



VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GEDEELTELIJKE GOEDKEURING VAN
HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 17 'WESTENDE BAD'
VAN DE GEMEENTE MIDDELKERKE

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN
VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004 en 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 26 januari 1977 houdende goedkeuring van het gewestplan Oostende-Middenkust;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2004, 23 december 2005, 19 mei 2006, 30 juni 2006, 1 september 2006, 15 juni 2007, 28 juni 2007 en 10 oktober 2007;

Gelet op het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Middelkerke in zitting van 13 februari 2008 waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 13 'Westende Bad' bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, een bundel stedenbouwkundige voorschriften en een bundel memorie van toelichting definitief werd aanvaard;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad waaruit blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek van het betreffend bijzonder plan van aanleg, dat plaatsvond van 16 juli 2007 tot en met 14 augustus 2007, 21 bezwaarschriften werd ingediend;

Gelet op het gunstig advies van de Deputatie van West-Vlaanderen, gegeven op 10 april 2008;

Gelet op het gunstig advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op 8 januari 2008;

Gelet op de weerlegging van de bezwaarschriften door de GECORO opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 13 februari 2008;

Overwegende dat wat de weerlegging van de bezwaarschriften betreft, uit voornoemd gemeenteraadsbesluit (meer bepaald in een verwijzing naar een weerlegging van de bezwaren 1, 2 en 3 door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 januari 2008) expliciet blijkt dat de voorgevels van beeldbepalende gebouwen niet kunnen worden afgebroken en dat beeldbepalende gebouwen met hetzelfde aantal bouwlagen dient heropgetrokken te worden gezien het voorschrift inzake beeldbepalende gebouwen stelt dat bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale en technische analyse tot het behoud van de voorgevel en het gabariet dient toegevoegd aan elke bouwaanvraag; dat voor wat betreft de beeldbepalende gebouwen binnen de contextuele projectzone de voorschriften geen belemmering vormen voor eventuele modernisering van de appartementen; dat ook nieuwbouw mogelijk is binnen het bestaande gabariet en met behoud van de voorgevel; dat het behoud en renovatie van de originele gevel van deze beeldbepalende gebouwen een meerwaarde biedt aan het pand en straatwand; dat de beperkingen opgelegd in de voorschriften uit hoofde zijn van het architecturaal beeldbepalend karakter en in verhouding staan tot de verbouwing/vernieuwingsmogelijkheden; dat de opname van gebouwen als beeldbepalend gebouw mede gebeurde op basis van een aanvullende studieopdracht "Beeld-kwaliteitsanalyse contextuele projectzone" waardoor kan gesteld worden dat een al dan niet aanduiding van een pand als beeldbepalend wel overwogen werd; dat niettegenstaande de voorschriften geen maatregelen bij heikracht vermelden, het vanzelfsprekend is dat volledige heropbouw (dus ook voorgevel) bij heikracht mogelijk is mits een nauwgezette architecturale en technische analyse tot het behoud van de voorgevel en het gabariet wordt toegevoegd;

Overwegende dat argumenten uit de diverse bezwaarschriften die betrekking hebben op de financiële nadelen naar aanleiding van de aanduiding van gebouwen als zijnde beeldbepalend geen stedenbouwkundig noch ruimtelijke elementen zijn;

Overwegende dat voorliggend plan conform de decretale bepalingen onderworpen werd aan een openbaar onderzoek door aanplakking als door een bericht in het Belgisch Staatsblad en in drie bladen van het Vlaamse Gewest, waarvan één dat verschijnt in de hoofdplaats van de provincie; dat het aangetekend anschrijven van de eigenaars binnen het plangebied geen decretale verplichting is;

Overwegende dat gelet op bovenvermelde overwegingen de bezwaren als ongegrond worden beschouwd;

Overwegende dat voorliggend plan een antwoord biedt op volgende doelstellingen, ruimtelijke knelpunten en specifieke probleemstellingen:

- In heel wat segmenten in Westende-Bad komt nog oudere lagere bebouwing voor langs de dijk. Voorliggend plan biedt een oplossing voor de totalisering van de reeds gelanceerde hoogschalige dijkbebouwing.
- Het plan legt randvoorwaarden vast voor de verschillende monumenten, dorpsgezichten en landschappen.

