



## Verslag GECORO 16/10/2025

Aanwezig:

Georges Allaert, voorzitter;

Eric Vandewalle, Cuyle Werner, F. Demeulenaere, Piet Panckoucke, Dirk Baeteman,  
Marissa Van Boven, Nancy Depuydt, deskundigen-effectief;

Geert Van Kerschaver, Geert Dufoer, Alexander Sissau, deskundigen-plaatsvervangers;

Maité Waldmann, vereniging van werkgevers-effectief;

Bart Mortier, Filip Claeys, vereniging van landbouwers-plaatsvervangers;

Bruno Beyen, milieuverenigingen-effectief;

Bram Vlamynck, toeristische sector-effectief;

Matthias De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

Ingrid Vandenbergh, Ann Vanhercke, Jan Dauw, deskundigen-plaatsvervangers;

Jana Bulcke, vereniging van landbouwers-effectief;

Johan Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger;

Catherine Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;

Christophe Bouve, deskundige-plaatsvervanger;

Afwezig:

/

Politieke fracties: schepen Descheemaeker N-VA Verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

### Verslag

#### **1. Goedkeuring verslag vergadering 18 september 2025**

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 18 september 2025.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.



**verslag**

**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. Kennismaking leden en toelichting takenpakket GECORO**

De leden stellen zich één voor één kort voor.

De voorzitter verwelkomt de leden en geeft een korte toelichting ivm de werking van de GECORO:

De GECORO adviseert het gemeentebestuur over ruimtelijke ordening en stedenbouw. Ze speelt een belangrijke rol in de goedkeuringsprocedure van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte en bij het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt over welke dossiers de GECORO advies dient te verlenen:

- bij de opmaak van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte
  - o in de voorontwerpfase
  - o na het openbaar onderzoek
- bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)
  - o in de voorontwerpfase
  - o na het openbaar onderzoek
- over vergunningsaanvragen, op vraag van het college of omgevingsambtenaar
- bij de opmaak van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen
- op vraag van het college of gemeenteraad adviseren over gemeentelijke vraagstukken van ruimtelijke ordening
- op eigen initiatief over aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening

De adviezen:

- zijn niet-bindend maar adviserend
- moeten gemotiveerd zijn (de overheid die de eindbeslissing neemt verwijst naar het advies en moet motiveren bij een afwijkende beslissing)
- bevatten eventueel ook de minderheidsstandpunten

De vergaderingen van de GECORO vinden in principe plaats op de eerste donderdag, start om 19u30, van de maand voor zover de behandeling van agendapunten dit noodzakelijk maakt (zie laatste punt van het verslag voor data).

Voorafgaandelijk aan de vergadering kunnen de agendapunten geconsulteerd worden via [cobra.middelkerke.be](http://cobra.middelkerke.be) (in te vullen in de adresbalk van de browser). Inloggen gebeurt met login en paswoord. Nieuwe vergaderingen worden via mail gemeld.

Hieronder een overzicht van de effectieve leden deskundigen en hun respectievelijke plaatsvervangers. Indien u als effectief lid niet kan aanwezig zijn dient u uw plaatsvervanger hiervan op de hoogte te brengen. De plaatsvervangers ontvangen ook telkens de uitnodiging voor de vergadering. Verder dient u zich te verontschuldigen voor de vergadering.



|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Georges Allaert    | Niet van toepassing voor de voorzitter |
| Eric Vandewalle    | Ingrid Vandenberghe                    |
| Werner Cuyle       | Geert Van Kerschaver                   |
| Filip Demeulenaere | Geert Dufoer                           |
| Piet Panckoucke    | An Vanhercke                           |
| Dirk Baeteman      | Alexander Sissau                       |
| Marissa Van Boven  | Jan Dauw                               |
| Nancy Depuydt      | Christophe Bouve                       |

#### 4. Gemeentelijk beleidsplan ruimte - openbaar onderzoek - advies

Het gemeentelijk beleidsplan ruimte werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd. 2 april 2025.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus 2025 met informatiemarkt op 12 juni 2025 in CC De Branding.

Alle relevante adviesinstanties werden bevroegd.

Er werd bezwaar ingediend door 162 bezwaarindieners.

Sweco licht de ontvangen bezwaren en adviezen toe en duidt het verslag met voorstel van antwoord.

Een synthese van de bezwaren kan nagelezen worden in het Excel bestand toegevoegd in Cobra@home.

Beraadslaging:

De heer Claey's stelt dat hoogbouw geen doel op zich mag vormen. Er moet verder voldoende aandacht gaan naar het evenwicht tussen vaste bewoning en tweede verblijvers. De leefbaarheid van de hinterland dorpen is een blijvend aandachtspunt. Op het vlak van zonevreemdheid moet erover gewaakt worden dat landbouwgronden beschikbaar blijven voor de landbouw. Voormalige hoeves moeten wel kunnen blijven bewoond worden door niet landbouwers zoals dit nu reeds het geval is. Een functiewijziging van hoeve naar woonhuis moet steeds mogelijk blijven.

De heer Beyen uit zijn bekommernis over het feit dat de gecoro slechts een niet bindend advies kan uitbrengen.

De heer Panckoucke stelt zich vragen rond de ontwikkeling van WUG Badenlaan gelet op de plaatselijke waterproblematiek. De Heer Baeteman vult aan dat de Middenkustpolder de watertoets voor de site heeft behandeld en daaruit bleek dat de gronden, mits compensatie, kunnen ontwikkeld worden.

De heer Sissau heeft de GIS-oefening als bijlage bij het beleidskader Hoger bouwen en strategisch verdichten nagerekend en stelt dat de berekening niet klopt. Zo werd o.m. netto- en brutovloeroppervlakte door elkaar gebruikt. Sweco zal het voorbeeld nakijken op fouten.

De heer Vlamynck vindt dat mobiliteit binnen de gemeente onvoldoende wordt belicht. Ook de leefbaarheid van de hinterlanddorpen vormt een belangrijk aandachtspunt. Zo zal de sluiting van de scholen in Slijpe en Westende een negatieve impact hebben hierop.

De heer Dufoer stipt de noodzaak aan van een allesomvattend energiebeleid. Er wordt steeds meer ingezet op elektrificatie, denk o.m. aan wagens, echter het elektriciteitsnet is hier niet op voorzien. Welke stappen zal de gemeente hierin nemen?

De heer Baeteman geeft aan dat zonevreemde woningen in agrarisch gebied bij her- of verbouwingen onvoldoende landelijke karakter uitstralen. Het landelijke karakter van agrarisch gebied dient sterker verankerd te worden. De voorzitter sluit zich hierbij aan en stelt dat dit een belangrijk element is in de



**verslag**

beleving van het landschap. Het is tevens één van de hoofdtaken van de stedenbouw: 's Lands natuurschoon ongeschonden bewaren.

De heer Demeulenaere uit zich als voorstander van hoogbouw als middel voor zuinig ruimtegebruik. Wat betreft mobiliteit dient de nodige aandacht te gaan naar de toepassing van het STOP principe.

De heer Mortier stelt dat bij sommige mensen de angst voor verandering er toe leidt dat ze zich afzetten tegen hoogbouw.

Er moet bij het ruimtelijk beleid, naast de kustkernen, ook voldoende aandacht gaan naar het hinterland.

De behandeling van de bezwaren en adviezen, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek, door de gecoro wordt weergegeven in het bijgevoegde verslag.

Daarnaast formuleert de gecoro volgend advies:

Bij het begin van de vorige legislatuur ging Middelkerke van start met een gemeentelijk beleidsplan ruimte als 1 van de eerste gemeenten van Vlaanderen.

Na 5 jaar intensief studiewerk en communicatie met de burger en hogere overheden is het Beleidsplan Ruimte Middelkerke nu in haar definitieve vorm en inhoud klaar.

