



## Verslag GECORO 16/02/2023

Aanwezig:

Georges Allaert, voorzitter;  
Ann Vanhercke, Ingrid Vandenberghe, Jan Dauw, Geert Van Kerschaver, deskundigen;  
Johan Verborgh, vereniging van werkgevers-effectief;  
Filip Claeys, vereniging van landbouwers-effectief;  
Bram Vlamynck, toeristische sector-effectief;  
Dirk Baeteman, Christophe Bouve, Piet Panckoucke, Alexander Sissau, deskundigen-plaatsvervangers;  
Geert Dufoer, milieuverenigingen-plaatsvervanger;  
Matthias De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

Elien Huyghe, deskundige;  
Ronny Van Der Weijde, milieuverenigingen-effectief;  
Sabrina Stragier, werknemersverenigingen-effectief;  
André Allaert, Eric Vandewalle, Dries Vermander, deskundigen-plaatsvervangers;  
Dieter Coussée, vereniging van werkgevers-plaatsvervanger;  
Freddy Bluekens, werknemersverenigingen-plaatsvervanger;  
Johan Vergauwe, vereniging van landbouwers-plaatsvervanger;  
Catherine Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;

Afwezig:

Lucas Vanden Bussche, Cuyle Werner, deskundigen

Politieke fracties: verontschuldigd Open-VLD

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

### Verslag

#### 1. Goedkeuring verslag vergadering 12 januari 2023

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 12 januari 2023.



**verslag**

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

**2. Beslissing college van burgemeester en schepenen omtrent adviezen uitgebracht tijdens de vergadering**

Het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad hebben geen beslissingen genomen m.b.t. behandelde dossiers.

**3. Startnota RUP Zeedijk-Tennis - advies**

Het bestaande RUP Zeedijk-Tennis wordt herzien omdat het RUP strikte bouwzones afbakt met bijhorende voorschriften waardoor weinig flexibiliteit mogelijk is. Door veranderende maatschappelijke noden en omgevingskenmerken is het bestaande RUP niet meer actueel.

De startnota wordt toegelicht door mevrouw Mariën en de heer Roels van Sweco.

De voorzitter dankt mevrouw Mariën en de heer Roels voor de toelichting.

De opmerkingen en adviezen hieronder geformuleerd verwijzen naar volgende RUP's daar deze gezamenlijk werden toegelicht en besproken:

- RUP Zeedijk-Tennis
- RUP Rauschenbergplein
- RUP Westende Bad
- RUP Otletplein
- RUP Lac aux Dames

De voorzitter geeft aan dat het belangrijk is om met de RUP's niet in de richting van veredelde BPA's te evolueren. RUP's moeten meer flexibiliteit inlassen. In die optiek is het grafisch deel nogal star opgevat.

Voor het RUP Zeedijk-Tennis wordt gewerkt met inrichtingsscenario's. Dit is minder scherp uitgewerkt in de RUP's voor Westende Bad. Waarom werden er geen inrichtingsscenario's uitgewerkt voor deze RUP's?

Antwoord Sweco: de scenario's zullen uitgewerkt worden als de conclusies van het plan-MER gekend zijn.

De voorzitter stelt dat het belangrijk is om deze reden, voor de duidelijkheid, te vermelden in de RUP's.

De voorzitter geeft verder mee dat het belangrijk is dat de startnota's leesbaar zijn voor mensen die minder bekend zijn met Middelkerke om ook hen mee te krijgen in de doelstellingen van de RUP's en het verhaal rond vernieuwing. Deze elementen moeten duidelijker naar voor komen in de RUP's.

Ook het thema mobiliteit moet zeker meer uitgewerkt worden in de RUP's.

Antwoord Sweco: er zal een extra alinea toegevoegd worden om de doelstellingen van de RUP's duidelijk te stellen.

De heer Panckoucke stelt dat het advies van de luchthaven doorslaggevend zal zijn bij het bepalen van een maximale hoogte voor het RUP Zeedijk-Tennis. Werd dit advies al gevraagd en ontvangen?

Antwoord Sweco: momenteel worden alle relevante adviezen opgevraagd.



**verslag**

Voor de handelspanden in de plint is het belangrijk dat er voldoende hoogte wordt voorzien om ze functioneel en aantrekkelijk te maken.

Antwoord Sweco: dit zal worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Dufoer vraagt naar de verdeling van woontypes. Wat met de verdeling van het aantal 1 slaapkamer, 2 slaapkamer en 3 slaapkamerappartementen? Hoeveel wooneenheden per type komen er?

Antwoord Sweco: er worden geen harde cijfers vastgelegd om de nodige flexibiliteit naar invulling te bewaren. Wat wel vastligt zijn de minimale oppervlaktes per appartement, de maximale footprint en de maximale hoogte van de gebouwen.