- In voorliggend plan worden acties genomen die het resultaat zijn van een gericht beleid met betrekking tot het behoud van waardevolle kustarchitectuur.
- In een groot aantal bouwblokken wordt het verlagen van het aantal bouwblokken vooropgesteld teneinde de verdringingstrend van de huidige bevolking als gevolg van de appartementisering af te stoppen.
- Het plan biedt tevens een oplossing voor de te realiseren overgangen tussen hogere en lagere bouwsegmenten.
- Het plan biedt garanties met betrekking tot het behoud van het karakter van de residentiële villawijk

Overwegende dat voorliggend plan, behoudens de geëncloveerde zonevrije woningen in natuurgebied, een verfijning voorziet van de gewestplanbestemmingen; dat de voorwaarden van art. 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn wijzigingen zijn voldaan;

Overwegende dat Middelkerke volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen tot het stedelijk netwerk op Vlaams niveau van 'de kust' behoort; dat de rol van dit stedelijk netwerk vooral in de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en transportfunctie ligt; dat delen van Middelkerke werden geselecteerd als behorende tot het regionaal stedelijk gebied Oostende; dat Westende niet tot deze selectie behoort en bijgevolg als kern in het buitengebied ligt; dat wonen en werken in het buitengebied dienen geconcentreerd te worden in de kernen; dat de in het plan genomen opties in overeenstemming zijn met de principes van het RSV;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op 19 maart 2008 definitief werd vastgesteld; dat de doelstellingen voor een verstedelijkt kustdorp zoals Westende liggen in het versterken van de kustgebonden toeristisch-recreatieve potenties met oog voor de draagkracht van de omgeving, het herstellen van het evenwicht tussen de autochtone bewoning en de toeristische infrastructuur, het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van bebouwing en openbaar domein en het vrijwaren van open ruimte relaties binnen de nederzettingstructuur; dat het specifieke beleidskader voor zonevrije woningen in natuurgebied stelt dat huiskavels gelegen langs een uitgeruste weg (zoals in voorliggend plan) gebouwen verbouwd en herbouwd kunnen worden; dat bij bijzonder kleine woningen een beperkte uitbreiding toegelaten kan worden in functie van de tot standkoming van een leefbare woning; dat de genomen planopties in overeenstemming zijn met voormelde principes van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat zone 16 "zone voor geïsoleerde woningen Doornstraat" van goedkeuring wordt onthouden omwille van volgende redenen:

- De betreffende voorschriften bevatten geen bepalingen omtrent de vergunningstoestand van de zonevrije woningen en voorzien derhalve geen garanties dat enkel vergunde of vergund geachte woningen kunnen gehandhaafd worden.
- De doelstelling, aangehaald in de tweede paragraaf van de voorschriften binnen zone 16 met betrekking tot het uitdovende karakter is geen voorschrift maar eerder een doelstelling die thuis hoort in de memorie van toelichting. Daarenboven zorgt dit voorschrift voor verwarring, discussie bij verkoop, eigendomsoverdracht, erfenis...
- De opname van de woningen binnen dit bijzonder plan van aanleg noch de voorschriften bieden een bijkomende ruimtelijke meerwaarde bvb. onder de vorm van inrichtingsvoorschriften in functie van materiaalgebruik of het tegengaan van vertuining...

Overwegende dat het plangebied niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen; dat er in het plangebied bijkomende verharding wordt voorzien; dat voor de nieuwe bebouwing de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij de vergunningverlening toepasbaar is en een antwoord biedt op de vraag vanuit het waterbeleid;

B E S L U I T

Enig artikel. Het bijzonder plan van aanleg nr. 17 "Westende -Bad" van de gemeente Middelkerke, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan en een bundel stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd met uitsluiting van de met blauw omrande delen van het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Brussel,

25 JULI 2008

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse Minister van Financiën en
Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN



VOOREENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER