



Verslag GECORO 16/10/2025

Aanwezig:

Georges Allaert, voorzitter;

Eric Vandewalle, Cuyle Werner, F. Demeulenaere, Piet Panckoucke, Dirk Baeteman,
Marissa Van Boven, Nancy Depuydt, deskundigen-effectief;

Geert Van Kerschaver, Geert Dufoer, Alexander Sissau, deskundigen-plaatsvervangers;

Maité Waldmann, vereniging van werkgevers-effectief;

Bart Mortier, Filip Claeys, vereniging van landbouwers-plaatsvervangers;

Bruno Beyen, milieuverenigingen-effectief;

Bram Vlamynck, toeristische sector-effectief;

Matthias De Clerck, secretaris;

Verontschuldigd:

Ingrid Vandenbergh, Ann Vanhercke, Jan Dauw, deskundigen-plaatsvervangers;

Jana Bulcke, vereniging van landbouwers-effectief;

Johan Broidioi, milieuverenigingen-plaatsvervanger;

Catherine Pauwels, toeristische sector-plaatsvervanger;

Christophe Bouve, deskundige-plaatsvervanger;

Afwezig:

/

Politieke fracties: schepen Descheemaecker N-VA Verontschuldigd

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.

Verslag

1. Goedkeuring verslag vergadering 18 september 2025

Er worden geen opmerkingen geformuleerd betreffende het verslag van de vergadering van 18 september 2025.

Het verslag wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.



verslag

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. Kennismaking leden en toelichting takenpakket GECORO

De leden stellen zich één voor één kort voor.

De voorzitter verwelkomt de leden en geeft een korte toelichting ivm de werking van de GECORO:

De GECORO adviseert het gemeentebestuur over ruimtelijke ordening en stedenbouw. Ze speelt een belangrijke rol in de goedkeuringsprocedure van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte en bij het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt over welke dossiers de GECORO advies dient te verlenen:

- bij de opmaak van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte
 - o in de voorontwerpfase
 - o na het openbaar onderzoek
- bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)
 - o in de voorontwerpfase
 - o na het openbaar onderzoek
- over vergunningsaanvragen, op vraag van het college of omgevingsambtenaar
- bij de opmaak van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen
- op vraag van het college of gemeenteraad adviseren over gemeentelijke vraagstukken van ruimtelijke ordening
- op eigen initiatief over aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening

De adviezen:

- zijn niet-bindend maar adviserend
- moeten gemotiveerd zijn (de overheid die de eindbeslissing neemt verwijst naar het advies en moet motiveren bij een afwijkende beslissing)
- bevatten eventueel ook de minderheidsstandpunten

De vergaderingen van de GECORO vinden in principe plaats op de eerste donderdag, start om 19u30, van de maand voor zover de behandeling van agendapunten dit noodzakelijk maakt (zie laatste punt van het verslag voor data).

Voorafgaandelijk aan de vergadering kunnen de agendapunten geconsulteerd worden via cobra.middelkerke.be (in te vullen in de adresbalk van de browser). Inloggen gebeurt met login en paswoord. Nieuwe vergaderingen worden via mail gemeld.

Hieronder een overzicht van de effectieve leden deskundigen en hun respectievelijke plaatsvervangers. Indien u als effectief lid niet kan aanwezig zijn dient u uw plaatsvervanger hiervan op de hoogte te brengen. De plaatsvervangers ontvangen ook telkens de uitnodiging voor de vergadering. Verder dient u zich te verontschuldigen voor de vergadering.



Georges Allaert	Niet van toepassing voor de voorzitter
Eric Vandewalle	Ingrid Vandenberghe
Werner Cuyle	Geert Van Kerschaver
Filip Demeulenaere	Geert Dufoer
Piet Panckoucke	An Vanhercke
Dirk Baeteman	Alexander Sissau
Marissa Van Boven	Jan Dauw
Nancy Depuydt	Christophe Bouve

4. Gemeentelijk beleidsplan ruimte - openbaar onderzoek - advies

Het gemeentelijk beleidsplan ruimte werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad dd. 2 april 2025.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus 2025 met informatiemarkt op 12 juni 2025 in CC De Branding.

Alle relevante adviesinstanties werden bevroegd.

Er werd bezwaar ingediend door 162 bezwaarindieners.

Sweco licht de ontvangen bezwaren en adviezen toe en duidt het verslag met voorstel van antwoord.

Een synthese van de bezwaren kan nagelezen worden in het Excel bestand toegevoegd in Cobra@home.

Beraadslaging:

De heer Claey's stelt dat hoogbouw geen doel op zich mag vormen. Er moet verder voldoende aandacht gaan naar het evenwicht tussen vaste bewoning en tweede verblijvers. De leefbaarheid van de hinterland dorpen is een blijvend aandachtspunt. Op het vlak van zonevreemdheid moet erover gewaakt worden dat landbouwgronden beschikbaar blijven voor de landbouw. Voormalige hoeves moeten wel kunnen blijven bewoond worden door niet landbouwers zoals dit nu reeds het geval is. Een functiewijziging van hoeve naar woonhuis moet steeds mogelijk blijven.

De heer Beyen uit zijn bekommernis over het feit dat de gecoro slechts een niet bindend advies kan uitbrengen.

De heer Panckoucke stelt zich vragen rond de ontwikkeling van WUG Badenlaan gelet op de plaatselijke waterproblematiek. De Heer Baeteman vult aan dat de Middenkustpolder de watertoets voor de site heeft behandeld en daaruit bleek dat de gronden, mits compensatie, kunnen ontwikkeld worden.

De heer Sissau heeft de GIS-oefening als bijlage bij het beleidskader Hoger bouwen en strategisch verdichten nagerekend en stelt dat de berekening niet klopt. Zo werd o.m. netto- en brutovloeroppervlakte door elkaar gebruikt. Sweco zal het voorbeeld nakijken op fouten.

De heer Vlamynck vindt dat mobiliteit binnen de gemeente onvoldoende wordt belicht. Ook de leefbaarheid van de hinterlanddorpen vormt een belangrijk aandachtspunt. Zo zal de sluiting van de scholen in Slijpe en Westende een negatieve impact hebben hierop.

De heer Dufoer stipt de noodzaak aan van een allesomvattend energiebeleid. Er wordt steeds meer ingezet op elektrificatie, denk o.m. aan wagens, echter het elektriciteitsnet is hier niet op voorzien. Welke stappen zal de gemeente hierin nemen?

De heer Baeteman geeft aan dat zonevreemde woningen in agrarisch gebied bij her- of verbouwingen onvoldoende landelijke karakter uitstralen. Het landelijke karakter van agrarisch gebied dient sterker verankerd te worden. De voorzitter sluit zich hierbij aan en stelt dat dit een belangrijk element is in de



verslag

beleving van het landschap. Het is tevens één van de hoofdtaken van de stedenbouw: 's Lands natuurschoon ongeschonden bewaren.

De heer Demeulenaere uit zich als voorstander van hoogbouw als middel voor zuinig ruimtegebruik. Wat betreft mobiliteit dient de nodige aandacht te gaan naar de toepassing van het STOP principe.

De heer Mortier stelt dat bij sommige mensen de angst voor verandering er toe leidt dat ze zich afzetten tegen hoogbouw.

Er moet bij het ruimtelijk beleid, naast de kustkernen, ook voldoende aandacht gaan naar het hinterland.

De behandeling van de bezwaren en adviezen, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek, door de gecoro wordt weergegeven in het bijgevoegde verslag.

Daarnaast formuleert de gecoro volgend advies:

Bij het begin van de vorige legislatuur ging Middelkerke van start met een gemeentelijk beleidsplan ruimte als 1 van de eerste gemeenten van Vlaanderen.

Na 5 jaar intensief studiewerk en communicatie met de burger en hogere overheden is het Beleidsplan Ruimte Middelkerke nu in haar definitieve vorm en inhoud klaar.

Het is een lang proces geweest dat inhoudelijk startte in 2020 met een startnota die de gecoro maakte in opdracht van het college van burgemeester en schepenen na het bezoek aan de gemeente van de toenmalige secretaris generaal van het departement Omgeving, Peter Cabus.

Het studiebureau Sweco werd aangesteld om dit project te ondersteunen en mede vorm te geven.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke doorliep in 4 jaar alle officiële stappen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tijdens de voortgang van het proces gaf de gecoro diverse aanbevelingen en opmerkingen waarvan er in het voortschrijdend proces voor een deel ook werden opgenomen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is aldus daardoor telkens verfijnd geweest tot het huidig document.

Ook de diverse administraties van het Vlaams Gewest en de provincie West-Vlaanderen leverden input in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Desondanks werden tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus nog 162 bezwaren van burgers ingediend.

Door de grote techniciteit van ruimtelijke planning is dit aantal en de inhoud van de bezwaren niet verwonderlijk.

Het merendeel van de bezwaren heeft betrekking op ingrepen in de bestaande ruimte met impact voor ons leefmilieu.

Het merendeel van de vragen van de burgers heeft betrekking op het hoger bouwen en de betreffende ingrepen voor mobiliteit en leefmilieu.

Ook inzake de problematiek van de waterinfrastructuur en waterbeheersing zijn interessante opmerkingen gemaakt die meegenomen zullen worden in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Opvallend hierbij is dat weinig bezwaren gingen naar innovatieve activiteiten die de volgende decennia zeker een grote impact zullen hebben inzake economie aan onze kust zoals in de domeinen toerisme, landbouw, mobiliteit en voorzieningen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is immers een langetermijnplan met een tijdshorizon van 20 tot 30 jaar.

Nog steeds ziet men te weinig de win-win en de koppeling van de ruimtelijke ingrepen voor de langere termijn.



Middelkerke moet zijn bandstedelijke kustontwikkeling veel meer netwerken met zijn uitgestrekt landbouwhinterland en de keten van polderdorpen.

Als gecoro zullen we de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ruimtelijke ontwikkeling centraal stellen in de beoordeling en behandeling van alle projecten die straks en reeds op korte termijn via ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen zullen worden uitgewerkt.

In het gemeentelijk Meerjarenplan 2026-2031 wordt al het project Zeedijk-Tennis en het Rauchenbergplein naar voren geschoven.

We zullen deze projecten afwegen in het licht van de ruimtelijke draagkracht, ruimtelijke toegevoegde waarde, ruimtelijke verdichting en efficiëntie en maatschappelijke win-win.

Het zijn allen bouwstenen onder de noemer ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte moeten we stellen dat indien er maatschappelijke wijzigingen optreden, het Beleidsplan Ruimte Middelkerke zal bijgestuurd moeten worden indien de ruimtelijke ingreep groot is. Ruimtelijke planning is nooit definitief af. Het gaat mee in de voortgang van de maatschappelijke dynamiek.

Zo was het noodzakelijk geworden om het vorig ruimtelijk structuurplan, dat gebaseerd was op de maatschappelijke dynamiek van begin jaren 2000, en in 2008 werd goedgekeurd, na 20 jaar te vervangen door een nieuw plan.

Het komt er nu op aan om in de loop van 2026 dit Beleidsplan Ruimte Middelkerke communicatief breed uit te dragen naar alle maatschappelijke geledingen.

Naast pers- en mediakanalen moet men ook via lezingen de draagwijdte kenbaar maken.

Pas dan is dit een geslaagd beleidsdocument en zal men de burgerparticipatie kunnen verbreden.

Het college van burgemeester en schepenen zal op basis van het advies van de gecoro de bezwaren en adviezen behandelen.

De gemeenteraad zal het beleidsplan ruimte definitief vaststellen december 2025.

5. Meerjarenplanning - advies

De presentatie zoals toegelicht aan de voorzitters van de gemeentelijke adviesraden dd. 07/10/2025 kan als volgt samengevat worden. De integrale presentatie kan nagelezen worden via Cobra@home.

Stand van zaken

- Uitgevoerd:
 - Evaluatie MJP 2020-2025
 - Opmaak interne en externe omgevingsanalyse
 - SWOT-analyse
 - Strategische aanbevelingen van afdelingen
 - Beleidscolleges
 - Evaluatie en opmaak missie/visie
- In uitvoering:
 - Ontwerp MJP aftoetsen met adviesraden
 - Verwerken adviezen in MJP
 - Opmaak definitief MJP



verslag

- Goedkeuring door gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn op 17/12/2025

Missie

Middelkerke verhoogt als ambitieuze kustgemeente de levenskwaliteit en beleving voor iedereen door vernieuwing, gastvrijheid en efficiënte dienstverlening.

Visie

- Middelkerke profileert zich als unieke en gastvrije kustgemeente met toegankelijke en efficiënte dienstverlening.
- Zorg op maat en gezinsvriendelijke dorpen en badplaatsen waar iedereen zich thuis voelt.
- Strategische focus op toerisme, ondernemerschap en innovatieve openbare ruimte versterkt het leven aan zee en in de polders.

Strategische beleidsdoelstellingen

1. Middelkerke toegankelijk: moderne en digitale dienstverlening
2. Middelkerke bruist: versterking toerisme en lokale economie
3. Middelkerke levendig: vitale dorpen en gemeenschap
4. Middelkerke aantrekkelijk: kwalitatieve leefomgeving
5. Middelkerke jong: toekomst voor gezinnen en jeugd
6. Middelkerke zorgzaam: welzijn en zorg voor iedereen
7. Middelkerke sterk: efficiënte en mensgerichte organisatie
8. Middelkerke verantwoord: transparant en duurzaam bestuur

Actieplannen

Voor elk beleidsdoel zijn concrete actieplannen opgesteld, zoals:

1. Nieuw gemeentehuis, digitale bibliotheek, multimediale communicatie
2. Toeristisch onthaal, eventlocatie Silt, marketingplan
3. Cultuurbeleving, sporthal, erfgoedrenovatie
4. Afvalbeheer, mobiliteit, ruimtelijk beleid, heraanleg straten
5. Jeugdbeleid, opvanginfrastructuur, nieuwe school, speelpleinen
6. Zorgtechnologie, gezondheidsbeleid, seniorenvoorzieningen, buurtgerichte zorg
7. HR-beleid, fleetplan
8. Financieel beleid, investeringen, desinvesteringen

Adviesprocedure

Adviesraden krijgen vier weken de tijd om hun adviezen te bezorgen aan lien.baeteman@middelkerke.be, uiterlijk op 7 november 2025.

Nabespreking per adviesraad vindt plaats in verschillende vergaderzalen per afdeling.

Volgend advies wordt geformuleerd:

De gecoro betreft het ontbreken van cijfers in de toelichting. Het is onmogelijk om een ernstig advies te formuleren op een meerjarenplanning zonder inzicht te krijgen in de achterliggende financiering.

verslag



De gecoro benadrukt de noodzaak om de missie en de visie van de meerjarenplanning af te stemmen op de langetermijnvisie van het gemeentelijk beleidsplan ruimte. Deze wisselwerking dient in twee richtingen gerealiseerd te worden.

