



## **Verslag gemeenteraadszitting op 12/10/2022**

- Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;  
T. Dedecker, voorzitter;  
N. Lejaeghere, D. De Poortere, schepenen;  
B. Vandekerckhove, F. Annys, F. Ampe-Duron, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, L. Landuyt, C. Niville, A. Goethaels, L. Verstraete, H. Vanheste, R. Vangenechten, M. Van Boven, F. Spaey, J. Töpke, S. Delrue, N. Wauters, J. De Lille, raadsleden;  
F. Delva, korpschef wnd.;  
P. Van Looy, algemeen directeur wnd.;
- Verontschuldigd: H. Dierendonck, schepen;  
D. Gilliaert, voorzitter BCSD;  
S. Van den Bossche, raadslid;  
M. Van Boven, raadslid verontschuldigd voor agendapunt: 1, 2, 3;  
S. Ryckeboer, raadslid;  
J. Vergauwe, algemeen directeur;

De zitting vindt plaats in de raadzaal van het gemeentehuis te 8430 Middelkerke.

De voorzitter opent de vergadering om 19:00 uur.

De raad bijeengeroepen en vergaderd in voldoende aantal overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

### **Openbare vergadering**

#### **1. Verslag gemeenteraadszitting dd. 14/09/2022 - goedkeuring**

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gezien het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van H. Vanheste die zich onthoudt.

**Stemming:** 19 stemmen voor, 1 onthouding

#### **2. Lokale politie - toetreding raamcontract federale politie voor de levering van maaltijdcheques**

⋮

**- toetreding - goedkeuring**

**- raming alsook vaststelling voorwaarden en wijze van gunnen - goedkeuring**





## middelkerke

De gemeenteraad handelend als politieraad van de lokale politie van Middelkerke – PZ 5451 en in openbare, gewone zitting bijeen;

### Bevoegdheid

- Artikel 33 §2 van de wet van 07/12/1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus.

### Juridisch kader

- Wet van 07 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus;
- Nieuwe gemeentewet;
- Koninklijk besluit van 05 september 2001 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de lokale politie;
- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, in het bijzonder artikel 43 inzake raamcontracten;
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en latere wijzigingen;
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren en latere wijzigingen;
- Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en latere wijzigingen.

### Feiten, context en argumentatie

- Alle leden van de geïntegreerde politie hebben recht op het verkrijgen van maaltijdcheques en dit dankzij het sectoraal akkoord van 2017-2018;
- De eerste maaltijdcheques aan alle leden van de politiezone Middelkerke zouden worden toegekend vanaf 1 november 2022 en geleverd worden vanaf 1 januari 2023;
- De federale politie heeft een raamcontract voor het leveren van maaltijdcheques afgesloten met de firma Edenred Belgium nv, Vorstlaan 165 bus 9 te 1160 Brussel (22/06/2022);
- Behalve de nominale waarde van de maaltijdcheques zijn er geen extra kosten verbonden aan het leveren van deze maaltijdcheques;
- Het maken, leveren, opladen, verzenden, overmaken van pincodes, enz... gebeurt m.a.w. allemaal kosteloos;
- Er wordt dan ook voorgesteld om in te stappen op dit raamcontract van de federale politie met de firma Edenred.

### Financiële impact

- Behalve de nominale waarde van de maaltijdcheques zijn er geen extra kosten verbonden aan deze opdracht;
- De lokale politie zal in het budget middelen voorzien voor uitbetaling van deze maaltijdcheques.
- Het visum van de financieel directeur is niet noodzakelijk.

### **Beslist:**

### Enig artikel





## middelkerke

De gemeenteraad gaat akkoord met toetreding tot de raamovereenkomst van de federale politie zoals gegund aan de firma Edenred Belgium nv, Vorstlaan 165 bus 9 te 1160 Brussel waarbij de dienstverlening verbonden aan het toekennen van maaltijdcheques aan het personeel van de politiezone volledig kosteloos gebeurt (alleen een uitgave verbonden aan de nominale waarde van de maaltijdcheques).

### **Bijlage(n)**

- -

### **Financiële informatie**

De uitgaven ten gevolge van deze beslissing moeten vastgelegd worden als volgt:

|  |  |
|--|--|
| Begrotingsartikel en beschikbaar krediet | Zal worden opgenomen in de politiebegroting  |
| Bedrag van de uitgave (incl. BTW)        | Geen kosten verbonden aan deze dienstverlening, de enige kost is de nominale waarde van de maaltijdcheques |
| Begunstigde                              | Edenred Belgium nv<br>Vorstlaan 165 bus 9 te 1160 Brussel  |

### **Administratieve opvolging**

Het college wordt gemachtigd om de overheidsopdracht verder te zetten en de opdracht te gunnen.

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### **3. Lokale politie - aanstelling selectiecommissie voor laureaten van de generieke selectie voor INP van politie - goedkeuring**

De gemeenteraad in gewone, openbare zitting bijeen;

De gemeenteraad, handelend als politieraad van de lokale politie van Middelkerke – PZ 5451;

#### **Bevoegdheid**

- Art. 47 en volgende van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus.

#### **Juridisch kader**

- Art 29bis van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op 2 niveaus;
- Wet van 26 april 2002 houdende de essentiële elementen van het statuut van de personeelsleden van de politiediensten en houdende diverse andere bepalingen met betrekking tot de politiediensten (Exoduswet of ST3);
- Het KB van 30 maart 2001 tot regeling van de rechtspositie van het personeel van de politiediensten, hierna afgekort als RPPol;
- Het KB van 20 november 2001 betreffende de basisopleidingen van de personeelsleden van het operationeel kader van de politiediensten en houdende diverse overgangsbepalingen;
- Het KB van 24 september 2015 betreffende de basisopleiding van de personeelsleden van het basiskader van de politiediensten;
- Het MB van 28 december 2001 ter uitvoering van sommige bepalingen van het KB van 30 maart 2001 tot regeling van de rechtspositie van het personeel van de politiediensten (UBPol);





## middelkerke

- De omzendbrief GPI 20 van 22 april 2002 betreffende de aanwezigheid van representatieve vakorganisaties bij examens en vergelijkende examens;
- Het KB van 5 september 2001 dat de minimale personeelsformatie van de politiezone Middelkerke vastlegt;
- De gekozen selectiemodaliteiten, namelijk het houden van een selectiecommissie overeenkomstig artikel IV.I.30 RPPol.

### **Feiten, context en argumentatie**

- De nieuwe selectieprocedure binnen de Geïntegreerde Politie is van toepassing op kandidaturen met inschrijvingsdatum vanaf 14 september 2021;
- De kandidaat die slaagt voor de generieke selectie voor inspecteur van politie, hierna 'laureaat' genoemd, wordt opgenomen in een wervingsreserve;
- Om tot de basisopleiding te worden toegelaten, moet de laureaat uit de wervingsreserve worden geselecteerd door een politiezone of een federale dienst, hierna 'benoemingsoverheid' genoemd;
- Onverminderd het vierde lid van artikel IV.I.30 RPPol, selecteert de benoemende overheid de meest geschikte kandidaat op basis van het advies van een selectiecommissie;
- De selectiecommissie voor laureaten dient aangesteld te worden door de gemeenteraad;
- De selectiecommissie dient uit maximum vijf leden te bestaan en wordt zodanig samengesteld dat er een oneven aantal deelnemers is, met inbegrip van de voorzitter. De leden moeten aantoonbare beroepservaring hebben die relevant is voor de opdracht van de selectiecommissie. De meerderheid van de leden van de selectiecommissie moet minstens de graad hebben die overeenkomt met de betrekking waarin voorzien moet worden. De commissie kan slechts geldig zetelen en beslissen indien ze zodanig is samengesteld dat elk geslacht door minstens één persoon is vertegenwoordigd. Een secretaris die aangewezen werd door de voorzitter kan de selectiecommissie bijwonen.

### **Financiële impact**

- -

### **Beslist:**

#### **Artikel 1**

De selectiecommissie voor laureaten van de generieke selectie voor inspecteur van politie voor de politiezone Middelkerke, wordt samengesteld als volgt:

- De titularis van het mandaat van korpschef van de politiezone Middelkerke als voorzitter;
- De titularis van de betrekking van personeelsdirecteur van de politiezone Middelkerke;
- De titularis van een betrekking van hoofdinspecteur van de politiezone Middelkerke;
- Een secretaris, aangeduid door de voorzitter van de selectiecommissie en met een opdracht als verslaggever.

#### **Artikel 2**

De leden van de selectiecommissie dienen te voldoen aan de voorwaarden vervat in IV.I.30 RPPol.

#### **Artikel 3**

De selectiecommissie voor laureaten (de secretaris niet meegerekend) is zo samengesteld dat elk geslacht vertegenwoordigd is door minstens een persoon.

### **Bijlage(n)**





### Financiële informatie

-

### Administratieve opvolging

-

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### **4. Ontwerp van akte houdende kosteloze grondafstand van een strook grond om reden van openbaar nut - goedkeuring**

Raadslid F. Annys meldt dat hij namens de landbouwsector zetelt in een comité Schuddebeurze. Hij vraagt of het gemeentebestuur weet heeft van werken in de Schuddebeurzeweg en of het bestuur werd bevroegd om de Schuddebeurzeweg en de Steenstraat af te sluiten voor doorgaand verkeer en wat desgevallend het standpunt is van het bestuur. De burgemeester antwoordt dat de baan wat hem betreft open zal blijven. De "groene jongens" hebben de vraag gesteld. Wat hem betreft kan daar geen positief gevolg aan gegeven worden. Het snijdt daarenboven de gemeente in twee.

Op de vraag van raadslid F. Annys of het tweerichtingsverkeer in de Ooststraat behouden blijft antwoordt de burgemeester bevestigend.

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

### **Bevoegdheid**

- Artikel 41 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

### **Juridisch kader**

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

### **Feiten, context en argumentatie**

- In het kader van de voorbereiding van natuurinrichtingswerken in het natuurgebied de Schuddebeurze, is opgemerkt dat een deel van de openbare weg behoort tot het privaat perceel C63M;
- Het perceel behoort tot de eigendom van de familie Stubbe;
- Om de werken te kunnen uitvoeren, moet een kosteloze grondafstand gebeuren zodat het deel van het perceel dat op de openbare weg ligt, kan worden ingelijfd in het openbaar domein;
- Op 1 juni 2022 heeft landmeter Vandewalle een opmetingsplan opgemaakt om het deel van het perceel aan te duiden dat kosteloos zal worden afgestaan;
- De familie Stubbe gaat akkoord om een kosteloze grondafstand te doen;
- Op 13 september 2022 heeft het college van burgemeester en schepenen notaris Van Damme aangesteld om de akte op te maken en te verlijden;
- Notaris Van Damme heeft een ontwerp van akte opgemaakt.

### **Financiële impact**

- -





middelkerke

**Beslist:**

#### Artikel 1

De kosteloze grondafstand door de familie Stubbe van de strook grond, deel van het perceel C63M op de Schuddebeurzeweg, zoals beschreven in het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Vandewalle, om te worden ingelijfd in de openbare wegenis, wordt goedgekeurd.

#### Artikel 2

Het ontwerp van akte houdende de kosteloze grondafstand, zoals opgemaakt door notaris Van Damme, wordt goedgekeurd.

#### Bijlage(n)

- Ontwerp van akte;
- Opmetingsplan.

#### Financiële informatie

-

#### Administratieve opvolging

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de betrokken diensten en aan notaris Van Damme.

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

### **5. Bijsturingen en rationalisering voor kwaliteitsvol gemeentelijk onderwijs - kennisgeving**

Raadslid F. Spaey verklaart opnieuw te moeten vaststellen dat de gemeenteraad buiten spel werd gezet. Ook de verkiezingsbelofte van inspraak in belangrijke dossiers wordt niet ingelost. Hij vraagt of er duidelijkheid is inzake het personeel? Wat met de kinderen en waar moeten die naartoe? Volgens hem hebben kinderen met zorgnoden voordeel bij kleine klassen. In het meerjarenplan is het aantrekken van jonge gezinnen een aandachtspunt. Ook in Lombardsijde. Het sluiten van de gemeenteschool staat haaks op dit beleidspunt. Wat is het lot van de gemeenteschool in Slijpe? Zal daar binnenkort ook een sluiting volgen?

Schepen N. Lejaeghere antwoordt dat er geen bevraging georganiseerd werd. Het bestuur stond in 2019 voor voldongen feiten. Er is sedert lang niet meer geïnvesteerd in de schoolinfrastructuur in Lombardsijde. Er is nog geprobeerd om de school te behouden, met o.a. kinderopvang. De kinderen van de gemeenteschool Lombardsijde kunnen terecht in de nieuwe gemeenteschool in Westende. Veel ouders zijn van plan om dit te doen.

De burgemeester geeft de cijfers voor de scholen te Slijpe (42 vrije school en 45 gemeenteschool). Er zijn minstens 40 kinderen nodig om lager onderwijs te behouden. De beslissing tot sluiting is emotioneel moeilijk (ook al wegens eigen schoolverleden in de school), maar rationeel eenvoudig te verantwoorden. De school te Lombardsijde kost handenvol geld, o.a. door het gebruik van Tivoli-uren. Er zijn onvoldoende leerlingen. Het gebouw is tot op de draad versleten. Er zijn plannen om het gebouw en de omgeving aan te pakken, met o.a. het voorzien van een kinderopvang en een park met speelplein. De beslissing tot sluiting werd genomen in overleg met de schooldirecties. Voor het personeel wordt gezorgd in de schoot van de scholengemeenschap. Voor het logistiek en ondersteunend gemeentepersoneel is er een oplossing binnen de gemeente.

