



verslag

Verslag GECORO 06/11/2018

Aanwezig:

M. Boddez, deskundige-voorzitter;
D. Baeteman, R. Van Troostenberghe, deskundigen-effectief;
N. Gryson, vereniging van werkgevers-effectief;
N. Verplancke, werknemersverenigingen-effectief;
P. Panckoucke, toeristische sector-effectief;
C. Depoorter, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger;
L. Boeten, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger;
M. De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

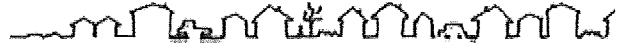
F. Claeys, deskundige-effectief;
K. Mulier, vereniging van werkgevers-effectief;
K. Pire, X. Vercaemst, werknemersverenigingen-effectief;
M. Vanheule, J. Vergauwe, vereniging van landbouwers-effectief;
R. Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief;
P. Verbrugge, P. Vansenant, M. Proot, deskundigen-plaatsvervangers;
E. Dierendonck, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger;
R. Jonckheere, I. Depla, werknemersverenigingen-plaatsvervangers;
C. Vandenbussche, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger;
K. 't Kindt, toeristische sector-plaatsvervanger;

Afwezig:

F. Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervanger;
J. Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger

Politieke fracties: /

De voorzitter opent de vergadering om 20:15 uur.



verslag

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 6 juni 2018

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 6 juni 2018.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent advies gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zeedijk - Mouchotteplein en gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Recreatie Zeelaan

RUP Zeedijk - Mouchotteplein

De GECORO heeft in vorige vergadering volgend advies geformuleerd:

- De GECORO neemt kennis van het gunstig advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 - Handelsactiviteiten: lokale handelszaken en horeca (beiden kleiner dan 400m²) moeten, gezien de ligging in het toeristisch centrum, overal in het plangebied toegelaten worden.
 - Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen: het RUP dient omgezet te worden cfr de DSI-richtlijn.
- De GECORO neemt kennis van het gunstig advies van de Departement Omgeving en sluit zich hierbij aan.
- De GECORO neemt kennis van de bezwaren:
 1. Van Dessel – Rodts
 2. De Colvenaer – Van Dessel
 3. Killemaes – Speliers
 4. Fourmy
 5. Guffens – Cloes

De bezwaren 1 tot en met 4 zijn gelijklopend en worden samen behandeld:

- a) Een milieuscreening dient slechts hernomen te worden indien blijkt dat er wijzigingen aan het plan doorgevoerd worden die een significant negatief effect kunnen uitoefenen. Dit werd n.a.v. het bezwaar verder onderzocht:
 - Het gebouw Calvi bestaat uit 6 bouwlagen. Het huidig BPA voorziet momenteel dat aan de achterzijde van het gebouw reeds 6 bouwlagen kunnen voorzien worden. Bijgevolg zou binnen de randvoorwaarden van het huidig BPA ook de onderste 4 bouwlagen reeds in de schaduw liggen. Het optrekken van het aantal bouwlagen tot 8 bouwlagen + een technisch (teruggetrokken) verdiep heeft enkel een effect op de bovenste 2 bouwlagen.
 - Het optrekken heeft weinig effect op de woon- en leefkwaliteit van residentie Calvi. De leefruimten bevinden zich allen langs de zijde van de Joseph



verslag

Casselaan. Aan de achterzijde betreft het vermoedelijk enkel slaapruinten. De terrassen op de bovenste verdieping zijn zeer beperkt in omvang (ze hebben een buitenvlak dat de grootte is van een raam en zijn bovendien inpandig.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat er geen negatief significant effect is. Het RUP vormt bovendien de uitvoering van het ruimtelijke beleid uit het ruimtelijk structuurplan. Dit wordt bijgetreden door het gunstig advies van de deputatie en departement omgeving.

- b) Voor onderhavig plan werd er reeds een ontheffing tot opmaak van plan-MER verkregen. Bij deze ontheffing werd geconcludeerd dat de verschillende milieuaspecten voldoende werden onderzocht. Het bezwaar is bijgevolg ongegrond.
- c) Dergelijke afdwingbaarheid kan niet in het RUP ingeschreven worden. Met het RUP engageert de gemeente zich om bij de herinrichting een kwalitatief openbaar domein te voorzien.

