



verslag

Verslag GECORO 07/03/2024

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

Politieke fracties: Open-VLD verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 11 januari 2024



verslag

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 11 januari 2024.

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 en de gemeenteraad hebben geen beslissingen genomen m.b.t. behandelde dossiers.

3. Jaarverslag gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening 2023 - goedkeuring

Artikel 1.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening richt een adviesraad voor ruimtelijke ordening in op het niveau van de gemeente, nl. de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. In 2019 heeft de gemeenteraad de GECORO van de gemeente Middelkerke samengesteld en benoemd.

De voorzitter brengt, in toepassing van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels betreffende de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening, verslag uit aan de gemeenteraad en aan de leden van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van de gemeente Middelkerke over het beheer van de werkingsmiddelen en de in 2023 door de GECORO verrichte activiteiten.

Het jaarverslag 2023 wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

Het jaarverslag 2023 zal op de eerstvolgende gemeenteraad ter kennisname gebracht worden.

4. Gemeentelijk beleidsplan ruimte - openbaar onderzoek voorlopig vastgesteld ontwerp - advies

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 8 november 2023 het ontwerp van beleidsplan ruimte met het beleidskader 'hogere bouwen en verdichten' voorlopig vastgesteld.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd naar bezwaren dat liep van 1 december 2023 tot en met 28 februari 2024. Er werd een informatievergadering georganiseerd op 12 december 2023.

De gecoro heeft het beleidsplan ruimte reeds tijdens onderstaande vergaderingen besproken:

09/01/2020

Tijdens de bespreking komen volgende punten aan bod:

- De ontwerper/het studie bureau heeft een belangrijke rol in het hele proces. Het is dus zeer belangrijk een planteam samen te stellen met de juiste profielen en een degelijke terreinkennis. Ervaring met de kustregio is onontbeerlijk. Verder dient een duidelijke en omvattende projectdefinitie opgesteld te worden als leidraad voor het ontwerpproces. Dit alles dient gevat te worden in een bestek dat, rekening houdende met de regelgeving op overheidsopdrachten, garantie biedt op het aanstellen van de meest geschikte kandidaat.
- De opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimte is zeker aan de orde. Het huidige



verslag

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dateert reeds van 2008 en is op vele vlakken niet langer actueel. Een beleidsplan ruimte biedt kansen om een nieuwe visie uit te werken op de lange termijn, lees tot 2050.

- De opmaak van het beleidsplan ruimte biedt kansen om na te denken over oplossingen voor problemen die de klimaatverandering met zich meebrengt. Hoe zal bv. omgegaan worden met water? Moet er ruimte voorzien worden in het hinterland voor tijdelijke opvang van water tijdens de winter? Kan een verhoogde aanleg van landelijke wegen dienst doen als buffer tijdens overstromingen?
- Volgende thema's dienen zeker aan bod te komen:
 - Verhogen van de tewerkstelling en welvaart. Beide zijn noodzakelijk voor de groei van Middelkerke op vlak van o.m. bevolking, aantrekken van jonge gezinnen,
 - Wat dient er te gebeuren met de verouderde gebouwen op de Zeedijk en hoe verhoudt zich dit tot hoogbouw aan de kust?
- De beleidsmakers, college van burgemeester en schepenen en gemeenteraad, dienen goed op de hoogte te zijn van de complexe materie en de procedures verbonden aan de opmaak van een beleidsplan ruimte om met kennis van zaken beslissingen te kunnen nemen.
- Overleg met de hogere overheid, provincie en gewest, dient tijdig en uitvoerig te gebeuren. De opmaak van het GRS leert ons dat de visie van de gemeente niet altijd wordt gedragen door de hogere overheid. Een consensus over wat wenselijk en haalbaar is wordt best bij het begin van het opmaakproces nagestreefd.
- De leden geven aan dat het een interessant en leerrijk traject zal worden dat de nodige inspanningen zal vragen van de commissie. De GECORO zal deze taak met enthousiasme op zich nemen.
- Indien de werklust het noodzakelijk maakt kan ook geopteerd worden om tijdens de dag te vergaderen.

