



Verslag GECORO 07/09/2023

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

Politieke fracties: Bart Vandekerckhove Open-VLD verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.



verslag

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 11 mei 2023

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 11 mei 2023.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

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

Er werden geen beslissingen genomen omtrent de adviezen uitgebracht in de vergadering van dd. 11 mei 2023.

3. Plan-MER strategisch beleidsplan Kustvisie - toelichting

Het co-creatie onderzoekstraject Kustvisie bouwt verder op het Masterplan Kustveiligheid – dat momenteel in uitvoering is en elke plaats langs onze kust minstens tot een zeespiegelstijging van 30 centimeter (t.o.v. 2000) beschermt.

Het volledige dossier is terug te vinden op www.kustvisie.be

Hieronder de tijdlijn van het traject.



Legende van de tijdlijn:

- A: Kustvisie verlaat de procesaanpak decreet Complexe Projecten.
- B: Goedkeuring van de Vlaamse Regering voor de inhoudelijke invulling van het strategisch beleidsplan. Het strategisch beleidsplan bestaat uit een langetermijnvisie en een korte termijn actieplan. De langetermijnstrategie beschrijft welke maatregelen wanneer genomen zullen moeten worden op lange termijn. Het actieplan bevat concrete acties voor de komende tien jaar.
- C (groen balkje): Mogelijkheid om de onderzoeksnota in te kijken en reacties of alternatieven te formuleren (2 mei - 2 juli 2023).



verslag

- D: Mogelijkheid om te reageren op de resultaten van het geïntegreerd onderzoek en het ontwerp van het beleidsplan.
- E: Nadat de reacties uit het openbaar onderzoek zijn verwerkt, stelt de Vlaamse Regering het strategisch beleidsplan finaal vast.

Toelichting door de voorzitter

De nota is het resultaat van een proces van co-creatie waarbij alle belanghebbenden, waaronder de middenveldorganisaties, werden betrokken. Er werden 3 alternatieve scenario's voor de kust uitgewerkt afhankelijk van hoe de zeespiegelstijging verder zal evolueren. Meer bepaald welke acties moeten ondernomen worden in het geval van een stijging van de zeespiegel van 1m, 2m en 3m. Er gaat zeer veel aandacht naar de gevolgen voor de zeehavens en de hiermee gepaard gaande noodzakelijke maatregelen en oplossingen. Deze oplossingen verschillen uiteraard afhankelijk van de uiteindelijke stijging van de zeespiegel. Stijgingen van 2 à 3 meter zullen nieuwe sluizen t.h.v. bijv. Zeebrugge noodzakelijk maken. Ook het verder in zee uitbouwen van strekdammen zal deel moeten uitmaken van de te nemen maatregelen.

Buiten de havenzones blijkt verduining een belangrijk middel om de kustlijn te beschermen. Hierbij wordt de waterlijn zeewaarts verplaatst en worden de stranden behouden.

Het eerdere idee van een rif voor de kust werd verlaten omdat dit geen meerwaarde bood voor het toerisme, recreatie, visserij,

De nota vormt op zich een goede basis voor de opmaak van het plan-MER.

Er werd echter wel onvoldoende aandacht besteed aan wat er zich achter de kustlijn bevindt. De relatie zee-land en land-zee werd onvoldoende meegenomen in de verschillende scenario's voor de toekomst van de kust. Zo komt landbouw niet aan bod in de nota. Het is nochtans belangrijk om na te denken over de invulling van het hinterland. Welke functies worden waar ontwikkeld/versterkt of net afgebouwd na de aanpassing van de kustlijn? Zo moet bv. nagedacht worden over welke vormen van toerisme ontwikkeld worden.

De heer Claeys vraagt of er aandacht was voor de waterhuishouding in de polders.

De heer Baeteman geeft aan dat er een studie lopende is naar mogelijke maatregelen wanneer water vanuit de zee landinwaarts zou stromen via de havens. Hierin komt naar voor dat het kanaal Plassendale-Nieuwpoort een eerste buffer kan vormen. In tweede orde kan ook de E40 een bufferfunctie vervullen tegen het zeewater.

