**Zitting Gemeenteraad 14/03/2019**

|  |  |
| --- | --- |
| Aanwezig: | J.M. Dedecker, burgemeester;  T. Dedecker, voorzitter;  H. Dierendonck, N. Lejaeghere, E. Van Muysewinkel, schepenen;  D. Gilliaert, voorzitter BCSD;  B. Vandekerckhove, F. Annys, F. Ampe-Duron, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, L. Landuyt, G. Galle, C. Niville, D. De Poortere, B. Ryckewaert, A. Goethaels, H. Vanheste, R. Vangenechten, M. Van Boven, F. Spaey, J. Töpke, R. De Lille, raadsleden;  P. Ryckewaert, algemeen directeur; |
| Verontschuldigd: | S. Van den Bossche, L. Verstraete, raadsleden; |

**19. RUP nr. 41 “Recreatie Zeelaan” – kennisname gemotiveerd advies GECORO + definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan + goedkeuring charter aangaande de inrichting van het plangebied**

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gelet op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de vraag van NV Debaillie en NV Prospérité dd. 31/07/2015 om het gebied voor dagrecreatie thv Zeelaan/Koninklijke Baan in te richten voor behoud en verdere uitbreiding van het golf- en tennisgebeuren, watersportactiviteiten en andere eventuele sporten aangevuld met een hotel in het noordwestelijk deel thv de Schorrenstraat/Zeelaan;

Overwegende dat uit het schrijven van NV Debaillie en NV Prospérité blijkt dat ze de kosten tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gebied ter hunner laste zullen nemen;

Gelet op de nadere toelichting door NV Debaillie en NV Prospérité van hun plannen voor het gebied waaruit blijkt dat ze een waterrecreatieterrein, meer bepaald een wave-pool, wensen te realiseren aangevuld met horecafaciliteiten in de vorm van verschillende strandbars en beachresto’s maar eveneens een hotelaccommodatie complementair aan het watersportgebeuren;

Overwegende dat de huidige gewestplanbestemming “dagrecreatie” het oprichten van een hotel niet toestaat;

Overwegende dat het aangewezen is, om naast het beschreven waterrecreatieterrein, een ruimere invulling van het plangebied na te streven gelet op mogelijke toekomstige invulling van de site zoals daar o.m. zijn:

* ontwikkeling in functie van watersportactiviteiten in het algemeen
* ontwikkeling in functie van tennis
* uitvalsbasis voor fietstoerisme

Gelet op de gewenste ruimtelijke structuur Lombardsijde opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Middelkerke goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 23/10/2008 waarin 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;

Gelet op 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 waarin volgende doelstellingen werden opgenomen:

* 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.

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 12/11/2015 tot goedkeuring van het ontwerp en de raming voor de opdracht met als voorwerp “opmaak RUP nr. 41 “Recreatie Zeelaan“;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 10/05/2016 houdende toewijzing van de opdracht tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan “Recreatie Zeelaan” aan studiebureau Adoplan;

Overwegende dat uit het voorafgaand onderzoek naar de plan-MER plicht blijkt dat er geen fundamentele bezwaren zijn tegen de opmaak van het RUP en de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Overwegende dat de watertoets werd uitgevoerd, waaruit blijkt dat de effecten van de uitvoering van het RUP op het watersysteem beperkt zullen zijn;

Overwegende dat het RUP nr. 41 “Recreatie Zeelaan” werd onderworpen aan de verplichte adviesronde;

Overwegende dat volgende adviesorganen werden gevraagd advies uit te brengen: deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Departement Omgeving, Agentschap Wegen en Verkeer, GECORO, Stadsbestuur Nieuwpoort, Toerisme Vlaanderen, Sport Vlaanderen;

Overwegende dat een plenaire vergadering werd georganiseerd dd. 06/06/2018 waarbij volgende adviesorganen waren vertegenwoordigd: Departement Omgeving en Agentschap Wegen en Verkeer;

Overwegende dat door de adviesorganen het volgende advies werd uitgebracht:

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies

1. Tegenstrijdigheden uit voorschriften halen en randvoorwaarden eenduidig bepalen in de voorschriften.
2. Verder onderbouwen en onderzoeken op welke manier deze nieuwe ontwikkeling zich ruimtelijk en functioneel kan inpassen in de omgeving, niet alleen in relatie tot de aanpalende verkaveling maar ook aan het dorpscentrum Lombardsijde.
3. De koppeling van de hotelfunctie aan de dagrecreatie eenduidig vastleggen.

Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig advies

1. De tegenstrijdigheden in de stedenbouwkundige voorschriften dienen weggewerkt worden.
2. Het weglaten van groendaken in de stedenbouwkundige voorschriften dient verduidelijkt te worden.

Agentschap Wegen en Verkeer: gunstig advies

GECORO: voorwaardelijk gunstig advies

1. 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.
2. 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.
3. 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?

Stadsbestuur Nieuwpoort: geen advies ontvangen

Toerisme Vlaanderen: gunstig advies

Sport Vlaanderen: gunstig advies

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering opgemaakt door de technische afdeling;

Overwegende dat de verschillende gemeentelijke sectoren gevraagd werden advies uit te brengen over het voorliggende voorontwerp van RUP;

Overwegende dat volgend advies werd ontvangen:

Welzijn – huisvesting:

1. Lombardsijde kent geen grootschalige meegezinswoningen over diverse verdiepingen. Dit is voorbehouden voor Westende-Bad en Middelkerke. Het hotel telt 9 bouwlagen, waardoor het gebouw boven alles in Lombardsijde zal torenen.
2. Onder ruimtelijk beleid staat ‘*Lombardsijde maakt samen met Westende Dorp deel uit van Westende-bad. Westende-bad werd geselecteerd als woonkern*’

* Enkel het PRS stelt dat Lombardsijde en Westende Dorp deel uitmaken van Westende-bad.  Lombardsijde, eventueel samen met Westende-Dorp daar de overgang tussen beide in ruimtelijk visueel opzicht niet altijd duidelijk is, maakt absoluut geen deel uit van Westende-Bad. Er is een duidelijk onderscheid tussen beide. Lombardsijde/Westende-Dorp zijn landelijke dorpen, gericht op permanente bewoning, terwijl Westende-bad nauwelijks permanente bewoning telt en vooral gericht is op toerisme en 2e verblijven;

1. De ontsluiting zal gebeuren via de Zeelaan, waarbij men berekening gemaakt heeft. De Zeelaan dient echter al als ontsluiting voor de nieuwe verkaveling, de bestaande bewoning, het golfterrein en de aanwezige campings. Het nieuwe complex zal dus zorgen voor een sterke verhoging van het verkeer in Lombardsijde-Dorp;
2. De surfpool, de skatepiste en de sportinfrastructuur liggen aan de kant van de nieuwe grote verkaveling, waardoor de leefbaarheid van deze wijk in het gedrang komt door geluidsoverlast (surfpool zal wel zware motoren nodig hebben, skatepiste net achter een aantal woningen,…), wildparkeren in de wijk tijdens piekmomenten, ….

Overwegende dat de nutsmaatschappijen gevraagd werden advies uit te brengen over het voorliggende voorontwerp van RUP;

Overwegende dat volgend advies werd ontvangen:

Infrax: voorwaardelijk gunstig. Het betreft voorwaarden bij uitvoering van werken.

Telenet: baat geen kabelinfrastructuur uit in de zone.

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 19/06/2018 houdende bespreking van de adviesronde en de plenaire vergadering:

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:  
Het ruimtelijk uitvoeringsplan dient aangepast te worden conform de voorwaarden.

Departement Omgeving:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan dient aangepast te worden conform de voorwaarden.

