



Verslag GECORO 07/11/2019

Aanwezig:	G. Allaert, voorzitter; Vanhercke Ann, I. Vandenberghe, N. Wauters, L. Vanden Bussche, W. Cuyle, J. Dauw, deskundigen; J. Verborgh, vereniging van werkgevers-effectief; F. Claey's, vereniging van landbouwers-effectief; B. Vlamynck, toeristische sector-effectief; D. Baeteman, G. Van Kerschaver, C. Bouve, P. Panckoucke, A. Sissau, deskundigen-plaatsvervangers; G. Dufoer, milieuverenigingen-plaatsvervanger; M. De Clerck, secretaris;
Verontschuldigd:	E. Huyghe, deskundige; S. Stragier, werknemersverenigingen-effectief; R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief; A. Allaert, D. Vermander, deskundigen-plaatsvervangers; D. Coussée, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger; J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger; C. Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;
Afwezig:	F. Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervanger

Politieke fracties:

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 19/09/2019

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 19/09/2019.



verslag

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent adviezen uitgebracht tijdens de vergadering van 19/09/2019

Huishoudelijk reglement gecoro

Het huishoudelijk reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad in de zitting van dd. 20/11/2019.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone

Het gunstige advies werd overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad. De goedkeuringsprocedure wordt verdergezet. Momenteel loopt een openbaar onderzoek naar bezwaren.

Meerjarenplanning

Het advies werd overgemaakt aan het gemeentebestuur en zal bij de verdere opmaak van de meerjarenplanning in overweging genomen worden. Zie ook punt 7 van dit verslag.

3. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over de wijziging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen.

De gemeente kan via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen stellen inzake de woonbaarheid van de woningen.

De gemeente kan via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen stellen inzake de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen.

De huidige stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen dateert van 17/12/2007 en er dringen zich voor een aantal problemen en knelpunten oplossingen op inzake de woonbaarheid van woningen.

Het gemeentebestuur wil de woonkwaliteit van de appartementen verbeteren.

De woonbaarheid en woonkwaliteit van een studio of appartement wordt in belangrijke mate bepaald door de woonbare oppervlakte ervan. Naar mate het aantal bewoners toeneemt dient ook de woonbare oppervlakte van de studio of het appartement toe te nemen.

De gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen ziet er als volgt uit (aanpassingen in cursief):



Definities

Artikel 1

- Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum 2 woongelegenheden.
- Netto-vloeroppervlakte: vloeroppervlakte begrensd door de binnenvlakken van de muren die de woongelegenheid omsluiten met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, de buitenmuren en de open terrassen welke boven het openbaar domein zijn gelegen. Open terrassen op privaat domein en gesloten terrassen (loggia's) boven het openbaar domein mogen worden meegerekend met het netto-vloeroppervlakte.
- Woongelegenheid: lokaal of geheel van lokalen dat normaal bestemd is om te dienen als vaste of tijdelijke verblijfplaats voor personen.

Algemene bepalingen

Artikel 2

In de deelgemeenten Leffinge, Slijpe, Wilskerke, Sint-Pieters-Kapelle, Schore en Mannekenvere evenals in de Miamiwijk en de Louis Logierlaan kunnen geen meergezinswoningen gebouwd worden met uitzondering van meergezinswoningen die gerealiseerd worden conform de bestemmingsvoorschriften van de geldende bijzonder plannen van aanleg. Bij ééngezinswoningen kan de huisvesting van eigen familie welke zorgbehoevend is voorzien worden indien de leefruimte voor de zorgbehoevende familie één functioneel geheel vormt met de ééngezinswoning.

Toepassingsgebied

Artikel 3

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Middelkerke behalve waar de verordening in strijd is met de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.