Verder is het zo dat vanaf 1m zeespiegelstijging gravitair lozen van water uit de polders niet meer mogelijk zal zijn.

De heer Dufoer vraagt naar de stand van zaken in Nederland. Staan zij al verder in dit proces?

De voorzitter stelt dat daar wel al wordt nagedacht over wat met het hinterland moet gebeuren. Bv. gebieden landbouw opgeven. Ook werd beslist om de bestaande Deltawerken op te hogen.

De heer Van der Weijde geeft aan dat er gekozen is voor een oplossing richting zee. Wat als deze strategie niet werkt of onvoldoende blijkt te zijn. Er is geen alternatief landinwaarts. Dit lijkt een grote tekortkoming. Er moet ook aandacht gaan naar alternatieven waarbij de waterlijn meer landinwaarts komt te liggen.

De voorzitter verwijst naar de studie die loopt op het strand van Oostende naar het proces van verduining. Hieruit zal men kunnen afleiden welke maatregelen moeten genomen worden om de duinen te versterken tegen de zeespiegelstijging.

Ook na de nota Kustvisie blijven er echter veel onzekerheden bestaan.

4. Omgevingsvergunning Woenst Leffinge - advies op vraag van de omgevingsambtenaar

Ontwikkelaar Woenst heeft afgezien van de realisatie van het project conform de reeds toegekende vergunning.



verslag

Er loopt momenteel een nieuwe vergunningsaanvraag. De gecoro wordt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar gevraagd advies uit te brengen m.b.t. deze nieuwe aanvraag.

Hieronder een beschrijving van het project (bijlage bij de omgevingsvergunningsaanvraag).

CONCEPT

Het project omvat de bouw van 115 individuele woningen gegroepeerd in enkele bouwvolumes.

Met onderstaand project wenst de bouwheer deze site te ontwikkelen als een kwalitatief en hedendaags groepswoonbouwproject.

Het niet-vervallen groepswoonbouwproject werd eerder als te gesloten aan de randen aanzien en werd tevens als een 'eentonige kazernestructuur' benoemd. Alsook omvatte het reeds vergunde dossier bijzonder weinig variatie in woningtopologie. Vandaar dus voorliggende planwijziging.

Het nieuwe ontwerp voorziet in een plan dat minder gesloten overkomt en beter doorwaadbaar is. Alsook wordt voorzien in twee (gegroeeerde) verschijningsvormen (hellend en plat dak) waarbinnen dan ook voorzien wordt in verschillende woonoppervlaktes. Om een breder gamma aan woningen te kunnen voorzien.

BINNENGEBIED

Het volledige binnengebied wordt gevrijwaard van autoverkeer en volledig aangewend voor de ontsluiting van zacht verkeer.

Het grote open landschap met een centraal waterelement wordt doorwaadbaar gemaakt door middel van wandelpaden. De paden hebben een minimale breedte van 150 cm zodat ze gemakkelijk toegankelijk zijn. Aan de toegangen van de wandel- en fietspaden worden gemeenschappelijke fietsenstaplplaatsen voorzien.

Het projectgebied bevindt zich in de nabijheid van Leffinge en leunt aan bij het specifieke polderlandschap. Via een landschappelijk polderpark wenst de bouwheer dit typische landschap verder te integreren in de nieuwe woonzone welke toegankelijk is voor zowel de eigenaars als de andere bewoners van Leffinge. Om dit te realiseren worden de volgende landschappelijke typologieën toegepast