06/05/2021

Tijdens de bespreking komen volgende punten aan bod:

- 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



verslag

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.
- 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 bedrijvzone 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.

16/09/2021

Tijdens de bespreking komen volgende punten aan bod:

- 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^e 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^e 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.



verslag

- 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 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 infrastructurale 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.

08/09/2022

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



verslag

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.

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.

12/01/2023

Toelichting door de heer Lebrun van Sweco.

De voorzitter bedankt de heer Lebrun voor de toelichting.

De voorzitter stelt de vraag of er voor het bepalen van de strategische thema's met tijdshorizon 2050 gewerkt werd met scenario's om de prioriteiten te bepalen. Bv. rond zeespiegelstijging: werden hier scenario's uitgewerkt waarbij rekening werd gehouden met een beperkte, gemiddelde en sterke zeespiegelstijging? Een hogere zeespiegel vereist een andere aanpak dan wanneer deze beperkt blijft. Denk aan meer verduining enz.. De gevolgen moeten tijdig in kaart gebracht worden om voldoende tijd te hebben om adequate maatregelen tijdig te kunnen realiseren. Hetzelfde geldt o.m. voor scenario's rond mobiliteit en andere thema's.

Aansluitend volgt de vraag of er een hiërarchie in de strategische thema's zit. De heer Lebrun geeft mee dat de hiërarchie context en doelgroep afhankelijk is. Voor klimaatuitdagingen is het groenblauwe netwerk prioritair. Voor wonen is een kwalitatieve leefomgeving belangrijk. De ruimte moet flexibel ingericht worden. Het groenblauwe netwerk maakt hier ook deel van uit.

Conclusie: er moeten scenario's uitgewerkt worden rond de strategische thema's om de ambities scherp te stellen en de hiërarchie van de ambities te bepalen. Scenario's maken de keuzes aanschouwelijker voor het grote publiek en laten toe om een positief verhaal te brengen naar de burger toe.

De heer Lebrun stelt dat er tot heden geen scenario's zijn gemaakt in het voorontwerp beleidsplan en is ook akkoord met de meerwaarde voor de strategische thema's en voor het beleid en de burger.

De voorzitter geeft aan dat de discussie rond de uitwerking van de strategische thema's in de RUP's meer moet gevoerd worden. Er moet over gewaakt worden dat er niet teveel aan postzegelplanning wordt gedaan. Een ruimere blik gericht op het strategische niveau is noodzakelijk. Op dit strategisch niveau is het groenblauwe netwerk essentieel. Dit nadenken op strategisch niveau ontbreekt nu nog te veel. Zoals hierboven reeds aangehaald, dit moet tijdig gebeuren om voldoende tijd te hebben om maatregelen uit te voeren. Zo moet er nu geanticipeerd worden op de zeespiegelstijging/klimaatverandering. Er kan bv. gekozen worden om de N34 te verduinen wat een



verslag

toeristische meerwaarde zou bieden. Wordt er niet geanticipeerd dan zal de zeespiegelstijging de bebouwing landinwaarts duwen.

(De heer Claeys verlaat de vergadering om 20u10.)

De heer Sissau vraagt hoe ontpitten van binnengebieden zal aangepakt worden. Dit zal per RUP aangepakt worden. Zo wordt bij RUP Zeedijk-Tennis de doorwaadbaarheid van het gebied gegarandeerd. Bij het RUP Westende Bad wordt bij de herontwikkeling van de dense bouwblokken extra bouwhoogte toegelaten als de doorwaadbaarheid kan gegarandeerd worden. Er worden ook voorschriften in functie van groendaken voorzien en het volledig verharderen van binnengebieden wordt verboden alsook het volledig innemen van deze gebieden in functie van parkeren. Tijdens de verdere opmaak van de RUP's zal nog nagedacht worden over de juiste voorschriften om de doorwaadbaarheid te garanderen.

De heer Dufoer vraagt hoe hoog er mag gebouwd worden. Dit zal blijken uit de resultaten van de plan-MER. Aanvullend vraagt de heer Dufoer wat er met de campings zal gebeuren. Er zal gekeken worden waar kansen zijn voor het versterken van het groenblauwe netwerk in combinatie met gericht verdichting van de bebouwing al dan niet in functie van permanent wonen.