Onderstaande bepalingen zijn van toepassing op:

- alle nieuw op te richten meergezinswoningen
- het herbouwen van bestaande meergezinswoningen
- alle verbouwingen van één- naar meergezinswoningen
- alle verbouwingen en/of uitbreidingen, inclusief verbouwingen die het aantal woonegelegenheden wijzigen, van bestaande en/of reeds vergunde meergezinswoningen dit enkel binnen de zone van de verbouwing en voor alle wijzigingen van het aantal woonegelegenheden dit enkel binnen de zone van de wijziging

Werken die geen invloed hebben op het aantal woonegelegenheden of op de netto-vloeroppervlakte van de woonegelegenheden vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

Oppervlakenormen voor woonegelegenheden

Artikel 4

<i>Type woonegelegenheid</i>	<i>Minimum netto-vloeroppervlakte per woonegelegenheid</i>
<i>Studio</i>	<i>60m²</i>
<i>1 slaapkamer appartement</i>	<i>60m²</i>
<i>2 slaapkamer appartement</i>	<i>80m²</i>
<i>3 slaapkamer appartement</i>	<i>100m²</i>
<i>> 3 slaapkamer appartement</i>	<i>100m²</i>

Uitzonderingsbepalingen

Artikel 5

In functie van de perceelsconfiguratie kan het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd voorstel afwijken van bovenvermelde bepalingen.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- De minimum netto-vloeroppervlakte voor een studio dient op 45m² te worden vastgelegd. Mits een doordachte inrichting geeft dergelijke oppervlakte de mogelijkheid tot het creëren van een kwaliteitsvolle woonegelegenheid. De minimum netto-vloeroppervlakte van grotere wooneenheden dient niet vastgelegd te worden maar afhankelijk gesteld te worden van de invulling van de woonegelegenheden. Zoals hierboven aangehaald kan kwaliteitsvol wonen ook op kleinere oppervlaktes als de inrichting kwaliteitsvol en doordacht uitgevoerd wordt.

De GECORO heeft verder nog een aantal bekommernissen geformuleerd:

- De definitie van meergezinswoning optrekken van 2 naar 3 woonegelegenheden om het opsplitsen van grote woningen in 2 woonentiteiten niet te bemoeilijken. Gelet op het feit dat er kleiner zal/moet gewoond worden zullen er in de toekomst meer opsplitsingen van grotere, alleenstaande eengezinswoningen gerealiseerd worden. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze verordening hier een struikelblok voor vormt.
- De verordening hanteert netto-vloeroppervlaktes. De bruto-vloeroppervlaktes zijn 20 tot 30 % hoger. Dergelijke hoge bruto-vloeroppervlaktes zouden de ontwikkeling van nieuwe projecten in belangrijke mate kunnen fnuiken.



verslag

- Hierop aansluitend moet er ook aandacht gaan naar het feit dat Middelkerke zich niet te streng mag opstellen zodat investeerders niet zouden uitwijken naar andere kustgemeentes wat opnieuw zou leiden tot een daling van de investeringen in nieuwbouw of renovatie van meergezinswoningen.
- Belangrijk voor kwalitatief wonen is het voorzien van collectieve ruimtes en voorzieningen. Zo is er bijv. nood aan voldoende bergruimte (meer mensen gebruiken een elektrische fiets, dit alleen al vraagt veel plaats) maar ook een plek waar kinderen kunnen spelen, enz.
- Wat op plan wordt aangevraagd wordt niet altijd zo ingevuld. Een één slaapkamer appartement met bureau wordt in de praktijk een twee slaapkamer appartement. Om dit te voorkomen kan een meer gedetailleerd reglement worden opgemaakt waar o.m. per ruimte oppervlaktenormen worden opgelegd. Al is dit ook niet zonder problemen. Zo wordt de invulling van woongelegenheden nog meer aan banden gelegd.

Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

4. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel.

De gemeente kan via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen stellen inzake de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen.

Het bestuur wil de handelskernen binnen de gemeente versterken teneinde bij te dragen aan een gediversifieerde en leefbare woon- en leefomgeving. Hiertoe dient een mix van functies en activiteiten verweven te worden met wonen. Om een verarming aan functies tegen te gaan stelt het bestuur een aantal beperkingen in wat betreft het wijzigingen van commerciële functies naar woonfunctie.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel ziet er als volgt uit:

Artikel 1: Principe

Het bestuur wil de handelskernen binnen de gemeente versterken teneinde bij te dragen aan een gediversifieerde en leefbare woon- en leefomgeving. Hiertoe dient een mix van functies en activiteiten verweven te worden met wonen. Om een verarming aan functies tegen te gaan stelt het bestuur een aantal beperkingen in wat betreft het wijzigingen van commerciële functies naar woonfunctie.

Artikel 2: Toepassingsgebied

De verordening is van toepassing voor volgende straten of straatdelen:

Middelkerke

- De Kerkstraat.
- De Paul de Smet de Naeyerstraat tot en met kruispunt met de Leopoldlaan.
- De Leopoldlaan vanaf het kruispunt Paul de Smet de Naeyerstraat tot aan het kruispunt met de Alexandre Ponchonstraat.

Westende Bad

- De Distellaan tot aan het kruispunt met de Arendlaan.



verslag

- De Oorlogsinvalidenlaan tussen de Meeuwenlaan en de Arendlaan.
- De Arendlaan.
- De Meeuwenlaan.
- De Henri Jasparlaan tussen de Meeuwenlaan en de Arendlaan.

Lombardsijde

- Dorpsplein

Artikel 3: Uitgesloten functiewijzigingen

In voorgenoemde straten of straatdelen zijn vergunningsplichtige functiewijzigingen van detailhandel, restaurant, café, dienstverlening en vrije beroepen naar wonen op het gelijkvloerse niveau van bestaande gebouwen uitgesloten.

Artikel 4: Overgangsmaatregel

Aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend na het in voege treden van deze stedenbouwkundige verordening vallen onder het toepassingsgebied van deze stedenbouwkundige verordening.

Artikel 5: Sancties

Overtredingen van deze stedenbouwkundige verordening worden bestraft volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6: inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel gunstig geadviseerd.

De GECORO ondersteunt het idee van de verordening en onderschrijft de noodzaak van het versterken van een gediversifieerde en leefbare woon- en leefomgeving maar ziet meer heil in het opmaken van een overlay RUP voor alle kerngebieden waarbij commerciële functies bij bestaande bebouwing en nieuwbouw worden gereguleerd. Daar de opmaak van een RUP enkele jaren in beslag neemt kan de verordening hierin als een tijdelijke oplossing fungeren.

Het advies van de GECORO zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

5. Procedure nieuw casino - toelichting

Stand van zaken.



verslag

5.1.Beeindiging van de overeenkomst met WILLEMEN.

Het nieuw gemeentebestuur heeft in januari 2019 beslist om de toewijzing mbt de bouw en de exploitatie van een nieuw casino aan Willemen stop te zetten.

De volledige DBFMO-overeenkomst wordt hierdoor van rechtswege beeindigd.

Het gemeentebestuur nam die beslissing omdat er vastgesteld werd dat de vennootschap Testerep(waartoe Willemen de voornaamste aandeelhouder is) er niet in slaagde om de voorwaarden van de overeenkomst tot bouw en exploitatie van het nieuw casinogebouw tijdig in te vullen.Daarenboven erkende Willemen dat ze niet in staat waren om een financieel plan voor te leggen aan het gemeentebestuur.Verder kon de vennootschap ook niet de verschillende projectvergunningen voorleggen waartoe de groep zich had verbonden.

De aanpassingen van het definitief ontwerp waartoe Willemen zich tov het vorig gemeentebestuur had verbonden werden niet uitgevoerd en de projectgroep had ook nooit deze verbintenis schriftelijk bevestigd.

De bouwheer bleef aldus op vele punten in gebreke.Vandaar de stopzetting van deze overeenkomst.

5.2.Eigendom van de grond van de casinosite.

Het is goed te stellen dat de casinosite eigendom is van het Vlaams Gewest.

In beginsel wordt de casinosite beheerd door de Afdeling Kust van het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust.

Het Vlaams Gewest heeft op 23 september 2016 een opstalrecht toegekend aan het gemeentebestuur Middelkerke voor de duur van 50 jaar.Het gemeentebestuur beschikt aldus tot 2066 over het zakelijk recht en beheerrecht van de casinosite waardoor een langdurige duurzame exploitatie mogelijk is.

5.3.Gunningswijze nieuw Casinoproject.

Het blijft de bedoeling dat het casinoproject volledig gefinancierd wordt met de inkomsten uit de speelzaalconcessie en de uitbating van de andere faciliteiten in het gebouw.Het uitgangspunt is dat de bouw van een nieuw casino op de site de Middelkerkse belastingbetaler op het einde van de rit geen euro mag kosten.

Hoe zit de voortgang in elkaar:

°Het gemeentebestuur keurde op 13 juni 2019 de selectieleidraad goed zowel voor de bouw als voor de speelzaalconcessie.

°Op 17 juni verscheen hiervan de publicatie via e-procurement waardoor de kandidaten voor bouw casino en exploitatie speelzaal hun kandidatuur konden voordragen.

°02 september was de uiterste datum voor indiening van de aanvraag tot deelname.Voor de bouw casino werden 7 en voor de exploitatie speelzaal 4 kandidaturen ingediend.

°Op 4 oktober hebben de 7 projectconsortia hun kennis en kunde voorgesteld voor de bouw casino aan een jury waartoe ook de voorzitter van de GECORO deel van uitmaakt.Op het einde van de dag selecteerde de jury 4 projectconsortia voor de bouw.



verslag

°Ondertussen werd het selectieverslag via een collegebesluit goedgekeurd en kunnen de 4 kandidaten voor de exploitatie van de speelzaal nu een offerte indienen.

°Het selectieverslag ivm de selectie van de 4 consortia voor de bouw werd eind oktober overgemaakt aan het College dat binnen afzienbare tijd na goedkeuring van het verslag de consortia zal op de hoogte brengen van de weerhouden 4 kandidaten.

°November/december 2019 wordt de gunningsleidraad opgemaakt voor zowel de bouw als de exploitatie speelzaal.

°Voorjaar tot zomer 2020 wordt overgegaan tot definitieve toewijzing.

In die periode zal ook de bevolking en ook tweedeverblijvers van nabij worden betrokken (via elektronische bevraging en publiek debat waartoe ook de GECORO zijn rol zal kunnen spelen).

Reken dan nog eens 2 jaar erbij (hopelijk zomer 2022) om het nieuw icoon van Middelkerke te kunnen bezoeken.

in het multifunctioneel gebouw, waarbij het gemeentebestuur Middelkerke eigenaar zal zijn, zal ruimte zijn voor een modulair evenementenzaal, horeca, socio-culturele activiteiten, grootschalige televisieproducties, nieuwe toeristische attracties.

Op 12/11/2019 heeft het college van burgemeester en schepenen het selectieverslag ontwerp, realisatie en onderhoud van het nieuwe casino goedgekeurd.

Volgende kandidaten werden geselecteerd en toegelaten tot het indienen van een offerte:

- Bouwteam Nautilus
- Nes
- The Pearl
- Casino Middelkerke

Bouwteam Nautilus

Bouwteam Nautilus is de verzamelnaam van ontwikkelaar Ciril NV uit Hasselt, architectenbureaus Zwarts en Jansma en Van den Oever en Zaaijer en partners, landschapsarchitect Delva en aannemer Furnibo uit Veurne. Demtec maakt het bouwteam compleet als onderhoudsbedrijf.

Hoofdarchitect Zwarts en Jansma realiseerde onder andere het nieuwe Utrechtse casino en ontwierp de renovatie van de Rotterdamse concerthall Ahoy.

NES

NES is een associatie tussen ION Holding, de Noorse (landschaps)architect Snøhetta, aannemer Strabag en onderhoudsbedrijf Veolia.

Architect Snøhetta pakt als referentie uit met het onderwaterrestaurant Under in Noorwegen en het Powerhouse Brattørkaia in Trondheim, Noorwegen.

The Pearl

Ontwikkelingspartner bij The Pearl is Versluys Invest uit Oostende. Voor dit project wordt The Pearl



verslag

verder aangevuld met (landschaps)architectenbureau Jaspers-Eyers, aannemer MBG en onderhoudsbedrijf VMA.

Referenties van architecten Jaspers-Eyers zijn onder andere de Artesis campus in Antwerpen, het nieuwe hoofdkwartier van Barco en de Vesaliussite in Leuven.

Casino Middelkerca

Sirius NV en Bistierland BVBA bundelen voor deze holding de krachten als ontwikkelaar. MVSA-architecten, De Urbanisten (landschapsarchitect), aannemer Stadsbader en onderhoudsbedrijf Cofely vervolledigen dit bouwteam.

Het Amsterdamse architectenbureau MVSA ontwierp onder andere het nieuwe casino in Venlo en het PVH-kantoorgebouw in Amsterdam.

Ieder bouwteam bestaat verplicht uit een ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect, aannemer, en een onderhoudsbedrijf.

Tijdens de volgende vergadering zal hierop teruggekomen worden.

6. Vaststellen datum volgende vergadering

De eerstvolgende vergadering van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gaat door op 05/12/2019.

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 heeft als reactie op de presentatie van 25/10/2019 ivm het ontwerp van het meerjarenplan 2020-2025 een tekst opgesteld om een aantal tekortkomingen in het meerjarenplan aan te stippen. Deze tekst sluit aan op het advies dat werd geformuleerd in de vergadering van 19/09/2019. Daar de tekst moest afgeleverd zijn voor november kon de commissie hierover niet beraadslagen.

Meerjarenprogramma Middelkerke Aanvulling RUIMTE.

DE GECORO heeft in haar vergadering van september 2019 een reeks aanvullingen voor het meerjarenprogramma voorgesteld inzake het aspect RUIMTE.

Bij de “ruimtelijke” economische poot wordt in het meerjarenplan ENKEL gefocust op toerisme.

Dit is te eenzijdig en te kwetsbaar naar een toekomst waar we willen inzetten om meer inwoners (vooral jongeren & jong volwassenen) aan te trekken.



verslag

Naast de bestaande KMO & industriezone ter hoogte van de luchthaven moeten we ook inzetten op een meer gediversifieerde economie centraler bij de kern van de gemeente.

Gezien de opportuniteit van de tangent-gewestweg(Slijpe/Middelkerke-centrum) moeten we in de flank ook centraler een ruimte scheppen voor innovatieve bedrijvigheid die aansluit bij de grote toegevoegde waarde van zee en polders.

Alzo zal men ook gezinnen aantrekken die de combinatie zien met de recreatieve kracht van beide economische motoren.

Er ligt veel open in het domein van de VR-technologie. Deze zit nog maar in een beginstadium.

Voorziet men een bedrijvenruimte aanleunend bij de kern van het centrum dan zal men de "creative class" aantrekken, wetende dat met het Casinoproject men Middelkerke op de wereldkaart wil zetten.

Door het structurerend vermogen van de nieuwe gewestweg ligt de weg hier open.

Georges Allaert,Voorzitter GECORO Middelkerke

De commissie neemt kennis van de tekst.

Volgende vragen worden geformuleerd:

- Kunnen de leden een kopie van het masterplan Westende Bad bekomen? → Dit wordt bekeken. Indien mogelijk zal een digitale kopie bezorgd worden aan de leden.
- Opmaak van een hoogbouwnota bespreken. → De voorzitter stelt voor om de heer Peter Cabus, secretaris-generaal van het departement Omgeving, in de loop van 2020 hiervoor uit te nodigen op de vergadering.
- Het woonuitbreidingsgebied langs de Leffingestraat in Leffinge (thans in gebruik als landbouwgronden) zal worden aangesneden voor woningbouw. In de kern van Leffinge zijn nog veel onbebouwde percelen aanwezig. Vanuit de landbouwsector wordt aangegeven dat het niet kan dat landbouwgrond moet wijken voor woningbouw als er nog heel wat bouwpercelen beschikbaar zijn in woongebied. Dit item zal verder besproken worden tijdens de vergadering van 5 december 2019.

De aanwezige plaatsvervangers waarvan ook het effectieve lid aanwezig is, hebben geen stemrecht en onthouden zich telkens bij de stemming.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:00 uur.

de secretaris

de voorzitter

Matthias De Clerck

Georges Allaert

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

verslag