- Een 'weiland' met streekeigen soorten zoals gestreepte witbol (*Holcus lanatus*), gewone hoornbloem (*Cerastium fontanum*), kruipende boterbloem (*Ranunculus repens*).
- Een cultuurgrasland met onder andere veldzuring (*Remex acetosa*), duizendblad (*Achillea millefolium*), pinksterbloem (*Cardamine pratensis*).
- Een zuiverend rietland met onder andere riet (*Phragmites australis*), grote lisdodde (*Typha latifolia*), mattenbies (*Scripus lacustris*).
- Een bloemrijk grasland, rijkelijk aangevuld met verschillende soorten klaver; goed voor bijen en goed voor het stikstofgehalte in de bodem.
- Primaire paden van 1,60 m breed bevatten een helling van max. 4 % en worden uitgevoerd in gestabiliseerd grind met een fijn granulaat (1-5mm).
- De toegangspaden naar de woningen, de wegenis alsook de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers van dezelfde soort. Hier wordt er gespeeld met verschillende legpatronen om onderscheid te kunnen maken tussen de zones.
- De brandweg uitgevoerd in grindgazon met een breedte van min. 4m.
- Op uitgekende plaatsen worden haagstructuren en bloeiende vaste planten voorzien waardoor intiemere zones ontstaan voor de bewoners. Over de volledige site worden inheemse planten



verslag

ingezet zoals *Acer campestre* (veldesdoorn), *Salix caprea* (waterwilg), *sorbus aucuaria* (lijsterbes), *Alnus glutinosa* (zwarte els), *Crataegus monogyna* (meidoorn), crocussen in het gras...

Op deze site kunnen de bewoners elkaar ontmoeten én tegelijkertijd kan elke bewoner zijn of haar plekje vinden.

TYOLOGIEËN

Er zijn verschillende typologieën ontworpen, namelijk moderne woningen met 2 bouwlagen en een plat dak, en meer landelijke woningen die bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Hoewel alle woningen een gevelbreedte van 6m bevatten, variëren ze in diepte zo variatie in de oppervlaktes te krijgen en dus differentiatie in het aantal slaapkamers.

De woningen met hellend dak worden tevens voorzien van een vaste trap naar de zolderruimte. Waardoor deze woningen al naargelang de behoeftes van de toekomstige bewoners verder kunnen worden uitgebreid (met slaapkamers, hobbyruimtes, berging, ...).

INDELING

Elke woning beschikt op het gelijkvloers over een aparte inkom met toilet en vestiairekast, een open keuken met een bijhorende berging, een eetplaats en een leefruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 of 3 slaapkamers met aangrenzende sanitaire voorzieningen en een extra berging.

De woningen met hellend dak beschikken over een ruime, toegankelijk via een vaste trap, die naar eigen wens kan worden ingedeeld.

Alle woningen hebben een terras in de achtertuin.

Tussen de verschillende woningen zal een haag voorzien worden voor de privacy.

Een aantal van de moderne woningen zijn voorzien van een luifel met een bijhorende tuinberging, gekoppeld aan het terras en naadloos geïntegreerd in de algehele architectuur van de woningen.

MATERIALISATIE

Voor de woningen wordt er gebruik gemaakt van een rood genuanceerde gevelsteen in combinatie met een witte gevelsteen.

Voor de woningen met de hellende daken zal het dak ofwel met zwarte dakpannen ofwel met rode dakpannen uitgevoerd worden.

De zijkanten en de fronten van de dakkapellen kunnen in hout uitgevoerd worden, evenals een aantal van de kopse gevels van de landelijke woningen, alsook de individuele bergingen aan de landelijke woningen gekoppeld.

Bij de moderne woningen worden er hier en daar accenten gelegd door lintelen in beton, of door het gebruik van verschillende metselwerkverbanden. Het buitenschijnwerk wordt in wit én zwart aluminium uitgevoerd met een borstwering in dezelfde kleur als het buitenschijnwerk.

Ongeacht hun ruimtelijke positie binnen hetzelfde gebied en hun typologie worden de woningen op elkaar afgestemd qua kleurgebruik en materialisatie, wat resulteert in een architecturaal harmonisch beeld. Toch is er voldoende diversiteit tussen de woningen die zorgt voor een eigen woonidentiteit. Het gebruik van verschillende metselwerkverbanden en spel van volumes (oversteken, insnijdingen, luifels,...), zorgen voor een boeiendere architectuur.