6. Vaststellen datum volgende vergadering

De volgende vergadering zal doorgaan op 20 november 2025 om 19u30 in de raadzaal van het gemeentehuis.

7. 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 voorzitter sluit de vergadering om 22:05 uur.

Getekend op origineel

de secretaris

de voorzitter

Matthias De Clerck



Georges Allaert

Advies GECORO:

Datum: 16 oktober 2025
Van: GECORO
Betreft: Ontwerp Beleidsplan Ruimte Middelkerke

GECORO Middelkerke over het ontwerp Beleidsplan Ruimte Middelkerke

Op 2 april 2025 stelde de gemeenteraad het ontwerp voor het Beleidsplan Ruimte Middelkerke voorlopig vast. Tijdens dezelfde zitting nam de gemeenteraad kennis van het ontwerp strategisch plan-MER voor het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Overeenkomstig artikel 2.1.11, § 2, eerste lid, 3°, van de VCRO, onderwerpt het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gemeentelijk beleidsplan ruimte of het ontwerp van beleidskader aan een openbaar onderzoek gedurende negentig dagen. Dit openbaar onderzoek liep van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus 2025.

Terugkoppeling

De GECORO bracht op 16/09/2021 advies uit op de conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte Middelkerke en de kennisgevingsnota voor het bijhorende MER. De GECORO bracht op 12 januari 2023 advies uit op het voorontwerp voor het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

1. Overzicht adviezen en bezwaren

Met betrekking tot het ontwerp Beleidsplan Ruimte en bijhorend strategisch plan-MER werd advies uitgebracht door:

- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- De Vlaamse Waterweg
- De Lijn
- Departement Omgeving - Team Omgevingseffecten externe veiligheid
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Departement Zorg
- Elia
- Agentschap Landbouw & Zeevisserij
- OVAM
- Sport Vlaanderen
- VMM
- Agentschap wegen en verkeer

Agentschap wegen en verkeer bracht na het openbaar onderzoek advies uit, maar wordt alsnog behandeld in voorliggend advies.

Tijdens het openbaar onderzoek werd bezwaar ingediend door 162 bezwaarindieners. De bezwaren beslaan een breed spectrum en gaan van bezwaren over duidelijk gelokaliseerde projectzones in de gemeente tot principiële bezwaren over de focus van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke. De bezwaren werden ingediend door burgers of advocaten in naam van hun client. De bezwaren die geuit werden door de aanwezigen op het infomoment zitten vervat in de behandeling van de bezwaren.

In onderstaand verslag van de GECORO worden de uitgebrachte adviezen en bezwaren thematisch behandeld.

2. Behandeling adviezen

Departement Omgeving

Departement omgeving adviseert het ontwerp Beleidsplan Ruimte Middelkerke, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2025, gunstig mits in acht name van onderstaande overwegingen:

Waarborg doorwerking van milderende maatregelen uit het plan-MER.

Er wordt gevraagd om te waken over de relatie tussen het plan-MER en het Beleidsplan Ruimte, zodat flankerende en milderende maatregelen uit het plan-MER voldoende doorwerking vinden in het ruimtelijk beleid.

Advies GECORO

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is tot stand gekomen via een iteratief proces met het plan-MER, waarin de relatie sterk bewaakt werd. Aanbevelingen werden hierbij onmiddellijk geïntegreerd, milderende maatregelen afgewogen en waar mogelijk verwerkt.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Voorzie voldoende strategische houvast door de opmaak van meerdere beleidskaders te voorzien.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan vervangt het gemeentelijk structuurplan. Bijgevolg is het van belang dat men een strategische Visie en beleidskader(s) opmaakt die toelaten om het structuurplan achter zich te laten en waardoor er voldoende houvast is voor de gemeente in haar ruimtelijkeordeningsbeleid. De vraag wordt gesteld of voorliggend ontwerp beleidsplan hier wel voldoende rekening mee houdt. De keuze wordt gemaakt om 1 beleidskader op te maken, hetgeen uiteraard tot de mogelijkheden behoort, maar hierdoor ontstaat mogelijks een lacune voor andere relevante topics. Wij willen de gemeente erop wijzen dat ze voor een aantal belangrijke ruimtelijke thema's geen planinitiatieven meer zal kunnen opnemen. Zo zullen bijvoorbeeld de uitspraken omtrent de woonuitbreidingsgebieden niet kunnen doorwerken in het operationele beleid, de uitspraken omtrent kwalitatieve kampeerterreinen, de uitspraken omtrent de open ruimte. Kortom, voor heel veel strategische doelstellingen zal de gemeente geen actie kunnen ondernemen.

Advies GECORO

De strategische nota en het beleidskader werden zo opgebouwd dat er ook in de breedte over belangrijke ruimtelijke thema's duidelijke beleidskeuzes gemaakt worden, zodat lacunes vermeden worden. Bovendien wordt binnenkort het beleidsplan ruimte van de provincie goedgekeurd. De gemeente kan ook de provinciale beleidskaders hanteren bij elementen die niet aan bod zijn gekomen in het gemeentelijk beleidskader.

De provincie West-Vlaanderen geeft in haar advies duidelijk aan, dat de gemeente Middelkerke acties zoals een gemeentelijk RUP kan uitvoeren dat rechtstreeks uitvoering geeft aan principes uit het BRVV, zonder dat er een expliciete kapstok in het gemeentelijk beleidsplan ruimte staat. Dit op voorwaarde dat zowel het gemeentelijk alsook het provinciaal beleidsplan goedgekeurd zijn en het RUP niet in strijd is met de principes uit het provinciaal beleidsplan.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Ondersteun herontwikkeling van campings met een strategische motivatie.

De strategische visie wil inzetten op de herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande campings en vakantieparken. Hierbij gaat de aandacht uit naar ontharding, duurzaam water -en afvalbeheer, het stimuleren van duurzame energieopwekking, mobiliteit en de uitbouw van een kwalitatief groenblauw netwerk. Dit zijn lovenswaardige doelstellingen die in lijn liggen met de ruimtelijke principes uit de strategische visie van het BRV. Er is één camping, met name Viking, die men wenst te herbestemmen naar wonen. Dit wordt in het beleidsplan gemotiveerd vanuit de ligging in de kern, de potentie om een overgang te vormen tussen de verschillende gebouwen en woonvormen in de omgeving, de opportuniteiten voor groenblauwe dooradering, het vormen van kwalitatief en divers wonen. Dit zijn principes die ondersteund kunnen worden. Deze strategische zone moet ingezet worden voor de doelgroepen en woonvormen die prioriteit vragen vanuit het behoefteverhaal van de gemeente. De nodige motivatie vertrekkend vanuit dit verhaal zal hierbij essentieel zijn.

Advies GECORO

De vraag naar extra argumentatie vertrekkende vanuit het behoefteverhaal van de gemeente is terecht. De passages met argumenten voor de kwalitatieve manier waarop camping Viking kan herbestemd worden zal bijkomend aangevuld worden met de doelgroepen en woonvormen die hierbij prioritair nodig zijn.

De GECORO stelt voor om de voorgestelde aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Vreest de gemeente geen leegstand, gelet op de verdichtingsmogelijkheden.

In juni 2024 werd een geactualiseerde woonprogrammatie opgemaakt. Er is een verwachte groei met 387 huishoudens tegen 2032. Het huidige woonaanbod blijkt voldoende te zijn om dit op te vangen in de toekomst. De behoefte om bijkomende woonegelegenheden te voorzien komt bijgevolg niet voort uit een natuurlijke groei, maar voornamelijk vanuit de pensioenmigratie uit het binnenland en de trend naar kleinere huishoudens. Voor deze groepen stelt het beleidsplan dat er wel nood is aan kwalitatieve woningen en dit wil de gemeente realiseren via verdichtingsprojecten. Zowel de pensioenmigratie als de trend naar kleinere huishoudens zal vroeg of laat stagneren. Vreest de gemeente geen leegstand in de toekomst, gelet op de verdichtingsmogelijkheden die geboden worden met voorliggend beleidsplan?

Advies GECORO

In tegenstelling tot wat het advies doet uitschijnen is de effectieve groei in aanbod die vooropgesteld wordt in het beleidsplan niet dermate groot dat ze voor een overaanbod zal zorgen. Een groot deel van de transformatie die vooropgesteld wordt, moet namelijk zorgen voor meer kwalitatieve woningen, zonder groei in het aantal units. De extra woonunits worden voorzien in strategische plekken, die allemaal nog een heel traject moeten doorlopen (herbestemming, inrichtingsplan,...), zoals beschreven in de acties van het beleidsplan.

De gemeente heeft in deze processen steeds een sterke sturende rol naar vorm en timing.

Dit heeft twee voordelen:

- Er kan heel hard gestuurd worden naar de prioritaire woonvorm en doelgroepen.
- Bijkomende woongelegenheden zullen niet onmiddellijk, maar gefaseerd op de markt komen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Behoud een gezonde mix tussen permanente bewoners en tweede verblijvers.

In de plandocumenten wordt er ook gewezen op het probleem van de druk van de tweede verblijvers op de permanente bewoners. Er wordt gesteld dat het de gemeente ontbreekt aan een woonaanbod om permanente bewoners aan te trekken. Bovendien zorgen de tweede verblijvers ervoor dat de vastgoedprijzen heel hoog komen te liggen met een nefaste Impact voor de eigen Inwoners. Eén van de ambities in de bebouwde ruimte is te streven naar een gezonde mix door een gevarieerd woonaanbod en een aangename en kwalitatieve woonomgeving te voorzien. Met het beleidskader wenst men een aanzienlijk bijkomend aantal woongelegenheden te creëren. Het zal van groot belang zijn om als gemeente dit evenwicht te bewaken.

Advies GECORO

Door een mix van appartementen van verschillende grootte en aantal slaapkamers te voorzien, ontstaat een divers woonaanbod voor permanente bewoners. Monitoring en evaluatie zijn voorzien in het actieprogramma.

De gemeente heeft in deze processen steeds een sterke sturende rol naar vorm en timing.

Dit heeft twee voordelen:

- Er kan heel hard gestuurd worden naar de prioritaire woonvorm en doelgroepen.
- Bijkomende woongelegenheden zullen niet onmiddellijk, maar gefaseerd op de markt komen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Implementeer instrumenten om verhouding hoofdverblijf/ tweede verblijf te beheren.

In het kader van het spanningsveld tussen permanente bewoners en tweede verblijvers wordt in het beleidskader gesteld dat indien er instrumenten worden ontwikkeld om hierbij de verhouding

permanent wonen en tweede verblijven onder controle te houden, hier ook op ingezet zal worden. Dergelijke instrumenten zijn op heden wel degelijk al voorhanden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om via een ruimtelijk uitvoeringsplan in de gebiedscategorie wonen een onderscheid te maken tussen hoofdverblijf en tweede verblijf, is het mogelijk om de bestemming verblijfsrecreatie uit te sluiten in een ruimtelijk uitvoeringsplan om vakantiewoningen niet toe te laten, is het mogelijk om in een omgevingsvergunning als voorwaarde op te leggen dat enkel gebruik als hoofdverblijfplaats toegelaten is, is het mogelijk om in een verordening vergunningsplichtige functiewijzigingen uit te sluiten of daar voorwaarden aan te verbinden. Gelet op de problematiek, de urgentie en de opportuniteit door het inzetten van deze instrumenten (zie actieprogramma), doet zich een grote kans voor om in het beleidskader gerichte uitspraken en acties hierrond te formuleren en hieraan te koppelen. Zoals blijkt uit de aangehaalde voorbeelden behoort dit al tot de mogelijkheden.

Advies GECORO

In het actieprogramma wordt aangegeven dat de instrumenten RUP's, een gemeentelijke verordening en gemeenteraadsbesluiten zullen worden ingezet, zonder hierbij altijd specifiek in detail te treden op welke wijze dit mogelijk is. Gelet op de problematiek en de opportuniteit van het beleidsplan, is het nuttig de in het advies aangehaalde uitspraken te benoemen onder de acties waar deze instrumenten worden benoemd. Zo kan toegevoegd worden:

- Dat bij elk RUP zal nagegaan worden of het opportuun is om de verhouding hoofdverblijf/tweede verblijf toe te voegen en waar dit niet gewenst is om verblijfsrecreatie ook effectief uit te sluiten.
- Dat bij het herzien en bundelen van de gemeentelijke verordening ook specifieke voorwaarden worden opgenomen verbonden aan vergunningsplichtige functiewijzigingen om te waken over de verhouding tweede verblijven.

De GECORO stelt voor om de voorgestelde aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Stel maximale hoogtes vast voor hoogbouw in strategische zones.

Met het beleidskader "Hoger bouwen en strategisch verdichten" wil de gemeente een heldere verdichtingsstrategie formuleren. Hierbij maakt men de keuze om hoogbouw als verdichtingsvorm in te zetten op basis van een aantal algemene en intrinsieke kwaliteitseisen. Hoogbouw wordt aangewend als hefboom voor de omgeving en als instrument voor het creëren van omgevingskwaliteit. Zowel voor de kern van Middelkerke als Westende-Bad worden strategische projectzones aangeduid. Ook stelt het beleidskader waar het niet wenselijk is om te verdichten. Het beleidskader voorziet 3 trappen van hoger bouwen. Voor de trappen potentieel hoger bouwen in functie van kwaliteit in de kern en potentieel hoger bouwen in functie van kwaliteit in een strategische projectzone: accent in de omgeving wordt een duidelijke bovengrens gesteld aan hoe hoog men kan gaan. Voor de trap potentieel hoger bouwen in functie van kwaliteit in een strategische projectzone: landmark in het landschap wordt dit niet gedaan. Het is aangewezen om hier ook een maximale bovengrens voor vast te leggen, gelet op de landschappelijke impact en de impact op de omgeving.

Advies GECORO

De locaties van de landmarks zijn bepaald via een ruimtelijke lezing van de kern, rekening houdend met structuur, erfgoed en morfologie. Bovendien zijn er kwaliteitseisen en voorwaarden opgenomen zodat een landschappelijke inpassing verzekerd wordt.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Aanvullend wordt er in het advies van Departement Omgeving volgende vaststellingen meegegeven:

De beleidskeuzes worden ondersteund door onderzoek.

De beleidskeuzes in de SV en het BK worden ondersteund door onderzoek. Dit beantwoordt aan artikel 2.1.1 1 van de VCRO dat bepaalt dat een BPR deel uitmaakt van een cyclisch planningsproces en door onderzoek wordt onderbouwd.

De plandocumenten geven aan dat de doelstellingen periodiek onderzocht zullen worden

In de regelgeving is voorzien dat de besluitvoering van de gemeentelijke beleidsplannen gemonitord wordt. In de plandocumenten wordt aangegeven dat de doelstellingen in de gemeente Middelkerke periodiek onderzocht zullen worden via monitoring en evaluatie.

De toegevoegde begrippenlijst komt de leesbaarheid ten goede

Er werd een begrippenlijst toegevoegd aan zowel de strategische visie als het beleidskader, wat de leesbaarheid van het document ten goede komt.

