

Zitting Gemeenteraad 12/07/2018

- Aanwezig: M. Landuyt, voorzitter;
- J. Rommel-Opstaele, burgemeester;
- L. Pylyser-Dewulf, J. Devey, B. Vandekerckhove, F. Ampe-Duron, schepenen;
- G. Verdonck, C. De Jonghe, L. Maesen, T. Dedecker, F. Annys, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, J.M. Dedecker, C. Niville, D. De Poortere, D. Demarcke, D. Van Den Broucke, B. Ryckewaert, L. Feys-Peelman, K. Devos, S. Van den Bossche, A. Goethaels, W. Desender, raadsleden;
- D. Gilliaert, OCMW-voorzitter;
- P. Ryckewaert, algemeen directeur;
- Verontschuldigd: N. Lejaeghere, raadslid;

20. RUP nr. 2ter “Zeedijk – Mouchotteplein” – kennisname gemotiveerd advies GECORO + definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gelet op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 25/04/2000 waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 5 “Kerkstraat” werd goedgekeurd;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 23/11/2005 waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 2 “Zeedijk” werd goedgekeurd;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 22/08/2013 waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 2 “Zeedijk” gedeeltelijk in herziening werd gesteld met het oog op het vastleggen van nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor het Kdt. R. Mouchotteplein en de omliggende bebouwing gelet op de poortfunctie die het plein en de omliggende bebouwing vervult voor wie via de Koninklijke Baan Middelkerke binnenkomt;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 11/06/2015 waarbij het bijzonder plan van aanleg nr. 2 “Zeedijk” en het bijzonder plan van aanleg nr. 5 “Kerkstraat” gedeeltelijk in herziening werden gesteld met het oog op de opwaardering van de zone gelegen tussen het Kdt. R. Mouchotteplein en de Kerkstraat;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 09/12/2013 houdende toewijzing van de opdracht tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan “Zeedijk-Mouchotteplein” 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. 2ter "Zeedijk – Mouchotteplein" werd onderworpen aan de verplichte adviesronde;

Overwegende dat volgende adviesorganen werden gevraagd advies uit te brengen: deputatie van de provincie West-Vlaanderen, Departement Omgeving, Vlaamse Milieu Maatschappij, Agentschap Wegen en Verkeer, GECORO, De Lijn West-Vlaanderen, LEM Oostende – Brugge, Belgocontrol, Agentschap voor Natuur en Bos;

Overwegende dat een plenaire vergadering werd georganiseerd dd. 08/11/2017 waarbij volgende adviesorganen waren vertegenwoordigd: deputatie van de provincie West-Vlaanderen, 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. De mogelijkheden qua bouwhoogte voor de bouwblokken binnen voorliggend RUP zijn ruimer dan in de screeningsnota werd behandeld. Het RUP dient in overeenstemming te zijn met de inhoud van de screeningsnota waarvoor een ontheffing tot opmaak planMER werd verkregen.
2. De planningscontext in de toelichtingsnota dient afgestemd te worden op de gecoördineerde versie van het PRS-WV MB 11/02/2014.
3. Het creëren van een 'baken' met hogere bouwhoogte past niet binnen de visie van het GRS. Er dient een algemene visie voor de gemeente ontwikkeld te worden met een onderbouwning waar er hoogteaccenten kunnen worden toegelaten buiten het algemeen principe van afbouw.
4. De voorschriften i.v.m. de groenvoorzieningen op het plein en bovengronds parkeren dienen verfijnt te worden.
5. De mogelijkheden voor handel in het RUP dienen afgesteld te worden op de bepalingen uit het GRS.
6. De perceelsnummers voor de bouwblok C moeten aangevuld worden op het grafisch plan.
7. Het stedenbouwkundig voorschrift betreffende de vloeroppervlaktes lijkt onwerkbaar. Dit zou verder moeten uitgewerkt worden.

Besluit

- De inrichting van de C. De Grootelaan dient afgetoetst te worden aan de inrichtingsprincipes voor secundaire wegen.
- Het RUP moet in overeenstemming gebracht worden met de inhoud van de screeningsnota.
- De bouwhoogte moet in overeenstemming gebracht worden conform de visie uit het GRS.
- De verordende voorschriften dienen voldoende eenduidig en kwalitatief uitgewerkt te worden.

Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig advies

1. Het aantal bouwlagen vermeld in de screeningsnota, de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften verschillen van elkaar. Zo wordt in de toelichtingsnota onder meer gesproken van een baken/herkenningspunt onder de vorm van een slank, vrijstaand en verticaal geaccentueerd gebouw. Dit wordt echter niet doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften. Ook de screeningsnota vermeldt slechts 8 bouwlagen en een extra bouwlaag.



2. Een visie op hoogbouw voor de gemeente Middelkerke dringt zich op. Hoe verhoudt een dergelijk baken zich tot andere verticale bakens in de gemeente? Welke kwaliteitseisen worden hiervoor vooropgesteld?
3. De voorschriften i.v.m. de groenvoorzieningen op het plein en bovengronds parkeren dienen verfijnt te worden.
4. Het stedenbouwkundig voorschrift betreffende de vloeroppervlaktes lijkt onwerkbaar. Dit zou verder moeten uitgewerkt worden.

Algemene conclusie:

Het RUP moet in overeenstemming gebracht worden met het GRS.

Vlaamse Milieumaatschappij: niet bevoegd om advies te geven

Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig advies

1. Een reflectie naar andere geplande/in opbouw zijnde ruimtelijke ontwikkelingen die een impact hebben op hetzelfde verkeersnetwerk is aangewezen. Resultaten daarvan kunnen eventueel meegenomen worden als randvoorwaarden of aanbevelingen voor dit RUP.
2. Een sensitiviteitstoets op het bestaande verkeersnetwerk is aangewezen om de grenzen aan te geven waarbinnen bijkomend kan ontwikkeld worden.
3. Ontsluiting van gebieden en percelen/ontwikkelingen vindt steeds plaats via lokale wegen en bestaande kruispunten op bovenlokale wegen. Indien niet mogelijk gebeurt ontsluiting a.d.h.v. één toegang.
4. Een aangepaste inrichting van de bovenlokale weg kan pas na een gefundeerde mobiliteits- en verkeersstudie zoals beschreven in het mobiliteitsdecreet.

GECORO:

- De toelichtingsnota maakt melding van een toren. Echter de stedenbouwkundige voorschriften maken op geen enkele wijze een toren mogelijk. Nergens wordt op z'n minst een hoogteaccent voorzien.
- Voor blok C is het uitermate belangrijk om alle gevels als voorgevel te concipiëren. De achtergevels van deze blok zullen vorm geven aan de toegang tot Middelkerke. De achtergevels zorgen tevens voor de afwerking naar het duinengebied toe.
- Voor blok C stelt de GECORO voor om de bouwhoogte te beperken tot 8+1 bouwlagen met de mogelijkheid tot het aanbrengen van accenten waarbij de bouwhoogte kan opgetrokken worden tot 11+1 bouwlagen. Zo kan een zekere ritmiek in de gevel gecreëerd worden. Dit zal een duidelijk referentiepunt vormen in de ruimte en geeft een mooie invulling aan de poortfunctie die het plein en omgeving heeft. Accenten in de hoogte dienen gecompenseerd te worden door accenten met een lager aantal bouwlagen waarbij voor blok C als geheel het gemiddeld aantal bouwlagen 8+1 niet mag overschrijden. Hiervoor is het noodzakelijk dat blok C als 1 project wordt ontwikkeld.
- De GECORO stelt voor om de bouwhoogte van blok B te beperken tot 8+1 bouwlagen. Dit strookt met de bepalingen van het GRS i.v.m. afbouwen richting het hinterland. Dit zorgt er ook voor dat de bouwhoogtes afgestemd zijn op de bouwhoogtes van de gebouwen in de J. Casselaan.

De Lijn West-Vlaanderen: gunstig advies

LEM Oostende – Brugge: voorwaardelijk gunstig advies





De totale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepunt van de luchthaven mag de 45m niet overschrijden. Gezien de ligging in de nabijheid van de as van de start- en landingsbaan vormt het gebruik van kranen het voorwerp van een bijkomend advies.

Belgocontrol: voorwaardelijk gunstig advies

Met het oog op de impact op de navigatiebakens wordt geadviseerd om de hoogte van het gebouw te beperken tot 35m AMSL. Voor een eenduidige analyse is meer gedetailleerde informatie noodzakelijk.

Agentschap voor Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig advies

Bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen dient advies ingewonnen te worden in het kader van de natuurtoets en de verscherpte natuurtoets.

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 – jeugddienst:

1. Pleinzone: hier moet speelruimte kunnen zijn voor kinderen en jongeren, bijvoorbeeld voor speeltoestellen, skatetoestellen of avontuurlijke inrichting. Gezien het groot aantal woonegelegenheden dat er potentieel kan komen (11 verdiepingen) is voldoende speelruimte voor kinderen er noodzakelijk
2. Er dient zeker een veilige oversteekplaats voor kinderen vanuit Mouchotteplein richting branding, zwembad, Markt (straat de Gierigaard) te worden voorzien.
3. Pleiten voor verkeersremmende maatregelen in de Cyriel Degrootelaan/Koninginnelaan thv Mouchotteplein, zodat auto's een aangepaste snelheid hebben ifv spelende kinderen op het plein.

Welzijn – huisvestingsdienst:

1. Het betreft een zone waar er momenteel veel huurwoningen van bedenkelijke kwaliteit staan (vooral Mouchottestraat/plein en Cyriel Degrootelaan). Nieuwbouw met minimale vloeroppervlaktes (gemiddeld 70m² entiteit met gemiddelde van 90m² op gebouwniveau) zal dus zorgen voor een kwaliteitsverbetering.
2. Tegelijk moet er rekening gehouden worden met volgende:
 - Vermindering van het aantal beschikbare huurwoningen, daar er kan vermoed worden (op basis van de grote vloeroppervlakte en de situering in Middelkerke) dat het merendeel van de nieuw te bouwen appartementen zullen ingenomen worden door eigenaar-bewoners en 2^{de} verblijvers (= inkrimping huurmarkt).
 - Verhuisbeweging van sociaal zwakkere huurders, waardoor stijging hulpvraag naar OCMW toe – hulp bij zoeken naar alternatieve woonst hetzij naar nieuwe sociale huurwoningen, naar andere private huurwoningen van bedenkelijke kwaliteit (creatie nieuwe slechte zone) en buiten de gemeente bij gebrek aan alternatieven.
 - Aangroeien van de wachtlijst sociale huur.

Politiezone Middelkerke:

1. Bereikbaarheid:





Een plein dat afgescheiden is van de rest van de openbare wegen door groenelementen of andere volumes heeft een meerwaarde. Evenwel moet het plein goed bereikbaar zijn voor de voetgangers.

2. Parking Mouchotteplein:

De hoofdbestemming in huidige situatie is parking. Er is plaats om 92 voertuigen te laten parkeren. Onder het plein zijn er eveneens nog 70 parkeervoorzieningen.

Dit zou wijzigen naar een open ruimte waarbij de pleinfunctie primeert. De parkeerplaatsen die hierdoor verloren gaan, zouden opgevangen worden, zoals beschreven in punt 4.2.4 "uitbreiding ondergrondse parking".

Er zouden zeker geen parkeerplaatsen mogen verdwijnen in de nieuwe situatie, gelet op het feit dat het plein in een toeristische zone ligt.

Op het plein zelf zou een laden –en lossen van goederen moeten toegestaan worden.

3. Toegangspoort:

De N34 zou door middel van een bomenrij gescheiden worden. De snelheid van het binnenrijdend verkeer zal hierdoor verminderen.

Het voetgangers –en fietsersverkeer zouden best gescheiden worden van het gemotoriseerd verkeer.

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

Overwegende dat volgend advies werd ontvangen:

Farys:gunstig advies

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

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 12/12/2017 houdende bespreking van de adviesronde en de plenaire vergadering:

Deputatie van de provincie West-Vlaanderen:

De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder verfijnt te worden conform het advies. Verder dient onderzocht te worden hoe het ruimtelijk uitvoeringsplan in overeenstemming kan gebracht worden met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en de screeningsnota. Afwijkingen hierop dienen uitvoerig gemotiveerd te worden.

Departement Omgeving:

Zie hierboven bij deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Agentschap Wegen en Verkeer:

Er wordt verder overleg georganiseerd om de detailleringsgraad van de te onderzoeken elementen te bepalen.

GECORO:

De voorstellen van de GECORO ivm bouwhoogtes en het aanbrengen van ritmiek in de gevels zullen verder onderzocht worden bij het afstemmen van het ruimtelijk uitvoeringsplan op de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en de screeningsnota.

De vraag van de GECORO om alle gevels van blok C als voorgevels te concipiëren is terecht. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dit ook reeds.





LEM Oostende – Brugge:

De stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden aangepast conform het advies.

Belgocontrol:

Meer gedetailleerde informatie kan bezorgd worden bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen zal, indien aangewezen, voorafgaandelijk steeds advies ingewonnen worden bij Belgocontrol ten einde de veiligheid van het vliegverkeer te vrijwaren.

Agentschap voor Natuur en Bos:

Bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen zal, indien aangewezen, voorafgaandelijk steeds advies ingewonnen worden bij Agentschap voor Natuur en Bos ten einde de natuurwaarden in de omgeving te vrijwaren.

Welzijn – jeugddienst:

De toelichtingsnota bevat een aantal mogelijke invullingen van het plein. Deze zijn echter niet bindend voor de toekomstige inrichting van het plein. Zij hebben als doel na te denken over de potenties van het plein. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien in ruime inrichtingsmogelijkheden en laten ook de voorstellen uit het advies toe.

Bij de toekomstige inrichting van het plein en de aangrenzende wegenis zal het advies inzake verkeersveiligheid verder in overweging genomen worden.

Welzijn – huisvesting:

Het betreft advies waarop het ruimtelijk uitvoeringsplan niet rechtstreeks kan ingrijpen. De aangehaalde knelpunten dienen te worden opgevangen door middel van flankerend beleid.

Politiezone Middelkerke:

Het advies sluit aan bij het advies van Agentschap Wegen en Verkeer en zal als zodanig verder uitgewerkt worden.

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

Overwegende dat de nodige aanpassingen werden uitgevoerd conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 12/12/2017;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 08/03/2018 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2ter “Zeedijk – Mouchotteplein”;

Overwegende dat er gedurende de periode van 26/03/2018 tot en met 24/05/2018 een openbaar onderzoek naar bezwaren georganiseerd werd;

Gelet op het proces-verbaal van opening van onderzoek dd. 26/03/2018;

Gelet op het proces-verbaal van neerlegging dd. 22/03/2018;

Gelet op het getuigschrift van bekendmaking dd. 24/05/2018;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting dd. 24/05/2018 waaruit blijkt dat er 5 bezwaren werd ingediend:

- Van Dessel – Rodts: residentie Calvi
- De Colvenaer – Van Dessel: residentie Calvi
- Killemaes – Speliers: residentie Calvi
- Fourmy: residentie Calvi



- Guffens – Cloes: residentie President

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

Overwegende dat volgend advies werd geformuleerd:

Het ontwerp van RUP nr. 2ter “Zeedijk – Mouchotteplein” wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- 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 huidige BPA voorziet momenteel dat aan de achterzijde van het gebouw reeds 6 bouwlagen kunnen voorzien worden. Bijgevolg zou binnen de randvoorwaarden van het huidige 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 slaapruimten. 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 oppervlaktenormen (gemiddeld 90m² / minimum 70m² nettovloeroppervlakte per woonegelegenheid) 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 woonegelegenheid voor de noord- en de oostzijde van het Mouchotteplein. Dergelijke verhouding zal reeds meer dan voldoende ruime appartement 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 woonegelegenheid 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.
 - 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 inpandige 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.

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 26/06/2018 houdende behandeling van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening:

- 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 met uitzondering van de minimumnorm van 40m² nettovloeroppervlakte per woongelegenheden. Deze minimumnorm wordt vastgelegd op 45m² nettovloeroppervlakte per woongelegenheden.
 - 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 slaapruimten. 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 gunstige 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 langs 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.

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 26/06/2018;

Gezien het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van G. Verdonck, L. Maesen, T. Dedecker, J.M. Dedecker, C. Niville, D. De Poortere, D. Demarcke, B. Ryckewaert, S. Van den Bossche en A. Goethaels die tegen stemmen;

Beslist:

Artikel 1:

Er wordt kennis genomen van het gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Artikel 2:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 2ter "Zeedijk – Mouchotteplein" wordt definitief vastgesteld.

Artikel 3:

De goedkeuringsprocedure wordt verdergezet.

Stemming: 14 stemmen voor, 10 stemmen tegen

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de algemeen directeur, Ryckewaert Pierre » en de voorzitter, Michel Landuyt.