Het is een lang proces geweest dat inhoudelijk startte in 2020 met een startnota die de gecoro maakte in opdracht van het college van burgemeester en schepenen na het bezoek aan de gemeente van de toenmalige secretaris generaal van het departement Omgeving, Peter Cabus.

Het studiebureau Sweco werd aangesteld om dit project te ondersteunen en mede vorm te geven.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke doorliep in 4 jaar alle officiële stappen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tijdens de voortgang van het proces gaf de gecoro diverse aanbevelingen en opmerkingen waarvan er in het voortschrijdend proces voor een deel ook werden opgenomen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is aldus daardoor telkens verfijnd geweest tot het huidig document.

Ook de diverse administraties van het Vlaams Gewest en de provincie West-Vlaanderen leverden input in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Desondanks werden tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus nog 162 bezwaren van burgers ingediend.

Door de grote techniciteit van ruimtelijke planning is dit aantal en de inhoud van de bezwaren niet verwonderlijk.

Het merendeel van de bezwaren heeft betrekking op ingrepen in de bestaande ruimte met impact voor ons leefmilieu.

Het merendeel van de vragen van de burgers heeft betrekking op het hoger bouwen en de betreffende ingrepen voor mobiliteit en leefmilieu.

Ook inzake de problematiek van de waterinfrastructuur en waterbeheersing zijn interessante opmerkingen gemaakt die meegenomen zullen worden in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Opvallend hierbij is dat weinig bezwaren gingen naar innovatieve activiteiten die de volgende decennia zeker een grote impact zullen hebben inzake economie aan onze kust zoals in de domeinen toerisme, landbouw, mobiliteit en voorzieningen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is immers een langetermijnplan met een tijdshorizon van 20 tot 30 jaar.

Nog steeds ziet men te weinig de win-win en de koppeling van de ruimtelijke ingrepen voor de langere termijn.



Middelkerke moet zijn bandstedelijke kustontwikkeling veel meer netwerken met zijn uitgestrekt landbouwhinterland en de keten van polderdorpen.

Als gecoro zullen we de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ruimtelijke ontwikkeling centraal stellen in de beoordeling en behandeling van alle projecten die straks en reeds op korte termijn via ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen zullen worden uitgewerkt.

In het gemeentelijk Meerjarenplan 2026-2031 wordt al het project Zeedijk-Tennis en het Rauchenbergplein naar voren geschoven.

We zullen deze projecten afwegen in het licht van de ruimtelijke draagkracht, ruimtelijke toegevoegde waarde, ruimtelijke verdichting en efficiëntie en maatschappelijke win-win.

Het zijn allen bouwstenen onder de noemer ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte moeten we stellen dat indien er maatschappelijke wijzigingen optreden, het Beleidsplan Ruimte Middelkerke zal bijgestuurd moeten worden indien de ruimtelijke ingreep groot is. Ruimtelijke planning is nooit definitief af. Het gaat mee in de voortgang van de maatschappelijke dynamiek.

Zo was het noodzakelijk geworden om het vorig ruimtelijk structuurplan, dat gebaseerd was op de maatschappelijke dynamiek van begin jaren 2000, en in 2008 werd goedgekeurd, na 20 jaar te vervangen door een nieuw plan.

Het komt er nu op aan om in de loop van 2026 dit Beleidsplan Ruimte Middelkerke communicatief breed uit te dragen naar alle maatschappelijke geledingen.

Naast pers- en mediakanalen moet men ook via lezingen de draagwijdte kenbaar maken.

Pas dan is dit een geslaagd beleidsdocument en zal men de burgerparticipatie kunnen verbreden.

Het college van burgemeester en schepenen zal op basis van het advies van de gecoro de bezwaren en adviezen behandelen.

De gemeenteraad zal het beleidsplan ruimte definitief vaststellen december 2025.

## 5. Meerjarenplanning - advies

De presentatie zoals toegelicht aan de voorzitters van de gemeentelijke adviesraden dd. 07/10/2025 kan als volgt samengevat worden. De integrale presentatie kan nagelezen worden via [Cobra@home](mailto:Cobra@home).

### Stand van zaken

- Uitgevoerd:
  - Evaluatie MJP 2020-2025
  - Opmaak interne en externe omgevingsanalyse
  - SWOT-analyse
  - Strategische aanbevelingen van afdelingen
  - Beleidscolleges
  - Evaluatie en opmaak missie/visie
- In uitvoering:
  - Ontwerp MJP aftoetsen met adviesraden
  - Verwerken adviezen in MJP
  - Opmaak definitief MJP



## verslag

- Goedkeuring door gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn op 17/12/2025

### Missie

Middelkerke verhoogt als ambitieuze kustgemeente de levenskwaliteit en beleving voor iedereen door vernieuwing, gastvrijheid en efficiënte dienstverlening.

### Visie

- Middelkerke profileert zich als unieke en gastvrije kustgemeente met toegankelijke en efficiënte dienstverlening.
- Zorg op maat en gezinsvriendelijke dorpen en badplaatsen waar iedereen zich thuis voelt.
- Strategische focus op toerisme, ondernemerschap en innovatieve openbare ruimte versterkt het leven aan zee en in de polders.

### Strategische beleidsdoelstellingen

1. Middelkerke toegankelijk: moderne en digitale dienstverlening
2. Middelkerke bruist: versterking toerisme en lokale economie
3. Middelkerke levendig: vitale dorpen en gemeenschap
4. Middelkerke aantrekkelijk: kwalitatieve leefomgeving
5. Middelkerke jong: toekomst voor gezinnen en jeugd
6. Middelkerke zorgzaam: welzijn en zorg voor iedereen
7. Middelkerke sterk: efficiënte en mensgerichte organisatie
8. Middelkerke verantwoord: transparant en duurzaam bestuur

### Actieplannen

Voor elk beleidsdoel zijn concrete actieplannen opgesteld, zoals:

1. Nieuw gemeentehuis, digitale bibliotheek, multimediale communicatie
2. Toeristisch onthaal, eventlocatie Silt, marketingplan
3. Cultuurbeleving, sporthal, erfgoedrenovatie
4. Afvalbeheer, mobiliteit, ruimtelijk beleid, heraanleg straten
5. Jeugdbeleid, opvanginfrastructuur, nieuwe school, speelpleinen
6. Zorgtechnologie, gezondheidsbeleid, seniorenvoorzieningen, buurtgerichte zorg
7. HR-beleid, fleetplan
8. Financieel beleid, investeringen, desinvesteringen

### Adviesprocedure

Adviesraden krijgen vier weken de tijd om hun adviezen te bezorgen aan [lien.baeteman@middelkerke.be](mailto:lien.baeteman@middelkerke.be), uiterlijk op 7 november 2025.

Nabespreking per adviesraad vindt plaats in verschillende vergaderzalen per afdeling.

Volgend advies wordt geformuleerd:

De gecoro betreft het ontbreken van cijfers in de toelichting. Het is onmogelijk om een ernstig advies te formuleren op een meerjarenplanning zonder inzicht te krijgen in de achterliggende financiering.

**verslag**



De gecoro benadrukt de noodzaak om de missie en de visie van de meerjarenplanning af te stemmen op de langetermijnvisie van het gemeentelijk beleidsplan ruimte. Deze wisselwerking dient in twee richtingen gerealiseerd te worden.

**6. Vaststellen datum volgende vergadering**

De volgende vergadering zal doorgaan op 20 november 2025 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

**7. 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. Er worden geen voorstellen meegedeeld.

De voorzitter sluit de vergadering om 22:05 uur.

Getekend op origineel

de secretaris

de voorzitter

Matthias De Clerck



Georges Allaert