



Verslag GECORO 09/06/2022

Aanwezig:

Georges Allaert, voorzitter;

Ann Vanhercke, Ingrid Vandenberghe, Cuyle Werner, Jan Dauw, Geert Van Kerschaver, 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 Dufoer, milieuverenigingen-plaatsvervanger;

Matthias De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

Elien Huyghe, deskundige;

Ronny Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief;

Sabrina Stragier, werknemersverenigingen-effectief;

André Allaert, Eric Vandewalle, 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:

Lucas Vanden Bussche, deskundige

Politieke fracties: /

Bart Vandekerckhove verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 5 mei 2022



verslag

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 5 mei 2022.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de vergadering van dd. 31/05/2022 kennis genomen van het advies voor het voorontwerp van RUP Haerlebout. Het advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.

3. Aanvraag tot planologisch attest IBA cvba - advies

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

Op vandaag wordt een volwaardige hotelactiviteit uitgebaat onder de naam 'IBIS Budget Oostende Airport'. Het hotel bestaat uit 102 kamers welke het jaar rond operationeel zijn. De faciliteiten van het hotel zijn beperkt tot een bar, receptie en ontbijtruimte. Een restaurant of ontspanningsmogelijkheden zijn momenteel niet aanwezig.

Op korte termijn (<2 jaar) wenst het hotel uit te breiden met 80 hotelkamers met een hoger comfort in een nieuw op te richten gebouw en een uitbreiding van de ontbijtruimte van het bestaande hotel.

Op lange termijn (<10 jaar) wenst het hotel uit te breiden met 25 kamers in het Ibis Budget Hotel. In het nieuwe hotelgebouw volgt een uitbreiding van 80 naar 130 hotelkamers.

De aanvraag tot planologisch attest werd voorgelegd aan de relevante adviesinstanties en er werd een openbaar onderzoek georganiseerd naar bezwaren. Het is de taak van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening om een gecoördineerd advies uit te brengen aan de gemeenteraad.

Ontvangen adviezen:

Agentschap Onroerend Erfgoed: gezien er geen beschermd erfgoed in het projectgebied aanwezig is geeft het Agentschap Onroerend Erfgoed geen advies.

Sport Vlaanderen: geen opmerkingen.

Toerisme Vlaanderen: Na een analyse van de voorliggende vraag tot planologisch advies, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:



verslag

- het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).

- het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingvoorwaarden van het logiesdecreet. We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Agentschap Natuur en Bos: ongunstig advies, ANB is van mening dat het maximale al is bereikt en een verdere uitholling van het huidige BPA niet gewenst is. Het zou ook een precedent scheppen naar andere eigenaars toe in de zone.

OVAM: verwijzing naar informatiebronnen.

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:

- Gunstig advies wat betreft de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie
- Ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op korte termijn
- Ongunstig advies wat betreft de uitbreidingsvraag op lange termijn

Vlaams Energieagentschap: /

Middenkustpolder: /

Agentschap Wegen en Verkeer: /

Departement Mobiliteit en Openbare Werken: /

Integraal advies Departement Omgeving:

De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest van het bedrijf IBA cvba is ontvankelijk en volledig verklaard.
De gemeente MIDDELKERKE is aangeduid als bevoegde overheid.
Hierbij vindt u het advies van het departement Omgeving.

OVERWEGEND GEDEELTE

Situering

Het betreft een planologisch attest voor hotel IBA cvba welke de huidige hotelfaciliteiten op het perceel wenst uit te breiden. Het hotel bevindt zich op de grens tussen Middelkerke en Oostende. Het centrum van Middelkerke bevindt zich ca. 2 km ten westen van het plangebied. Het stadscentrum van Oostende bevindt zich ca. 5 km ten oosten van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen een strip tussen de N34 en de N318. Beide wegen verbinden Middelkerke met Oostende. De strip omvat langs de N34 een duinengordel. Achter de duinengordel komen op het grondgebied van Middelkerke verschillende campings voor. Deze bestaan hoofdzakelijk uit vaste constructies van stacaravans en vakantiewoningen. Ten noordoosten van het plangebied komt het provinciaal domein Raversyde voor. Dit omvat eveneens het museum



verslag

'Atlantikwall'. Langsheen de N318 is het vogelopvangcentrum gelegen. Ten zuiden van het plangebied komt een grootschalige detailhandelscluster voor met warenhuizen, doe-het-zelfzaken en interieurshops. Ten zuiden van de detailhandelscluster is het regionaal bedrijventerrein 'De Middelpolder' in realisatie. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de regionale luchthaven van Oostende-Brugge. De start-en landingsbaan ligt in de nabijheid van het plangebied.

De contour van de aanvraag tot planologisch attest heeft een oppervlakte van ongeveer 13.456m. Op vandaag wordt het hotel uitgebaat door gemiddeld 6 voltijds aanwezige werknemer. Het plangebied ligt binnen BPA nr. 11 Walraversijde.

Op vandaag wordt een volwaardige hotelactiviteit uitgebaat onder de naam 'IBIS Budget Oostende Airport'. Het hotel bestaat uit 102 kamers welke het jaar rond operationeel zijn. De faciliteiten van het hotel zijn beperkt tot een bar, receptie en ontbijtruimte.

De uitbreidingswens op korte termijn (80 hotelkamers met een hoger comfort+ uitbreiding ontbijtruimte bestaande hotel) wordt als volgt gerealiseerd: Er wordt een afzonderlijk hotelgebouw gerealiseerd. Dit moet toelaten om een duidelijk onderscheid te maken tussen het bestaande Ibis Budget hotel (lagere prijsklasse) en het nieuw te realiseren hotel met een hoger comfort. Het gebouw wordt gespiegeld gerealiseerd t.o.v. het bestaande gebouw.

In een tweede fase op lange termijn wordt het hotelaanbod van het Ibis Budget Hotel beperkt uitgebreid met 25 kamers. Het aantal kamers wordt opgetrokken van 102 kamers tot 127 kamers. Dit is noodzakelijk gelet op de huidige hoge bezettingsgraad van het Ibis Budget hotel. Daarnaast wordt de uitbreiding van het nieuwe hotelgebouw gevraagd, zo zal de capaciteit van het nieuwe hotelgebouw uitbreiden van 80 kamers naar 130 kamers. De uitbreiding van het Ibis Budget hotel gebeurt door een verlenging van een vleugel ten westen van het gebouw

Afweging

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt dat binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied (woonkern of hoofddorp) op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden worden gecreëerd voor wonen, voorziening en bedrijven. Bestaand vergunde zonevreemde bedrijven, gelegen buiten de kernen, kunnen in principe uitbreiden rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

Toetsen we de aanvraag aan de hierboven gemaakte ontwikkelingsperspectieven dan komen we tot volgende vaststellingen:

- Vergunningstoestand: Het betreft een hoofdzakelijk vergund bedrijf.
- Schaal en dynamiek van de bedrijfsactiviteiten:
De beoogde ontwikkeling is niet van een schaal die onverzoenbaar is met de aanleg en ordening van de omgeving.
- Integratie in de omgeving: toetsing van de beoogde uitbreiding aan de gewenste ruimtelijke structuur van het RSV/PRS/GRS
Het plan is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Het bedrijf IBA cvba kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite.



verslag

De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoefes.
De behoeftes op lange termijn worden gunstig geadviseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De gecoro neemt akte van de uitgebrachte adviezen.

Tijdens de beraadslaging worden volgende opmerkingen geformuleerd:

- De voorziene parkeerplaatsen zijn volstrekt onvoldoende gelet op het bijkomende aantal hotelkamers die gerealiseerd zullen worden met de geplande uitbreidingen van het hotel. Het aantal parkeerplaatsen moet ook bekeken worden in relatie tot de luchthaven en de mogelijkheden rond park en fly.
- Bezettingscijfers van 80% lijken niet waarheidsgetrouw. Deze zijn waarschijnlijk lager dan 50%. De cijfers moeten opnieuw bevraagd worden.
- Er wordt vermoed dat de hotelkamers individueel zullen verkocht worden. Meerdere leden vinden dit niet wenselijk.

Na beraadslaging wordt de aanvraag tot planologisch attest met éénparigheid van stemmen ongunstig geadviseerd.

Een aantal elementen uit de aanvraag tot planologisch attest moeten aangepast of verder uitgewerkt worden. Zo zijn de bezettingscijfers van het huidige hotel niet correct en werd de parkeervisie onvoldoende uitgewerkt.

De gecoro is van oordeel dat de aanvraag tot planologisch attest moet herwerkt en opnieuw ingediend worden.

4. Problematiek van verharde oppervlakten - bespreking

Toelichting door de heer Dufoer.

In de milieuraad bestaat de bezorgdheid omtrent de vergaande verharding van privé gronden. Terrassen, opritten worden meer en meer verhard.

Zo blijkt in Leffinge dat er heel wat voortuinen en zijtuinen verhard worden, al dan niet voor een tweede wagen of mobilehome.

De vraag wordt gesteld of in de bouwvergunningen alsook in verkavelingsplannen restricties worden vastgelegd aangaande maximaal oppervlakte dat mag verhard worden. Met andere woorden staan de restricties in verhouding met de te bebouwen oppervlakten alsmede wordt er rekening gehouden met de ligging (woongebied, woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, etc.).

Het is duidelijk met deze grote toename van verharde oppervlakten dat het regenwater niet meer voldoende in de bodem kan doordringen. Bij overvloedige regenval kunnen onze afvoersystemen de grote hoeveelheid hemelwater niet meer aan, met waterlast en overstromingen van beken, rivieren en straten als gevolg.

De voorzitter haalt het belang van gebiedsgericht denken over oplossingen aan. Er moet nagedacht worden over verstrenging van de regelgeving. Zo kan opgelegd worden dat bij verbouwingen verhardingen moeten weggenomen worden.

De heer Baeteman vermeldt dat de Middenkustpolder in hun adviezen bij omgevingsvergunningen steeds een watertoets uitvoert. Daar waar de ondergrond het toelaat moeten steeds de nodige maatregelen genomen worden voor buffering en vertraagde afvoer van hemelwater.



verslag

De heer Dauw geeft mee dat Vlaanderen 250m³ buffercapaciteit per hectare verharding oplegt. In West-Vlaanderen gaat dit soms zelfs tot 400m³ per hectare. Het is belangrijk om ontharding te promoten o.m. aan de hand van premies zowel op Vlaams, provinciaal als gemeentelijk niveau.

5. Vaststellen datum volgende vergadering

De eerstvolgende vergadering van de GECORO gaat door op 8 september 2022 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

6. Rondvraag

De heer Dufoer vraagt naar de stand van zaken in het dossier rond Slijpebrug (prup toeristische ontsluiting Middelkerke). Er lijkt opnieuw beweging te komen in het dossier. Er zijn onderhandelingen lopende tussen de verschillende bestuursniveaus.

De heer Dufoer vraagt naar de stand van zaken in het dossier nieuw gemeentehuis. Naar verluidt zou de bouw uitgesteld zijn? Dit is correct.

De heer Bouve vraagt naar de timing van de uitwerking reconversie Westende Bad. Het rup Westende Bad en het beleidskader hoger bouwen en verdichten zijn in opmaak. Bedoeling is om deze plannen voor 2025 af te werken.

De voorzitter vraagt om het beleidsplan ruimte op de eerstvolgende vergadering te bespreken.

De voorzitter geeft verder mee dat de vergadering rond de visie luchthavens 2050 is uitgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:25 uur.

Getekend op origineel

de secretaris

Matthias De Clerck



de voorzitter

Georges Allaert