De heer Panckoucke benadrukt het belang van waterbuffering in het klimaatverhaal. In het beleidsplan moet hier de nodige aandacht naar gaan. De voorzitter geeft aan dat ook hier scenario's een belangrijke rol spelen bij het in kaart brengen van de modaliteiten van deze waterbuffering.

De heer Bouve stelt zich vragen bij de impact van hoogbouw op het karakter en de eigenheid van Westende Bad. Zal de sfeer van de dorpskern niet verloren gaan? De voorzitter geeft aan dat dit inderdaad niet eenvoudig te verzoenen valt.

De heer Panckoucke stelt dat een hoogbouw op het Rauschenbergplein het zicht zal belemmeren van de gebouwen langs de Parklaan. Zij hebben nu een onbelemmerd zicht op strand en zee. De voorzitter stelt dat een bestaand zicht op die locatie geen rechten geeft op vrijwaring van dit zicht.

De heer Bouve vraagt of het beleidsplan kan dienen als basis om vergunningen af te leveren. Dit kan niet.

Het voorontwerp van beleidsplan ruimte en het voorontwerp van beleidskader hoger bouwen en verdichten worden gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen m.b.t. het uitwerken van scenario's en het doorvertalen ervan in de strategische thema's.

11/01/2024

Tijdens de beraadslaging worden volgende opmerkingen geformuleerd:

- De voorzitter is tevreden met de hogere opkomst tijdens het informatievergadering dan voor de informatievergadering van de conceptnota. Er is echter nog steeds een gebrek aan opendebatcultuur binnen het proces. Zo zouden verscheidene scenario's, die nog steeds ontbreken, in het beleidsplan ruimte (BPR) het debat met de burgers, belangengroepen, middenveldorganisatie, enz kunnen ondersteunen.
- De Noord – Zuid analyse wordt onvoldoende gemaakt. Zo wordt de groenblauwe structuur besproken maar te gefragmenteerd. Een algemeen overzicht ontbreekt. De Noord – Zuid as is er nochtans al sinds de Romeinse tijden. Ook de link met Nieuwpoort, de luchthaven (tewerkstelling) en Oostende in het algemeen ontbreken
- De heer Panckoucke geeft aan dat een opendebatcultuur veelal gestuurd wordt door de keuze die de politiek hierin maakt. Verder wordt in de strategische visie te weinig ingegaan op tewerkstelling.
- De heer Claeys sluit zich aan bij wat de voorzitter stelt. Het BPR biedt te weinig oplossingen voor gekende problemen zoals bv. wat doen tegen leegstand buiten het toeristisch seizoen of tegen de hoge woningprijzen. Er wordt gesteld dat WUG's niet zullen aangesneden worden



tenzij dit aantoonbaar noodzakelijk blijkt. Echter de beide WUG's in Leffinge zijn reeds aangesneden. Veelal zullen hier mensen komen wonen van buiten de gemeente die weinig deelnemen aan het dorpsleven en er ook geen binding mee hebben.

De WUG's worden niet bebouwd om open ruimte te vrijwaren maar de toeristische ontsluiting die gepland staat neemt meer open ruimte in dan alle WUG's samen. Kortom de ontwikkeling van de toeristische ontsluiting staat haaks op de wens open ruimte te vrijwaren.

Fiets- en voetgangersverbindingen komen te weinig aan bod. Naar aanleiding van de ontwikkeling van de WUG's in Leffinge is een functionele fietsverbinding, langs de Fleriskotstraat, tussen Middelkerke en Leffinge meer dan ooit noodzakelijk.

