



verslag

Verslag GECORO 05/05/2022

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

Politieke fracties: Open-VLD (Bart Vandekerckhove)

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 10 maart 2022

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 10 maart 2022.



verslag

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 dd. 09/03/2022 kennis genomen van het jaarverslag 2021 van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

3. RUP Haerlebout - voorontwerp - advies

Het Woonzorgcentrum Haerlebout heeft plannen voor een uitbreiding naar aanleiding van concrete nood aan bijkomende capaciteit. Het gemeentebestuur Middelkerke gaat hiervoor over tot een gedeeltelijke herziening van het BPA Normandlaan. De gedeeltelijke herziening van het BPA is noodzakelijk om een uitbreiding van het woonzorgcentrum juridisch/planologisch te kunnen realiseren.

In de eerste fase werd de startnota van het RUP Haerlebout opgemaakt door Sweco. Deze startnota bevat:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

De startnota werd aan het publiek bekendgemaakt door middel van een publieke raadpleging die liep van 20/09/2021 tot en met 18/11/2021. Er werd een infomarkt georganiseerd op 06/10/2021 in CC De Branding.

Tijdens deze periode van publieke raadpleging werd tevens advies gevraagd aan de relevante adviesinstanties waaronder de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gaf advies op de startnota in de vergadering van dd. 07/10/2021. De startnota werd gunstig geadviseerd mits rekening te houden met onderstaand advies:



verslag

- De beleidscontext dient verder aangevuld te worden met het gemeentelijk mobiliteitsplan en met wat reeds beschikbaar is van het in opmaak zijnde gemeentelijk beleidsplan ruimte.
- Er wordt de bedenking gemaakt dat in de toekomst zal moeten gekozen worden tussen kleinschalige ontwikkelingen tot 40 wooneenheden of eerder grootschalige voorzieningen. Planologisch is er een voorkeur voor kleinschaligheid d.w.z. buurtunits die ingepast worden op wijkniveau in combinatie met serviceflats. Het beleidsplan ruimte kan hierin zeker ook een rol spelen.
- De stelling dat de IJzerlaan een deel van de parkeerbehoefte kan opvangen wordt in twijfel getrokken. De parkeerplaatsen zijn nu reeds drukbezet. Vooral in de zomer maar ook daarbuiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van dd. 07/12/2021 volgende beslissing genomen met betrekking tot dit advies:

- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening: het advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op basis van de uitgebrachte adviezen en inspraakreacties werd de startnota verder uitgewerkt tot een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit voorontwerp wordt voor advies voorgelegd aan de relevante adviesinstanties waaronder de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorontwerp van het RUP Haerlebout.

Na beraadslaging wordt het voorontwerp met éénparigheid van stemmen goedgekeurd mits rekening te houden met onderstaand advies:

- De problematiek rond parkeren en mobiliteit moet nog verder onderzocht worden. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien worden.
- Verdere wijzigingen in de strategische nota van het beleidsplan ruimte moeten toegevoegd worden aan de toelichtingsnota van het RUP.
- Er zijn geen opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Verkaveling Westweghe - bespreking ontwerp

Tijdens de vergadering van 6 mei 2021 werd het ontwerpplan verkaveling Westweghe besproken door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de hand van een toelichting gegeven door de heer Geysens (Imano).

Na de presentatie volgde 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.



verslag

- 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 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.

Tijdens een infoavond medio april 2022 voor de bewoners werd de nieuwste versie van het ontwerpplan voorgesteld. Hierbij werd de mogelijkheid geboden om opmerkingen en bedenkingen kenbaar te maken aan de ontwikkelaar.

Het ontwerpplan zal worden vertaald naar een verkavelingsaanvraag.

Toelichting van het project door de heer Geysens (Imano) aan de hand van de presentatie beschikbaar via Cobra@home.

Tijdens de vragenronde worden volgende vragen/opmerkingen/bedenkingen geformuleerd:

De voorzitter bedankt de heer Geysens voor de toelichting. Het is goed om de evolutie van het eerste masterplan naar het nieuwe plan te kunnen opvolgen.

De heer Geysens geeft aan dat betaalbaarheid belangrijk is. Dit vertaalt zich in de verdere uitwerking van het ontwerpplan en de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van het plan.

Voorzitter: wat zijn de bouwhoogtes ter hoogte van de kerk? Appartementen 4 bouwlagen → nokhoogte 12 à 13m. Woningen 12m nokhoogte. Dus geen kakofonie van verschillende bouwhoogtes. Het doortrekken van de groenstructuur tot op het kerkplein is in de eerste 30 à 50 jaar niet realiseerbaar. De voorzitter geeft aan dat dit een grote kwaliteitsbijdrage zou zijn voor de dorpskern. Het is wachten op een opportuniteit om thv de slagerij een verbinding naar de kerk te realiseren.