MOBILITEIT



verslag

Er worden 3 inritten voorzien voor gemotoriseerd verkeer, deze zijn niet met elkaar verbonden wat zorgt voor minimaal doorgangsverkeer.

In het verleden werden al straatnamen toegekend aan 3 gelijkaardige interne wegen, i.s.m. de lokale erfgoedcel/heemkring. Het betrof de namen: Camieltje, Rozerie, Haantje. Deze kunnen perfect behouden blijven.

Er zullen in totaal 173 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de gehele site, wat overeenkomt met een ratio van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Qua mobiliteit worden hierdoor voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein zonder hinder voor de Leffingesraat en wordt er de nodige aandacht geschonken aan het fiets- en voetgangersverkeer via alternatieve wegen naar het centrum.

De bestaande buurtspoorweg ten oosten wordt bij voorkeur op 3 verschillende plaatsen verbonden met de wandel- en fietspaden van de projectsite.

De parkeerplaatsen zijn uitgewerkt onder de vorm van open staanplaatsen of als carports met een gekoppelde berging.

Daarnaast zullen er 11 parkeerplaatsen voorbehouden en aangepast zijn, wat overeenkomt met 6% van het totale aantal parkeerplaatsen.

Voor dit project voorzien we een totaal van 277 fietsenstallingen. De gemeenschappelijke fietsenstallingen worden geplaatst op strategische locaties zoals bij de ingangen van de fiets- en wandelpaden.

De rest van de fietsen kunnen ondergebracht worden in privé bergingen die direct aan de woning gekoppeld zijn, evenals in de bergingen verbonden met de carports.

De in onbruik geraakte voetweg, die tevens al sinds jaar en dag overbouwd is door de aanwezige hoeve, wordt verlegd en heropend. Zodat op termijn de verdere trage ontsluiting richting het noorden opnieuw tot stand kan komen. Hiervoor is een PV bijgevoegd.

Hierin is ook een publieke erfdienstbaarheid voorzien t.h.v. de 3 interne rijwegen. Op deze manier worden de wegen toegankelijk voor bijv. postbodes & nutsmaatschappijen, maar blijven deze wegen in privaatief beheer.

We verwijzen verder ook graag naar de mobiliteitstoets van Suunta.

HEMELWATER

Er wordt gestreefd naar een duurzaam ontwerp waarbij het hemelwater wordt vastgehouden en traag geïnfiltreerd wordt via wadi's langsheen de paden. Deze wadi's liggen in de centrale groenzone. Het water wordt gezuiverd door riet en andere helotyten. Dit zijn de ecologisch meest waardevolle en levende plekken.

Voor de afvoer van afvalwater en hemelwater wordt een volledig gescheiden rioolstelsel aangelegd conform de Code van goede praktijk.

De individuele woningen worden allen voorzien van een eigen hemelwaterput van 10 000 liter met een pompinstallatie voor toiletspoeling en eventueel wasmachine. Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een noodoverloop, deze wordt aangesloten op een RWA-riolering die uitmondt in een wadi, de wadi's worden op hun beurt ook voorzien van een noodoverloop naar de leperleed.

De verhandingen zullen waterdoorlatend worden voorzien.

We verwijzen verder graag naar de hydrologische studie van Hydrio hieromtrent.

HOOGSPANNINGSCABINE:



verslag

Deze aanvraag betreft ook de inplanting van een distributiecabine, opgelegd door de nutsmaatschappij. Deze is voorzien ter hoogte van de Leffingestraat. Op deze manier is de cabine te allen tijde bereikbaar.

De distributiecabine zelf is van het type Taurus. De afmetingen hiervan zijn 2,7m op 3,45m, met een hoogte van 3,36m. Rondom de cabine is een zone van 1m om de toegankelijkheid te garanderen. Daarrond zal deze met groen ingekaderd worden.