Bezwaar 5:

Het RUP is een verdere vertaling van het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: De hoogbouwfront-zone langsheen de Koninklijke Baan kan door een aantal ingrepen, aan ruimtelijke kwaliteit winnen. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt vooropgesteld de bouwhoogte vanaf de kustlijn naar het binnenland toe en naar Westende toe trapsgewijs af te bouwen om te eindigen met eengezinswoningen. Onderhavig RUP is hier een verdere ruimtelijke vertaling van. Bovendien wordt geoordeeld dat het zicht niet geprivatiseerd kan worden. Het optrekken van de bouwhoogtes gebeurt op ruime afstand van de bezwaarindiener. Er ligt nog een volledig bouwblok tussen de studio van de bezwaarindiener en de meergezinswoningen waarvan het aantal bouwlagen kan opgetrokken worden.

- De GECORO is van oordeel dat de verhouding 90/70 te ruim is en al zeker om ze toe te passen over het volledige plangebied. De GECORO is verder van mening dat de oppervlakenormen (gemiddeld 90m² / minimum 70m² nettovloeroppervlakte per woongelegenheden) zullen resulteren in appartementen die vanwege hun hoge kostprijs niet verkoopbaar zullen zijn. De GECORO stelt volgende normen voor:
 - Gemiddeld 75m² / min. 60m² nettovloeroppervlakte per woongelegenheden voor de noord- en de oostzijde van het Mouchotteplein. Dergelijke verhouding zal reeds meer dan voldoende ruime appartementen en kwaliteit garanderen. In deze zone is de verhouding 75/60 realistisch, haalbaar gezien de ruimere percelen (max bouwdieptes mogelijk, grotere projecten mogelijk) en verkoopbaar.
 - Gemiddeld 60m² / min. 40m² nettovloeroppervlakte per woongelegenheden voor de rest van het plangebied. Deze 60/40 staat in verhouding tot de veelal kleinere percelen (smallere en minder diepe percelen). De projecten kunnen meer perceelsgewijs of op kleinere schaal worden gerealiseerd. Ook dit is een vorm van afbouwen.
- De GECORO is van mening dat terrassen tot op de zijkavelgrens en tot max. 2m voorbij de voorbouwlijn tot praktische problemen zullen leiden. Zo zullen vrachtwagens bij het parkeren botsen op de terrassen als deze tot tegen de boordsteen worden opgetrokken. Voetpaden volledig laten overbouwen met terrassen zal tevens leiden tot een weinig kwaliteitsvol straatbeeld. De GECORO stelt volgende normen voor:
 - Voor de noord- en de oostzijde van het Mouchotteplein wordt voorgesteld om de normen te behouden gezien het openbaar domein daar voldoende breed is.



verslag

- Voor de rest van het plangebied wordt voorgesteld om de terrassen tot max. 1m voorbij de voorbouwlijn toe te laten en tot op 60cm van de zijkavelgrens.
- De bepaling inzake inbandige terrassen dient geschrapt te worden. Dit is een beperking van de architecturale vrijheid zonder dat het een meerwaarde betekent voor het voorkomen van het gebouw in het straatbeeld.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van RUP nr. 2ter "Zeedijk-Mouchotteplein" gunstig geadviseerd.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de vergadering van dd.12/06/2018 volgend standpunt ingenomen omtrent het advies:

Er wordt kennis genomen van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening dd. 06/06/2018:

