



verslag

## Verslag GECORO 08/09/2022

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

Politieke fracties: Bart Vandekerkhove Open-VLD verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

### Verslag

#### **1. Goedkeuring verslag vergadering 9 juni 2022**

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 9 juni 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 nog geen beslissing genomen over de aanvraag tot planologische attest IBA cvba. Het dossier zal behandeld worden in de vergadering van oktober.

## **3. Bespreking gemeentelijk beleidsplan ruimte**

Studiebureau Sweco heeft de conceptnota van het beleidsplan ruimte Middelkerke opgemaakt. Deze conceptnota werd voor advies voorgelegd aan de GECORO, Departement Omgeving, de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en de buurgemeenten.

Ook de bevolking werd tijdens een publieke raadpleging bevroegd. Deze liep van 2 augustus tot 30 september 2021. Op 2 september 2021 werd een infomarkt georganiseerd waarbij de burger werd geïnformeerd over de conceptnota.

De GECORO heeft in de vergadering van 16 september 2021 volgend advies uitgebracht:

- De voorzitter en bij uitbreiding de gehele GECORO is teleurgesteld over de zeer beperkte belangstelling voor de infomarkt van 2 september 2021. Hopelijk brengt het 2<sup>e</sup> publieke moment meer mensen op de been. Er wordt opgemerkt dat 17u tot 19u niet het meest geschikte moment is om de mensen te bereiken.
- Er moet meer ruchtbaarheid gegeven worden aan de publieke vergaderingen via o.m. de pers om de bevolking meer te betrekken bij het tot stand komen van het beleidsplan ruimte.
- Op blz. 6 van de conceptnota moet worden aangegeven dat de startnota werd geschreven in de schoot van de GECORO onder impuls van de voorzitter prof. Allaert.
- Bij de punten 1.2.7., 1.2.8. en 1.2.11. moet tussen haakjes een datum toegevoegd worden zoals bij de andere items uit het voortraject.
- Op blz. 13 is het noodzakelijk om cijfermateriaal toe te voegen om het belang van de landbouwsector te benadrukken.
- Belangrijke items zoals bv. onder 2.1.2. 1<sup>e</sup> paragraaf typografisch benadrukken (bv. in een kader plaatsen). Dit geldt ook voor andere belangrijke items verder in de tekst.
- Het thema “Werken aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte waar duurzame mobiliteit een plaats krijgt” herwerken naar “... waar duurzame mobiliteit centraal staat”.
- Bij het thema “Netwerk van leefbare dorpen” het werkwoord “uitbouwen” toevoegen.
- Voor de figuren bij de thema’s moet meegegeven worden dat het geen metaforische beelden zijn van Middelkerke.
- Op blz. 18 is sprake van een bevolkingsprognose. Hier moet bronvermelding worden toegevoegd. De GECORO stelt zich echter vragen bij de juistheid van de prognose.
- In de tekst wordt herhaaldelijk gesproken van kustdorpen. Deze term is achterhaald. Er wordt beter gesproken over kustkernen.
- Op blz. 23 sluit de figuur niet aan bij de titel en zegt te weinig over duurzame mobiliteit. Zo ontbreken de waterstructuren. Er wordt aangeraden om metaforische beelden te gebruiken



**verslag**

aangevuld met o.m. foto's. Er moet gezocht worden naar een kaartbeeld dat de boodschap van het thema beter verbeeldt.

- Op blz. 26 moet er concreet verder onderzoek gedaan worden naar de rol van het kanaal Plassendale-Nieuwpoort voor de uitbouw van duurzame mobiliteit.
- Algemeen genomen moet het deel concreet onderzoek van het thema "Werken aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte waar duurzame mobiliteit een plaats krijgt" verder uitgewerkt worden. Zo is er geen aandacht voor de ontsluiting van de bedrijventerreinen. Er moet ook aandacht gaan naar de '15 minutenzone' in de kern. Mobiliteit in de kern(en) wordt anders georganiseerd dan erbuiten. Ook dit is een aspect van duurzame mobiliteit.
- De figuur op blz. 29 moet verder uitgewerkt worden in functie van co-mobiliteit en infrastructurele potenties.
- Voor de figuur op blz. 33 is het aangewezen te werken met een landschappelijke noord-zuid snede om de overgang tussen zee – strand – duinen – polders weer te geven en tevens aan te tonen waar de versterking van de groenstructuren zal gebeuren.
- De figuur op blz. 39 wordt als banaal ervaren. Belangrijke economische activiteiten ontbreken. De figuur zegt niets over ICT in bv. de kernen, circulaire economie of de tewerkstelling in de kuststrook en het toerisme.
- De tekst op blz. 40 moet meer in functie van de ambitie geschreven worden.
- Het concreet verder onderzoek op blz. 41 moet nog verder aangevuld worden met o.m. ICT als bindmiddel van het productie- en consumptiemilieu. Ook een uitbreiding van de bedrijventerreinen aan de luchthaven moet hier worden opgenomen. Er dient ook onderzoek te gebeuren naar het aantrekken van nieuwe economische sectoren. Tevens moet er nagedacht worden over herlocalisatie bij goed aangesloten verkeersinfrastructuur. Denk hierbij aan Veurne waar het bedrijventerrein onmiddellijke toegang heeft tot de E40.

De conceptnota beleidsplan ruimte Middelkerke wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd mits rekening wordt gehouden met hogervermelde opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de adviezen en inspraakreacties behandeld in de vergadering van 26 oktober 2021. Het volgende werd beslist:

De adviezen en bezwaren aangaande de conceptnota van het beleidsplan ruimte Middelkerke worden als volgt behandeld:

- Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening: het advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het beleidsplan ruimte;
- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen: de aanbevelingen uit het advies en het overleg van 05/10/2021 worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het beleidsplan ruimte;
- Departement Omgeving: de aanbevelingen uit het advies en het overleg van 05/10/2021 worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het beleidsplan ruimte;
- Bezwaarschrift 1: de keuze om het WUG Slijpe niet langer te ontwikkelen kadert in de beslissing van de Vlaamse overheid om tegen 2040 een bouwshift te realiseren. Met deze actie wenst het gemeentebestuur de open ruimte te vrijwaren van bebouwing;
- Bezwaarschrift 2: de keuze om het WUG Slijpe niet langer te ontwikkelen kadert in de beslissing van de Vlaamse overheid om tegen 2040 een bouwshift te realiseren. Met deze actie wenst het gemeentebestuur de open ruimte te vrijwaren van bebouwing.

Sweco heeft a.d.h.v. de adviezen en inspraakreacties en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen een voorontwerp van strategische visie en een voorontwerp van beleidskader hoger bouwen en verdichten opgemaakt.

Het ontwerp van strategische visie en ontwerp van beleidskader worden besproken.



**verslag**

Tijdens de beraadslaging worden volgende opmerkingen geformuleerd:

- Het begrip betaalbaar wonen moet beter gedefinieerd worden.
- Betaalbaar wonen kan een verschillende invulling krijgen al naargelang de locatie binnen de gemeente. Zo kan een onderscheid gemaakt worden tussen Middelkerke, Westende Bad en de hinterlanddorpen. Er kunnen vragen gesteld worden over de zin/noodzaak van betaalbaar wonen in de omgeving van het casino.
- De definitie van betaalbaar wonen evolueert ook doorheen de tijd, aldus de heer Dufoer.
- Het ambitieniveau en het pad naar de strategische visie moeten beter uitgewerkt worden. De strategische visie is op vandaag nog te algemeen.
- Er moet meer aandacht gaan naar de kwaliteit van de publieke ruimte. De publieke ruimte is de belangrijkste factor om ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Niet in het minst in relatie tot de geplande hoogbouw.
- De heer Van der Weijde uit zijn bezorgdheid ivm de rush naar verdichting. Er moet gekeken worden naar waar verdichting aangewezen is en waar juist niet.
- Er wordt gevraagd dat Sweco het beleidsplan ruimte komt toelichten aan de gecoro. Dit zal gebeuren naar aanleiding van de eerstvolgende decretaal voorziene adviesvraag.

#### **4. Verkavelingsaanvraag Westweghe - adviesvraag gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Op 15/07/2022 heeft IMANO de verkavelingsaanvraag voor de verkaveling Westweghe te Leffinge ingediend.

Conform de VCRO kan de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies vragen aan de gecoro over een verkavelingsaanvraag.