Mevrouw Vanhercke: zijn de drie ontsluitingen ook voor autoverkeer? Ja, er zijn nog bijkomende ontsluitingen voor zachte weggebruikers voorzien in het plangebied.

De heer Verborgh: wat is de juridische toestand van de wegenis, kruiwagenpaden en groenaanleg? De wegenis en groenaanleg zullen opgenomen worden in het openbaar domein. De kruiwagenpaden blijven privaat.

De carports worden telkens gekoppeld aan de woningen en steeds mee verkocht met de respectievelijke woning. Zo is er bij verkoop steeds een parkeergelegenheid gekoppeld aan de woning.

De heer Panckoucke: werd er een mobiliteitsstudie uitgevoerd? Deze werd reeds uitgevoerd door de vorige initiatiefnemers van het WUG (project Ieperleed). De conclusie was dat er weinig impact is op de omgeving. Er is geen MOBBER nodig voor dit project.

De heren Panckoucke en Verborgh: vanaf 5% toename in verkeer is een MOBBER noodzakelijk. Bij beroepsprocedure tegen de verkavelingsaanvraag zal de provincie de aanvraag weigeren als er geen MOBBER aan het dossier is toegevoegd.

De heer Panckoucke: waarom werd De Swaene ingekleurd op het plan? Hiermee wordt aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn als groepswoningbouw.



verslag

De heer Vlamynck: wat is de functie van de wadi's en zijn er hemelwaterputten voorzien? Ja, hemelwaterputten zijn verplicht. De wadi's fungeren als overloop bij hevige regenval.

De heer Vandewalle: wat is de grondwaterstand in Leffinge en mag er door de grondwaterlagen geboord worden in het kader van de boringen voor de warmtepompen? De grondwaterstand is niet gekend. In Leffinge mag tot op 150m diepte en door grondwaterlagen geboord worden.

De heer Baeteman: waarom wordt er een folie aangebracht in de wadi's? Om te voorkomen dat het grondwater in de wadi's opwelt en verdampt of afgevoerd wordt. Het hemelwater dat erin wordt opgevangen kan toch niet infiltreren vanwege de zware kleigrond.

De heer Dufoer: waarom wordt er tot op maximum 150m diepte geboord? Dit is de absolute limiet in Vlaanderen opgelegd door de Vlaamse Overheid.

De heer Panckoucke: wanneer wordt de verkavelingsaanvraag ingediend? Dit is afhankelijk van de bevindingen van het archeologisch onderzoek. De latere omgevingsvergunning zal dan gefaseerd uitgevoerd worden.

5. Vaststellen datum volgende vergadering

De eerstvolgende vergadering van de GECORO gaat door op 9 juni 2022 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

Volgende vergaderdata worden vastgelegd voor najaar 2022:

- 08/09/2022
- 06/10/2022
- 10/11/2022
- 08/12/2022

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.

Manifest Kustgecoro's

Tijdens het persmoment voor het manifest Kustgecoro's waren er journalisten van Focus/WTV, HLN en De Zeewacht aanwezig. Waren ook aanwezig de heer Baeteman en de heer Dulaing (voorzitter gecoro Brugge). De Morgen en De Standaard hebben het manifest opgevraagd en zullen hiervan nog verslag uitbrengen.

Het manifest wordt ook gepubliceerd in een aantal vakbladen waaronder Oikos.

Het agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust heeft om een toelichting van het manifest gevraagd. Deze toelichting heeft reeds plaatsgevonden en werd positief onthaald.

Een evaluatie van de acties die de andere kustgecoro's hebben ondernomen met de tekst volgt in het najaar 2022. De gecoro's van Brugge en Blankenberge hebben de tekst reeds besproken tijdens de vergadering.

Vlaamse luchtvaartvisie



verslag

Zoals vermeld werd tijdens de vorige vergadering zetelt de voorzitter in de commissie Vlaamse luchtvaartvisie 2050. Op 17 mei 2022 wordt een toelichting georganiseerd omtrent de visie. De voorzitter zal de gecoro op de hoogte houden van verdere ontwikkelingen in dit dossier.

Beleidsplan ruimte Middelkerke

Momenteel wordt gewerkt aan de opmaak van de strategische visie en de verder uitwerking van het beleidskader rond verdichting en hoger bouwen.

PRUP Toeristische ontsluiting Middelkerke

De scopingnota, plan-MER, LER en bijkomende mobiliteitsstudies werden opgemaakt. Momenteel wordt gezocht naar een consensus over het traject van de nieuwe weg en de optimale wijze om het kanaal te kruisen rekening houdende met de resultaten van de hogervermelde studies.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:35 uur.

Getekend op origineel

de secretaris



Matthias De Clerck

de voorzitter

Georges Allaert