De heer Claeyns geeft aan dat de gebouwen nog steeds een muur vormen langsheen de fietsverbinding tussen het dorp en de Leffingestraat (de oude tramwegel). Langs de Leffingestraat is dit nu niet meer het geval.

Gezien de bevolkingsgroei die deze ontwikkeling met zich zal meebrengen dringt een veilige fietsverbinding langs de Fleriskotstraat tussen Leffinge en Middelkerke zich meer dan ooit op. De Wilskerkestraat kan in deze niet als alternatief fungeren. Er doen zich nu al te veel conflicten voor tussen fietsers, auto's en landbouwvoertuigen.

De voorzitter stelt dat het park geen verbinding maakt de omliggende polder. Het zou nochtans een meerwaarde zijn mocht het polderlandschap binnengesloten worden in de projectzone. Een andere invulling van het parkgebied is hiervoor noodzakelijk.

De heer Van der Weijde merkt op dat de verharding als gevolg van deze ontwikkeling maximaal moeten beperkt worden met het oog op een vlotte infiltratie van het hemelwater. In de nota van de architect is niets terug te vinden over percentages verharding. Dit zou moeten aangevuld worden.

De heer Baeteman merkt op dat de waterpartijen in de parkzone en de individuele hemelwaterputten voldoende opvang- en buffercapaciteit bieden om de regenval van een 100 jarige storm het hoofd te bieden.

De leden vrezen plaatsgebrek in de woningen. Al bij al betreft het kleine woningen voor (jonge) gezinnen. Zal er voldoende bergruimte zijn? De woningen zijn qua oppervlakte te vergelijken met woningen op weekendverblijfparken.

De omgevingsvergunningaanvraag wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Gezien de bevolkingsgroei die deze ontwikkeling met zich zal meebrengen dringt een veilige fietsverbinding langs de Fleriskotstraat tussen Leffinge en Middelkerke zich meer dan ooit op. De Wilskerkestraat kan in deze niet als alternatief fungeren. Er doen zich nu al te veel conflicten voor tussen fietsers, auto's en landbouwvoertuigen.
- De voorzitter stelt dat het park geen verbinding maakt de omliggende polder. Het zou nochtans een meerwaarde zijn mocht het polderlandschap binnengesloten worden in de projectzone. Een andere invulling van het parkgebied dringt zich hiervoor op.
- De Van der Weijde merkt op dat de verharding als gevolg van deze ontwikkeling maximaal moeten beperkt worden met het oog op een vlotte infiltratie van het hemelwater. In de nota van de architect is niets terug te vinden over percentages verharding. Dit zou moeten aangevuld worden.
- De leden vrezen plaatsgebrek in de woningen. Al bij al betreft het kleine woningen voor (jonge) gezinnen. Zal er voldoende bergruimte zijn? De woningen zijn qua oppervlakte te vergelijken met woningen op weekendverblijfparken.

5. Vaststellen datum volgende vergadering



verslag

De eerstvolgende vergadering gaat door op 5 oktober 2023 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 procoro heeft nog geen antwoord geformuleerd op het schrijven betreffende de vraag een seminarie te organiseren rond de bevindingen van het kustgecoro overleg Staten-Generaal. De secretaris zal hieromtrent contact opnemen met de procoro.

De voorzitter zal het organiseren van een studiemiddag naar de waterduinen in Nederland aankaarten bij de burgemeester.

De heer Dufoer vraagt naar de timing van het nieuwe gemeentehuis. Er is nog geen concrete timing gekend voor de bouw hiervan.

De heer Sissau vraagt naar de ontwikkelingsplannen voor de site Malpertus t.h.v. Leffingbrug, hoek Vaardijk-Zuid en Slijpesteenweg. Er werd nog geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor deze site.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:50 uur.

Getekend op origineel

de secretaris



Matthias De Clerck

de voorzitter

Georges Allaert