Gelet op de adviesvraag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dd. 03/08/2022.

##### **Omschrijving project**

De projectsite is gelegen te Leffinge (Middelkerke) en bevindt zich aansluitend op de kern van Leffinge en ligt net achter de bouwvolumes van het 'dorpsplein' en tussen 2 centrale straten: de Dorps- en de Papegaaistraat.

Op vandaag zien we in de Dorpstraat vooral rijbebouwing en appartementen, in de Papegaaistraat is er een mix van rijhuizen en vrijstaande huizen. De huizen in de Papegaaistraat worden door zeer diepe tuinpercelen gescheiden van de site. Tussen de huizen liggen een aantal niet bebouwde stroken die doorkijk bieden op de site. In de Dorpstraat is dat het kerkhof, in de Papegaaistraat zijn dat een drietal open percelen.

De projectsite bevat 3,9734 ha en bestaat vandaag grotendeels uit akkergronden, een eengezinswoning en diverse percelen in de Dorpstraat en Papegaaistraat.

De projectsite is dus gelegen in en aan de kern van Leffinge. De projectsite ligt tussen de Papegaaistraat en de Dorpsstraat, en is op wandelafstand van de dorpsse voorzieningen. Middelkerke ligt op zo'n 5 km (fiets)afstand. De projectsite wordt ontsloten door openbaar vervoer door De Lijn met een busverbinding naar Oostende, waar bv. aan te takken is op de kusttram en de trein. Een tweede busverbinding naar Middelkerke is gepland door De Lijn.

Het is de bedoeling een gefaseerde omgevingsaanvraag in te dienen voor het verkavelen van de projectsite in 49 loten voor woningbouw met een ruimtelijk geheel van eengezinswoningen en meergezinswoningen en dit via een groepswoningbouwproject. Tevens wordt er voorzien in openbare wegenis, met openbare groen en bijhorende publieke parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.

De gecoro heeft in voorgaande vergaderingen het ontwerp van verkaveling reeds twee keer besproken. De gecoro verwijst naar de besprekingen die tijdens deze vergaderingen werden gehouden:

Vergadering 6 mei 2021:



verslag

- 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 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.

Vergadering 5 mei 2022:

- 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 leperleed). 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.



**verslag**

- De heer Panckoucke: waarom werd De Swaene ingekleurd op het plan? Hiermee wordt aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn als groepswoningbouw.
- De heer Vlaminck: 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 6 oktober 2022 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.

## **Vlaamse luchtvaartvisie en MKBA - bijeenkomst 27 september 2022**

Op 27 september 2022 wordt een infomoment ivm de studie 'Opmaak van een MKBA en strategische visie voor de Vlaamse regionale luchthavens' georganiseerd.

Het projectteam zal op de bijeenkomst de doorrekening van de MKBA-analyse presenteren alsook de indicatieve aanbevelingen die in het rapport werden opgenomen. Daarnaast zal het departement MOW de volgende stappen naar een Vlaamse visie toelichten.

Het projectteam bestaat uit volgende partners:

- Ecoris
- Tractebel
- Universiteit Antwerpen

De studie omvat de luchthavens van Antwerpen, Kortrijk/Wevelgem en Oostende en doet onderzoek naar de langetermijnvisie (2030 en later) en ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt gekeken naar de pro's en con's van een sluiting van de respectievelijke luchthavens.

De luchthaven van Oostende komt het positiefst uit de analyse. Zaken waarop Oostende moet blijven inzetten zijn rescue en research. Verder doet Oostende dienst als uitwijkvluchthaven voor Zaventem.



**verslag**

De luchthaven van Oostende moet tevens de kaart trekken van innovatieve luchtvaart zoals bv. elektrificatie. Er moet een stop komen op mogelijke plannen ivm wonen in de nabijheid van de luchthaven. Onder andere ecologische functies moeten meegenomen worden in de verdere groei van de luchthaven.

De luchthaven dient verder uitgebouwd te worden in functie van passagiersluchtvaart met aandacht voor het verhogen van de capaciteit van o.m. de vertrekhall. Het plein voor de bestaande gebouwen biedt opportuniteiten voor een kwalitatieve invulling.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:10 uur.

de secretaris



Matthias De Clerck

de voorzitter

Georges Allaert