Het beleidskader bevat een robuust actieplan met concrete acties

Het beleidskader bevat een actieplan met concrete acties, waarbij het duidelijk is hoe men uitvoering wenst te geven aan het beleidskader. Het beleidskader werd in de loop van het traject aangepast en biedt een robuust kader om verdichtingsprojecten in de gemeente Middelkerke te sturen en een ruimtelijk inpasbare plaats te geven, onder meer door deze te verbinden aan doorslaggevende kwaliteitseisen.

Advies GECORO

Het gaat hier om een vaststelling waardoor er geen antwoord vereist is.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze vaststellingen.

Provincie West-Vlaanderen

De deputatie keurt het ontwerp Beleidsplan Ruimte Middelkerke voorwaardelijk gunstig en het ontwerp MER goed. De provincie heeft geen opmerkingen m.b.t. het ontwerp strategisch plan-MER maar vraagt het gemeentelijk beleidsplan af te stemmen op het Provinciaal Beleidsplan Ruimte.

Voorzie toetsing aan alle relevante onderdelen van het BRWV.

De doelstelling is dat in elk beleidsplan ruimte wordt aangegeven hoe het zich verhoudt tot de ruimtelijke beleidsplannen van de andere niveaus. Een afstemming tussen beide beleidsplannen is bijgevolg aangewezen.

Het ontwerp wordt getoetst aan de overeenstemming met het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen (BRWV), voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 20/06/2024.

Het ontwerp BRWV bestaat uit een strategische visie en 6 beleidskaders. Bij de toets aan het BRWV (pagina 61 van het document) wordt het kader 'Aan de slag' vergeten. Er wordt gevraagd dit te vervolledigen in het document.

Advies GECORO

Het wordt geadviseerd om het kader 'Aan de slag' toe te voegen in het beleidsplan om de toetsing aan alle relevante onderdelen van het BRWV te waarborgen.

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

De ambities en ruimtelijke strategieën liggen in lijn van de ruimtelijke principes

Binnen de strategische visie van het gemeentelijke beleidsplan ruimte worden de ruimtelijke thema's bebouwde ruimte, publieke ruimte en groenblauwe ruimte onderbouwd vanuit maatschappelijke trends en uitdagingen waarvoor de gemeente staat op het vlak van klimaat, woon- en leefmilieu, biodiversiteit, demografie en ongelijkheid en maatschappelijke achterstand. Hiervoor worden in de uitgangshouding een aantal doelstellingen geformuleerd die de provincie ondersteunt. De ambities en ruimtelijk strategieën die worden geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan liggen in de lijn van de ruimtelijke principes van het ontwerp BRWV.

Advies GECORO

Het gaat hier om een vaststelling waardoor er geen antwoord vereist is.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Neem een beleidsmatige kernaafbakening voor Middelkerke en Westende-Bad als actie op.

De gemeente maakt de keuze om één beleidskader op te maken. Dit beleidskader gaat over hoger bouwen en strategisch verdichten in de kustkernen Middelkerke en Westende-Bad.

In het ontwerp BRWV wordt een beleid uitgezet waarbij uitspraken worden gedaan over 'in de kern' of 'buiten de kern'. Daarvoor wordt dan ook voorgesteld om tot een beleidsmatige kernaafbakening te komen. De gemeente is het beste geplaatst om deze afbakening te maken, de provincie heeft acties in het BRWV opgenomen om deze afbakeningen te ondersteunen (oa. via een leidraad). Er wordt gevraagd om deze beleidsmatige kernaafbakening van de kustkernen Middelkerke en Westende-Bad als actie op te nemen in het beleidskader.

Advies GECORO

De gevraagde actie in het advies zorgt voor een grotere robuustheid, er wordt geadviseerd om de beleidsmatige kernaafbakening van Middelkerke en Westende-Bad expliciet op te nemen in het beleidsplan onder het actieprogramma.

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Stem de terminologie af voor andere kernen in de gemeente zodat de gemeente de provinciale beleidskaders kan hanteren voor elementen die niet aanbod komen in het gemeentelijk beleidskader.
Wanneer zowel de gemeente als de provincie over een goedgekeurd beleidsplan ruimte beschikken, kan de gemeente een gemeentelijk RUP opmaken dat rechtstreeks uitvoering geeft aan opties uit het BRWV, zonder dat er een expliciete kapstok is in het gemeentelijk beleidsplan ruimte (maar ook zonder dat het ermee strijdig zal zijn). De gemeente kan dus de provinciale beleidskaders hanteren voor elementen die niet aanbod komen in het gemeentelijk beleidskader.

Aangezien de gemeente tot op heden gekozen heeft om geen beleidskader op te maken met een visie voor de andere kernen in de gemeente, kan ze beroep doen op het BRWV. Hierin zit een beleid voor dorpen en landelijke dorpen en gehuchten. Het beleid uit het provinciaal ontwerp beleidskader 'Levendige en verbonden dorps- en stadskernen' sluit namelijk inhoudelijk aan bij het beleid dat in de gemeentelijke strategische visie werd opgenomen voor de verschillende dorpen. Hiervoor is het wel belangrijk om de terminologie op elkaar af te stemmen. Concreet wil dit zeggen dat Spermalie, Rattevalle en Slijpebrug in het BRWV niet onder de noemer gehucht vallen, maar onder de noemer wooncluster buiten de kernen. Er wordt dus gevraagd dit af te stemmen.

Advies GECORO

De begrippen werden reeds zo goed als mogelijk afgestemd op de terminologie van het BRWV, een actualisatie aan de nieuwste versie van het BRWV is echter nog nodig. Het wordt geadviseerd om de terminologie voor de andere kernen in de gemeente af te stemmen met het BRWV, zodat consistentie en duidelijkheid wordt verzekerd.

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Zorg dat beleidskaders sociale, culturele en economische functies ondersteunen.

Tenslotte geeft de Provincie nog volgende inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten mee:

De gemeente dient er zich van bewust te zijn dat er van de strategische visie niet kan afgeweken worden. Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen enkel opgemaakt worden ter uitvoering van een beleidskader en niet louter van de strategische visie. Indien de gemeente planologische instrumenten nodig heeft om elementen uit de strategische visie uit te voeren of vorm te geven, dan moet dit ook (en voornamelijk) in het beleidskader gevat zijn. Ook bij het omgevingsbesluit (nog niet in voege) is een toets aan een ruimtelijk beleidsplan een belangrijke stap.

Indien we de strategische visie erop nalezen voor de bebouwde ruimte zouden er initiatieven genomen moeten kunnen worden door de gemeente voor het voorzien van ruimte voor sociale en culturele voorzieningen, kantoren, onderwijs, toerisme in Middelkerke en Westende-bad. Deze elementen zitten niet vevat in het beleidskader dat weliswaar specifiek over deze 2 kernen gaat. De gemeente moet zich dus bewust zijn dat ze hier geen inhoudelijke kapstok heeft in het eigen beleidsplan.

Advies GECORO

De vraag om dit meer expliciet op te nemen in het beleidskader is terecht, op dit ogenblik worden deze voorzieningen namelijk nog volledig onder de koepel gemeenschapsvoorzieningen opgenomen,

Het wordt geadviseerd om in het beleidskader expliciet aandacht te besteden aan sociale, culturele en economische functies, zodat toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplannen hieraan kunnen worden gekoppeld.

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

De Vlaamse Waterweg

Het ontvangen advies van De Vlaamse Waterweg is gunstig. De Vlaamse Waterweg vraagt wel rekening te houden met de geformuleerde aandachtspunten in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan en in het plan-MER. Meer specifiek verwijst De Vlaamse Waterweg naar de aanwezigheid van de bevaarbare waterloop Kanaal Plassendale-Nieuwpoort, die de gemeente Middelkerke over een afstand van 21 km in oost-westelijke richting doorkruist. Het advies kan als volgt samengevat en beoordeeld worden:

Jaagpaden zijn dienstwegen met meerdere functies, geen fietssnelwegen.

Jaagpaden vervullen primair een beheer- en transportfunctie voor waterwegen en bieden daarnaast mogelijkheden voor recreatief medegebruik, functionele verplaatsingen en ontsluiting van woningen. Het gebruik door recreanten mag economische activiteiten niet hinderen. Langs het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort in Middelkerke zijn er geen relevante watergebonden bedrijventerreinen, waardoor het economisch aspect hier beperkt is.

Advies GECORO

Het advies is te specifiek voor opname in een beleidsplan. Dit maakt geen onderdeel uit van een ruimtelijke afweging.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Herken waterstructuren als drager van recreatie en duurzaam transport.

Het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort wordt momenteel alleen als recreatieve verbinding beschouwd, terwijl het ook een potentieel drager is van goederenmobiliteit en economische activiteiten, inclusief trends zoals onbemand varen of gebruik van duwbaksystemen. Daarnaast vormt het kanaal een belangrijke toeristisch-recreatieve vaarroute, met economische waarde voor de regio. De bruggen worden verder geoptimaliseerd voor bediening op afstand.

Advies GECORO

De Vlaamse Waterweg is bevoegd voor de waterstructuren waarover sprake en wensen terecht een aanvulling van de manier waarop deze beschreven wordt. We stellen voor om dit als volgt te omschrijven: *'Het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort is een sterke as doorheen Middelkerke, die belangrijk is op vele domeinen. Het is een potentieel drager is van goederenmobiliteit en economische activiteiten, inclusief trends zoals onbemand varen of gebruik van duwbaksystemen. Daarnaast vormt het kanaal een belangrijke toeristisch-recreatieve vaarroute, met economische waarde voor de regio.*

Zowel lokaal als bovenlokaal vormt het ook een belangrijke recreatieve verbinding.'

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Waterbeheer en klimaatbestendige ruimte opnemen in beleidskaders.

De Vlaamse Waterweg NV ondersteunt klimaatrobuuste waterbeheersing via samenwerkingsovereenkomsten en gebiedsgerichte aanpakken. Dit omvat maatregelen zoals waterbergingscapaciteit, afvoerverbetering, stabilisatie van oevers, peilbeheer, droge- en natte periodebeheer, bufferwerking van polders, verziltingbestrijding en innovatieve waterhuishouding. De computermodellen en Blue Deal-investeringen moeten in het ruimtelijk beleid van Middelkerke doorwerken.

Advies GECORO

In de inleiding van de strategische visie wordt een link gemaakt naar het bovenlokaal beleid en de eventuele doorwerking ervan in het lokaal beleidsplan ruimte voor Middelkerke. Er wordt voorgesteld dat dit aangevuld wordt met de informatie die meegegeven wordt in het advies. Zowel in de strategische visie als in het beleidskader kan aangevuld worden dat het bovenlokaal beleid rond waterbeheer en klimaatbestendige ruimte een doorwerking krijgt in de visie om te voorzien in een robuuste groenblauwe dooradering.

De GECORO stelt voor om aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

De Lijn

Het advies van De Lijn bevestigt louter dat het plan-MER in goede orde ontvangen en gelezen is en dat men akkoord gaat met de inhoud ervan.

Advies GECORO

Voorliggend advies heeft betrekking op het ontwerp plan-MER en zal binnen dat planproces behandeld worden.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Departement Omgeving – Team Omgevingseffecten

Het ontvangen advies gaat om een standaard advies en is als volgt samen te vatten:

Het Team Omgevingseffecten – Externe Veiligheid adviseert om omgevingsveiligheid, waaronder Seveso-inrichtingen en andere externe gevarenbronnen, mee te nemen in de cartografische analyse van het beleidsplan en het Plan-MER, conform het principe ‘verweven waar het kan, scheiden waar het moet’.

Advies GECORO

Het advies betreft een algemeen standaardadvies; er zijn geen Seveso-inrichtingen of relevante externe gevarenbronnen aanwezig in Middelkerke.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Departement mobiliteit en openbare werken

Het ontvangen advies is als volgt samen te vatten:

Vanuit het oogpunt van duurzame mobiliteit verdient het de voorkeur om mobiliteit als een volwaardig aspect mee te nemen in deze afweging, in plaats van eerst een locatie te kiezen en nadien maatregelen te nemen om de mobiliteit zo duurzaam mogelijk te maken (mobiliteitstoets). De keuze van de locatie bepaalt immers in grote mate de mogelijkheden om

duurzame mobiliteit te realiseren. Bij autogerichte locaties is de concurrentiepositie met het openbaar vervoer en de fiets van meet af aan sterk benadeeld.

Het advies benadrukt dat de keuze van strategische projectzones in eerste instantie moet vertrekken vanuit duurzame mobiliteit, waarbij centraal gelegen locaties nabij openbaar vervoer en tramhaltes de voorkeur krijgen: voor Middelkerke het Epernayplein en voor Westende-Bad het Rauschenbergplein.

Advies GECORO

Het bepalen van de afbakening van de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' met hierbinnen de strategische projectzones (kaarten p. 46 en p. 49 in het beleidskader) houdt rekening met de ruimtelijke structuur, bouwkundig erfgoed en morfologie van de kernen, waar duurzame mobiliteit een onlosmakelijk deel van uitmaakt. Er wordt bovendien opgenomen in de strategische visie dat (bestaande of nieuwe) publieke pleinen kunnen fungeren als schakels voor duurzame mobiliteit door de specifieke inrichting ervan. Dit laatste zal ook expliciet als motivatie worden toegevoegd bij het bepalen van de strategische zones.

Vanuit zijn grootte, de strategische ligging nabij voorzieningen en openbaar vervoer, maar ook vanuit de eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente Middelkerke) kan Zeedijk-Tennis als pilootproject dienst doen. De gemeente ambieert de ontwikkelingen op deze plek gericht sturen.

De GECORO stelt voor om bovenstaande aanpassingen door te voeren.

Departement Zorg

Het advies van Departement Zorg heeft betrekking op het ontwerp plan-MER en is als volgt samen te vatten:

Het ontwerp-plan-MER bespreekt de verschillende gezondheidsaspecten op een correcte wijze en met een breed blikveld op gezondheid. Departement zorg onderschrijven de aandachtspunten die daarin meegegeven worden, zoals het belang van het STOP-principe, deelmobiliteit, collectiviteit, een sturend parkeerbeleid, participatie en een voldoende divers woon- en voorzieningenaanbod.

In het ontwerp-beleidskader hoger bouwen en verdichten wordt ook een terechte uitbreiding en/of verstrenging van het belastingreglement voorgesteld voor tweedeverblijvers (p. 61).

Departement zorg staat ook achter de aanbeveling om nog een extra beleidskader uit te werken waarin het beleid met betrekking tot de campings en de woonwijken buiten de verstedelijkte kuststrook meer uitgewerkt wordt.

Positieve noten alvast voor de aandacht voor verdichting, ontpitting en ontharding van bouwblokken, zoals bv. op p. 20 van de niet-technische samenvatting ontwerp-plan-MER.

Ook een pluim voor de inclusie van het thema geluid van ook niet-verkeersbronnen (cf. de niet-technische samenvatting ontwerp-plan-MER, p. 21).