- Advies deputatie van de provincie West-Vlaanderen: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstige advies.
 - De stedenbouwkundige voorschriften betreffende lokale handelszaken en horeca blijven behouden. Lokale handelszaken en horeca (beiden kleiner dan 400m²) moeten, gezien de ligging in het toeristisch centrum, overal in het plangebied toegelaten worden.
 - Het RUP dient omgezet te worden cfr de DSI-richtlijn.
- Advies Departement Omgeving: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstige advies.
- Advies GECORO: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstige advies.
 - De normen betreffende gemiddelde en minimumvloeroppervlakte worden aangepast conform het advies van de GECORO.
 - De stedenbouwkundige voorschriften betreffende terrassen worden aangepast conform het advies van de GECORO.
- De bezwaarschriften van Van Dessel – Rodts, De Colvenaer – Van Dessel, Killemaes – Speliers en Fourmy worden ontvankelijk doch ongegrond verklaard:
 - a) Een milieuscreening dient slechts hernomen te worden indien blijkt dat er wijzigingen aan het plan doorgevoerd worden die een significant negatief effect kunnen uitoefenen. Dit werd n.a.v. het bezwaar verder onderzocht:
 - Het gebouw Calvi bestaat uit 6 bouwlagen. Het huidig BPA voorziet momenteel dat aan de achterzijde van het gebouw reeds 6 bouwlagen kunnen voorzien worden. Bijgevolg zou binnen de randvoorwaarden van het huidig BPA ook de onderste 4 bouwlagen reeds in de schaduw liggen. Het optrekken van het aantal bouwlagen tot 8 bouwlagen + een technisch (teruggetrokken) verdiep heeft enkel een effect op de bovenste 2 bouwlagen.
 - Het optrekken heeft weinig effect op de woon- en leefkwaliteit van residentie Calvi. De leefruimten bevinden zich allen langs de zijde van de Joseph Casselaan. Aan de achterzijde betreft het vermoedelijk enkel slaapruiden. De terrassen op de bovenste verdieping zijn zeer beperkt in omvang (ze hebben een buitenvlak dat de grootte is van een raam en zijn bovendien inbandig).



verslag

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat er geen negatief significant effect is. Het RUP vormt bovendien de uitvoering van het ruimtelijke beleid uit het ruimtelijk structuurplan. Dit wordt bijgetreden door het gunstig advies van de deputatie en departement omgeving.

- b) Voor onderhavig plan werd er reeds een ontheffing tot opmaak van plan-MER verkregen. Bij deze ontheffing werd geconcludeerd dat de verschillende milieuaspecten voldoende werden onderzocht. Het bezwaar is bijgevolg ongegrond.
- c) Dergelijke afdwingbaarheid kan niet in het RUP ingeschreven worden. Met het RUP engageert de gemeente zich om bij de herinrichting een kwalitatief openbaar domein te voorzien.

- Het bezwaarschrift van Guffens – Cloes wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard:

Het RUP is een verdere vertaling van het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: De hoogbouwfront-zone langsheen de Koninklijke Baan kan door een aantal ingrepen, aan ruimtelijke kwaliteit winnen. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt vooropgesteld de bouwhoogte vanaf de kustlijn naar het binnenland toe en naar Westende toe trapsgewijs af te bouwen om te eindigen met eengezinswoningen. Onderhavig RUP is hier een verdere ruimtelijke vertaling van. Bovendien wordt geoordeeld dat het zicht niet geprivatiseerd kan worden. Het optrekken van de bouwhoogtes gebeurt op ruime afstand van de bezwaarindiener. Er ligt nog een volledig bouwblok tussen de studio van de bezwaarindiener en de meergezinswoningen waarvan het aantal bouwlagen kan opgetrokken worden.

RUP Recreatie Zeelaan

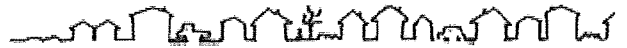
De GECORO heeft in vorige vergadering volgend advies geformuleerd:

- De GECORO is van mening dat het project een succes kan worden op voorwaarde dat er 1 uitbater/eigenaar voor de hele site is die het beheer en de uitbating op zich neemt. Worden de hotelkamers echter individueel (door)verkocht aan derden dan stelt de GECORO zich ernstige vragen bij de economische leefbaarheid van de site.
- Het is ook primordiaal voor het slagen van het project dat het hotel samen met een ruim aanbod aan recreatieve voorzieningen wordt opgericht. Dit dient duidelijk verankerd te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- De GECORO is van oordeel dat het voorgestelde ontwerp in bijlage voldoet aan de doelstelling van de site. Het is een belevingshotel/site, all-round & all-weather. Maar waar is het toetsingskader in de stedenbouwkundige voorschriften opdat iedere aanvraag automatisch zou uitmonden in dergelijk project?