GECORO:

1. Er wordt akte genomen van de bezorgdheid. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan hier echter niet op ingrijpen.
2. Dit sluit aan bij het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen (zie hierboven).
3. 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.

Welzijn – huisvesting:

1. Het aantal bouwlagen werd tot 6 teruggebracht. Er wordt ook uitvoerig aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van de site.
2. Deze zinssnede is louter overgenomen uit het PRS West-Vlaanderen en betreft enkel een weergave van wat er in dat document opgenomen is.
3. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid is erop gericht om het gemotoriseerd verkeer via de Koninklijke Baan de site te laten bereiken. Er wordt ook sterk ingezet op openbaar vervoer gelet op de ligging vlak bij de kusttram. Hierdoor is een vlotte verbinding mogelijk met de volledige Belgische kustzone en met de stations van Oostende en De Panne en met de luchthaven van Oostende.
4. Uit de mer screening is gebleken dat er geen significant negatieve impact te verwachten valt van de geplande ontwikkeling van de site.

Infrax: bij uitvoering van werken zal het advies gevolgd worden.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van dd. 19/06/2018 besliste dat het ruimtelijk uitvoeringsplan de realisatie van hoofdzakelijk hoogwaardige, innovatieve recreatieve activiteiten dient te faciliteren. De impact van deze activiteiten moet beperkt blijven tot hetgeen dat reeds werd onderzocht in de mer-screening.

Overwegende dat de nodige aanpassingen werden uitgevoerd conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 19/06/2018;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 12/07/2018 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 41 “Recreatie Zeelaan”;

Overwegende dat er gedurende de periode van 06/08/2018 tot en met 04/10/2018 een openbaar onderzoek naar bezwaren georganiseerd werd;

Gelet op het proces-verbaal van opening van onderzoek dd. 06/08/2018;

Gelet op het proces-verbaal van neerlegging dd. 01/08/2018;

Gelet op het getuigschrift van bekendmaking dd. 01/08/2018;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting dd. 04/10/2018 waaruit blijkt dat er geen bezwaren werd ingediend:

Overwegende dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening in vergadering van dd. 06/11/2018 alle adviezen, opmerkingen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld;

Overwegende dat volgend advies werd geformuleerd:

Het ontwerp van RUP nr. 41 “Recreatie Zeelaan” wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

* 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:

1. 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 verbetert worden om verwarring of onduidelijkheden te vermijden. In die zin kan o.m. de opbouw en volgorde van de tekst herbekeken worden.
2. 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.

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13/11/2018 houdende behandeling van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening :

* Advies Departement Omgeving: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het gunstige advies.
* Advies deputatie van de provincie West-Vlaanderen: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies.
  1. De stedenbouwkundige voorschriften dienen gescreend te worden op onduidelijkheden. Tekst die tot verwarring kan leiden dient geherformuleerd te worden.
  2. Het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt gevolgd.

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd.13/11/2018;

Gezien voorliggend agendapunt werd verdaagd tijdens de raadszitting van 20/12/2018 (22);

Overwegende dat er een charter aangaande de inrichting van het plangebied werd opgemaakt teneinde de invulling van het plangebied met een hoogwaardige en innovatieve recreatieve voorziening met bijhorende omkadering te garanderen;

Gelet op het charter aangaande de inrichting van het plangebied dd. 08/02/2019;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

**Beslist:**

Artikel 1:

Er wordt kennis genomen van het gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening dd. 06/11/2018 ivm het ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 41 “Recreatie Zeelaan”.

Artikel 2:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 41 “Recreatie Zeelaan” wordt definitief vastgesteld.

Artikel 3:

Het charter aangaande de inrichting van het plangebied dd. 08/02/2019 wordt goedgekeurd en als bijlage bij dit besluit gevoegd om er integraal van te blijven deel uitmaken.

Artikel 4:

De goedkeuringsprocedure wordt verdergezet.

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

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de algemeen directeur, Pierre Ryckewaert en de voorzitter, Tom Dedecker.