Er wordt in het ontwerp-beleidsplan ruimte bewust en gemotiveerd gekozen voor een genuanceerde verhogingsstrategie in de kernen. Een bedenking die Departement Zorg niet terug kan vinden in de tekst is dat verhoging, naast de vermelde voordelen op vlak van klimaat, milieu en gezondheid, ook nadelen heeft op vlak van sociaal welbevinden. Uiteraard is het aan de gemeente om de finale afweging en keuze te maken.

Wat gezondheid betreft stelt departement zorg voor dat er wordt nagegaan of al de elementen uit de aangeleverde bronnen zijn meegenomen in het voorliggend project / plan.

Advies GECORO

Voorliggend advies heeft betrekking op het ontwerp plan-MER en zal binnen dat planproces behandeld worden.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies aangezien het advies geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het Beleidsplan Ruimte.

Elia

Het advies van Elia is als volgt samen te vatten:

Elia vraagt in acht te nemen dat er in het plangebied ondergrondse hoogspanningsleidingen en een 36 kV hoogspanningsstation aanwezig zijn, waarbij boven of nabij deze leidingen geen diepwortelende begroeiing mag worden aangebracht en veiligheidsvoorschriften moeten worden nageleefd.

Advies GECORO

Het advies van Elia heeft betrekking op projectniveau, het betreft geen ruimtelijke beleidsmatige keuzes. Er zijn daarom geen aanpassingen nodig aan het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Het agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleert een voorwaardelijk gunstig advies op voorliggend ontwerp beleidsplan ruimte Middelkerke en het ontwerp MER en vraagt rekening te houden met volgende opmerkingen:

Landbouw komt in het ontwerp Beleidsplan Ruimte voornamelijk aan bod binnen het thema groenblauwe ruimte, waarin het bestendigen van de open landelijke ruimte als ambitie naar voren komt. De blauwgroene ruimte vormt terecht een belangrijk aandachtspunt binnen het beleidsplan, en het Agentschap Landbouw en Zeevisserij steunt de ambities (ook binnen andere thema's) om de open ruimte, inclusief voedselproductie, beter te beschermen. Er wordt daarbij benadrukt dat er vooral bij de verdere uitwerking van beleidskaders voldoende aandacht moet zijn voor landbouw en landbouwers als gebruikers en beschermers van de open ruimte. Een groot deel van het grondgebied van Middelkerke is op vandaag open ruimte in landbouwgebruik en/of ligt binnen een landbouwbestemming. De beroepslandbouw heeft nood aan zekerheid

over gebieden waar ook in de toekomst nog aan landbouw gedaan kan worden. Enkel door voldoende ruimte voor landbouw voor te behouden, is een economisch, sociaal en ecologisch

duurzame landbouwbedrijfsvoering mogelijk. Binnen de gebieden van de agrarische structuur moet de nodige ruimte gelaten worden voor structurele bedrijfsveranderingen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij ziet hierin ook een rol voor lokale beleidskaders om uitgesproken agrarische structuren te beschermen.

Het agentschap wenst verder nog te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking kunnen hebben op het plan.

- Er dient maximaal ingezet te worden op het vrijwaren en versterken van de open ruimte, conform de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Een zuinig en efficiënt ruimtegebruik, hergebruik, verdichting en ontharding zijn daarbij verschillende aspecten die voldoende aan bod dienen te komen in het ruimtelijk beleid.*
- De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) zal steeds voldoende gemotiveerd en gecompenseerd moeten worden conform omzendbrief RO/2010/01.*
- Er dient voldoende aandacht te gaan naar de opvang en infiltratie van regenwater in alle deelzones van het plangebied, op zodanige wijze dat de waterhuishouding van omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.*
- Er moet voldoende aandacht zijn voor een behoud van de bestaande groenblauwe structuren. Milderende maatregelen onder de vorm van compensaties die door de uitvoering van een plan moeten worden genomen, komen vaak terecht in het agrarisch gebied en hebben zodoende een landbouwkundige impact. Dergelijke compensaties moeten op een zodanige manier worden georganiseerd dat de agrarische structuur niet wordt aangetast. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties, maar ook aan de waterhuishouding (waterbuffering en waterinfiltratie).*
- Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vraagt steeds, in dit of andere planprocessen, voldoende aandacht voor een mogelijke impact op landbouw. Het kan desgewenst op basis van een aangeleverde contour of contouren in de vorm van een shapefile (polygoon) een landbouwimpactstudie of -studies opmaken om informatie aan te leveren m.b.t. de aanwezige landbouw (bedrijfszetels, landbouwgebruik, landbouwstructuur, landbouwimpact).*

Advies GECORO

Het huidige Beleidsplan Ruimte Middelkerke houdt rekening met het behoud van landbouwgronden door in te zetten op de realisatie van bijkomende woningen binnen het bestaande ruimtebeslag, zodat de open en agrarische ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard blijft.

Bij de verdere uitwerking van meer naar open ruimte gerichte beleidskaders wordt uiteraard rekening gehouden met het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, met bijzondere aandacht voor het vrijwaren van agrarische functies, de ruimtelijk-functionele samenhang van landbouwgebieden en de belangen van landbouwers als beheerders van de open ruimte.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

OVAM

Het advies van OVAM omvat louter informatiebronnen over de bodemkwaliteit van de gronden uit het projectgebied en somt aanvullend algemene aandachtspunten in functie van overdracht van gronden, onteigening, grondverzet, grondwaterhandeling, ontharding, het tijdelijk of permanent onder water zetten van bepaalde zones, etc.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

Sport Vlaanderen

Het advies van Sport Vlaanderen hoopt de positieve evaluatie van het Beleidsplan Ruimte nog verder versterkt kan worden door de volgende geformuleerde aanbevelingen te laten doorwerken. Op het ontwerp plan-MER formuleerde de adviesinstantie geen opmerkingen. Het ontvangen advies is als volgt samen te vatten:

Sport Vlaanderen stelt dat er in de woonkern nood is aan voldoende formele sportruimte (ruimte voor sporthallen, zwembaden, sportterreinen, skateterrein, basketbalvelden, ...) én voor publieke ruimte die zodanig wordt ingericht dat het bewegen of sporten stimuleert. Sporttakken, die omwille van hun eigenschappen geen plaats hebben in de nabijheid van woonkernen situeren zich meestal in de open ruimte. Deze ruimtebehoevende sporten staan op heden onder druk wegens een tekort aan ruimte. Sport Vlaanderen wijst hierbij graag op een principes van de Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen die ook voor sport en recreatie van belang kunnen zijn in het kader van de verhoging van het ruimtelijk rendement, zoals bv. verweving van functies, tijdelijk gebruik, en zeker het recreatief medegebruik.

Advies GECORO

Hoewel ruimtebehoevende sporten in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke beperkt aan bod komen, wordt de behoefte aan dergelijke sporten reeds opgevangen door de bestaande infrastructuur in het vrijetijdspark Krokodiel, met onder andere een zwembad, sporthal en andere ruimte-intensieve faciliteiten. In het Beleidsplan kan worden toegevoegd dat toekomstige uitbreidingen mogelijk zijn, mits dit op een landschappelijk verantwoorde wijze gebeurt.

De GECORO stelt voor om bovenstaande aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

VMM

De VMM – team watertoets liet weten geen advies te verlenen aangezien ze namelijk geen bevoegde adviesinstantie zijn.

Agentschap wegen en verkeer

Het Agentschap wegen en verkeer adviseert het ontwerp Beleidsplan Ruimte en bijhorend plan-MER gunstig, mits rekening gehouden wordt met onderstaande bemerkingen:

Op het ontwerp beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten' geeft AWV bij de aanduiding van de strategische projectzones de aanbeveling om locaties te kiezen die goed

aansluiten bij openbaar vervoer en fiets. Voor Middelkerke komt hierbij vooral het Epernayplein in aanmerking; voor Westende-Bad het Rauschenbergplein.

Verder wijst AWV bij hoger bouwen als tool erop dat het aspect mobiliteit in het vervolgtraject verder moet worden uitgewerkt.

Advies GECORO

De locaties van de strategische projectzones zijn bepaald via een ruimtelijke lezing van de kern, rekening houdend met structuur, erfgoed en morfologie. Bovendien zijn er kwaliteitseisen en voorwaarden opgenomen zodat een landschappelijke inpassing verzekerd wordt.

Vanuit zijn grootte, de strategische ligging nabij voorzieningen en openbaar vervoer, maar ook vanuit de eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente Middelkerke) kan Zeedijk-Tennis als pilootproject dienst doen. De gemeente ambieert de ontwikkelingen op deze plek gericht sturen.

In navolging van het beleidsplan ruimte zal het aspect mobiliteit verder uitgewerkt worden op plan en/of projectniveau.

De GECORO stelt voor om bovenstaande aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit advies.

3. Behandeling bezwaren

Het Beleidsplan Ruimte is opgemaakt in het belang van projectontwikkelaars

In totaal dienden 34 bezwaarindieners bezwaar in met de stelling dat het beleidsplan voornamelijk is opgesteld in het voordeel van projectontwikkelaars.

Maak het Beleidsplan Ruimte op in het belang van alle inwoners

Van deze bezwaren hadden 13 gelijke bezwaren specifiek betrekking op het Rauschenbergplein, 12 gelijke bezwaren betrekking op het Marktpllein, 3 unieke bezwaren op de Zeedijk-tennislocatie, 1 uniek bezwaar op alle projectlocaties, 1 uniek bezwaar op de ontwikkelingen in Westende-Bad en 34 gelijke bezwaren in meer algemene zin. De bezwaren kunnen als volgt samengevat worden:

Volgens de bezwaarindieners heeft het beleidsplan ruimte een verdichtingsstrategie die het mogelijk maakt om hoger te bouwen, waaronder torens, zonder rekening te houden met de leefbaarheid voor de lokale bevolking. Zij stellen dat het aandeel groen in en rond de nieuwe ontwikkelingen minimaal

blijft en dat er slechts een beleidskader is opgesteld dat extra woningen toestaat, terwijl aanvullende kaders voor mobiliteit en open ruimte ontbreken. Ook wordt gewezen op de onderliggende studies, zoals “Westende, parel aan de kust”, die volgens sommige bezwaarindieners grotendeels door projectontwikkelaars zijn opgesteld. Dit zou ertoe kunnen leiden dat het historische patrimonium verdwijnt.

De bezwaarindieners vragen om een zorgvuldig beleid in het belang van alle inwoners. Zo zou de gemeente meegaan in de vastgoedlogica van de projectontwikkelaars waarbij de bouw van een woontoren op het plein een grote nieuwe parking onder het Rauschenbergplein moet financieren. Aanvullend wilt de gemeente het huidige MAC dat amper een 10-tal jaren oud is laten verdwijnen en een nieuw gemeentehuis met hoogbouw bouwen. Met betrekking tot Zeedijk-Tennis wordt gevraagd om het open terrein in zijn totaliteit open te stellen ten dienste van de bewoners. Verder wordt aangehaald dat hoogbouw en woontorens de verbindende rol van de site Zeedijk-Tennis met de omliggende groengebieden teniet doet. In het kader van de site Zeedijk-Tennis wordt meermaals aangehaald dat de vastgoedlogica en winstbejag van de bouwpromotoren enkel spelen en dat de inwoners van Middelkerke daar de dupe van zijn.

Advies GECORO

Hoger bouwen en verdichten vormt geen doel op zich van het beleidsplan. De uitgangspunten voor de opmaak van het beleidsplan, zijn de aantrekkingskracht van de gemeente vergroten, het versterken van de woon- en leefkwaliteit en het realiseren van een klimaatbestendig ruimtegebruik. De ambitie van het beleidskader ‘*Hoger Bouwen en strategisch verdichten*’ is om de omgevings- verblijfs- en woonkwaliteit te verhogen in eerste plaats binnen het bestaande ruimtebeslag. Hoger bouwen en verdichten worden hierbij enkel gezien als belangrijke hefboom om deze doelstellingen te bereiken en wordt enkel toegelaten op plaatsen waar dit ruimtelijk verantwoord is en onder strikte voorwaarden. Het beleidsplan geeft duidelijk aan waar verdichting of hoger bouwen mogelijk is en waar dit niet wenselijk wordt geacht, en legt voorwaarden vast die moeten leiden tot kwaliteitsverbetering. Het gaat hierbij onder meer om het voorzien van een mix van woontypologieën en functies, het creëren van meer en beter openbaar domein, het stimuleren van duurzame verplaatsingen, het aanbieden van parkeeroplossingen en het versterken van de aanwezigheid van groen en voorzieningen. Waar verdichting of hoger bouwen geen meerwaarde oplevert, wordt dit expliciet uitgesloten of enkel toegestaan zonder toename van het aantal woonentiteiten.

Gelet op het feit dat deze uitgangspunten reeds in het beleidsplan zijn opgenomen, stelt de GECORO voor om geen aanpassingen door te voeren.

Werk als gemeente het Beleidsplan Ruimte zelf uit in plaats van het uit handen te geven aan een studiebureau

19 bezwaarindieners dienden een gelijk bezwaar in met betrekking tot de opmaak van het beleidsplan dat door éénzelfde studiebureau gebeurde als de RUP's. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Volgens de indieners werd het beleidskader en de RUP's voor Westende-Bad en Middelkerke opgesteld door eenzelfde studiebureau, terwijl het beleidsplan door de gemeente zelf had moeten

worden uitgewerkt in het belang van alle inwoners. Het beleidskader hoger bouwen tekent namelijk dezelfde visieschetsen voor 'hoger bouwen', 'hoogbouw' en 'hoogbouw+' dan de RUP's voor Westende-Bad en Middelkerke. Zij stellen dat het studiebureau enkel handelt ten voordele van projectontwikkelaars.

Advies GECORO

Het huidige Ruimtelijk Structuurplan van Middelkerke dateert van 2008 en voldoet niet langer om de nieuwe duurzaamheids- en maatschappelijke uitdagingen aan te pakken. Het gemeentebestuur heeft daarom, zoals voorzien in het meerjarenprogramma 2020–2025, beslist om een nieuw Beleidsplan Ruimte op te maken waarin de thema's *ruimte* en *mens* centraal staan. De inhoud van zowel een beleidsplan ruimte als ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt door de gemeente geïnitieerd en opgevolgd, het studiebureau begeleidt de gemeente in de opmaak ervan. Zo bestaat het planteam dat de dagelijkse werking van deze processen opvolgt zowel uit gemeentelijke diensten als mensen van het studiebureau. Zoals dit ook duidelijk omschreven staat in de procesnota, volgt de opmaak van deze plannen een proces met wettelijk te volgen stappen, waarin Vlaamse en provinciale adviesinstanties om advies worden gevraagd, gemeentelijke commissies worden bevestigd, het college van burgemeester en schepenen en relevante diensten op de gemeente worden betrokken en waar de gemeenteraad twee maal in elk van deze processen goedkeuring moet verlenen aan het plan dat voorligt. Bovendien zijn er participatiemomenten georganiseerd voor een bredere betrokkenheid van de bevolking. Het beleidsplan is dus het resultaat van een gezamenlijk traject onder toezicht en met inbreng van alle betrokken partijen, met als doel een kwalitatieve en duurzame ruimtelijke visie te ontwikkelen. Door samen te werken met een studiebureau wordt expertise aan boord gehaald die niet of minder aanwezig is op het gemeentebestuur. Zo vraagt o.m. het strategisch MER een brede en diepe kennis van meerdere milieutechnische disciplines en een erkenning als deskundige in deze disciplines.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Het Beleidsplan Ruimte biedt met één beleidskader onvoldoende garanties

Er werd één uniek bezwaar ingediend tegen het feit dat het beleidsplan slechts één beleidskader omvat. Het bezwaar kan als volgt worden gelezen:

Voorzie extra geïntegreerde beleidskaders

Volgens de indiener biedt de opmaak van één beleidskader onvoldoende garanties dat alle doelstellingen zullen worden gerealiseerd en dat duurzame keuzes daadwerkelijk worden doorgevoerd. De bezwaarindiener verwijst hierbij ook naar het strategisch plan-MER waarin dit punt ook wordt aangehaald.

Advies GECORO

Het Beleidsplan Ruimte vertaalt de vooropgestelde maatschappelijke trends en uitdagingen naar drie strategische ruimtelijke thema's. Voor elk van deze thema's worden kansen en uitdagingen benoemd, die de basis vormen voor het uitwerken van een ambitie en de bijhorende ruimtelijke strategieën. Deze

strategieën liggen aan de grondslag van de lange termijnvisie voor de komende twintig à dertig jaar. Een beleidskader bestaat uit operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn en actieprogramma's per thema of gebiedsdeel en beschrijft onder meer hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd zal worden. Het kader bepaalt dus de manier en het tempo waarop er invulling zal worden gegeven aan de strategische visie in een planhorizon van 10 tot 15 jaar. Een beleidskader kan op ieder moment opgemaakt, herzien of geschrapt worden op voorwaarde dat er minstens 1 beleidskader aanwezig is.

De gemeente heeft er in deze fase voor gekozen om de uitvoering vast te leggen in één beleidskader dat focust op een uitvoering op middellange en korte termijn. Dit sluit echter niet uit dat er in een latere fase, ook na de definitieve goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke, bijkomende beleidskaders worden ontwikkeld. Op die manier kan het beleid inspelen op toekomstige noden en bijkomende garanties bieden voor de verwezenlijking van duurzame keuzes.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

De beleidskeuze om Camping Viking te herbestemmen wijst op belangenvermenging

10 bezwaarindieners dienden een gelijk bezwaar in en diverse aanwezigen op het infomoment dienen bezwaar in op de beleidskeuze om Camping Viking in Middelkerke te herbestemmen. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Voorkom belangenvermenging bij de ontwikkeling van de Camping Viking

Volgens de indieners leidt de keuze om dit gebied om te vormen tot woongebied tot een aanzienlijke waardevermindering van de grond. Daarbij wordt gewezen op een vermeende belangenvermenging, aangezien de gronden eigendom zouden zijn van een schepen of diens familie.

Advies GECORO:

Camping Viking bevindt zich in de kern van Middelkerke, aansluitend op het Marktplaats met het nieuwe gemeentehuis en andere publieke centrumfuncties. De huidige invulling als camping is atypisch gezien de ligging, aangezien het terrein volledig is ingebed in het bestaande woonweefsel. Om die reden wordt in het beleidskader voorgesteld om dit gebied, samen met de school Zeeparel en in relatie tot het Marktplaats en het duinengebied, te herbestemmen naar een woonzone. Een kwalitatieve woonontwikkeling sluit beter aan bij de omgeving en kan fungeren als overgang tussen de verschillende gebouwen en woonvormen in de kern. Daarbij biedt het gebied de mogelijkheid om in te zetten op een groenblauwe dooradering die bijdraagt aan verkoeling, waterinfiltratie, biodiversiteit en een kwalitatief zicht op groen. De bezwaren rond vermeende belangenvermenging vallen buiten de stedenbouwkundige beoordeling van het beleidsplan en maken bijgevolg geen deel uit van deze afweging. De voorgestelde herbestemming kadert in het algemeen belang, omdat ze een meer afgestemde en duurzame invulling van het gebied mogelijk maakt die bijdraagt aan de leefkwaliteit van de kern van Middelkerke.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Het Beleidsplan Ruimte werd onvoldoende afgestemd met bovenliggende plannen

In totaal dienden 6 bezwaarindieners bezwaar in met betrekking op de afstemming van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke met de plannen van hogere overheden. Het gaat hier om 5 gelijke bezwaren en 1 uniek bezwaar. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Stem het Beleidsplan Ruimte beter af op de bovenliggende plannen

Volgens de indieners is het gemeentelijk beleidsplan onvoldoende afgestemd op het BRV, dat inzet op kernversterking en bescherming van open ruimte; op het Provinciaal Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen, dat kustgemeenten aanmaant tot duurzaam ruimtegebruik en tenslotte op de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke, die zelf oproept tot versterking van leefkwaliteit en bescherming van kwetsbare buurten. De geplande ontwikkelingen in Westende-Bad staan volgens de indieners hiermee op gespannen voet.

In het uniek bezwaar wordt bijkomend nog de vraag gesteld in weke mate het ontwerp meent te kunnen verwijzen naar bovenliggende beleidsplannen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, goedgekeurd op 20 juli 2018, heeft geen statuut als ruimtelijk beleidsplan omdat er nog geen ontwerpbeleidskaders zijn vastgesteld. Daarnaast bevindt het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen, waarvan de conceptnota op 17 maart 2022 werd goedgekeurd, zich nog in de ontwerpfase, waarbij reeds minstens 75 adviezen en inspraakreacties zijn ingediend.

Advies GECORO:

Conform artikel 2.1.1.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet elk ruimtelijk beleidsplan aangeven hoe het zich verhoudt tot beleidsplannen van andere bestuursniveaus. Bij de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is hiermee rekening gehouden. In hoofdstuk 5 van de strategische visie wordt expliciet ingegaan op de relatie met ruimtelijke beleidsplannen van hogere overheden. Voor de uitwerking van het beleidsplan hebben bovendien het Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen advies verleend en is waar nodig bijkomend overleg gevoerd.

Hoewel de beleidsplannen van Vlaams en provinciaal niveau nog in ontwikkeling zijn, bestaan er reeds duidelijke ruimtelijke doelstellingen en ontwikkelingsprincipes die richtinggevend zijn. De strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet hierbij in op een vernieuwde filosofie met meer aandacht voor klimaatadaptatie, ruimtelijk rendement en multimodale knooppunten. Binnen dit kader krijgen lokale besturen de ruimte om hun eigen uitdagingen te selecteren en hiervoor een operationeel beleidskader uit te werken. Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke sluit aan bij deze krijtlijnen en vertaalt ze naar de lokale context, zodat de inhoud verenigbaar is met de ruimere beleidsvisies van hogere overheden. Het gemeentelijk beleidsplan zet eveneens in op kernversterking en bescherming van de open ruimte. Door te kiezen voor verdichting kan de open ruimte gevrijwaard worden van verdere bebouwing. Verder vermeldt de strategische visie dat de ruimtelijke structuur van de landelijke dorpen en gehuchten kansen biedt om binnen het bestaande ruimtebeslag via kernversterkende projecten op maat van de specifieke omgeving de woon- en leefkwaliteit te verbeteren. De gemeente wenst op die manier de woon- en leefkwaliteit te versterken door het woonaanbod in deze landelijke dorpen en gehuchten te vernieuwen en/of diversifiëren binnen het bestaande ruimtebeslag.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Er ontbreken disciplines in het plan-MER

Er werd 1 bezwaar ingediend met betrekking tot het ontbreken van disciplines in de milieueffectenbeoordeling. Het bezwaar kan als volgt worden samengevat:

Voorzie de ontbrekende disciplines in de milieueffectenbeoordeling

Volgens de indiener bevat het dossier geen verwijzing naar verplichte impactstudies over luchtkwaliteit, windhinder, lichthinder, mobiliteitsimpact en een plan-MER. Op basis van rechtspraak van de Raad van State en het Omgevingsvergunningsdecreet zouden dergelijke analyses noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige besluitvorming. Het ontbreken ervan zou het dossier volgens de bezwaarindiener procedureel en inhoudelijk onvolledig maken.

Advies GECORO

Voorliggend bezwaar is een bezwaar op het ontwerp plan-Mer en zal binnen dat planproces behandeld worden.

Voor het Beleidsplan Ruimte Middelkerke werd een strategisch plan-MER opgemaakt waarin de aangehaalde disciplines wel degelijk werden onderzocht op eenzelfde niveau als het Beleidsplan Ruimte. Dit plan-MER is publiek raadpleegbaar via de MER-dossierdatabank onder dossiernummer PL 0273. Er kan dus worden vastgesteld dat de noodzakelijke milieueffectenstudies deel uitmaken van de onderbouwing van het beleidsplan en dat het dossier zowel procedureel als inhoudelijk volledig is.

De GECORO stelt dat het bezwaar geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het Beleidsplan Ruimte.

Het alternatieven onderzoek van het MER dient uitgebreid te worden

2 bezwaarindieners hebben bezwaren ingediend met betrekking tot het alternatievenonderzoek van het plan-MER.

Er werden drie bezwaren ingediend met betrekking tot het alternatievenonderzoek. Twee bezwaren hebben betrekking op de mogelijkheden van verdichting, terwijl één bezwaar specifiek wijst op alternatieven voor de fietsroutes.

De bezwaren zijn als volgt samen te vatten en te beoordelen:

Voorzie een alternatief voor autovrije fietspaden

De bezwaarindieners die zich richt op de fietsroutes stelt dat het beleidsplan te sterk inzet op autovrije fietspaden. Volgens hem worden fietsroutes in het hinterland vaak voorzien langs drukke autowegen, meestal landelijke wegen die door gemengd gebruik met landbouw- en gemotoriseerd verkeer weinig veilig zijn. Door het invoeren van autovrije fietspaden zouden nieuwe wegen in open ruimte worden aangelegd, terwijl het wegnemen van fietsers op de bestaande autowegen volgens hem kan leiden tot een toename van sluipverkeer. Daarom vraagt hij of autovrije fietspaden wel de juiste oplossing zijn en of alternatieven zijn onderzocht, zoals het exclusief voorbehouden van wegen voor landbouwverkeer, recreatie en plaatselijk verkeer.

Advies GECORO

Voorliggend bezwaar is een bezwaar op het ontwerp-plan-mer en zal binnen dat planproces behandeld worden. Met het beleidsplan wil de gemeente maximaal inzetten op fietsers en voetgangers, in het bijzonder in de centra. De ambitie is om deze kernen zo veel mogelijk autovrij te maken en het parkeren, vooral dat van dagjestoeristen, te organiseren aan de rand van de gemeente. Doorsteken door bouwblokken en de opwaardering van de dijk en de N34 voor zachte weggebruikers versterken deze doelstelling. Deze ingrepen dragen bij aan de modal shift voor korte verplaatsingen en zijn bovendien belangrijk in een context van vergrijzing. Veiligheid is daarbij een primair aandachtspunt. Dit geldt vandaag al, maar wordt nog dringender door de opkomst van elektrische en buitenmaatse fietsen als alternatief voor de auto. Voldoende ruimte voor zachte modi en openbaar vervoer is daarom noodzakelijk, zodat waar nodig een ontvlechting van verkeersstromen kan plaatsvinden. Tegelijk blijft het van belang om de locatie en omstandigheden van verkeersongevallen nauwgezet te monitoren.

Gelet op het feit dat de opvolging reeds als actiepoint in het beleidsplan is opgenomen, en het bezwaar betrekking heeft op het ontwerp plan-MER, stelt de GECORO voor om geen aanpassingen door te voeren.

Geef alternatieven voor de verdichting

Twee bezwaarindieners stellen dat het beleidsplan slechts één optie voor verdichting onderzoekt, terwijl alternatieven noodzakelijk zouden zijn. Zij wijzen erop dat de kuststrook reeds een hoge verdichtingsgraad kent en dat artikel 4.1.1, §1, 7° van het decreet van 5 april 1995 het onderzoeken van alternatieven verplicht bij milieueffectrapportage. In hun visie sluit de verwijzing naar een “iteratief proces” in de niet-technische samenvatting van het beleidsplan niet uit dat er bijkomende alternatieven moesten worden onderzocht. De indieners hoopte op een meer transparante procedure waar op democratische wijze gestemd kon worden op enkele alternatieve voorstellen.

Advies GECORO

Voorliggend bezwaar is een bezwaar op het ontwerp-plan-mer en zal binnen dat planproces behandeld worden. Zoals reeds aangegeven in de kennisgevingsnota worden er in het strategisch plan-MER geen afzonderlijke alternatieven voor het beleidsplan onderzocht. Het beleidsplan is het resultaat van een zorgvuldig iteratief proces waarin verschillende pistes en mogelijke aanpassingen

aan de beleidskaders zijn verkend. De keuzes die nu voorliggen, zijn tot stand gekomen na deze brede verkenning en vormen een geoptimaliseerd antwoord op de uitdagingen waarvoor Middelkerke staat.

De GECORO stelt voor om geen aanpassing te doen aan het beleidsplan ten gevolge van dit bezwaar.

Er ontbreken milderende maatregelen in het plan-MER

Er werd 1 bezwaar ingediend met betrekking tot het ontbreken van milderende maatregelen in de plan-MER. Het bezwaar kan als volgt worden samengevat:

Parkings en bijhorende verlichting veroorzaken hinder voor bewoners en fauna. Volgens de indiener zijn er geen milderende maatregelen bekendgemaakt.

Advies GECORO

Voorliggend bezwaar is een bezwaar op het ontwerp-plan-mer en zal binnen dat planproces behandeld worden. Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke werd opgemaakt in nauwe wisselwerking met de milieueffectrapportage. Via een parallel proces, vertrekkend van een eerste draftversie van het beleidsplan, kreeg het ontwerp van het strategisch plan-MER verder vorm. Op die manier konden de aanbevelingen rechtstreeks geïntegreerd worden in het beleidsplan zelf. Verder geeft het plan-MER duidelijk weer welke aanbevelingen niet zijn komen te vervallen. Verder valt op te merken dat het bezwaar geen betrekking heeft op het niveau van een strategisch plan-MER maar eerder op plan en/of projectniveau.

De GECORO stelt voor om geen aanpassing te doen aan het beleidsplan ten gevolge van dit bezwaar.

