
Worden hiervoor warmtepompen gebruikt? De heer Ghysens geeft aan geen voorstander te zijn van warmtepompen. Ze verbruiken veel energie op momenten dat bv zonnepanelen net



**verslag**

weinig opleveren. Geothermie (geen diepe boring) is mogelijk een optie maar liever aardgas. De heer Panckoucke reageert hierop dat aardgas op korte termijn niet meer zal toegelaten worden.

## **5. Vaststellen datum volgende vergadering**

De eerstvolgende vergadering van de GECORO gaat door op 10 juni 2021 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

Volgende data worden vastgelegd voor het najaar 2021:

- 16 september
- 7 oktober
- 18 november
- 9 december

## **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 voorzitter deelt mee dat de kust GECORO's positief staan tegenover een Staten Generaal aangaande o.m. de betonstop. In eerste instantie zou samengekomen worden met de voorzitters en secretarissen.

De heer Cuyllé vraagt naar de toekomst van volgende sites:

- Woonuitbreidingsgebied Slijpe. → het bestuur heeft nog geen besluit genomen.
- Toekomst voetbalveld Slijpe: randparking of iets anders? → de gemeenschapsbestemming blijft behouden.
- Uitbreiding parking casino: uitbreiding in de breedte of met een verdieping -2? → parking op -2
- Toekomstplannen terrein Manege Derby. → omvorming voor sportfaciliteiten in kader van het aanpalende sportpark.

De heer Dufoer vraagt naar de timing van het nieuwe gemeentehuis. Momenteel zijn er 5 mededingers in de running. Er zal één ontwerp gekozen worden. Ook het marktplein en de omgeving zullen in het ontwerp meegenomen worden.

Het nieuwe gemeentehuis zou tegen het einde van de legislatuur af moeten zijn.

Welke nabestemming krijg de site Norré-Behaegel? Dit zal onderzocht worden in het beleidsplan ruimte.

De heer Vanden Bussche: wordt er nagedacht over een golfterrein? Dergelijk terrein kan een toeristische impuls vormen. Middelkerke heeft reeds een golfterrein.

De heer Bouve: wat is de stand van zaken voor het woonuitbreidingsgebied Badenlaan? De beroepsprocedure loopt nog. Het project Woenst in het woonuitbreidingsgebied Leffinge langs de Leffingestraat kan uitgevoerd worden. Het beroep werd ingetrokken.

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

**verslag**



De voorzitter sluit de vergadering om 21:30 uur.

de secretaris

de voorzitter

Matthias De Clerck

Georges Allaert