- De heer Kuylle duidt aan dat er veel gebouwd wordt in Middelkerke maar dat dit in belangrijke mate voor tweedeverblijvers is. Hierdoor is Middelkerke in bepaalde perioden van het jaar doods. Gevolg is dat voorzieningen zoals banken hierdoor wegtrekken.
- De voorzitter stelt dat een beleidskader gericht op jonge gezinnen hier aan de orde is. Het doel is om Middelkerke aantrekkelijk te maken voor jonge gezinnen. Tewerkstelling in aantrekkelijke sectoren (bv. ICT) vormt hierin een belangrijk element.
- De heer Vandewalle stelt dat het starten van een eerste graad middelbaar onderwijs in Middelkerke hieraan zeker kan bijdragen.
- De heer Van Der Weijde stelt dat de toekomstvisie in het BPR te beperkt, eenzijdig en kortzicht is. Er is veel aandacht voor (massa)toerisme maar de gemeente heeft nog veel potentieel daarbuiten. Dit wordt onvoldoende uitgewerkt.
Verdichten en hoger bouwen vormt de rode draad van het BPR. Is dit werken aan woon- en leefklimaat? Er moet meer aandacht gaan naar klimaatbestendig ruimtegebruik. Zo vormen hitte eilanden nu reeds een probleem.
De Vlaamse bouwmeester heeft de visie voor hoogbouw op het Rauschenbergplein ontkracht. Hij stelt dat de uitbreiding via hoogbouw en inbreiding niet noodzakelijk is maar enkel politiek gewenst is.
- De voorzitter geeft aan dat hoogbouw een middel is om open ruimte (o.a. duinen) te vrijwaren van bebouwing.
- De heer Van Der Weijde geeft mee dat de Vlaamse bouwmeester stelt dat er geen bewezen behoefte is aan meer woongelegenheden en aan hoogbouw.
- De heer Dauw geeft mee dat de dingen onvoldoende worden benoemd. Zo is water essentieel. Dit wordt echter niet zo benoemd. Wat zal er met water gedaan worden? Er kan bv. warmte uit riolen gewonnen worden. Hoe wordt water gebufferd tijdens overstromingen of perioden van droogte? Hetzelfde probleem van benoemen stelt zich bij het nadenken over de toekomst en innovatie.
- De heer Baeteman stelt dat het mogelijk moet zijn voor de mensen om naar de kust te komen. Dit vertaalt zich ook in het oprichten van tweedeverblijven. Het alternatief is dat mensen naar verre vakantiebestemmingen gaan met o.a. het vliegtuig wat ook negatief is voor het klimaat.
- De heer Dufoer geeft aan dat er hoofdzakelijk nadruk wordt gelegd op de toeristische sector tijdens de vakantieperiodes. Daarbuiten is het veel rustiger in Middelkerke. Er moet meer aandacht gaan naar tewerkstelling. Zo beperkt de tewerkstelling zich vandaag hoofdzakelijk tot overheidsdiensten (gemeentebestuur, OCMW) en toerisme. Voor de horeca is het steeds moeilijker om mensen te vinden. Het is belangrijk jonge mensen aan te trekken. De kleinere kernen (Leffinge, Slijpe, ...) bieden mogelijkheden voor deze jonge mensen om rustig te wonen weg van de toeristische drukte in de kuststrook. Belangrijk is dat er voldoende aandacht gaat naar de band tussen kust en hinterland. Deze ontbreekt nu te veel. Ook kan een bijkomende KMO-zone werkgelegenheid creëren.
- De heer Panckoucke stelt een aantal maatregelen voor om op te nemen in het BPR:



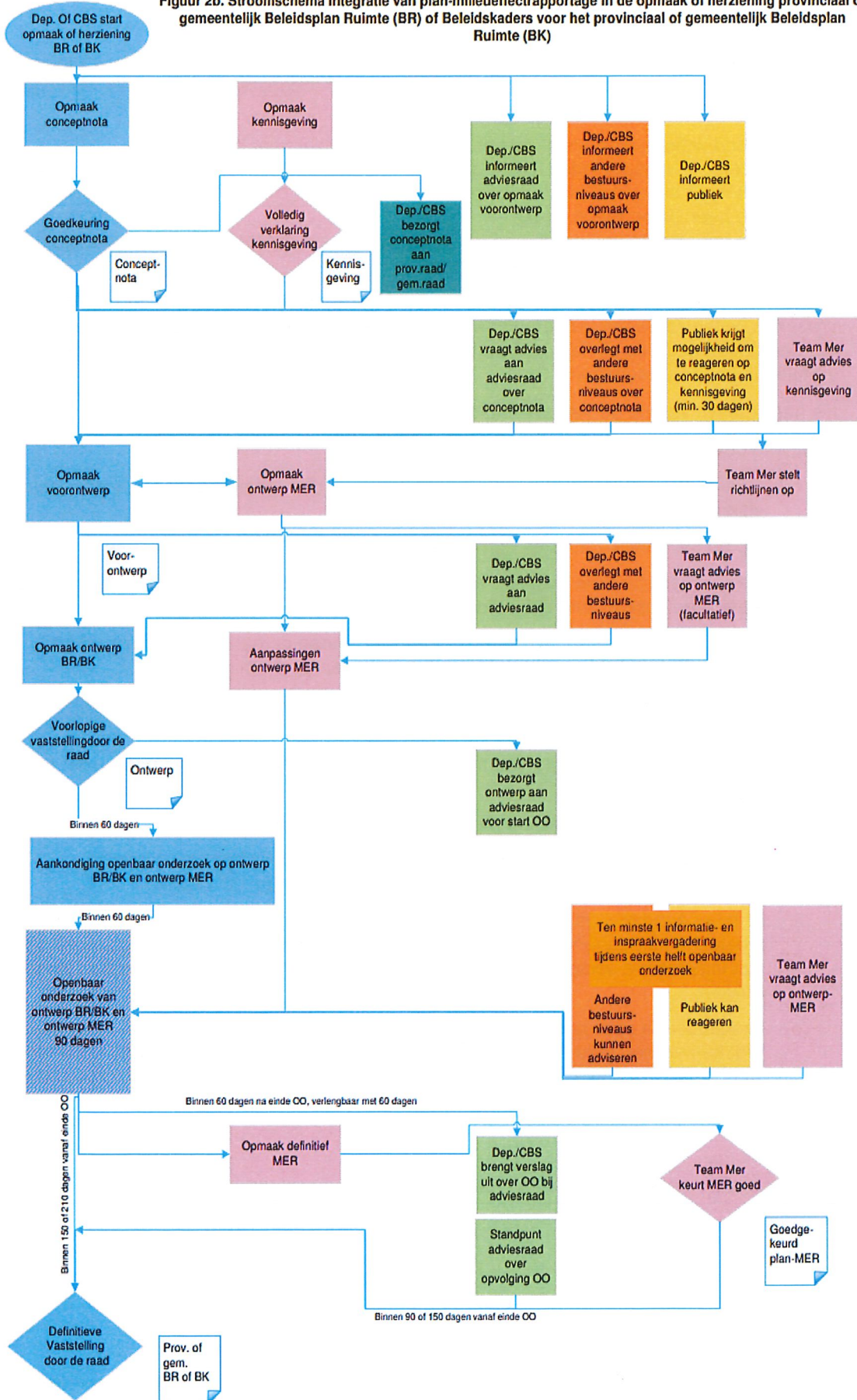
verslag

- Bij hoogbouw een percentage vaste bewoning verplichten.
- Opleggen van verplichte verhuring.
- Uitwerken van een visie rond leegstaande landbouwbedrijven. Functiewijziging van bedrijfswoning naar wonen wordt steeds minder toegestaan. Moeten die woningen afgebroken worden?
- Rond waterhuishouding gaat er te weinig aandacht naar historische overstromingsgebieden. Deze gebieden moeten teruggeven worden aan het water. Dit moet benoemd worden in het BPR.
De heer Dauw treedt dit bij.
De heer Baeteman geeft mee dat er een water- en droogteplan wordt opgesteld in samenwerking met de polderbesturen.
- De heer Sissau stelt dat het een heel algemeen geformuleerd document is. Hij stelt zich ook vragen in hoeverre de bepalingen uit het beleidskader voldoende duidelijk geschreven zijn om beroepsprocedures bij de provincie te voorkomen eens de RUP's deze bepalingen vertalen in bouwvoorschriften.
- De heer Claeys verlaat de vergadering om 20u55.
- Synthese door de voorzitter:
 - Over het algemeen is het een goed geschreven document maar een overkoepelende visie met bijhorende scenario's ontbreekt.
 - Op de plan-MER zijn geen opmerkingen.
 - De strategische visie mist een aantal zaken die nog moeten verduidelijkt worden (dit werd reeds opgemerkt tijdens de conceptnota):
 - Hoe wordt met mobiliteit omgegaan binnen de bandstedelijkestructuur? Belangrijk hier zijn het STOP principe en de 15 minuten stad.
 - Hoe wordt met mobiliteit omgegaan tussen de kleine kernen en de bandstedelijkestructuur?
 - Hoe wordt omgegaan met de mobiliteit/parkeerstructuur om toeristen op te vangen?
 - Het mobiliteitsbeleid moet gelinkt worden aan het ruimtelijk beleid.
 - De mobiliteitsstructuur moet ontwikkeld worden. Denk bv. aan een automatische tramlijn tussen Middelkerke en de luchthaven.
 - Er moet aandacht gaan naar het aantrekken van jonge gezinnen. Wonen en werken moeten in samenhang bekeken worden. Een kwaliteitsvolle ruimte en aanwezigheid van innovatieve sectoren voor tewerkstelling zijn nodig om jonge gezinnen aan te trekken.
 - Landbouw en openruimte behelzen 80% van de totale oppervlakte van de gemeente. Wat kan er met deze ruimte gedaan worden? Waterberging/waterbuffering zal en moet een belangrijke rol spelen om overstromingen te voorkomen en droge periodes door te komen.

Hieronder de procedure opmaak beleidsplan ruimte:



Figuur 2b. Stroomschema integratie van plan-milieueffectrapportage in de opmaak of herziening provinciaal of gemeentelijk Beleidsplan Ruimte (BR) of Beleidskaders voor het provinciaal of gemeentelijk Beleidsplan Ruimte (BK)





verslag

De gecoro wordt gevraagd om een standpunt uit te brengen over het ontwerp van beleidsplan ruimte en het gevolg dat het best gegeven kan worden aan de reacties uit het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 139 bezwaren ontvangen.

De voorzitter geeft een toelichting betreffende de procedure voor de opmaak van een beleidsplan ruimte.

Tijdens de beraadslaging worden volgende opmerkingen geformuleerd:

- De heer Sissau geeft aan dat de bezwaren hoofdzakelijk werden ingediend door 2^e verblijvers en mensen die hun domicilie niet in Middelkerke hebben. Vanuit de Middelkerkse bevolking werden weinig bezwaren geformuleerd. De voorzitter beaamt dat dit een belangrijk onderscheid is.
- De voorzitter merkt op dat het belangrijk is dat het beleidsplan ruimte meer inzet op werkgelegenheid om zo jonge, kapitaalkrachtige gezinnen aan te trekken. Er is hiervoor tevens aandacht nodig voor een goede mix aan woonegelegenheden. Het beleidsplan ruimte dient hiervoor de hiërarchie van de kernen binnen Middelkerke beter te definiëren. De gewenste mix aan woonegelegenheden is nl. afhankelijk van kern tot kern. Zo is in de kustband een hogere dichtheid noodzakelijk terwijl in de hinterlandkernen op schaal van de dorpen moet gewerkt worden. Dit moet helder benoemd worden in het beleidsplan ruimte.
- De heer Dauw merkt op dat los van hoogbouw de adviezen positief zijn. Ook de bezwaren handelen haast uitsluitend over hoogbouw.
- De voorzitter sluit zich aan bij het advies van het Departement Omgeving wat betreft de noodzaak van het toevoegen van een begrippenlijst. Ook de tegenstrijdige visie ivm woonuitbreidingsgebieden moet verduidelijkt worden. Wat betreft het omvormen van campings naar gebieden voor wonen, niet de maatschappelijke behoefte is hoofdzakelijk maar wel welke maatschappelijke invulling/visie willen we geven aan Middelkerke.
- Wat betreft het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen stelt de voorzitter dat het beleidsplan ruimte op het vlak van mobiliteit onvoldoende is uitgewerkt. Zo wordt onder meer het concept van de 15 minuten stad nergens opgenomen. Toch vallen er veel raakvlakken vast te stellen tussen het beleidsplan van de provincie en dat van de gemeente.
- De heer Dauw en de voorzitter merken beiden op dat de toegevoegde waarde van de verstedelijkte kustband omhoog moet. Er is voldoende potentieel aanwezig. In die zin is de verzorgende rol die Middelkerke toebedeelt krijgt in het provinciaal beleidsplan ruimte onvoldoende om dit potentieel waar te maken. De productiecapaciteit van de kustband moet verhoogd worden. Kustkernen moeten meer mogelijkheden krijgen om zich verder te ontwikkelen.
- De heer Sissau merkt op dat de bevolkingsgroei en het bevolkingsaantal die toegekend worden afwijken van de werkelijkheid. Op om het even welk ogenblik zijn er meer dan 20.000 mensen in Middelkerke. De heer Vlamynck beaamt dit en geeft in dit verband aan dat het grootste aantal campings van de kust zich in Middelkerke bevinden. De heer Sissau vult aan dat er zo'n 20.000 2^e verblijvers zijn in Middelkerke. Het is dus evident dat er om het even wanneer meer dan 20.000 mensen in Middelkerke zijn. Gelet op de pensioenmigratie zal het officiële bevolkingsaantal ook sneller stijgen dan wat de prognose voorspeld.
- De heer Dufoer stelt dat de vraag naar meer betaalbare woningen door de Vlaamse overheid zelf wordt tegengewerkt door de steeds hogere eisen die gesteld worden aan woningen met hogere prijzen als gevolg. De overheid is te betuttelend met de vele regels. De heer Kuyllie beaamt dit en stelt dat nieuwe woningen onbetaalbaar worden. Ook een oudere woning renoveren volgens de laatste normen blijkt voor velen onbetaalbaar.