Volgens de voorzitter moet de vraag gesteld worden of het nog van deze tijd is om twee scholen in stand te houden binnen eenzelfde deelgemeente. De afstand tussen de gemeentescholen Westende en Lombardsijde bedraagt trouwens 1,8km. De sluiting van de gemeenteschool Lombardsijde is voor de voorzitter de kroniek van een aangekondigde dood.





## middelkerke

Volgens de burgemeester is de vraag die kennelijk ontweken wordt de vraag naar het waarom van het succes van de vrije school en de teloorgang van de gemeenteschool in Lombardsijde ...

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

### Bevoegdheid

- Artikel 40 §1 en artikel 56 §1 van het decreet over het lokaal bestuur.

### Juridisch kader

- Regelgeving gesubsidieerd basisonderwijs.

### Feiten, context en argumentatie

- Het gemeentebestuur plant structurele en positieve hervormingen om de Middelkerkse gemeentescholen klaar te stomen voor de toekomst.
- Het betreffen:
  - De aanstelling van een nieuwe directeur effent het pad voor een duidelijke reorganisatie van de scholen.
  - De gemeentescholen van Middelkerke en Westende worden zelfstandige scholen.
  - De schoolentiteit van Lombardsijde fusioneert met die van Westende.
  - De gemeentescholen van Leffinge en Slijpe vormen in de toekomst één zelfstandige entiteit.
- De voorgestelde én gemotiveerde bijsturingen worden thans ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad, om daarna alle nodige stakeholders te consulteren (vakbonden, schoolraad, ouderraad...) en om de nodige besluitvorming voor te bereiden ten einde de plannen te concretiseren.

### Financiële impact

- -

### **Neemt kennis:**

Van de nota "Bijsturingen en rationalisering voor kwaliteitsvol gemeentelijk onderwijs".

De nota wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

### Bijlage(n)

- Bijsturingen en rationalisering voor kwaliteitsvol gemeentelijk onderwijs

### Financiële informatie

-

### Administratieve opvolging

Afschrift van dit besluit aan team onderwijs.

## **6. Efin bv - aanduiding plaatsvervangend vertegenwoordiger algemene vergaderingen**

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

### Bevoegdheid

- Artikel 432 van het decreet over het lokaal bestuur;





middelkerke

- Statuten van Efin bv.

#### **Juridisch kader**

- Artikels 34, 41 en 432 van het decreet over het lokaal bestuur;
- Het besluit van de gemeenteraad dd. 16/10/2019 (8) houdende de aanstelling van Jean-Marie Dedecker als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de algemene vergaderingen van Efin bv.

#### **Feiten, context en argumentatie**

- De gemeente is aangesloten bij de intercommunale Efin bv;
- Bij besluit van de gemeenteraad dd. 16/10/2019(8) werd de heer Jean-Marie Dedecker aangesteld als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de algemene vergaderingen van Efin bv;
- De heer Jean-Marie Dedecker wil vervangen worden als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de algemene vergaderingen van Efin bv;
- Het resultaat van de geheime stemming als volgt:

| Plaatsvervangend vertegenwoordiger | Ja | Neen |
|------------------------------------|----|------|
| Wauters Noëlla                     | 15 | 0    |

Er zijn 6 blanco stembiljetten en 0 ongeldige stembiljetten;

#### **Financiële impact**

- -

#### **Beslist:**

##### **Artikel 1**

Noëlla Wauters, Henri Jasparlaan 165/402, 8434 Middelkerke wordt aangeduid als plaatsvervangend vertegenwoordiger van de gemeente in de algemene vergaderingen van Efin bv ter vervanging van de heer Jean-Marie Dedecker.

##### **Artikel 2**

Indien de gemeenteraad dit besluit niet herroept, blijft het geldig tot de eerstvolgende vernieuwing van de gemeenteraad.

#### **Bijlage(n)**

- -

#### **Financiële informatie**

-

#### **Administratieve opvolging**

Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de betrokken intercommunale en aan de gemeentelijke vertegenwoordigers.

### **7. Lijst nominatieve subsidies 2022 (deel 4) - goedkeuring**

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

#### **Bevoegdheid**







middelkerke

- Artikel 41, 23° van het decreet over het lokaal bestuur.

#### **Juridisch kader**

- Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige subsidies;
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

#### **Feiten, context en argumentatie**

- De bevoegdheid voor het toekennen van nominatieve subsidies komt toe aan de gemeenteraad;
- Om niet elk dossier apart te moeten voorleggen aan de gemeenteraad wordt een globale lijst van nominatief toe te kennen subsidies ter goedkeuring voorgelegd;
- Het college van burgemeester en schepenen beslist over de uitbetaling van deze nominatieve subsidies binnen het maximum voorziene krediet per begunstigde, zoals opgenomen in de lijst, tenzij anders vermeld;
- De lijst met nominatieve subsidies voor het jaar 2022 (deel 4) in dossier.

#### **Financiële impact**

- Er zijn voldoende kredieten in het meerjarenplan 2020-2025;
- Het visum van de financieel directeur met referte 2022/363.

#### **Beslist:**

##### **Enig artikel**

De gemeenteraad keurt de lijst van nominatieve subsidies voor het jaar 2022 (deel 4) goed.

##### **Bijlage(n)**

- De lijst met nominatieve subsidies voor het jaar 2022 (deel 4).

##### **Financiële informatie**

-

##### **Administratieve opvolging**

Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de betrokken diensten.

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

#### **8. Levering van een vrachtwagen met schuifzeilopbouw - goedkeuring beschrijving en raming alsook vaststelling voorwaarden en wijze van gunnen**

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

##### **Bevoegdheid**

- Artikel 41, 10° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

##### **Juridisch kader**

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, in het bijzonder artikel 36 (openbare procedure);
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en latere wijzigingen;





middelkerke

- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren en latere wijzigingen;
- Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en latere wijzigingen.

#### **Feiten, context en argumentatie**

- De gemeentelijke werkhuisen dienen voor diverse evenementen (zowel gemeentelijke evenementen als evenementen georganiseerd door derden) vaak materialen te vervoeren;
- Het laden en lossen van deze materialen dient zo eenvoudig en zo snel als mogelijk te gebeuren;
- Vooral het laden en lossen van naders, tafels, stoelen, enz... is arbeidsintensief en tijdrovend;
- Dit zou veel sneller en eenvoudiger kunnen gebeuren met behulp van een vrachtwagen met schuifzeilopbouw in combinatie met een elektrische palletwagen;
- De elektrische palletwagen wordt in een apart dossier aangekocht omdat dit niet onlosmakelijk verbonden is met de vrachtwagen;
- Er werd een bestek opgemaakt door de CAD om hiervoor een openbare procedure op te starten;
- Deze opdracht zal conform de richtlijnen bekendgemaakt worden in het bulletin der aanbestedingen en het Europees Publicatieblad.

#### **Financiële impact**

- De opdracht wordt geraamd op € 190.000 (incl. BTW);
- De nodige budgetten zijn voorzien in het meerjarenplan onder beleidsitem/algemeen rekeningnummer/actie: 01193/2430000 (OB-B);
- Het visum van de financieel directeur is niet noodzakelijk in de huidige fase van de overheidsopdracht.

#### **Beslist:**

##### **Artikel 1**

De opdracht voor de levering van een vrachtwagen met schuifzeilopbouw zal worden gegund bij wijze van openbare procedure na bekendmaking in het bulletin der aanbestedingen en het Europees Publicatieblad en wordt geraamd op € 190.000 (BTW incl.).

##### **Artikel 2:**

Het bestek via openbare procedure opgesteld door de CAD wordt goedgekeurd.

##### **Bijlage(n)**

- Bestek voor de levering van een vrachtwagen met schuifzeilopbouw via open procedure.

##### **Financiële informatie**

De uitgaven ten gevolge van deze beslissing vast te leggen als volgt:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
|                            | Aankoop          |
| Beleidsitem / AR           | 01193/2430000    |
| Actie / overig beleid      | OB-B             |
| Budgetjaar                 | MJP              |
| Beschikbaar krediet in MJP | Voldoende in MJP |

## Administratieve opvolging

Het college wordt gemachtigd om de overheidsopdracht verder te zetten.

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.

## 9. Afleveren planologisch attest IBA cvba - goedkeuring

Raadslid F. Annys stelt dat zijn fractie "niet moeilijk" zal doen in dit dossier. Hij verwijst naar een advies van de gecoro ivm een parkingprobleem. De voorzitter merkt op dat er een ondergrondse parking wordt voorzien en dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. Uit de motivering van het besluit blijkt dat er wel degelijk voldoende parkeerplaatsen voorzien worden.

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

### Bevoegdheid

- Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur;

### Juridisch kader

- Artikelen 4.4.24 t.e.m. 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest.

### Feiten, context en argumentatie

- IBA cvba heeft op 02/03/2022 een aanvraag tot planologisch attest ingediend m.b.t. de uitbreiding van een hotelaccommodatie (IBIS Budgethotel) gelegen Kalkaertweg 4B 8430 Middelkerke en met als kadastrale omschrijving Middelkerke1e afdeling sectie A nummers 0312 en 0313A ;
- Het bedrijf heeft ruimtelijke ontwikkelingsbehoeften die niet mogelijk zijn binnen het geldend planologisch kader;
- 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;
- De aanvraag tot planologisch attest werd volledig en ontvankelijk verklaard dd. 10/03/2022;
- De gemeenteraad heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.4.24 e.v.) en bijhorend uitvoeringsbesluit;
- Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

De aanvraag is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij besluit van de Koning van 26/01/1977, gelegen in een gebied voor toeristische recreatieparken (ongeveer 7.405m<sup>2</sup>) en een zone voor parkgebied (ongeveer 6.050m<sup>2</sup>).

Verder is van toepassing BPA nr. 11 Walraversijde (d.d. 30/09/1986 en kende een gedeeltelijke herziening welke per Ministerieel besluit werd goedgekeurd op 22/08/2001.) meer bepaald de park-bufferzone (ongeveer 250m<sup>2</sup>) en de zone voor openlucht recreatieve verblijven (13.206m<sup>2</sup>).

Deze voorschriften luiden als volgt:

Park-Bufferzone: Het betreft een zone voor groenaanleg aan te leggen en/of te onderhouden in een globaal groen kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting; deze park-bufferzone is opgevat om t.h.v. de Oostendelaan de totaliteit van de afzonderlijke openluchtrecreatieve terreinen op een kwalitatieve wijze af te schermen; derhalve zal bij het definiëren van de voorwaarden qua uitbatingvergunningen en/of bouwvergunningen van de afzonderlijke terreinen beoogd worden dat er een onderlinge samenhang in het buffer-concept te onderkennen is.

Zone voor openlucht recreatieve verblijven: Het betreft een zone bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven, waarin naast accommodaties voor dagrecreatie, o.a. voor sport- en speelpleinen, ook volgende verblijven voor overnachtingsmogelijkheid toegelaten zijn:

- tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor geen bouwvergunning is vereist;
  - chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- Er werd een openbaar onderzoek naar bezwaren georganiseerd evenals een adviesronde met de decretaal bepaalde adviesorganen;
  - Er werden geen bezwaren ontvangen;
  - Volgende adviezen werden ontvangen:
    - 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:
      - 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.

### **Bespreking aanvraag planologisch attest**

Het hotel wil op korte termijn in een apart gebouw 80 kamers, niveau 4\*, realiseren. Het nieuwe hotelgebouw heeft in de eerste fase een footprint van 856 m<sup>2</sup>. Het gebouw telt 3 volwaardige bouwlagen en ondergrondse parking. Daarbij wordt ook tussen beide gebouwen een zwembad aangelegd en verharding.

Op lange termijn wil het de 3\* kamers uitbreiden van 120 naar 127 en nog eens extra 4\* kamers creëren. Dit betekent dat in het eindstadium er een aanbod is met 130



kamers op 4\* niveau en 127 kamers op 3\* niveau. Deze nieuwe uitbreiding heeft een footprint van 472 m<sup>2</sup> +196 m<sup>2</sup>.

De aanvraag is niet mogelijk binnen de gewestplanbestemming en het BPA, daarom vraagt de aanvrager een planologisch attest aan.

Volgens het bestemmingsplan van BPA nr. 11 'Walraversijde' is de bouwzone van het hotel gelegen in zone 2 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven', bestemd voor: "openluchtrecreatieve verblijven, waarin naast accommodaties voor dagrecreatie, o.a. voor sport- en speelpleinen, ook volgende verblijven voor overnachtingsmogelijkheid toegelaten zijn: tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor geen bouwvergunning is vereist; en chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor een bouwvergunning is vereist". ANB meent dat de bouw van het hotel binnen deze context gerealiseerd is binnen een zeer ruime interpretatie van de mogelijkheden hier. In de beslissing van de provincie op het voorgaande dossier (2018149503) werd duidelijk dat hotelbouw hier eigenlijk niet mogelijk is. Vandaar dat nu een planologisch attest wordt aangevraagd voor de gewenste uitbreiding. Het ANB is van mening dat hier al het maximale is bereikt en is van mening dat een verdere uitholling van het BPA niet gewenst is. een groot deel van het terrein ligt in parkgebied, met een invulling in het BPA als buffergebied, waar echter ook nog heel wat elementen door de gemeente vergund worden. Bijgevolg heeft dit parkgebied en buffergebied in de feiten allesbehalve een groene bufferfunctie. Het ANB meent dat een planologisch attest om nu nog meer bouwelementen mogelijk te maken (in de zone voor openluchtrecreatieve verblijven) niet aan de orde is. Als dit hier voor deze eigenaar wordt toegelaten, dan zal dit voor alle eigenaars moeten kunnen, wat hier geen gewenste evolutie is. Wat echter wel zou moeten beoogd worden, is dat de groenbuffer en het parkgebied effectief een groene invulling krijgen.

### **Bespreking passende beoordeling**

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones.

Voor het planologisch attest specifiek voor dit dossier is dit niet nodig (wel op projectniveau zie hieronder). Echter is het wel zo, dat indien de afwijking wordt toegestaan, er een sneeuwbaaleffect kan ontstaan voor de ganse zone van dit BPA, impact hiervan op de instandhoudingsdoelstellingen kan niet worden uitgesloten. 3

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma geen betekenisvolle aantasting impliceert voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is wel noodzakelijk op projectniveau om de indirecte effecten op de beschermingszone te becijferen (o.a. de verdrogende impact van de bemaling) en indien nodig milderende maatregelen te nemen.

### **Bespreking verscherpte natuurtoets**

Het VEN overlapt met het Habitatrichtlijngebied. Bovenstaande redenering is bijgevolg ook relevant voor de verscherpte natuurtoets. Ook hier kan een sneeuwbaaleffect wel onvermijdbare en onherstelbare schade aan VEN veroorzaken.

ANB geeft ook al mee dat voor de omgevingsaanleg kan enkel gebruik gemaakt worden van inheemse soorten en/of spontane opslag, conform artikel 6 van het maatregelenbesluit van 21/11/2003 die stelt dat het kunstmatig zaaien, aanplanten of op elke andere wijze introduceren van niet-inheemse planten, inclusief bomen en struiken, verboden is in het VEN. Het inbrengen van invasieve exoten is verboden.



Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken. Op projectniveau is een verscherpte natuurtoets noodzakelijk om de indirecte effecten op de beschermingszone te becijferen en indien nodig milderende maatregelen te nemen.

- 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.

### **Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen**

Middelkerke is conform het PRS-WV gelegen in de Kustruimte. Zo wordt de overgang van zeestrand-duinen als drager van natuur en toerisme en recreatie vooropgesteld.

Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten moet worden ondersteund. Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan een kern. Voor een uitbouw van het residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal benut worden. Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met navenante kwaliteitsbewaking. De openruimte verbindingen tussen de badplaatsen zijn structuurbepalend. Op deze plaatsen zijn de markante terreinovergangen van zee-strand-duinen-polder nog aanwezig en ze moeten absoluut gevrijwaard worden.

Deze duinen-polder overgang is in de omgeving van de hotelsite landschappelijk duidelijk aanwezig. De bebouwing van de recreatieve verblijfparken beperkt zich tot 1 bouwlaag en doet geen afbreuk aan het zicht op de duinen en de duin-polderovergang wat een belangrijke kwaliteit is in de omgeving.

De uitbouw van een nieuw hotelgebouw en de verdere uitbreiding van beide hotelgebouwen op deze site is niet overeenstemming met het PRS-WV. Een dergelijke verblijfsaccommodatie hoort thuis in de kern Middelkerke, in het kralensnoer van de badplaatsen en niet in de open ruimte verbinding tussen de badplaatsen waar de terrein overgang Duinen — polders nog duidelijk zichtbaar is.

### **Overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Middelkerke**

Het GRS van Middelkerke opteert om een duurzaam toeristisch recreatief aanbod te ontwikkelen. Daarnaast wordt het behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kustdorpen vooropgesteld. De twee kustdorpen in Middelkerke hebben zich grotendeels evenwijdig met de kustlijn ontwikkeld, maar ook deels loodrecht op deze kustlijn. Om de dichtslibbing langsheen de kustlijn en binnen de polders te verhinderen, zijn de openruimte corridors tussen de badplaatsen van essentieel belang om de eigenheid van elke badplaats te bewaren. Ook tussen Middelkerke en Oostende wordt een open ruimtectorridor vooropgesteld.

De gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur vindt het van belang om grenzen en overgangen te benadrukken. Landschappen gaan meestal langzaam in elkaar over, soms is er sprake van een scherpe begrenzing. Door het accentueren van deze begrenzing verhoogt de identiteit van de verschillende landschappen. Landschappelijke inkleding van de toeristische zones en woonzones ten opzichte van het omgevende landschap wordt voorgesteld.



De verdere ontwikkeling van de hotelsite is niet overeenstemming met de visie van het GRS Middelkerke. Ze bewerkstelligt de dichtslibbing langsheen de kustlijn en de inpassing ten opzichte van het omgevende landschap is niet mogelijk.

### **Goede ruimtelijke ordening — ruimtelijke draagkracht**

Het bestaande IBIS hotel is gelegen ten noorden van de Oostendelaan. Dit gebied kenmerkt zich door lage gebouwen van de verblijfsparken en door een zicht op de achtergelegen duinen.

De aanwezigheid van het huidige hotel (grootschalig gebouw ten opzichte van kleine units met 2 bouwlagen en dak) heeft wel degelijk een impact op de omgeving. Het zicht op de achtergelegen duinen wordt door het gebouw belemmerd. De omliggende verblijfsparken belemmeren dit zicht niet door de aanwezige lage bebouwing. Een verder uitbouw van de hotelsite met een nieuw hotelgebouw waardoor de schaal nog groter wordt, is bijgevolg niet wenselijk.

Deze locatie voor een dynamische verblijfsfunctie (182 kamers op korte termijn, 260 kamers op lange termijn) is niet kerngebonden. Door de complementariteit van verblijfsfuncties op te zoeken met de lokale voorzieningen (handel, horeca) worden de badplaatsen hierdoor versterkt. Deze locatie is perifeer van de kern gelegen.

De locatie is ook niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De site ligt niet op wandelafstand van een tramhalte en is via openbaar vervoer enkel bereikbaar met de bus. Deze site is in hoofdzaak een autogerichte locatie. De parkeernood beperkt zich tot een aftoetsing aan de gemeentelijke verordening. Terwijl de verkeersgeneratie (groter) wordt in kaart gebracht op basis van de parkeerkerncijfers van CROW. Voor de voorziene toename van hotelkamers (KT: +80, LT +75, totaal +155 ) worden slechts 7 extra parkeerplaatsen voorzien. Voor 260 kamers in totaal is volgens aanvraag met 93 parkeerplaatsen een voldoende parkeeraanbod. Is dit wel zo?

- Vlaams Energieagentschap: geen advies ontvangen
- Middenkustpolder: geen advies ontvangen
- Agentschap Wegen en Verkeer: geen advies ontvangen
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: geen advies ontvangen
- Departement Omgeving:
  - Het bedrijf IBA cvba kan worden bestendigd op de bestaande bedrijfssite;
  - De voorliggende aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd voor de korte termijnbehoeftes;
  - De behoeftes op lange termijn worden gunstig geadviseerd;
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft een gecoördineerd advies uitgebracht in de vergadering van dd. 9 juni 2022:

Tijdens de beraadslaging werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- De voorziene parkeerplaatsen zijn volstrekt onvoldoende gelet op het bijkomende aantal hotelkamers die gerealiseerd zal 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.
- Bezettingcijfers van 80% lijken niet waarheidsgetrouw. Deze zijn waarschijnlijk lager dan 50%. De cijfers moeten opnieuw bevestigd 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.

- De gemeenteraad neemt kennis van het feit dat geen bezwaren werden ingediend;
- De gemeenteraad motiveert zijn standpunt als volgt:
  - De gemeenteraad neemt kennis van het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed.
  - De gemeenteraad neemt kennis van het advies van Sport Vlaanderen.
  - De gemeenteraad kan zich vinden in het advies van Toerisme Vlaanderen.
  - De gemeenteraad kan zich niet vinden in het advies van Agentschap Natuur en Bos.

De uitbreiding van het hotel streeft een diversificatie na van overnachtingsplaatsen in Middelkerke. Het zorgt er voor dat meer mensen kunnen overnachten aan de zee zonder dat men over een tweede verblijf moet beschikken. De uitbreiding van het hotel betreft een afwijking van het huidig BPA. Dit is geen vrijgeleide naar andere hotels daar voor elk project via een planologisch attest telkens weer een afweging moet gemaakt worden. Bovendien moet bij eventuele goedkeuring van deze aanvraag een RUP opgemaakt worden. Dit RUP kan ruimers zijn dan het planologisch attest en kan eventueel modaliteiten vastleggen voor de campingcluster.

Voorliggende locatie is echter geschikt om een uitbreiding van het aantal hotelkamers te voorzien:

- Het sluit aan bij een bestaand hotel. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling middenin de campingcluster;
- De locatie situeert zich aan de rotonde die als een poort fungeert tot Middelkerke. Op deze manier fungeert het als een herkenningspunt binnen het bebouwd weefsel van Middelkerke. Het sluit bovendien aan bij de sterk bebouwde omgeving van de kleinhandelscluster;
- Bovendien situeert het zich in de nabijheid van de luchthaven waardoor het een bijkomende functie heeft. Het PRS geeft aan dat de luchthaven fungeert als een poort waarin ook plaats is voor hotels.

Het project doet bovendien geen afbreuk aan de groene park-bufferzone. Integendeel, het wil bijdragen aan de kwaliteit van deze groenstrook.

Het huidige hotelgebouw incl. verharding bevindt zich buiten Zone 5: Park-Bufferzone. In het plan gewenste toestand blijkt duidelijk dat de nieuwe bebouwing en verharding niet dicht bij de Oostendelaan komen te liggen dan de huidige bebouwing/verharding. Bijgevolg situeert deze nieuwe bebouwing/verharding zich ook niet in Zone 5: Park-Bufferzone. Deze zone heeft op het BPA een breedte van 25 meter. Er wordt in de gewenste toestand een afstand van 35 m voorzien tussen het openbaar domein (gracht) en de bebouwing die een groene invulling krijgt. Er wordt bijgevolg meer groen voorzien dan strikt gevraagd volgens het BPA. De invulling van deze zone is conform de voorschriften van het BPA voor Zone 5: Park- en Bufferzone:





“ Het betreft een zone voor groenaanleg aan te leggen en/of te onderhouden in een globaal groen kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting; deze parkbufferzone is opgevat om t.h.v. de Oostendelaan de totaliteit van de afzonderlijke openluchtrecreatieve terreinen op een kwalitatieve wijze af te schermen; derhalve zal bij het definiëren van de voorwaarden qua uitbatingvergunningen en/of bouwvergunningen van de afzonderlijke terreinen beoogd worden dat er een onderlinge samenhang in het buffer-concept te onderkennen is. De invulling van de groenstrook is in overeenstemming met de doelstellingen van het BPA. Het plan wil de groenzone bovendien opwaarderen t.o.v. de huidige situatie. De park-bufferzone is op vandaag niet ingevuld. De zone is momenteel één langgerekte grasvlakte. Het planologisch attest voorziet in een effectieve bufferzone met een breedte van 35 meter waar het bestaande intensief gemaaid grasland wordt gecombineerd met extensief begroeide groenschermen, waterpartijen en reliëfwijzigingen. De bezorgdheid van ANB, m.n. dat de groenbuffer effectief een groene invulling krijgt wordt met voorliggend planologisch attest meer realiteit.

Er wordt akte genomen van het feit dat er geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone.

Het project is niet gelegen binnen een VEN gebied. Het meest nabije VEN gebied betreft de duinengordel op ca. 225 m. De tussenliggende ruimte wordt volledig ingenomen door een camping. Er wordt akte genomen van het feit dat het project geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.

- o De gemeenteraad neemt kennis van het advies van OVAM.
- o De gemeenteraad kan zich niet vinden in het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

De provincie stelt in haar advies dat op de projectlocatie de “overgang duinen-polders” nog duidelijk zichtbaar is. Dit klopt niet. Ook op maaiveldniveau is de overgang van duin naar polder helemaal niet “duidelijk aanwezig”. Vanop de rotonde van de Oostendelaan is geen polderlandschap te bespeuren. Daar valt vooral het bedrijventerrein op met aanwezigheid van tal van baanwinkels.

Wanneer men vanop de Oostendelaan kijkt in de richting van de projectsite is er geen duinenlandschap te zien. Overal ziet men toeristisch-recreatief aanbod op de voor- of achtergrond. De stelling van de provincie, dat het zicht op de duinen en de duin-polderovergang een belangrijke kwaliteit is in de omgeving van de projectsite, kan niet worden bijgetreden. Er is ook geen strijdigheid met het PRS. Het project betekent een uitbreiding van een reeds bestaand hotel op de site. Op deze site is geen sprake van een openruimteverbinding tussen polders en duinengordel. Ten zuiden van de site bevindt zich een grootschalig detailhandelscomplex dat gegroeid is in de polders en die recent uitbreiding kreeg met een bedrijventerrein. Hierdoor wordt de hotelsite duidelijk afgesneden van de polders. Ten noorden van de hotelsite wordt de zone tussen duinengordel en hotel integraal ingenomen door een camping. Ook hier is geen openruimteverbinding meer aanwezig. De enige openruimteverbinding die nog aanwezig is, ligt ten oosten van de rotonde van de Oostendelaan met de Kalkaartweg. Hier vormen de terreinen van de luchthaven en het park van Raversijde de verbinding met de duinengordel. Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid met het PRS. Het PRS (richtinggevend deel figuur 11) duidt de openruimteverbindingen aan die gevrijwaard moeten worden. Tussen de kern van Middelkerke en Oostende wordt geen openruimteverbinding aangeduid. Bijgevolg kan niet gesproken worden van een tegenstrijdigheid met het PRS.



In het PRS wordt de luchthaven van Oostende overigens aangeduid als zgn. “poort”, een strategische plaats binnen de economische structuur en als motor van economische ontwikkeling (PRS, p. 165). Dergelijke “poort” wordt in datzelfde PRS gedefinieerd als plaats waar het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is de ontwikkeling en de verdichting te stimuleren, onder meer omwille van de omgevingskwaliteiten en de hoogwaardige luchthaven infrastructuur en luchthavengebonden functies, waaronder hotels. Hotels, waaronder ook het hotel dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag planologisch attest, wordt in het PRS omschreven als belangrijke luchthavengebonden functie. Het hotel is dan ook gelegen in een zone waarvan de verdere ontwikkeling ook volgens de visie die in het PRS is ingeschreven moet worden gestimuleerd. De gewenste uitbreiding van het hotel kadert ook in de verwachte toename van de vraag naar overnachtingsaccommodatie in de buurt van de luchthaven. Sedert de opening kende het hotelcomplex, de coronacrisis buiten beschouwing gelaten, een gemiddeld bezettingspercentage van meer dan 80%, wat voor een hotel vrij veel is. Aangezien de regionale luchthaven van Oostende steeds meer inzet op een uitbreiding van het aanbod van vluchten naar vakantiebestemmingen, stijgt ook het aantal boekingen voor overnachtingen bij het hotel. Het zijn deze luchthavengebonden functies waarvan de uitbreiding ook volgens het PRS moet worden gestimuleerd. Uitbreiding van het hotel op deze locatie is wel degelijk in overeenstemming met het PRS.

Het voorzien van openruimtecorridors tussen de badplaatsen werd als concept geponeerd in het GRS. Een concept betreft een abstract wensbeeld die i.f.v. haalbaarheid verder geconcretiseerd moet worden in een gewenste ruimtelijke structuur. Indien we naar de gewenste landschappelijke structuur kijken en naar de gewenste structuur binnen de deelruimte Middelkerke dan zien we ter hoogte van de site dat de realisatie van een openruimtecorridor niet langer voorgesteld wordt. In de gewenste landschappelijke structuur wordt de site opgenomen in de verstedelijkte kuststrook. Op beide kaarten wordt de open ruimte corridor aangeduid tussen de kern van Middelkerke en de kleinhandelszone. De openruimtecorridor situeert zich ten zuiden van de Oostendelaan. Er is bijgevolg geen strijdigheid met het GRS.

Het advies geeft aan dat de zichtrelatie verloren gaat tussen de Oostendelaan en de duinengordel. De Oostendelaan vormt in hoofdzaak een verkeersas waarrond heel wat functies en activiteiten gegroeid zijn. Er kunnen vragen gesteld worden wat de waarde is om de duinengordel vanaf deze locatie te zien als automobilist. Bovendien is de strook van 300 m breed tussen de duinengordel en de Oostendelaan reeds volledig bebouwd. Hierdoor is de zichtrelatie langs de Oostendelaan tussen Middelkerke en de rotonde reeds grotendeels verdwenen en is enkel nog de top van de duinen op een zeer beperkt aantal plaatsen nog zichtbaar (daar waar stacaravans op voldoende afstand van de Oostendelaan staan). Indien geen hotel voorzien wordt, kunnen ook op voorliggende site stacaravans opgericht worden. Deze zullen ook het zicht op de duinengordel belemmeren.

Het hotelgebouw op deze locatie kan als volgt gemotiveerd worden:

- Door de ligging aan de rotonde markeert het de toegang tot Middelkerke. Het kan een toegangspoort vormen tot het recreatieve gebied van Middelkerke langs de Oostendelaan.
- Het hotel is geclusterd met de Oostendelaan en de kleinhandelscluster. Het ligt niet geïsoleerd binnen de ruime zone van het kampeertoerisme.





Door de specifieke ligging aan de rotonde en aan de toegang tot Middelkerke vormt het een locatie om i.p.v. kampeertoerisme een ruimtelijke kwalitatievere oplossing in de vorm van een hotel te voorzien.

Het hotel ligt op beperkte afstand van de kern van Middelkerke. Te voet of per fiets kan via de autoluwe Duinenweg de kern van Middelkerke bereikt worden. Deze ligt op 2 km afstand. Deze afstand kan als aanvaardbaar voor wandelaars en fietsers beschouwd worden.

Ter hoogte van de site bevindt zich een bushalte 'Middelkerke Sea Shopping Center' die bedient wordt door de lijnen 68 en 69 die beide een verbinding vormen tussen Veurne-Koksijde-Nieuwpoort en Oostende. Er is elk uur minstens 1x en soms 2 x bediening van de halte. De tramhalte 'Domein Raversijde' bevindt zich op 650 m wandelen. Ook dit is een aanvaardbare afstand om het aanbod van de tram te kunnen gebruiken.

Er kan niet akkoord gegaan worden met het advies van de provincie dat de tramhalte niet op wandelafstand ligt. Er kan dus geconcludeerd worden dat de site goed ontsloten is met het openbaar vervoer.

De aanvraag planologisch attest voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen. Deze stelt dat er 1 parkeerplaats per schijf van 3 kamers moet voorzien worden. In totaal worden op lange termijn 257 kamers voorzien. Dit maakt dat er 86 parkeerplaatsen voorzien worden. In totaal worden in het plan 60 parkeerplaatsen voorzien ondergronds en 33 parkeerplaatsen op maaiveldniveau. In totaal worden dus meer parkeerplaatsen voorzien dan strikt noodzakelijk. (93 i.p.v. 86 parkeerplaatsen). Er wordt in tegenstelling tot de huidige situatie ingezet op kwaliteitsvol parkeren i.p.v. één groot parkeerterrein op maaiveldniveau aan te leggen. Door ondergronds te parkeren wordt meer ruimtelijke kwaliteit gecreëerd en wordt de ruimte efficiënt benut. Indien het aanbod op piekmomenten (> 90% bezettingsgraad) toch te beperkt zou blijken, is het aangewezen afspraken te maken met de handelszaken in de detailhandelscluster om daar te parkeren i.p.v. op eigen terrein bijkomende verharding te voorzien die enkel op beperkte tijdstippen (piekmomenten) gebruikt wordt. Hierdoor wordt gecombineerd gebruik gestimuleerd. Uit het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid blijkt dat alle steden en gemeenten, net zoals de gemeente Middelkerke, een norm van 1 parkeerplaats per 3 kamers voorziet.

Ook Nederlandse kencijfers van CROW geven aan dat voor een 3\* sterren hotel er min. 2,8 parkeerplaatsen en max. 3,8 parkeerplaatsen per 10 kamers voorzien moeten worden voor een matig stedelijke locatie. De kencijfers zijn ook van toepassing op het project waarbij beide hotels samen gemiddeld als 3\* kunnen beschouwd worden en waarbij de ligging grenzend aan het stedelijk gebied van Oostende, de luchthaven en het detailhandelscomplex als matig stedelijk beschouwd kan worden. Voor dit project betekent dit op lange termijn dat er tussen de 72 en 98 parkeerplaatsen nodig zijn. Het project voorziet in 93 parkeerplaatsen en voldoet ruimschoots aan de minimumnorm.

Wat het aantal parkeerplaatsen betreft dient ook opgemerkt dat niet elke bezoeker van het hotel zich afzonderlijk en met de eigen wagen naar het hotel verplaatst. Het hotel bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de regionale luchthaven Oostende en richt zich ook actief op luchthavenpassagiers. Deze hotelgasten komen vaak met de taxi of het openbaar vervoer naar het hotel om na hun overnachting een vroege vlucht te nemen. Daarnaast dient opgemerkt dat groepen doorgaans altijd met de bus komen en dat gezinnen met één of twee kinderen al onmiddellijk twee hotelkamers boeken. Ook dit duwt de vereiste parkeerbehoefte naar omlaag.



- De gemeenteraad kan zich vinden in het advies van Departement Omgeving.
- De gemeenteraad kan zich niet vinden in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
  - In verband met het parkeren wordt verwezen naar de reactie op het advies van de provincie West-Vlaanderen.
  - In de milieuscreening worden gedetailleerde cijfers gegeven van het eerste referentiejaar 2019: 41% in het laagseizoen (1ste en 4de kwartaal) en 74% in het hoogseizoen (2de en 3de kwartaal).  
Uit bijkomende bezettingscijfers aangeleverd door Ibis hotel blijkt dat het hotel zijn maximale bezettingsgraad (>90% bezettingsgraad) steeds bereikt in de zomermaanden en meer specifiek in de weekends en de volledige periode tussen 21/7 en 15/8.
  - De aanvraag planologisch attest dient beoordeeld te worden op basis van ruimtelijke argumenten. Het al dan niet verkopen van hotelkamers is geen ruimtelijk element en heeft geen impact op de goede ruimtelijke ordening.

## Financiële impact

- -

Gezien het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van J. De Lille die zich onthoudt.

## **Beslist:**

### Artikel 1

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie: vermits dat de bedrijfsgebouwen binnen de betrokken bedrijfslocatie hoofdzakelijk vergund zijn oordeelt de gemeenteraad dat het bedrijf op de huidige locatie kan bestendig worden.

### Artikel 2

Standpunt met betrekking tot de behoeften op korte termijn: de voorgestelde uitbreiding op korte termijn behelst de bouw van 80 hotelkamers met een hoger comfort in een afzonderlijk hotelgebouw en de uitbreiding van de ontbijtruimte van het bestaande hotel. Er is een dringende vraag naar bijkomende capaciteit gezien de hoge bezettingsgraad en het tekort aan hotelkamers met een groter comfort, en een differentiatie van het hotelaanbod gelet op het beperkte aanbod van 3- tot 4-sterren hotels in Middelkerke. De gemeenteraad oordeelt dat deze korte-termijnbehoeften kunnen ingelost worden.

### Artikel 3

Standpunt met betrekking tot de behoeften op lange termijn: de voorgestelde uitbreiding op lange termijn behelst de uitbreiding van het Ibis Budget hotel met 25 kamers dit is noodzakelijk gelet op de huidige hoge bezettingsgraad van het Ibis Budget hotel. Daarnaast zal het nieuwe hotelgebouw worden uitgebreid van 80 kamers naar 130 kamers. Deze uitbreiding wordt noodzakelijk geacht gelet op de huidige bezettingsgraad. De gemeenteraad oordeelt dat deze lange-termijnbehoeften kunnen ingelost worden.

### Artikel 4

Bijgevolg levert de gemeenteraad een voorwaardelijk positief planologisch attest af. Dit planologisch attest wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De korte termijn en lange termijn uitbreidingen dienen te gebeuren onder de vorm van 3- en 4-sterren accommodaties conform de bepalingen van het Vlaamse Logiesdecreet.

De procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgestart.



• -

## Bijlage(n)

• -

## Administratieve opvolging

- Afschrift van dit besluit aan IBA cvba bezorgen.
- Afschrift van dit besluit aan Departement Omgeving bezorgen.
- Afschrift van dit besluit aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen bezorgen.

Bijkomende info bij dit besluit

Voor de (hiervoor aangegeven) ruimtelijke behoeften op korte termijn voor deze site dient, conform de regelgeving vervat in art. 4.4.28. VCRO, binnen het jaar na het afleveren van het voorwaardelijk positief planologisch attest een aanvraagdossier omgevingsvergunning ingediend te worden. Zo niet vervalt het attest.

Het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het planologisch attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

De gemeenteraad zendt op dezelfde dag een afschrift van dit (voorwaardelijk) positief planologisch attest aan de aanvrager, Departement Omgeving en de deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

De leidend ambtenaar van het Departement Omgeving en de deputatie kunnen binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse Regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een (voorwaardelijk) positief planologisch attest door de gemeenteraad.

De Vlaamse Regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Dit voorwaardelijk positief planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

**Stemming:** 20 stemmen voor, 1 onthouding

De openbare vergadering wordt door de voorzitter geschorst van 19u42 tot 19u43.

(Er zijn geen mondelinge vragen van raadsleden.)

Na de schorsing vraagt de voorzitter aan het publiek om de vergadering te verlaten. Er wordt vervolgens gestart met de besloten vergadering.





middelkerke

De voorzitter sluit de vergadering om 19:45 uur.

de algemeen directeur, wnd

de voorzitter



Pascal Van Looy

Tom Dedecker