De heer Claeys vraagt of er bij de hoogbouw rekening wordt gehouden met schaduweffecten. Zo is het bouwblok Otletplein te smal voor hoogbouw en dus niet wenselijk op die locatie. Voor het Rauschenbergplein is de motivatie voor hoogbouw van financiële aard nl. om de herbouw van de ondergrondse parking te financieren. Het zou echter beter zijn om de kost hiervan niet alleen op het Rauschenbergplein te verhalen maar ook op de andere hoogbouwsites. Zo kan gemiddeld lager gebouwd worden en kunnen zo de nadelige schaduweffecten beperkt worden.

Antwoord Sweco: dit zijn belangrijke bekommernissen die in het plan-MER voor Westende Bad en op projectniveau zullen onderzocht worden. Ook de kwaliteitseisen opgesomd in het beleidskader hoger bouwen en verdichten zullen hierin richtinggevend zijn.

De voorzitter vraagt naar de timing voor het plan-MER. Het plan-MER is nl. noodzakelijk om het ontwerp van RUP te kunnen opmaken.

Antwoord Sweco: de timing ligt nog niet helemaal vast. De termijn om de RUP's af te werken ligt op minimum 2 jaar.

De heer Claeys vraagt naar de timing voor het beleidsplan ruimte.

Antwoord Sweco: hier wordt gemikt op een termijn van 1 jaar tot aan de definitieve goedkeuring.

De heer Van Kerschaver stelt dat de locaties voor hoogbouw in Westende Bad die sites zijn die aan vernieuwing toe zijn. De hoogbouw is hiervoor een incentive. Hoger bouwen is ook nodig om de bevolkingsgroei op te vangen als we tegelijkertijd de open ruimte willen vrijwaren. De visie hiervoor is hoger bouwen met veel aandacht voor de publieke ruimte erom heen.

De voorzitter geeft mee dat vernieuwingen in de Atlantic Wall noodzakelijk zijn en dat dit in de hoogte moet gebeuren met meer groene publieke ruimte erom heen en de nodige aandacht voor de relatie met het zee-, strand- en poldersysteem.

De heer Sissau stelt dat zich beperken tot 1 garagepoort per gevel problemen kan opleveren bij ruil van garages. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer eigenaars van een garage met rechtstreekse toegang tot de straat in een af te breken gebouw bij ruil voor een nieuwe garage in de nieuw te bouwen residentie verwachten dat ze opnieuw een rechtstreekse toegang tot de straat krijgen. Wanneer slechts 1 poort per gevel wordt toegelaten kan dit niet langer. Voor ruil zou dus een uitzondering op de 1 poort per gevel regel moeten komen.

De startnota van het RUP Zeedijk-Tennis wordt met éénparigheid van stemmen gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Er gaat onvoldoende aandacht naar mobiliteit in de startnota's. Mobiliteit en ruimtelijke ordening zijn nochtans onlosmakelijk verbonden. Mobiliteit vormt ook een belangrijke factor in het verdichtingsverhaal. De integratie van mobiliteit en ruimtelijke ordening moet daarom in de startnota's opgenomen worden. Bv. wat met de tram? Wat met het overige openbaar vervoer?
- De startnota's zijn algemeen opgesteld. Het verhaal achter en de redenen voor de RUP's moeten dynamischer gebracht worden om de bevolking mee te krijgen.
- Er wordt voorgesteld om drones te gebruiken om de sites in beeld te brengen samen met 3D beelden om de bebouwingsmogelijkheden aanschouwelijker te maken.



**verslag**

- De keuze voor hoogbouw mag niet uitsluitend gedreven zijn door een drang naar hoogbouw. Het financiële argument ivv de herbouw van de parking Rauschenbergplein is niet de juiste motivatie. Er moet een ruimere visie zijn om hoogbouw te motiveren.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar het behouden van het huidige karakter en de charme van Westende Bad. Bij het oprichten van hoogbouw moet erover gewaakt worden dat dit niet verloren gaat.

**4. Startnota RUP Westende Bad - advies**

Een RUP is nodig om het masterplan 'Reconversie en verdichting Westende-Bad' tot effectieve uitvoering te brengen en te werken aan kwalitatieve (her)ontwikkelingen binnen Westende-Bad in relatie tot het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte. Er wordt een totaalvisie ontwikkeld voor heel Westende-Bad dewelke wordt vertaald in 4 RUP's. Deze startnota handelt over RUP Westende-Bad.

De startnota wordt toegelicht door mevrouw Mariën en de heer Roels van Sweco.

De voorzitter dankt mevrouw Mariën en de heer Roels voor de toelichting.

De opmerkingen en adviezen hieronder geformuleerd verwijzen naar volgende RUP's daar deze gezamenlijk werden toegelicht en besproken:

- RUP Zeedijk-Tennis
- RUP Rauschenbergplein
- RUP Westende Bad
- RUP Otletplein
- RUP Lac aux Dames

De voorzitter geeft aan dat het belangrijk is om met de RUP's niet in de richting van veredelde BPA's te evolueren. RUP's moeten meer flexibiliteit inlassen. In die optiek is het grafisch deel nogal star opgevat.

Voor het RUP Zeedijk-Tennis wordt gewerkt met inrichtingsscenario's. Dit is minder scherp uitgewerkt in de RUP's voor Westende Bad. Waarom werden er geen inrichtingsscenario's uitgewerkt voor deze RUP's?

Antwoord Sweco: de scenario's zullen uitgewerkt worden als de conclusies van het plan-MER gekend zijn.

De voorzitter stelt dat het belangrijk is om deze reden, voor de duidelijkheid, te vermelden in de RUP's.

De voorzitter geeft verder mee dat het belangrijk is dat de startnota's leesbaar zijn voor mensen die minder bekend zijn met Middelkerke om ook hen mee te krijgen in de doelstellingen van de RUP's en het verhaal rond vernieuwing. Deze elementen moeten duidelijker naar voor komen in de RUP's.

Ook het thema mobiliteit moet zeker meer uitgewerkt worden in de RUP's.

Antwoord Sweco: er zal een extra alinea toegevoegd worden om de doelstellingen van de RUP's duidelijk te stellen.

De heer Panckoucke stelt dat het advies van de luchthaven doorslaggevend zal zijn bij het bepalen van een maximale hoogte voor het RUP Zeedijk-Tennis. Werd dit advies al gevraagd en ontvangen?

Antwoord Sweco: momenteel worden alle relevante adviezen opgevraagd.

Voor de handelspanden in de plint is het belangrijk dat er voldoende hoogte wordt voorzien om ze functioneel en aantrekkelijk te maken.

Antwoord Sweco: dit zal worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.



**verslag**

De heer Dufoer vraagt naar de verdeling van woontypes. Wat met de verdeling van het aantal 1 slaapkamer, 2 slaapkamer en 3 slaapkamerappartementen? Hoeveel wooneenheden per type komen er?

Antwoord Sweco: er worden geen harde cijfers vastgelegd om de nodige flexibiliteit naar invulling te bewaren. Wat wel vastligt zijn de minimale oppervlaktes per appartement, de maximale footprint en de maximale hoogte van de gebouwen.

De heer Claeys vraagt of er bij de hoogbouw rekening wordt gehouden met schaduweffecten. Zo is het bouwblok Otletplein te smal voor hoogbouw en dus niet wenselijk op die locatie. Voor het Rauschenbergplein is de motivatie voor hoogbouw van financiële aard nl. om de herbouw van de ondergrondse parking te financieren. Het zou echter beter zijn om de kost hiervan niet alleen op het Rauschenbergplein te verhalen maar ook op de andere hoogbouwsites. Zo kan gemiddeld lager gebouwd worden en kunnen zo de nadelige schaduweffecten beperkt worden.

Antwoord Sweco: dit zijn belangrijke bekommernissen die in het plan-MER voor Westende Bad en op projectniveau zullen onderzocht worden. Ook de kwaliteitseisen opgesomd in het beleidskader hoger bouwen en verdichten zullen hierin richtinggevend zijn.

De voorzitter vraagt naar de timing voor het plan-MER. Het plan-MER is nl. noodzakelijk om het ontwerp van RUP te kunnen opmaken.

Antwoord Sweco: de timing ligt nog niet helemaal vast. De termijn om de RUP's af te werken ligt op minimum 2 jaar.

De heer Claeys vraagt naar de timing voor het beleidsplan ruimte.

Antwoord Sweco: hier wordt gemikt op een termijn van 1 jaar tot aan de definitieve goedkeuring.

De heer Van Kerschaver stelt dat de locaties voor hoogbouw in Westende Bad die sites zijn die aan vernieuwing toe zijn. De hoogbouw is hiervoor een incentive. Hoger bouwen is ook nodig om de bevolkingsgroei op te vangen als we tegelijkertijd de open ruimte willen vrijwaren. De visie hiervoor is hoger bouwen met veel aandacht voor de publieke ruimte erom heen.

De voorzitter geeft mee dat vernieuwingen in de Atlantic Wall noodzakelijk zijn en dat dit in de hoogte moet gebeuren met meer groene publieke ruimte erom heen en de nodige aandacht voor de relatie met het zee-, strand- en poldersysteem.

De heer Sissau stelt dat zich beperken tot 1 garagepoort per gevel problemen kan opleveren bij ruil van garages. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer eigenaars van een garage met rechtstreekse toegang tot de straat in een af te breken gebouw bij ruil voor een nieuwe garage in de nieuw te bouwen residentie verwachten dat ze opnieuw een rechtstreekse toegang tot de straat krijgen. Wanneer slechts 1 poort per gevel wordt toegelaten kan dit niet langer. Voor ruil zou dus een uitzondering op de 1 poort per gevel regel moeten komen.

De startnota van het RUP Westende Bad wordt met éénparigheid van stemmen gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Er gaat onvoldoende aandacht naar mobiliteit in de startnota's. Mobiliteit en ruimtelijke ordening zijn nochtans onlosmakelijk verbonden. Mobiliteit vormt ook een belangrijke factor in het verdichtingsverhaal. De integratie van mobiliteit en ruimtelijke ordening moet daarom in de startnota's opgenomen worden. Bv. wat met de tram? Wat met het overige openbaar vervoer?
- De startnota's zijn algemeen opgesteld. Het verhaal achter en de redenen voor de RUP's moeten dynamischer gebracht worden om de bevolking mee te krijgen.
- Er wordt voorgesteld om drones te gebruiken om de sites in beeld te brengen samen met 3D beelden om de bebouwingsmogelijkheden aanschouwelijker te maken.
- De keuze voor hoogbouw mag niet uitsluitend gedreven zijn door een drang naar hoogbouw. Het financiële argument ivf de herbouw van de parking Rauschenbergplein is niet de juiste motivatie. Er moet een ruimere visie zijn om hoogbouw te motiveren.



**verslag**

- Er moet voldoende aandacht gaan naar het behouden van het huidige karakter en de charme van Westende Bad. Bij het oprichten van hoogbouw moet erover gewaakt worden dat dit niet verloren gaat.

**5. Startnota RUP Otletplein - advies**

Een RUP is nodig om het masterplan 'Reconversie en verdichting Westende-Bad' tot effectieve uitvoering te brengen en te werken aan kwalitatieve (her)ontwikkelingen binnen Westende-Bad in relatie tot het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte. Er wordt een totaalvisie ontwikkeld voor heel Westende-Bad dewelke uitwerking vindt in 4 deelrup's waarvan RUP Otletplein deel uitmaakt.

De startnota wordt toegelicht door mevrouw Mariën en de heer Roels van Sweco.

De voorzitter dankt mevrouw Mariën en de heer Roels voor de toelichting.

De opmerkingen en adviezen hieronder geformuleerd verwijzen naar volgende RUP's daar deze gezamenlijk werden toegelicht en besproken:

- RUP Zeedijk-Tennis
- RUP Rauschenbergplein
- RUP Westende Bad
- RUP Otletplein
- RUP Lac aux Dames

De voorzitter geeft aan dat het belangrijk is om met de RUP's niet in de richting van veredelde BPA's te evolueren. RUP's moeten meer flexibiliteit inlassen. In die optiek is het grafisch deel nogal star opgevat.

Voor het RUP Zeedijk-Tennis wordt gewerkt met inrichtingsscenario's. Dit is minder scherp uitgewerkt in de RUP's voor Westende Bad. Waarom werden er geen inrichtingsscenario's uitgewerkt voor deze RUP's?

Antwoord Sweco: de scenario's zullen uitgewerkt worden als de conclusies van het plan-MER gekend zijn.

De voorzitter stelt dat het belangrijk is om deze reden, voor de duidelijkheid, te vermelden in de RUP's.

De voorzitter geeft verder mee dat het belangrijk is dat de startnota's leesbaar zijn voor mensen die minder bekend zijn met Middelkerke om ook hen mee te krijgen in de doelstellingen van de RUP's en het verhaal rond vernieuwing. Deze elementen moeten duidelijker naar voor komen in de RUP's.

Ook het thema mobiliteit moet zeker meer uitgewerkt worden in de RUP's.

Antwoord Sweco: er zal een extra alinea toegevoegd worden om de doelstellingen van de RUP's duidelijk te stellen.

De heer Panckoucke stelt dat het advies van de luchthaven doorslaggevend zal zijn bij het bepalen van een maximale hoogte voor het RUP Zeedijk-Tennis. Werd dit advies al gevraagd en ontvangen?

Antwoord Sweco: momenteel worden alle relevante adviezen opgevraagd.

Voor de handelspanden in de plint is het belangrijk dat er voldoende hoogte wordt voorzien om ze functioneel en aantrekkelijk te maken.

Antwoord Sweco: dit zal worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Dufoer vraagt naar de verdeling van woontypes. Wat met de verdeling van het aantal 1 slaapkamer, 2 slaapkamer en 3 slaapkamerappartementen? Hoeveel wooneenheden per type komen er?

Antwoord Sweco: er worden geen harde cijfers vastgelegd om de nodige flexibiliteit naar invulling te



**verslag**

bewaren. Wat wel vastligt zijn de minimale oppervlaktes per appartement, de maximale footprint en de maximale hoogte van de gebouwen.

De heer Claeyns vraagt of er bij de hoogbouw rekening wordt gehouden met schaduweffecten. Zo is het bouwblok Otletplein te smal voor hoogbouw en dus niet wenselijk op die locatie. Voor het Rauschenbergplein is de motivatie voor hoogbouw van financiële aard nl. om de herbouw van de ondergrondse parking te financieren. Het zou echter beter zijn om de kost hiervan niet alleen op het Rauschenbergplein te verhalen maar ook op de andere hoogbouwsites. Zo kan gemiddeld lager gebouwd worden en kunnen zo de nadelige schaduweffecten beperkt worden.

Antwoord Sweco: dit zijn belangrijke bekommernissen die in het plan-MER voor Westende Bad en op projectniveau zullen onderzocht worden. Ook de kwaliteitseisen opgesomd in het beleidskader hoger bouwen en verdichten zullen hierin richtinggevend zijn.

De voorzitter vraagt naar de timing voor het plan-MER. Het plan-MER is nl. noodzakelijk om het ontwerp van RUP te kunnen opmaken.

Antwoord Sweco: de timing ligt nog niet helemaal vast. De termijn om de RUP's af te werken ligt op minimum 2 jaar.

De heer Claeyns vraagt naar de timing voor het beleidsplan ruimte.

Antwoord Sweco: hier wordt gemikt op een termijn van 1 jaar tot aan de definitieve goedkeuring.

De heer Van Kerschaver stelt dat de locaties voor hoogbouw in Westende Bad die sites zijn die aan vernieuwing toe zijn. De hoogbouw is hiervoor een incentive. Hoger bouwen is ook nodig om de bevolkingsgroei op te vangen als we tegelijkertijd de open ruimte willen vrijwaren. De visie hiervoor is hoger bouwen met veel aandacht voor de publieke ruimte erom heen.

De voorzitter geeft mee dat vernieuwingen in de Atlantic Wall noodzakelijk zijn en dat dit in de hoogte moet gebeuren met meer groene publieke ruimte erom heen en de nodige aandacht voor de relatie met het zee-, strand- en poldersysteem.

De heer Sissau stelt dat zich beperken tot 1 garagepoort per gevel problemen kan opleveren bij ruil van garages. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer eigenaars van een garage met rechtstreekse toegang tot de straat in een af te breken gebouw bij ruil voor een nieuwe garage in de nieuw te bouwen residentie verwachten dat ze opnieuw een rechtstreekse toegang tot de straat krijgen. Wanneer slechts 1 poort per gevel wordt toegelaten kan dit niet langer. Voor ruil zou dus een uitzondering op de 1 poort per gevel regel moeten komen.

De startnota van het RUP Otletplein wordt met éénparigheid van stemmen gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Er gaat onvoldoende aandacht naar mobiliteit in de startnota's. Mobiliteit en ruimtelijke ordening zijn nochtans onlosmakelijk verbonden. Mobiliteit vormt ook een belangrijke factor in het verdichtingsverhaal. De integratie van mobiliteit en ruimtelijke ordening moet daarom in de startnota's opgenomen worden. Bv. wat met de tram? Wat met het overige openbaar vervoer?
- De startnota's zijn algemeen opgesteld. Het verhaal achter en de redenen voor de RUP's moeten dynamischer gebracht worden om de bevolking mee te krijgen.
- Er wordt voorgesteld om drones te gebruiken om de sites in beeld te brengen samen met 3D beelden om de bebouwingsmogelijkheden aanschouwelijker te maken.
- De keuze voor hoogbouw mag niet uitsluitend gedreven zijn door een drang naar hoogbouw. Het financiële argument ivf de herbouw van de parking Rauschenbergplein is niet de juiste motivatie. Er moet een ruimere visie zijn om hoogbouw te motiveren.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar het behouden van het huidige karakter en de charme van Westende Bad. Bij het oprichten van hoogbouw moet erover gewaakt worden dat dit niet verloren gaat.



verslag

## 6. Startnota RUP Lac aux dames - advies

Een RUP is nodig om het masterplan 'Reconversie en verdichting Westende-Bad' tot effectieve uitvoering te brengen en te werken aan kwalitatieve (her)ontwikkelingen binnen Westende-Bad in relatie tot het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte. Er wordt een totaalvisie ontwikkeld voor heel Westende-Bad dewelke worden vertaald in 4 deelrup's waarvan RUP Lac aux Dames deel uitmaakt.

De startnota wordt toegelicht door mevrouw Mariën en de heer Roels van Sweco.

De voorzitter dankt mevrouw Mariën en de heer Roels voor de toelichting.

De opmerkingen en adviezen hieronder geformuleerd verwijzen naar volgende RUP's daar deze gezamenlijk werden toegelicht en besproken:

- RUP Zeedijk-Tennis
- RUP Rauschenbergplein
- RUP Westende Bad
- RUP Otletplein
- RUP Lac aux Dames

De voorzitter geeft aan dat het belangrijk is om met de RUP's niet in de richting van veredelde BPA's te evolueren. RUP's moeten meer flexibiliteit inlassen. In die optiek is het grafisch deel nogal star opgevat.

Voor het RUP Zeedijk-Tennis wordt gewerkt met inrichtingsscenario's. Dit is minder scherp uitgewerkt in de RUP's voor Westende Bad. Waarom werden er geen inrichtingsscenario's uitgewerkt voor deze RUP's?

Antwoord Sweco: de scenario's zullen uitgewerkt worden als de conclusies van het plan-MER gekend zijn.

De voorzitter stelt dat het belangrijk is om deze reden, voor de duidelijkheid, te vermelden in de RUP's.

De voorzitter geeft verder mee dat het belangrijk is dat de startnota's leesbaar zijn voor mensen die minder bekend zijn met Middelkerke om ook hen mee te krijgen in de doelstellingen van de RUP's en het verhaal rond vernieuwing. Deze elementen moeten duidelijker naar voor komen in de RUP's.

Ook het thema mobiliteit moet zeker meer uitgewerkt worden in de RUP's.

Antwoord Sweco: er zal een extra alinea toegevoegd worden om de doelstellingen van de RUP's duidelijk te stellen.

De heer Panckoucke stelt dat het advies van de luchthaven doorslaggevend zal zijn bij het bepalen van een maximale hoogte voor het RUP Zeedijk-Tennis. Werd dit advies al gevraagd en ontvangen?

Antwoord Sweco: momenteel worden alle relevante adviezen opgevraagd.

Voor de handelspannen in de plint is het belangrijk dat er voldoende hoogte wordt voorzien om ze functioneel en aantrekkelijk te maken.

Antwoord Sweco: dit zal worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Dufoer vraagt naar de verdeling van woontypes. Wat met de verdeling van het aantal 1 slaapkamer, 2 slaapkamer en 3 slaapkamerappartementen? Hoeveel wooneenheden per type komen er?

Antwoord Sweco: er worden geen harde cijfers vastgelegd om de nodige flexibiliteit naar invulling te bewaren. Wat wel vastligt zijn de minimale oppervlaktes per appartement, de maximale footprint en de maximale hoogte van de gebouwen.

De heer Claeys vraagt of er bij de hoogbouw rekening wordt gehouden met schaduweffecten. Zo is het bouwblok Otletplein te smal voor hoogbouw en dus niet wenselijk op die locatie. Voor het Rauschenbergplein is de motivatie voor hoogbouw van financiële aard nl. om de herbouw van de ondergrondse parking te financieren. Het zou echter beter zijn om de kost hiervan niet alleen op het





**verslag**

Rauschenbergplein te verhalen maar ook op de andere hoogbouwsites. Zo kan gemiddeld lager gebouwd worden en kunnen zo de nadelige schaduweffecten beperkt worden.

Antwoord Sweco: dit zijn belangrijke bekommernissen die in het plan-MER voor Westende Bad en op projectniveau zullen onderzocht worden. Ook de kwaliteitseisen opgesomd in het beleidskader hoger bouwen en verdichten zullen hierin richtinggevend zijn.

De voorzitter vraagt naar de timing voor het plan-MER. Het plan-MER is nl. noodzakelijk om het ontwerp van RUP te kunnen opmaken.

Antwoord Sweco: de timing ligt nog niet helemaal vast. De termijn om de RUP's af te werken ligt op minimum 2 jaar.

De heer Claeys vraagt naar de timing voor het beleidsplan ruimte.

Antwoord Sweco: hier wordt gemikt op een termijn van 1 jaar tot aan de definitieve goedkeuring.

De heer Van Kerschaver stelt dat de locaties voor hoogbouw in Westende Bad die sites zijn die aan vernieuwing toe zijn. De hoogbouw is hiervoor een incentive. Hoger bouwen is ook nodig om de bevolkingsgroei op te vangen als we tegelijkertijd de open ruimte willen vrijwaren. De visie hiervoor is hoger bouwen met veel aandacht voor de publieke ruimte erom heen.

De voorzitter geeft mee dat vernieuwingen in de Atlantic Wall noodzakelijk zijn en dat dit in de hoogte moet gebeuren met meer groene publieke ruimte erom heen en de nodige aandacht voor de relatie met het zee-, strand- en poldersysteem.

De heer Sissau stelt dat zich beperken tot 1 garagepoort per gevel problemen kan opleveren bij ruil van garages. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer eigenaars van een garage met rechtstreekse toegang tot de straat in een af te breken gebouw bij ruil voor een nieuwe garage in de nieuw te bouwen residentie verwachten dat ze opnieuw een rechtstreekse toegang tot de straat krijgen. Wanneer slechts 1 poort per gevel wordt toegelaten kan dit niet langer. Voor ruil zou dus een uitzondering op de 1 poort per gevel regel moeten komen.

De startnota van het RUP Lac aux Dames wordt met éénparigheid van stemmen gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Er gaat onvoldoende aandacht naar mobiliteit in de startnota's. Mobiliteit en ruimtelijke ordening zijn nochtans onlosmakelijk verbonden. Mobiliteit vormt ook een belangrijke factor in het verdichtingsverhaal. De integratie van mobiliteit en ruimtelijke ordening moet daarom in de startnota's opgenomen worden. Bv. wat met de tram? Wat met het overige openbaar vervoer?
- De startnota's zijn algemeen opgesteld. Het verhaal achter en de redenen voor de RUP's moeten dynamischer gebracht worden om de bevolking mee te krijgen.
- Er wordt voorgesteld om drones te gebruiken om de sites in beeld te brengen samen met 3D beelden om de bebouwingsmogelijkheden aanschouwelijker te maken.
- De keuze voor hoogbouw mag niet uitsluitend gedreven zijn door een drang naar hoogbouw. Het financiële argument ivf de herbouw van de parking Rauschenbergplein is niet de juiste motivatie. Er moet een ruimere visie zijn om hoogbouw te motiveren.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar het behouden van het huidige karakter en de charme van Westende Bad. Bij het oprichten van hoogbouw moet erover gewaakt worden dat dit niet verloren gaat.

## **7. Startnota RUP Rauschenbergplein - advies**

Een RUP is nodig om het masterplan 'Reconversie en verdichting Westende-Bad' tot effectieve uitvoering te brengen en te werken aan kwalitatieve (her)ontwikkelingen binnen Westende-Bad in relatie tot het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte. Er wordt een totaalvisie ontwikkeld voor heel Westende-Bad dewelke uitwerking vindt in 4 deelrup's waarvan RUP Rauschenbergplein deel uitmaakt.



**verslag**

De startnota wordt toegelicht door mevrouw Mariën en de heer Roels van Sweco.

De voorzitter dankt mevrouw Mariën en de heer Roels voor de toelichting.

De opmerkingen en adviezen hieronder geformuleerd verwijzen naar volgende RUP's daar deze gezamenlijk werden toegelicht en besproken:

- RUP Zeedijk-Tennis
- RUP Rauschenbergplein
- RUP Westende Bad
- RUP Otletplein
- RUP Lac aux Dames

De voorzitter geeft aan dat het belangrijk is om met de RUP's niet in de richting van veredelde BPA's te evolueren. RUP's moeten meer flexibiliteit inlassen. In die optiek is het grafisch deel nogal star opgevat.

Voor het RUP Zeedijk-Tennis wordt gewerkt met inrichtingsscenario's. Dit is minder scherp uitgewerkt in de RUP's voor Westende Bad. Waarom werden er geen inrichtingsscenario's uitgewerkt voor deze RUP's?

Antwoord Sweco: de scenario's zullen uitgewerkt worden als de conclusies van het plan-MER gekend zijn.

De voorzitter stelt dat het belangrijk is om deze reden, voor de duidelijkheid, te vermelden in de RUP's.

De voorzitter geeft verder mee dat het belangrijk is dat de startnota's leesbaar zijn voor mensen die minder bekend zijn met Middelkerke om ook hen mee te krijgen in de doelstellingen van de RUP's en het verhaal rond vernieuwing. Deze elementen moeten duidelijker naar voor komen in de RUP's.

Ook het thema mobiliteit moet zeker meer uitgewerkt worden in de RUP's.

Antwoord Sweco: er zal een extra alinea toegevoegd worden om de doelstellingen van de RUP's duidelijk te stellen.

De heer Panckoucke stelt dat het advies van de luchthaven doorslaggevend zal zijn bij het bepalen van een maximale hoogte voor het RUP Zeedijk-Tennis. Werd dit advies al gevraagd en ontvangen?

Antwoord Sweco: momenteel worden alle relevante adviezen opgevraagd.

Voor de handelspanden in de plint is het belangrijk dat er voldoende hoogte wordt voorzien om ze functioneel en aantrekkelijk te maken.

Antwoord Sweco: dit zal worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Dufoer vraagt naar de verdeling van woontypes. Wat met de verdeling van het aantal 1 slaapkamer, 2 slaapkamer en 3 slaapkamerappartementen? Hoeveel wooneenheden per type komen er?

Antwoord Sweco: er worden geen harde cijfers vastgelegd om de nodige flexibiliteit naar invulling te bewaren. Wat wel vastligt zijn de minimale oppervlaktes per appartement, de maximale footprint en de maximale hoogte van de gebouwen.

De heer Claeys vraagt of er bij de hoogbouw rekening wordt gehouden met schaduweffecten. Zo is het bouwblok Otletplein te smal voor hoogbouw en dus niet wenselijk op die locatie. Voor het Rauschenbergplein is de motivatie voor hoogbouw van financiële aard nl. om de herbouw van de ondergrondse parking te financieren. Het zou echter beter zijn om de kost hiervan niet alleen op het Rauschenbergplein te verhalen maar ook op de andere hoogbouwsites. Zo kan gemiddeld lager gebouwd worden en kunnen zo de nadelige schaduweffecten beperkt worden.

Antwoord Sweco: dit zijn belangrijke bekommernissen die in het plan-MER voor Westende Bad en op projectniveau zullen onderzocht worden. Ook de kwaliteitseisen opgesomd in het beleidskader hoger bouwen en verdichten zullen hierin richtinggevend zijn.



## verslag

De voorzitter vraagt naar de timing voor het plan-MER. Het plan-MER is nl. noodzakelijk om het ontwerp van RUP te kunnen opmaken.

Antwoord Sweco: de timing ligt nog niet helemaal vast. De termijn om de RUP's af te werken ligt op minimum 2 jaar.

De heer Claeys vraagt naar de timing voor het beleidsplan ruimte.

Antwoord Sweco: hier wordt gemikt op een termijn van 1 jaar tot aan de definitieve goedkeuring.

De heer Van Kerschaver stelt dat de locaties voor hoogbouw in Westende Bad die sites zijn die aan vernieuwing toe zijn. De hoogbouw is hiervoor een incentive. Hoger bouwen is ook nodig om de bevolkingsgroei op te vangen als we tegelijkertijd de open ruimte willen vrijwaren. De visie hiervoor is hoger bouwen met veel aandacht voor de publieke ruimte erom heen.

De voorzitter geeft mee dat vernieuwingen in de Atlantic Wall noodzakelijk zijn en dat dit in de hoogte moet gebeuren met meer groene publieke ruimte erom heen en de nodige aandacht voor de relatie met het zee-, strand- en poldersysteem.

De heer Sissau stelt dat zich beperken tot 1 garagepoort per gevel problemen kan opleveren bij ruil van garages. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer eigenaars van een garage met rechtstreekse toegang tot de straat in een af te breken gebouw bij ruil voor een nieuwe garage in de nieuw te bouwen residentie verwachten dat ze opnieuw een rechtstreekse toegang tot de straat krijgen. Wanneer slechts 1 poort per gevel wordt toegelaten kan dit niet langer. Voor ruil zou dus een uitzondering op de 1 poort per gevel regel moeten komen.

De startnota van het RUP Rauschenbergplein wordt met éénparigheid van stemmen gunstig geadviseerd mits rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Er gaat onvoldoende aandacht naar mobiliteit in de startnota's. Mobiliteit en ruimtelijke ordening zijn nochtans onlosmakelijk verbonden. Mobiliteit vormt ook een belangrijke factor in het verdichtingsverhaal. De integratie van mobiliteit en ruimtelijke ordening moet daarom in de startnota's opgenomen worden. Bv. wat met de tram? Wat met het overige openbaar vervoer?
- De startnota's zijn algemeen opgesteld. Het verhaal achter en de redenen voor de RUP's moeten dynamischer gebracht worden om de bevolking mee te krijgen.
- Er wordt voorgesteld om drones te gebruiken om de sites in beeld te brengen samen met 3D beelden om de bebouwingsmogelijkheden aanschouwelijker te maken.
- De keuze voor hoogbouw mag niet uitsluitend gedreven zijn door een drang naar hoogbouw. Het financiële argument ivf de herbouw van de parking Rauschenbergplein is niet de juiste motivatie. Er moet een ruimere visie zijn om hoogbouw te motiveren.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar het behouden van het huidige karakter en de charme van Westende Bad. Bij het oprichten van hoogbouw moet erover gewaakt worden dat dit niet verloren gaat.

## 8. Vaststellen datum volgende vergadering

De volgende vergadering is gepland 11 mei 2023 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

## 9. 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.



**verslag**

De heer Dufoer vraagt of er in ondergrondse parkings laadvoorzieningen zullen worden ingericht voor elektrische auto's gelet op het brandgevaar.

Dit kan worden overwogen. Er zijn nog geen definitieve plannen.

De heer Bouve vraagt of er ondergronds laadvoorzieningen mogen voorzien worden.

Ja, dit mag.

De heer Bouve vraagt of het openbaar domein in Westende Bad kan opgewaardeerd worden voor dat de RUP's klaar zijn en of er daar al plannen voor zijn en welke de timing daar dan voor zou zijn.

Dit zal nagevraagd worden bij de bevoegde diensten.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:55 uur.

Getekend op origineel

de secretaris



Matthias De Clerck

de voorzitter

Georges Allaert