verslag

- Wat betreft verdichten en de bijhorende kwaliteitsgaranties stelt de voorzitter dat het beleidsplan ruimte hier wel een aantal garanties biedt. Zo wordt er onder meer nadruk gelegd op een levendige plint en het opwaarderen van de openbare ruimte. De heer Dauw sluit zich hier bij aan en stelt dat er meer aandacht moet gaan naar mobiliteit. Dit zal reeds een deel van de bezwaren helpen oplossen. Het beleidsplan ruimte verwijst naar mobiliteitsstudies die door potentiële bouwheren worden uitgevoerd. Deze mobiliteitsstudies moeten echter door het gemeentebestuur worden gedaan om zelf de regie in handen te houden. De visie op de ontwikkeling van Westende dorp en Lombardsijde moet verder uitgewerkt worden. Het verder uitwerken van de thema's mobiliteit en werkgelegenheid, en het beleidsplan ruimte niet uitsluitend toespitsen op wonen/hoogbouw, zal voor een groot deel tegemoet komen aan de opmerkingen van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

5. Vaststellen datum volgende vergadering

De volgende vergadering is gepland 18 april 2024 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 voorzitter licht de infovergadering over Kustvisie die plaatsvond in Middelkerke toe. Binnen Kustvisie is men gekomen tot een eenduidige visie met alle stakeholders. Er zal worden ingezet op verduining en bredere stranden in zeewaartse richting met doel de kust te beschermen tegen de komende zeespiegelstijging over een periode van 10 – 20 – 30 jaar. Ook de havens zullen beschermd worden door sluiscomplexen en dammen zeewaarts te bouwen. De kostprijs van dit alles is nog niet gekend.

Vanuit het project Kustvisie is men heel positief over de ontwikkelingen in Middelkerke (nieuwe zeedijk) qua kustbescherming.

De heer Kuylle vraagt of de testopstelling thv Walraversijde verband houdt met Kustvisie. De voorzitter geeft mee dat dit de kracht van de golven meet om na te gaan wat er moet gebeuren op vlak van nieuwe/bijkomende zeewering. De bestaande zeedijk is niet sterk genoeg om weerstand te bieden aan superstormen. Verduining en aanpassing van het dijklichaam zullen noodzakelijk zijn.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:00 uur.

Getekend op origineel

de secretaris

Matthias De Clerck



de voorzitter

Georges Allaert

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag