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het voorontwerp van RUP nr. 41 "Recreatie Zeelaan" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hogervermelde opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de vergadering van dd.19/06/2018 volgend standpunt ingenomen omtrent het advies:

- Er wordt akte genomen van de bezorgdheid. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan hier echter niet op ingrijpen.
- Dit sluit aan bij het advies (punt 3) van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen, zijnde: De koppeling van de hotelfunctie aan de dagrecreatie eenduidig vastleggen. Hierover besliste het college van burgemeester en schepenen: Het ruimtelijk uitvoeringsplan dient aangepast te worden conform de voorwaarden.



verslag

- De mogelijkheden hieromtrent dienen verder onderzocht te worden doch te detaillistische stedenbouwkundige voorschriften zijn niet gewenst. Een zekere mate van vrijheid bij de invulling van de site is noodzakelijk om in te spelen op nieuwe trends en toekomstige ontwikkelingen.

3. RUP nr. 41 "Recreatie Zeelaan" - ontwerp - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over het voorliggende RUP nr. 41 "Recreatie Zeelaan".

De opzet van het RUP is om de ontwikkeling van een waterrecreatieterrein, meer bepaald een wave-pool, mogelijk te maken aangevuld met horecafaciliteiten in de vorm van verschillende strandbars en beachresto's maar eveneens een hotelaccommodatie complementair aan het watersportgebeuren.

Daarnaast biedt het RUP ook mogelijkheden voor onder meer volgende functies:

- uitbreiding van de aanpalende golfterreinen
- ontwikkeling in functie van watersportactiviteiten in het algemeen
- ontwikkeling in functie van tennis
- uitvalsbasis voor fietstoerisme

De opmaak van een RUP is noodzakelijk daar de huidige gewestplanbestemming "dagrecreatie" de oprichting van een hotel niet toelaat.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Lombardsijde opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Middelkerke goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 23/10/2008 bepaalt dat er voor de bestaande recreatieve zone ten westen van Lombardsijde wordt geopteerd om deze zone verder uit te breiden. Zo worden extra potenties – uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor het gebied en krijgt het gebied een zinvolle invulling naar de toekomst toe. Het gebied heeft momenteel geen potenties naar de landbouw toe aangezien het geïsoleerd is gelegen;

De gewenste toeristisch recreatieve structuur opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Middelkerke goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 23/10/2008 bepaalt volgende doelstellingen:

- het streven naar een verdere differentiatie en kwalitatieve opwaardering van het aanbod onder ander door het aantrekken van hotelaccommodatie al dan niet in combinatie met complementaire voorzieningen
- in het kader van de differentiatie binnen het hotelaanbod wordt tevens gestreefd naar combinaties van hotelaccommodatie en sport- en fitnessfaciliteiten, vergaderruimten etc.

De GECORO heeft in de vergadering van 06/06/2018 het voorontwerp van RUP geadviseerd. Zie punt 2 van dit verslag voor de behandeling van dit advies door het college van burgemeester en schepenen.

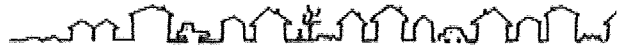
Het RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd. 12/07/2018.

Het RUP werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 06/08/2018 tot en met 04/10/2018.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving hun advies uitgebracht nopens het ontwerp van RUP.

Advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen:



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Spermallestraat 1
8430 Middelkerke

Sint-Andries,
20/09/2018

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP N° 41 Recreatie Zeelaan

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/18/0713-17/15/5161M
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan N° 41 Recreatie Zeelaan. Dit RUP werd op 02/08/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Middelkerke. Het openbaar onderzoek loopt van 6/08/2018 tot 4/10/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Middelkerke - gemeentelijk RUP 'N° 41 Recreatie Zeelaan', opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP beoogt de bestemming aan te passen naar een zone waar verblijfsrecreatie mogelijk is. Momenteel is de zone bestemd als dagrecreatie. Het RUP wenst het gebied in te richten met een hotelfunctie, aangevuld met verschillende sportactiviteiten.

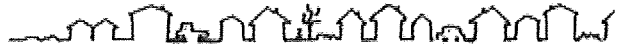
Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Binnen voorliggend RUP zijn er interne tegenstrijdigheden in de voorschriften. Deze dienen eenduidig beschreven te worden. (zie inhoudelijke opmerkingen)



Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Binnen het PRS-WV maakt Middelkerke deel uit van de kustruimte. De kustruimte kent een kustgebonden toeristisch-recreatieve versterking en ontwikkeling. Bijzondere aandacht gaat hiervoor uit naar de bescherming van de natuurlijke structuur die bepalend is voor de aantrekkingskracht van deze regio. De kustruimte wordt gezien als een kralensnoer van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten. Voor de uitbouw van het residentieel en toeristisch aanbod moeten bestaande voorzieningen optimaal benut worden. Het streefdoel is een duurzaam toeristisch-recreatief beleid met naventente kwaliteitsbepaling. Westende Bad werd samen met Westende Dorp en Lombardsijde geselecteerd als woonkern.

Er kan bijkomende ruimte voorzien worden voor toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien. Dit dient te gebeuren volgens het schaalniveau en de draagkracht van de omgeving.

Het gebied heeft volgens het gewestplan een bestemming dagrecreatie. De uitbreiding ligt hier in het toelaten van de verblijfsfunctie op deze site ter ondersteuning van de (realisatie van) dagrecreatie.

Functioneel is het voorgestelde programma meer op schaal gebracht van Lombardsijde.

De aansluiting zowel functioneel als ruimtelijk zowel naar de aanpalende woonwijk als naar de kern Lombardsijde toe dient nog verder onderzocht en uitgewerkt te worden. De ruimtelijke principes hiervoor dienen ook doorvertaald te worden in de voorschriften zodat de aansluiting van de woonwijk met de recreatiezone op een ruimtelijk verantwoorde wijze kan gebeuren.

Overeenstemming met het GRS Middelkerke

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Middelkerke is goedgekeurd op 23/10/2008.

Het GRS Middelkerke beschrijft dat het aantal recreatieve kustverblijven in Middelkerke bestaat uit tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen, op de tweede plaats komen openlucht verblijven en op de derde plaats hotels (Blz. 52).

Bij de gewenste toeristisch recreatieve structuur wordt beschreven dat er gestreefd wordt naar een verdere differentiatie en kwalitatieve opwaardering van het aanbod door onder ander het aantrekken van hotelaccommodatie al dan niet in combinatie met complementaire voorzieningen (RD Blz. 269). Een hoger uitrustingsniveau van bestaande hotels is wenselijk, met een kwalitatieve inplanting en uitzicht voor nieuwe hotels. Hierbij worden nieuwe hotels bij voorkeur ingepland in de badplaats waar een goede verbinding met het openbare vervoer bestaat (RD Blz. 271). Verder wordt er gestreefd naar hotelaccommodaties in combinatie met sport- en fitnessfaciliteiten (RD Blz. 272).

De kaart op blz. 293 (RD) toont dat in het gebied een uitbreiding van het recreatiegebied mogelijk is. Op blz. 291 (RD) wordt gesproken over de verdere uitbreiding van het golfterrein. In voorliggend RUP wordt onderbouwd dat het uitbreiden van het golfterrein op deze plek achterhaald is.

In een ruimtelijk uitvoeringsplan voor sportinfrastructuur en een hotel dient op een meer gedetailleerde manier te worden vastgesteld op welke manier dit gerealiseerd kan worden waarbij de schaal van de bebouwing, het ervaren van de oostelijke landschappelijke overgangen, inplantingsaspecten en bouwhoogte van gebouwen, infrastructuur, parking en interne circulatie op



verslag

een delicate manier zullen worden afgewogen (RD Blz. 274). In voorliggend uitvoeringsplan zijn er nog steeds voorschriften opgenomen die elkaar lijken tegen te spreken. De randvoorwaarden naar een kwaliteitsvolle inpassing toe dienen eenduidig beschreven te worden in de voorschriften.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Aansluiting – ruimtelijke inpassing woonwijk

Binnen het voorliggend RUP worden een aantal concepten en inrichtingsprincipes uitgewerkt voor de site en zijn directe omgeving. Hierbij ligt de focus op de Zeelaan als toeristische HUB, de nieuwe ontwikkeling als toeristische poort en de mogelijkheden bij de heraanleg van de Zeelaan. Deze concepten bieden een interessante insteek voor de omgeving maar resulteren niet in randvoorwaarden voor de ontwikkeling op zich. De realisatie ervan wordt ook niet binnen dit plan voorzien.

Binnen de landschappelijke inpassing wordt de inpassing van het project voornamelijk bekeken naar de N34 toe. De inpassing naar de aanpalende woonwijk toe komt nauwelijks aan bod en de link met de dorpskern Lombardsijde is er niet.

Naar de bouwhoogte toe wordt nu niet enkel een afbouw naar de Kustweg voorzien maar ook naar de woonwijk toe. Er wordt verder verordenend vastgelegd dat er binnen een strook van 30 m vanaf de zuidelijke grens van het RUP geen constructies /gebouwen kunnen opgericht worden hoger dan 10 m. Tegelijk moet 80% van de parkeerplaatsen in die strook worden gerealiseerd en verderop staat ook nog dat een strook van 10 m een groene inrichting dient te krijgen. Dit is zeer verwarrend vastgelegd in de voorschriften. Het is alsof wordt voorgesteld dat er binnen de 30 meter strook ten opzichte van de woonwijk niet veel kan behalve de parking als 'buffer'. Maar in feite kunnen zowel gebouwen voor de dagrecreatie en de verblijfsrecreatie gerealiseerd worden in 20 meter van deze 30 meter strook zolang ze lager zijn dan 10 meter.

Moet dit dan zorgen voor een kwalitatieve functionele en landschappelijke aansluiting met de woonwijk?

Hoe die aansluiting zo optimaal mogelijk kan gebeuren dient ruimtelijk verder onderzocht te worden.

Zijn langzaamverkeersverbindingen tot de woonwijk interessant en mogelijk? Kunnen groene ruimten binnen deze zone ook voor de woonwijk betekenisvol zijn? Waar kunnen er gebouwen wel of niet dichtbij de woonwijk gerealiseerd worden? Over welke functies kan dit dan gaan?

Nergens in de toelichtende nota is er een schets of plan terug te vinden van de in realisatie zijnde woonwijk samen met de vooropgestelde ontwikkeling in de zone voor dag- en verblijfsrecreatie.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.



Besluit

Het gemeentelijk RUP N° 41 Recreatie Zeelaan, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- tegenstrijdigheden uit voorschriften halen en randvoorwaarden eenduidig bepalen in de voorschriften;
- verder onderbouwen en onderzoeken op welke manier deze nieuwe ontwikkeling zich ruimtelijk en functioneel kan inpassen in de omgeving.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 20/09/2018



DEPARTEMENT
OMGEVING

Ontvangen op
18-09-2018
gemeente Middelkerke
informatiedienst

AANGETEKEND

geregistreerd op
20-09-2018
gemeente Middelkerke
technische dienst

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Spermaliestraat1
8430 MIDDELKERKE
België

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/35011/119.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	17 SEP 2018

Betref: MIDDELKERKE, gemeentelijk RUP "Recreatie Zeelaan" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het ontwerp RUP "Recreatie Zeelaan" beoogt de planologische bestemming verder te verfijnen i.f.v. sportactiviteiten en deze verder aan te vullen met recafaciliteiten en een hotelaccommodatie.

Op 07/11/2017 werd een 1^e plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een strikt voorwaardelijk gunstig advies. Op 04/06/2018 werd een 2^e plenaire vergadering gehouden, waarbij het departement een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht.

Op 12/07/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 06/08/2018 tot en met 04/10/2018.

Er werd rekening gehouden met de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de plenaire vergaderingen. Bijgevolg wordt een gunstig advies uitgebracht.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur



verslag

Tijdens de beraadslaging worden de volgende opmerkingen geformuleerd:

- De GECORO neemt kennis van het gunstig advies van de Departement Omgeving en sluit zich hierbij aan.
- De GECORO neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen:
 - De stedenbouwkundige voorschriften vermelden de bebouwingsmogelijkheden. Van tegenstrijdigheden zoals vermeld in het besluit van het advies is geen sprake. De leesbaarheid van de tekst kan echter verbeterd worden om verwarring of onduidelijkheden te vermijden. In die zin kan o.m. de opbouw en volgorde van de tekst herbekeken worden.
 - Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat reeds een heel aantal randvoorwaarden om de toekomstige ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel in te passen in de omgeving. De aanpalende verkaveling is reeds volop in ontwikkeling. De randvoorwaarden vanuit de verkaveling liggen m.a.w. reeds vast. Praktische zaken zoals de haalbaarheid van langzaamverkeersverbindingen en groene ruimten die ook kunnen dienst doen voor de woonwijk kunnen pas beoordeeld worden bij de concrete invulling van het plangebied aan de hand van een concreet project.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van RUP nr. 41 "Recreatie Zeelaan" gunstig geadviseerd mits rekening te houden met hierboven vermelde opmerkingen.

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

4. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone - wijziging - advies

Door de voorzitter wordt een toelichting gegeven over de wijziging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone.

De gemeente kan via stedenbouwkundige verordeningen o.m. eisen stellen inzake de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit.

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

Het college van burgemeester en schepenen wenst de toeristische zone, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone, uit te breiden met de volledige Paul de Smet de Naeyerstraat en de Kerkstraat omdat in de praktijk de Paul de Smet de Naeyerstraat en de Kerkstraat deel uitmaken van het gebied waar frequent toeristen verblijven of dagjestoeristen vertoeven.

De gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone ziet er als volgt uit (aanpassingen in cursief):

Artikel 1: Definities

Toeristische zone:

- alle straten van Middelkerke gelegen in het gebied begrensd door het strand en een lijn lopend van oost naar west als volgt:



verslag

- tot en met de zuidzijde van de Zeedijk
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Cyriel De Grootelaan
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Koninginnelaan
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Hector Verhaeghelaan
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Leopoldlaan
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Parklaan
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Henri Jaspelaar
- vervolgens tot en met de zuidzijde van de Paul Grossettilaan tot en met de Strandlaan
- *de Paul de Smet de Naeyerstraat*
- *de Kerkstraat*

Artikel 2: Toepassingsgebied

Onderhavige verordening is van toepassing op de toeristische zone.

Artikel 3:

Teneinde het ongehinderd verblijf van personen in de toeristische zone te verzekeren mogen met ingang van 1 juli tot en met 31 augustus geen bouwwerken worden:

- afgebroken
- opgericht
- herbouwd
- verbouwd

binnen de toeristische zone.

Artikel 4:

Materialen, torenkranen, werfketen, verkoopskantoren en dergelijke geplaatst op het openbaar domein dienen met ingang van 1 juli tot en met 31 augustus weggenomen te worden. Materialen, torenkranen, werfketen, verkoopskantoren en dergelijke geplaatst op het privaat domein (bijvoorbeeld liftkoker of tuinstrook) mogen blijven staan.

Artikel 5:

Het college van burgemeester en schepenen kan afwijkingen toestaan op de hierboven vermelde artikels voor bouwwerken van openbaar nut en voor werken die noodzakelijk zijn om de openbare veiligheid te garanderen.

Na consensus (éénparigheid van stemmen) wordt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone gunstig geadviseerd.

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

5. Vaststellen datum volgende vergadering

verslag



De voorzitter zal de GECORO samenroepen wanneer de behandeling van agendapunten dit vereist.

6. Rondvraag

Door de voorzitter wordt aan de overige leden een rondvraag gericht naar eventuele bemerkingen en/of agendapunten, die zij wensen te behandelen op de volgende vergadering → er worden geen voorstellen meegedeeld.

De heer Xavier Vercaemst heeft zijn ontslag ingediend dd. 19/10/2018. Zijn plaatsvervanger, mevr. Isabelle Depla, neemt tijdelijk zijn plaats in tot er een nieuw effectief lid wordt aangesteld door Horeca Vlaanderen.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:50 uur.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez

Toevoeging aan het verslag op dd. 27/11/2018:

Zoals afgesproken tijdens de vergadering dd. 06/11/2018 werden de leden gevraagd hun opmerkingen op het verslag kenbaar te maken ten laatste tegen 23/11/2018. Er werden geen opmerkingen gemaakt. Bijgevolg wordt het verslag van dd. 06/11/2018 geacht goedgekeurd te zijn.

de secretaris

de deskundige-voorzitter

Matthias De Clerck

Marnix Boddez