Het beleidskader is een voorbode voor nog meer hoogbouw

19 bezwaarindieners dienden bezwaar in tegen het beleidskader uit angst dat dit een voorbode is voor nog meer hoogbouw. Deze bestaan uit 11 gelijke bezwaren en 3 unieke bezwaren specifiek betrekking hebben op de zone Zeedijk–Tennis en 10 gelijke bezwaren en uniek 1 bezwaar meer algemeen op de verschillende projectlocaties. Deze bezwaren kunnen als één geheel worden gelezen:

De bezwaarindieners stellen dat het beleidsplan de weg opent naar nog meer hoogbouw. Zij verwijzen hierbij naar het RUP Zeedijk–Tennis dat als pilootproject wordt aangeduid, naar de bouw van het casino dat als hefboom zou fungeren voor de opwaardering van de omgeving, en naar de lopende RUP's voor diverse projectlocaties in Middelkerke en Westende-Bad.

Advies GECORO

Het beleidsplan duidt duidelijk aan waar verdichting mogelijk is en waar dit expliciet wordt uitgesloten. Binnen de zones waar verdichting wel kan, wordt gewerkt volgens een gefaseerde aanpak in drie stappen, zoals uiteengezet in de samenvattende fiches van het beleidskader. Op basis van grondige analyses zijn strategische projectzones geselecteerd. Enkel in deze zones kan een hoger bouwvolume worden toegestaan, en dit beperkt tot twee à drie bouwlagen bovenop de bestaande omgeving en met een maximum van één landmark per kern. Er wordt daarnaast een duidelijke zone afgebakend waar hoger bouwen niet mogelijk is.

De GECORO stelt voor om geen aanpassing te doen aan het beleidsplan ten gevolge van dit bezwaar.

Verbeter de onderbouwing van bepaalde beleidskeuzes in het Beleidsplan Ruimte

34 bezwaarindieners dienden bezwaren in met betrekking tot onvoldoende onderbouwing. Deze zijn als volgt samen te vatten en te beoordelen:

Onderbouw de aantoonbare nood aan extra appartementen

20 gelijke bezwaren stellen dat de beperkte stijging van 120 huishoudens in Middelkerke tussen 2022 en 2040 geen hoogbouw of woontorens rechtvaardigt. 1 uniek bezwaar haalt aan dat recente vastgoeddata aantonen dat er al veel appartementen te koop staan, waardoor extra aanbod niet noodzakelijk is. Extra appartementen zouden bovendien het risico op langdurige leegstand vergroten en druk zetten op de lokale infrastructuur. 1 ander uniek bezwaar merkt verder op dat er nergens in het gehele document wordt aangetoond dat het nodig is om bijkomende appartementen te verwezenlijken. De bezwaarindiener concludeert dat dit moeilijk is aangezien men juist een groot aantal tweedeverblijvers als een uitdaging ziet en het dan ook niet consistent is dat men hoger zou bouwen om nog meer tweedeverblijvers aan te kunnen trekken.

Advies GECORO:

In Juni 2024 werd een geactualiseerde woonprogrammatie opgemaakt. Er is een verwachte groei met 387 huishoudens tegen 2032. Het huidige woonaanbod is in principe voldoende om dit op te vangen in de toekomst. De behoefte om bijkomende woongelegenheden te voorzien komt niet voort uit een natuurlijke groei, maar voornamelijk vanuit de pensioenmigratie uit het binnenland en de trend naar kleinere huishoudens. Voor deze groepen stelt het beleidsplan dat er nood is aan meer kwalitatieve woningen.

In tegenstelling tot wat de bezwaren doen uitschijnen, blijft de effectieve groei in aanbod die vooropgesteld wordt in het beleidsplan beperkt tot de strategische plekken. Het grootste deel van het hoger bouwen moet leiden tot kwalitatievere woonomgevingen en kwalitatievere woongelegenheden zonder extra aanbod.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef een tegenwicht voor de onderbouwing site Zeedijk-Tennis

13 gelijke bezwaren geven aan dat de ontwikkeling van Zeedijk-Tennis de nabijgelegen natuurgebieden kan verstoren en niet de verbindende rol zal vervullen die het beleidsplan beoogt.

Advies GECORO:

Door een centrale parkzone in te richten kan de site Zeedijk-Tennis fungeren als een verbindend element tussen de Warandeduinen en het Normandpark. Dit versterkt de ecologische en sociale kwaliteit van de omgeving en creëert een klimaatbestendig bouwblok.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Hoogbouw op Zeedijk-Tennis is niet in overeenstemming met het gemeentelijk structuurplan

1 uniek bezwaar stelt dat hoogbouw op Zeedijk-Tennis niet strookt met het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Advies GECORO:

Het Ruimtelijk Structuurplan van Middelkerke dateert uit 2008. Met het Beleidsplan Ruimte wil de gemeente nieuwe uitdagingen aangrijpen en inzetten op kwalitatieve leefbare kernen en het vrijwaren van open ruimte. Van zodra het Beleidsplan Ruimte definitief goedgekeurd is, zal dit het Ruimtelijk Structuurplan van Middelkerke vervangen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Lagere gebouwen, eventueel in combinatie met renovatie kan ook een betere woonkwaliteit te bekomen

1 bezwaarindiener stelt dat een betere woonkwaliteit ook kan worden bereikt met lagere gebouwen, eventueel in combinatie met renovatie. Niet alle medegebruikers van appartementen zouden akkoord gaan met sloop voor nieuwbouw.

Advies GECORO:

In lijn met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bouwshift wordt ingezet op verdichting als hefboom om woon- en leefkwaliteit te verhogen. Bestaande open ruimte wordt zoveel mogelijk gespaard en aanvullend aanbod wordt primair gezocht binnen het bestaande ruimtebeslag. Er is een

verschuiving in huishoudensgrootte, er is nood aan kwalitatieve woningen in goed bereikbare kernen met een sociaal netwerk. De voorgestelde strategie sluit renovatie niet uit.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Leg net zoals in het Masterplan Westende-Bad de nadruk op kleinschaligheid

1 bezwaarindienaar stelt dat het Masterplan Westende-Bad kleinschaligheid en gezelligheid benadrukt en dat hoogbouw hiermee niet verenigbaar is. Het plan laat zien dat de lokale bevolking waarde hecht aan de menselijke schaal en de diversiteit van het handelscentrum, zonder een vraag naar meer hoogbouw. In de strategische visie wordt de nadruk op kleinschaligheid niet vermeld of meegenomen.

Advies GECORO:

In het strategisch ruimtelijk thema 'publieke ruimte' wordt de publieke ruimte aangeduid met een cruciale rol in de uitbouw van kwalitatieve leefomgevingen. Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een veilige, toegankelijke en vergroende publieke ruimte. Een kwaliteitsinjectie van het publiek domein kan immers gezien worden als katalysator voor ontmoeting en het verhogen van de leefkwaliteit binnen de bebouwde ruimte. Het belang van deze publieke ruimte wordt eveneens onderstreept in het strategisch ruimtelijk thema 'bebouwde ruimte' dat een kwalitatief openbaar domein (gericht op duurzame verplaatsingen, groen en ontmoetingsruimte) een voorwaarde is voor verdichting.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaren.

Geef een onderbouwing voor de studie "Westende, parel aan de kust"

1 bezwaar stelt dat deze studie, uitgevoerd in opdracht van een ontwikkelaar, hoogbouw promoot terwijl renovatie en opwaardering van bestaande woningen voldoende zou zijn.

Advies GECORO:

In lijn met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bouwshift, streven we ernaar om geen open ruimte meer aan te snijden voor harde bestemmingen, tenzij deze behoefte kan aangetoond en verantwoord worden. Indien nood is aan bijkomend aanbod, worden eerst oplossingen gezocht binnen het bestaande ruimtebeslag van Middelkerke. Daarom willen we een sterke toekomstvisie uitwerken om te bepalen waar het bijkomend aanbod zich moet ontwikkelen, alsook onder welke vorm. We grijpen deze noodzaak aan verdichting aan als hefboom om de woon- en leefkwaliteit te verhogen. Er is een verschuiving in huishoudensgrootte, er is nood aan kwalitatieve woningen in goed bereikbare kernen met een sociaal netwerk. De voorgestelde strategie sluit renovatie niet uit.

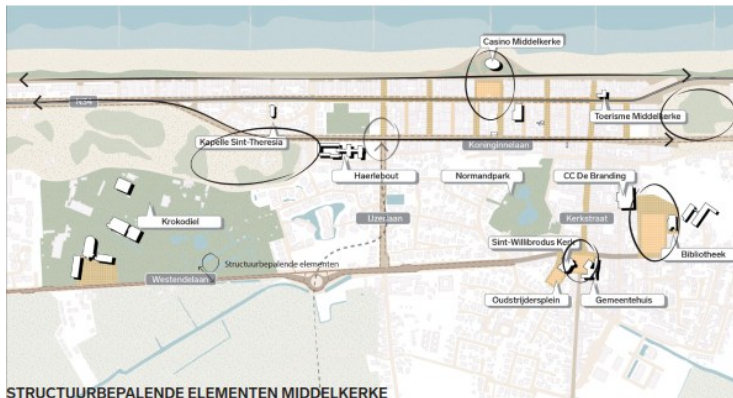
De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef een toelichting bij structuurbepalende elementen aan de Duinenweg

1 bezwaarindiener vraagt extra onderbouwing voor het structuurbepalend element aan de Duinenweg, dat in een beschermd duinengebied zou liggen of dit een projectzone voor eventuele hoogbouw vormt.

Advies GECORO:

Structuurbepalende elementen duiden geen zones voor bebouwing aan, maar worden gebruikt voor ruimtelijke analyse van de kernen. In Middelkerke zijn duinen aangeduid als structuurbepalende elementen voor de ruimtelijke lezing.



In het beleidskader wordt een ruwe afbakening van de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' voorgesteld. Enkel binnen deze zone is een vorm van hoger bouwen mogelijk.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef een onderbouwing voor strategie behoud open ruimte

1 bezwaarindiener stelt dat het behoud van open ruimte in strijd is met lopende projecten zoals de verkaveling bij de Duinen en het WUG Badenlaan.

Advies GECORO:

Het WUG Badenlaan kan, gezien zijn ligging in Westende, onvoorwaardelijk (al dan niet gedeeltelijk) aangesneden worden voor de realisatie van het sociaal objectief of het

opvangen van de bijkomende woonopgave. Dit volgens het Decreet Woonreservegebieden.

Heel wat woningen worden opgekocht door kapitaalkrachtige tweedeverblijvers, waardoor de vastgoedprijzen heel hoog liggen en het voor de eigen inwoners zeer moeilijk is om in eigen gemeente te blijven wonen. Het ontwikkelen van het WUG Badenlaan zal het realiseren van het sociaal wonen voor de permanente bewoners mogelijk maken.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef een onderbouwing voor mix permanente bewoners / tweede verblijvers

22 bezwaarindieners maken zich zorgen dat hoogbouw meer tweedeverblijvers aantrekt en de balans met permanente bewoners verstoort. In een kleinschalige kustgemeente als Middelkerke of Westende-Bad is het belangrijk dat er een evenwicht is tussen permanente bewoners en toeristen, zodat er het hele jaar door een draagvlak is voor handel en horeca. Woontorens en meergezinswoningen toe laten in wijken met alleenstaande huizen zullen tweedeverblijvers aantrekken.

Advies GECORO:

Het beleidsplan bevat kwaliteitscriteria om een goede mix van permanente bewoners en tweede verblijvers te waarborgen, zoals minimale wooneenheden, minimum buitenruimte, levendige plinten, en typologie-eisen.

Om de strategische keuze om kwalitatieve ruimte voor permanente bewoners te versterken, wordt het beleidskader aangevuld met nog sterkere acties naar het afdwingen van deze mix in verordening, RUP's en gemeenteraadsbesluiten.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef een motivatie voor hoogbouw

1 bezwaar stelt dat de motivering voor hoogbouw onvoldoende wordt toegelicht. In het kader dat op pg 26 van de strategische visie wordt gesteld dat hoger bouwen geen doel op zich is.

Advies GECORO:

Hoger bouwen en verdichting worden ingezet als instrumenten om woon- en leefkwaliteit te verhogen, binnen het bestaand ruimtebeslag, conform de uitgangshouding van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke en Vlaanderen.

Hoger bouwen en verdichten vormen dus geen doel op zich van het beleidsplan. De uitgangspunten voor de opmaak van het beleidsplan, zijn de aantrekkingskracht van de gemeente vergroten, het versterken van de woon- en leefkwaliteit en het realiseren van een klimaatbestendig ruimtegebruik. De ambitie van het beleidskader '*Hoger Bouwen en strategisch verdichten*' is om de omgevings- verblijfs- en woonkwaliteit te verhogen in eerste plaats binnen het bestaande ruimtebeslag. Hoger bouwen en verdichten worden hierbij enkel gezien als belangrijke hefboom om deze doelstellingen te bereiken en wordt enkel toegelaten op plaatsen waar dit ruimtelijk verantwoord is en onder strikte voorwaarden. Het beleidsplan geeft duidelijk aan waar verdichting of hoger bouwen mogelijk is en waar dit niet wenselijk wordt geacht, en legt voorwaarden vast die moeten leiden tot kwaliteitsverbetering. Het gaat hierbij onder meer om het voorzien van een mix van woontypologieën en functies, het creëren van meer en beter openbaar domein, het stimuleren van duurzame verplaatsingen, het aanbieden van

parkeeroplossingen en het versterken van de aanwezigheid van groen en voorzieningen. Waar verdichting of hoger bouwen geen meerwaarde oplevert, wordt dit expliciet uitgesloten of enkel toegestaan zonder toename van het aantal woonentiteiten.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Geef een onderbouwing voor wisselende bouwhoogtes

1 bezwaar vraagt hoe variatie in bouwlagen wordt gerealiseerd, rekening houdend met druk vanuit de vastgoedsector.

Advies GECORO:

De toegelaten BVO mag niet evenredig meegroeien met de verhoging van de bouwhoogte. Enkel zo wordt er ruimte voor een grotere openheid/transparantie, licht en luchttoetreding en mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-)publieke en private buitenruimten. Dit is zo bepaald in het voorliggend beleidsplan en zal verder technisch worden uitgewerkt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Bezwaren m.b.t. doorlopen en toekomstige participatie

5 bezwaarindieners dienden bezwaar in met betrekking tot de gevoerde participatie. Deze zijn als volgt samen te vatten en te beoordelen:

Het participatiemoment voldeed niet aan de decretale bepalingen

4 unieke bezwaarindieners uiten bezwaar uit over de georganiseerde participatiemomenten. 1 specifiek bezwaar stelt dat het infomoment niet voldeed aan artikel 43 van het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018. Er had een informatie- en inspraakvergadering moeten plaatsvinden waarin reacties direct konden worden gegeven en als geldig werden geregistreerd. In plaats daarvan werd gevraagd om reacties schriftelijk over te maken. Twee unieke bezwaarindieners verwijzen naar de vergadering van 17 januari 2023. De eerste indiener betreurt het als belanghebbende partij niet uitgenodigd te zijn op de brief was enkel gericht aan de inwoners van Westende-Bad. De tweede indiener verwijst naar een schets die werd voorgesteld voor een woontoren op het Rauschenbergplein. Tenslotte betreurt een bezwaarindiener dat er onvoldoende ruimte is voor de inbreng van bewoners. Een goed beleidsplan vraagt om participatie vanaf het begin, zodat de belangen van omwonenden en toekomstige bewoners serieus worden meegenomen.

Advies GECORO:

Het participatiemoment werd uitgevoerd in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Tijdens het participatiemoment waren er voldoende verslaggevers aanwezig om notities te nemen en

bij expliciete vraag ook als bezwaar te noteren. De uitnodiging werd via verschillende kanalen verspreid. Het RUP Rauschenbergplein maakt deel uit van een ander juridisch proces dan voorliggend beleidsplan. Om deze reden werd er op het infomoment van 12 juni 2025 voor gekozen om geen illustratie van een woontoren op het Rauschenbergplein op te hangen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Vraag tot (burger)inspraak in het verdere proces

1 uniek bezwaar vraagt of het publiek nog inspraak kan hebben, aangezien veel nadere regelingen in een gemeentelijke verordening of in overleg met de vergunningaanvrager zullen worden uitgewerkt. De bezwaarindiener verwijst hierbij ook naar de aanbeveling in de Milieueffectenbeoordeling (niet technische samenvatting, p. 28) om participatie op te nemen als kwaliteitseis.

Een andere bezwaarindiener merkt eveneens op dat een set aan tools aangereikt worden, om tot een draagvlak bij alle betrokkenen te bekomen. De indiener benadrukt dat het draagvlak voor hoogbouw in Westende-Bad en Middelkerke ontbreekt bij alle inwoners en tweede verblijvers, zoals reeds bleek uit de massale opmerkingen in het kader van de startnota's op de Ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Advies GECORO:

Bij de uitvoering van deze acties zullen de wettelijk voorgeschreven procedures gevolgd worden, zodat inspraak gegarandeerd blijft.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Bij het uitvoeren van de acties zullen de bepaalde wettelijke procedures worden gevolgd.

Er is onvoldoende rekening gehouden met het provinciaal advies

1 bezwaar stelt dat het openbaar verslag van GECORO van 6 februari 2025 onvoldoende rekening houdt met het ongunstig advies van de provincie. De zones voor hoger bouwen en verdichting zouden slechts minimaal zijn aangepast, de voorwaarden voor bouwhoogte en verdichting blijven grotendeels gelijk, en door de verkoop van de projectzone Zeedijk-Tennis komt de regie bij de ontwikkelaar te liggen in plaats van bij de gemeente.

Advies GECORO:

Het beleidsplan werd tijdens de procedure aangepast conform de adviezen van de GECORO en de overige uitgebrachte adviezen en bezwaren. Er werd bilateraal contact gezocht met de provincie om het beleidsplan correct te kunnen aanpassen aan de bezorgdheden die zij hadden. De acties in het

beleidskader werden aangevuld met een paragraaf over het houden van de regie in eigen handen. De huidige versie is gedragen door de provincie, bewijst hun huidige advies.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Geef een beoordeling van de volledigheid van het dossier

1 bezwaarindieners stelt dat het ongunstig advies van de deputatie over het beleidskader hoger bouwen, dat de aanleiding vormt tot dit nieuw openbaar onderzoek, ontbreekt in het dossier en dat dit document openbaar had moeten zijn, zodat burgers hun bezwaren volledig geïnformeerd konden indienen. De bezwaarindieners stelt dat het dossier bijgevolg onvolledig is en hierdoor niet kan goedgekeurd worden.

Advies GECORO:

Het dossier voldoet aan de wettelijke vereisten en bevat alle noodzakelijke informatie voor het beoordelen van het beleidsplan.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Behoud het woonuitbreidingsgebied Badenlaan onder de stolp

Er zijn 2 positieve gelijke bezwaren m.b.t. voorliggend Beleidsplan Ruimte en de ambitie van de gemeente om de woonuitbreidingsgebieden (WUG), waaronder het WUG Badenlaan, op termijn te schrappen.

Aanvullend zijn er 103 bezwaarindieners die hun bezorgdheid uiten over de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Badenlaan in het kader van het sociaal objectief. Waarvan 87 gelijke bezwaren, 2 unieke bezwaren en overigens 14 andere gelijke bezwaren. Deze zijn als volgt samen te vatten en te beoordelen:

De bezwaarschriften richten zich op het WUG Badenlaan en baseren zich op de studies Masterplan Westende en Westende, parel van de kust. De inschrijvers merken op dat het sociaal-economisch profiel in Middelkerke kwetsbaar is, met hogere kans op armoede, vroegtijdige schoolverlaters en werkloosheid. Eerdere pogingen om in het WUG Badenlaan sociale projecten te realiseren zouden het aantal bewoners verdubbelen, wat het broze sociale weefsel van Westende-Bad onder druk zet. Daarnaast wordt opgemerkt dat WUG's strikt bedoeld zijn voor sociale woningen, terwijl hoogbouw eerder kapitaalkrachtige tweedeverblijvers aantrekt. De indieners vragen dan ook om het WUG Badenlaan te schrappen en om te vormen naar landbouw- of natuurgebied ter bevordering van biodiversiteit, waterinfiltratie en leefbaarheid.

Advies GECORO:

Het WUG Badenlaan kan, gezien de ligging in Westende, (al dan niet gedeeltelijk) aangesneden worden voor de realisatie van sociale woningen of om bijkomend woonaanbod op te vangen, conform het Decreet Woonreservegebieden. Middelkerke kampt met een hoge vastgoeddruk door kapitaalkrachtige tweedeverblijvers, waardoor het voor eigen inwoners moeilijk is om te blijven wonen. De ontwikkeling van het WUG Badenlaan maakt het mogelijk om betaalbare woningen voor permanente bewoners te realiseren en draagt bij aan de sociale leefbaarheid. Het voorzien van ruimte om bijkomende sociale woningen te kunnen creëren krijgt extra urgentie door het bijstellen van het bindend sociaal objectief door de Vlaamse Regering. Als gevolg hiervan zal Middelkerke tegen 2042 bijkomende sociale woningen moeten realiseren.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Het beleid m.b.t. het Rauschenbergplein wijst op tegenstrijdig bestuur

4 bezwaarinschrijvers en verschillende aanwezigen op het infomoment dienen bezwaar in over tegenstrijdig bestuur, deze zijn allen gericht naar het beleid rond het Rauschenbergplein. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat en beoordeeld:

Het beleidsplan is niet politiek gevalideerd

2 unieke bezwaren stellen vast dat na de gemeenteraadsverkiezingen van 2024 in het bestuursakkoord werd bepaald dat het plein zou worden omgevormd tot een grote groene parkzone, gefinancierd via een ondergronds parkeercomplex, met een bouwvolume van minder dan 10% footprint als alternatief. Het beleidsplan weerspiegelt deze visie niet en blijft inzetten op een hoogbouwaccent. Hierdoor zou het beleidsplan politiek niet gevalideerd zijn, en zouden het plan en het beleidskader ongeldig zijn. Bovendien kan een nieuw RUP niet zomaar het bestaande RUP uit 2018 vervangen zonder bredere afwegingen. Aanvullend stellen twee gelijke bezwaren dat de beleidsprincipes die de gemeente Middelkerke vooropstelt, beter prioritair zouden liggen bij de hernieuwing en heropleving van bepaald gebieden in de gemeente Middelkerke in plaats van toe te splitsen op nieuwbouw.

Advies GECORO:

Het beleidsplan erkent dat het Rauschenbergplein, vanwege zijn omvang, de potentie heeft om als projectplein te functioneren en evenementen te huisvesten. Hoger bouwen kan een impuls geven aan het naastgelegen handelscentrum en de leesbaarheid van Westende-Bad verhogen door een duidelijke aanduiding van het centrum. In de samenvattende fiche 'Hoger bouwen – landmark in het landschap' worden voorwaarden opgenomen zoals een beperkt footprint, publieke meerwaarde en gevarieerd woonaanbod. Door middel van gebiedsgerichte RUP's worden de aangeduide zones verder onderzocht en verfijnd, zodat stedenbouwkundige voorschriften en kwaliteitseisen concreet kunnen worden verankerd. De gemeente maakt prioritair nieuwe RUP's op en/of herziene bestaande RUP's of BPA's ter uitvoering van het beleidskader, waaronder een RUP voor het Rauschenbergplein. Het beleidsplan spreekt dus geenszins het bestuursakkoord tegen en blijft de ruimtelijke inrichting zoals beschreven in het bestuursakkoord mogelijk.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Het Beleidsplan Ruimte omvat tal van tegenstrijdigheden en onduidelijkheden

5 bezwaarindieners dienen bezwaar in tegen het beleidsplan ruimte omwille van verschillende tegenstrijdigheden. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat en beoordeeld:

Hoogtebeperking uit samenvattende fiches 2a druist in tegen de belofte 'hoger bouwen enkel ifv kwaliteit'

3 gelijke bezwaren en één uniek bezwaar stellen dat het beleidskader hoge gebouwen toelaat rondom structuurbepalende elementen, met slechts één 'baken' in Middelkerke en Westende-Bad. Fiche 2a laat echter effectief hoogbouw toe tot 15 verdiepingen (10 + 2 + accent van 3).

Bij de Lac aux Dames is dus tot 15 bouwlagen toegestaan in plaats van de huidige 3, en in de praktijk leiden projectvoorstellen tot gebouwen van 20 verdiepingen. Dit roept vragen op over de begrippen "potentieel hoger bouwen" en "bouwen ifv kwaliteit", en veroorzaakt rechtsonzekerheid, speculatie en een schending van het principe van behoorlijk bestuur en evenredigheid. Er wordt bijkomend de vraag gesteld wat het verschil is tussen fiche 2a en 2b.

Advies GECORO:

De samenvattende fiches omschrijven duidelijk de toegestane bouwhoogte en de bijbehorende voorwaarden en kwaliteitseisen voor de strategische projectzones en worden verder tekstueel uitvoerig toegelicht. Fiche 2A is van toepassing op de strategische projectzones zoals aangeduid in het Beleidsplan Ruimte en laat enkel een accent in de omgeving toe van maximaal 3 bouwlagen hoger dan de omgeving. Fiche 2B laat een landmark in het landschap toe, specifiek binnen de strategische projectlocaties Rauschenbergplein en Zeedijk-Tennis.

Extra verheldering is eventueel mogelijk door de begrippenlijst nog uit te breiden met enkele begrippen zoals een baken. Het beleidsplan werkt daardoor correct door op beleidsniveau en krijgt verdere uitvoering in uitvoeringsplannen, waarin dit beleid meer verfijnd wordt en technische randvoorwaarden krijgt.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Geef meer duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de zone 'wonen buiten de zone voor potentieel hoger bouwen ifv kwaliteit'

3 gelijke bezwaren en 1 uniek bezwaar stellen dat de bepaling (p. 51 in het beleidskader) dermate vaag is dat burgers en investeerders niet weten welke ontwikkelingen mogelijk zijn binnen de zone 'wonen buiten de zone hoger bouwen'. Dit gebrek aan duidelijkheid ondermijnt de rechtszekerheid en schept ruimte voor willekeur, strijdig met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bezwaarindieners vragen voor verduidelijking.

Advies GECORO:

De kwaliteiten van deze zones liggen in het open weefsel en de groene straatbeelden, die behouden moeten blijven. Slimme transformaties zijn mogelijk, maar enkel zonder schaalvergroting, als hefboom om oud patrimonium te vernieuwen en het open weefsel te versterken. Slimme transformatie kan bestaan uit efficiënter inrichten van percelen, bijvoorbeeld het omvormen van een eengezinswoning naar een kleinschalige meergezinswoning, stapelwoningen of een urban villa, zonder extra wooneenheden of overmatige verharding.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen de tekst en bijhorend plan wat betreft de afbakening van de zone 'Hoger bouwen ifv kwaliteit' in Westende-Bad

1 bezwaarindiener stelt dat er een verschil is tussen de tekst en het bijhorende plan over het gebied voor hoger bouwen in Westende. De tekst verwijst naar het gebied ten zuiden van de Henri Jasparlaan, terwijl het plan de zone ten oosten van de Badenlaan en tussen de Koninklijke Baan en de Duinenweg gearceerd toont. Beide zones vallen buiten de stedelijke zone. Het gebied ten zuiden van de Henri Jasparlaan bevat een villawijk met oudere huizen, en de Duinenweg heeft kleinere woningen voor personen met een kleiner inkomen. De Duinenweg is bovendien een oude kustweg die vaak gebruikt wordt voor wandelen en fietsen, en behoud van oorspronkelijke bebouwing daar heeft meerwaarde.

Advies GECORO:

In het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten' wordt duidelijk vermeld dat de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' wordt afgebakend op basis van structuurbepalende elementen zoals de zeedijk, pleinen en reeds bestaande gesloten bouwblokken. Grondgebonden woningen behoren niet tot deze zone. Voor de zone ten zuiden van de Henri Jasparlaan gaat het enkel om hogere gebouwen ter hoogte van het Rauschenbergplein en de Badenlaan. Tekst en figuur zijn in overeenstemming.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Conflicterende doelstellingen tussen vergroening en hoogbouw

1 bezwaarindiener wijst op een mogelijke negatieve impact van hoge gebouwen op vergroening van straten, doordat planten minder zonlicht ontvangen en hun groei en kwaliteit daardoor vermindert.

Advies GECORO:

De mogelijke impact wordt op strategisch beleidsniveau in het strategisch plan-Mer op het vlak van fauna en flora niet als dusdanig negatief beschouwd. Op planologisch en projectniveau zullen aan de hand van het specifiek plan of project nogmaals dergelijke afwegingen moeten gemaakt worden.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Neem alternatieve voorstellen op in het Beleidsplan Ruimte

11 bezwaarindieners en verschillende aanwezigen op het infomoment dienden alternatieve voorstellen in voor de strategische projectlocaties. Één uniek bezwaar diende zelfs een voorstel in voor een nieuwe locatie. De bezwaren worden als volgt samengevat, de beoordeling wordt beperkt tot 1 globaal allesomvattend advies:

Alternatieven voor het Rauschenbergplein

3 indieners stellen dat het Rauschenbergplein beter kan worden omgevormd tot een groen park met speel- en sportfaciliteiten, banken en bloembakken, zodat het plein zijn traditionele functie als ontmoetingsplek behoudt. De huidige visie op hoogbouw zou het licht, lucht en zonlicht beperken en de veiligheid verminderen.

Alternatieven voor site Zeedijk-Tennis

2 bezwaarindieners stellen dat op de site Zeedijk-Tennis meerdere bestemmingen kunnen worden onderzocht, zoals ondergrondse parkeerverdiepingen met een groen terrein erboven, en dat dit in samenspraak met experts en inwoners kan worden uitgewerkt via inspraak of een referendum.

Alternatieven voor Westende-Bad

4 indieners suggereren een beleid van middelhoge, duurzame en groene bouw, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente. Bestaande hoogbouw kan met één verdieping worden verhoogd voor een gelijkmatige ontwikkeling. Deze aanpak ondersteunt een geleidelijke en economisch gezonde groei, waardoor inwoners meer begrip kunnen opbrengen voor de veranderingen en geleidelijk kunnen wennen aan het idee van hoger bouwen.

Alternatieven door in te zetten op renovatie

3 bezwaarindieners geven aan dat hoogbouw niet de beste oplossing is voor woonproblemen. Hergebruik en renovatie van bestaande woningen en appartementen bieden een beter alternatief. Er wordt verwezen naar Bredene en De Haan, waar hoogbouw werd uitgesloten om het gezellige, kleinschalige karakter te behouden. Deze lokale troeven zouden ook in Westende behouden moeten blijven, omdat grootschalige projecten niet passen bij de gewenste ontwikkeling.

Alternatieven voor nieuwe locaties

1 bezwaar stelt dat hoogbouw beter op het Sint-Laureins strand kan plaatsvinden, waar voldoende ruimte is zonder de omgeving te verstoren.

Advies GECORO:

Het beleidsplan Ruimte benoemd na grondig onderzoek enkele strategische projectzones en stelt dat deze een strategische ruimtelijke invulling dienen te krijgen. De keuze om deze zones aan te duiden, wordt gemotiveerd in de nota en doorheen het proces ook besproken met de adviesinstanties. Andere locatiealternatieven lenen zich ruimtelijk minder tot een strategische invulling. Een hoogbouw is een strategisch ruimtelijke invulling en wordt daarom ook slechts beperkt en terughoudend als mogelijke invulling vooropgesteld in enkele van deze strategische zones. Andere locatiealternatieven zijn derhalve niet gewenst, noch opportuun.

Dit kan best ook zo nog benadrukt worden in het beleidsplan bij de motivatie voor de keuze van de strategische zones. De andere alternatieven die worden voorgesteld zijn mogelijk in een strategische ruimtelijke invulling en maken deel uit van meer gedetailleerd onderzoek op een meer uitvoerend niveau.

Het Beleidsplan Ruimte voorziet de mogelijkheid om binnen de afgebakende zone 'Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' in de kernen van Westende-Bad en Middelkerke hoger te bouwen in functie van kwaliteitsverhoging zonder verdichtingsincentive. Onder strikte voorwaarden gaat dit om een verhoging van maximaal 2 bouwlagen t.o.v. de planologische mogelijkheden, indien de bijkomende oppervlakte rechtstreeks vloeit naar kwaliteitsverhoging. Deze visie ligt in lijn met de algemene visie van de bezwaarindieners en ijvert naar een middelhoge, duurzame en groene bouw, passend bij de schaal en identiteit van de gemeente.

Het Beleidsplan Ruime laat hoogbouw enkel toe op specifieke strategische projectzones. Daarnaast bestaat de kwaliteitssprong zoals opgenomen in het Beleidsplan Ruimte uit de vernieuwing van het huidig patrimonium. De voorgestelde verdichtingsstrategie sluit renovatie niet uit.

De locaties van de strategische projectzones zijn bepaald via een ruimtelijke lezing van de kern, rekening houdend met structuur, erfgoed en morfologie. Bovendien zijn er kwaliteitseisen en voorwaarden opgenomen zodat een landschappelijke inpassing verzekerd wordt.

De GECORO stelt voor om bovenstaande aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

De verkrotingstaks is onterecht

Er werd 1 uniek bezwaar ingediend tegen de verkrotingstaks.

Het bezwaar is als volgt samen te vatten en te beoordelen:

Bezwaar tegen verkrotingstaks

Eén bezwaar betwist de ontvangen verkrotingstaks. De eerste omgevingsvergunningsaanvraag werd geweigerd, de tweede vergund, en de sloopwerken starten pas na de beroepsperiode. Volgens de indiener is de verkrotingstaks daarom onterecht.

Advies GECORO: De verkrotingstaks betreft een aparte procedure die losstaat van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke. Hierop wordt geen inhoudelijk antwoord gegeven.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van dit bezwaar.

Het Beleidsplan Ruimte zal leiden tot hinder voor de omwonende

151 bezwaarindieners diende bezwaar in betreffende hinderaspecten. De bezwaren zijn als volgt samen te vatten en te beoordelen:

Zorg voor betaalbaar wonen

5 bezwaren, waaronder één voor Zeedijk-Tennis, stellen dat hoogbouw de doelstelling van betaalbare woningen ondermijnt en dat inwoners moeilijker in de gemeente kunnen blijven wonen.

Advies GECORO:

Door een mix van appartementen van verschillende grootte en variatie in aantal slaapkamers op te leggen, ontstaat een divers aanbod aan woonvormen. Hierdoor ontstaat een breder woonaanbod, ten voordele van permanente bewoners. Daarenboven kan een groter aanbod aan woongelegenheden bijdragen aan het drukken van de prijs ervan.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Bescherming van erfgoed en historische zichtlijnen

26 bezwaren, waarvan 5 unieke specifiek voor Rauschenberg, 1 uniek voor Lac-aux-Dames en 20 voor de projectlocaties, waarvan 16 gelijke en 4 unieke, uiten hun bezorgdheid dat hoogbouw het historisch patrimonium en karakteristieke pleinen ondermijnt, historische zichtlijnen verstoort en de menselijke schaal aantast.

Advies GECORO:

Historische woningen worden in beeld gebracht op kansenkaarten en krijgen aandacht bij nieuwe projecten. Een transformatietoets wordt opgemaakt om projecten in dialoog te brengen met de

historische omgeving. Projecten die een accent vormen, worden voorgelegd aan een kwaliteitskamer die erfgoedwaarden bewaakt. In de bijhorende plan-MER wordt geoordeeld dat het Beleidsplan positief bij draagt aan ruimtelijke kwaliteit en erfgoed, met maatregelen zoals verdichting, ontpitting en ontharding die de doorwaadbaarheid en beleving verbeteren.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Leefkwaliteit van bewoners

127 bezwaarindieners, maken zich zorgen over verlies van uitzicht, privacy, zonlicht, valwinden, hittestress, wateroverlast, verkeersdruk, geluidshinder, lichtvervuiling, erfgoedimpact en sociale effecten door extra bewoners. 90 bezwaren maken zich zorgen voor de leefbaarheid in de omgeving van het WUG Badenlaan, 10 bezwaarindieners voor het Rauschenbergplein, 8 voor Zeedijk-Tennis en 19 in algemene zin voor alle projectlocaties.

Advies GECORO:

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is tot stand gekomen via een iteratief proces in combinatie met de plan-MER. Tijdens dit proces werden de verschillende disciplines onderzocht en positief beoordeeld. Bovendien zijn in de samenvattende fiches van het beleidskader bijkomende voorwaarden opgenomen, zoals oriënterende wind- en schaduwonderzoeken bij hoger bouwen, om de leefkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

35 bezwaarindieners, waarvan 14 gelijke en 6 unieke specifiek voor Rauschenberg, 2 gelijke specifiek voor WUG Badenlaan, 3 unieke voor Zeedijk-Tennis en 10 unieke in algemene zin voor alle projectlocaties wijzen op toegenomen verkeersdruk, parkeerproblemen en risico op ongevallen. Specifiek de geplande bezoekersparking onder Rauschenbergplein zou het centrum juist extra belasten, in tegenstelling tot het mobiliteitsbeleid en de ambitie om het handelscentrum verkeersluw en aantrekkelijker te maken.

Advies GECORO:

Vanuit de plan-MER wordt het Beleidsplan Ruimte Middelkerke een positieve bijdrage toegekend

aan elk van de drie doelstellingen van het thema Mobiliteit en bereikbaarheid. Het beleidsplan steunt op verdichting en kernversterking met het STOP-principe, goed openbaar vervoer en voorzieningen. Voor villawijken en landelijke dorpen wordt ruimtelijke differentiatie toegepast om auto gebonden verplaatsingen te beperken.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Natuurwaarden en biodiversiteit

9 bezwaarindieners, waarvan 5 gelijke en 1 unieke specifiek voor het WUG Badenlaan en 3 gelijke in algemene zin voor alle projectlocaties, maken zich zorgen over verlies van natuurwaarden, wateroverlast, stikstofdepositie en negatieve effecten op habitats en beschermde gebieden. Het beleidsplan ruimte heeft de risico's die aangeduid worden in het MER onvoldoende verwerkt, terwijl de zorgplicht van art. 1.1.4 DABM verplicht tot voorzorg en minimale milieuschade.

Advies GECORO:

Impact op speciale beschermingszones wordt onderzocht via verscherpte natuurtoets of passende beoordeling. Aangezien het Beleidsplan Ruimte Middelkerke geen ruimtelijk expliciete ingrepen voorziet, rechtstreeks te linken aan de natuurlijke kenmerken van de SBZ in Middelkerke, kunnen er op dit strategisch niveau geen uitspraken worden gedaan over de potentiële impact van het beleidsplan op het (bereiken van) de lokale instandhoudingsdoelstellingen van de diverse SBZ gebieden aanwezig binnen de provincie.

Het plan bevordert vrijwaring van open ruimte, versterking van het groenblauwe netwerk en kernversterking met minimale milieudruk.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

De constructie van hoogbouw kan schade toebrengen aan omliggende gebouwen en zorgen voor een waardevermindering

31 bezwaarindieners wezen op mogelijke schade aan omliggende gebouwen door de geplande woontorens. Hierbij werd onder meer verwezen naar voorbeelden van verzakkingen bij andere hoogbouwprojecten. Zo kan de constructie van hoogbouw met grondboringen, drainage, ... problemen en schade zoals barsten, scheuren en bodemdaling veroorzaken in de bestaande gebouwen in de buurt. Daarnaast zal de nieuwbouw enorm veel hinder veroorzaken zoals geluid, stof, trillingen en andere schade. 16 gelijke bezwaren en 2 unieke bezwaren stellen verder vast dat het milieueffecten rapport geen onderzoek doet naar negatieve effecten van dergelijke grote bouwputten op grondwater, bodem en huizen in de omgeving. En dit terwijl de risico's op gelijkaardige problemen als in Knokke-Heist zeer groot zijn.

Advies GECORO:

Voorliggend bezwaar is een bezwaar op het ontwerp plan-Mer en zal binnen dat planproces behandeld worden. Inzake het strategisch plan-MER is het zeer moeilijk om op strategisch niveau uitspraken te doen over de potentiële impact van het Beleidsplan Ruimte op projectniveau. Uiteraard wordt bij concrete invullen van de acties die eventueel volgen uit het Beleidsplan Ruimte de effecten, grondiger onderzocht volgens de dan geldende regelgeving hieromtrent.

Daarnaast kan een herbestemming en de visie van hoogbouw slechts verankerd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan en zal steeds de verdere beoordeling plaatsvinden op plan en/of projectniveau. Het beleidsplan geeft geen rechtstreekse aanleiding tot bouwrechten.

De GECORO stelt dat het bezwaar geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het Beleidsplan Ruimte.

Hoogbouw kan een negatieve invloed hebben op de brandveiligheid

6 bezwaarindieners, waarvan 2 gelijke en 4 unieke uiten hun bezorgdheid over de invloed van de woontorens op de brandveiligheid. Het risico werd geschetst voor zowel de bewoners van de nieuwe hoogbouw als de omliggende woningen, met verwijzing naar evacuatieproblemen en capaciteitsbeperkingen bij de brandweer. Daarnaast werd de vraag gesteld of de hoogte van de woontoren(s) niet gevaarlijk zijn voor de omliggende gebouwen en de aanliegroute van de luchthaven.

Advies GECORO:

Deze bezwaren hebben geen ruimtelijke impact en zijn gebaseerd op subjectieve veronderstellingen; ze worden niet meegenomen bij de beoordeling.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Hoogbouw kan een leiden tot waardevermindering

14 bezwaarindieners uitten hun bezorgdheid over de mogelijke waardevermindering van bestaande woningen door ondermeer het uitzichtverlies en de aanwezigheid van hoogbouw, over bebouwing, gebrek aan privacy en rust,

Advies GECORO:

Deze bezwaren hebben geen ruimtelijke impact en zijn gebaseerd op subjectieve veronderstellingen; ze worden niet meegenomen bij de beoordeling.

De GECORO stelt voor om geen aanpassingen door te voeren ten gevolge van deze bezwaren.

Algemeen advies GECORO

Bij het begin van de vorige legislatuur ging Middelkerke van start met een gemeentelijk beleidsplan ruimte als 1 van de eerste gemeenten van Vlaanderen.

Na 5 jaar intensief studiewerk en communicatie met de burger en hogere overheden is het Beleidsplan Ruimte Middelkerke nu in haar definitieve vorm en inhoud klaar.

Het is een lang proces geweest dat inhoudelijk startte in 2020 met een startnota die de gecoro maakte in opdracht van het college van burgemeester en schepenen na het bezoek aan de gemeente van de toenmalige secretaris generaal van het departement Omgeving, Peter Cabus.

Het studiebureau Sweco werd aangesteld om dit project te ondersteunen en mede vorm te geven.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke doorliep in 4 jaar alle officiële stappen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tijdens de voortgang van het proces gaf de gecoro diverse aanbevelingen en opmerkingen waarvan er in het voortschrijdend proces voor een deel ook werden opgenomen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is aldus daardoor telkens verfijnd geweest tot het huidige document.

Ook de diverse administraties van het Vlaams Gewest en de provincie West-Vlaanderen leverden input in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Desondanks werden tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 26 mei 2025 tot en met 23 augustus nog 162 bezwaren van burgers ingediend.

Door de grote techniciteit van ruimtelijke planning is dit aantal en de inhoud van de bezwaren niet verwonderlijk.

Het merendeel van de bezwaren heeft betrekking op ingrepen in de bestaande ruimte met impact voor ons leefmilieu.

Het merendeel van de vragen van de burgers heeft betrekking op het hoger bouwen en de betreffende ingrepen voor mobiliteit en leefmilieu.

Ook inzake de problematiek van de waterinfrastructuur en waterbeheersing zijn interessante opmerkingen gemaakt die meegenomen zullen worden in het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Opvallend hierbij is dat weinig bezwaren gingen naar innovatieve activiteiten die de volgende decennia zeker een grote impact zullen hebben inzake economie aan onze kust zoals in de domeinen toerisme, landbouw, mobiliteit en voorzieningen.

Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke is immers een langetermijnplan met een tijdshorizon van 20 tot 30 jaar.

Nog steeds ziet men te weinig de win-win en de koppeling van de ruimtelijke ingrepen voor de langere termijn.

Middelkerke moet zijn bandstedelijke kustontwikkeling veel meer netweken met zijn uitgestrekt landbouwhinterland en de keten van polderdorpen.

Als gecoro zullen we de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ruimtelijke ontwikkeling centraal stellen in de beoordeling en behandeling van alle projecten die straks en reeds op korte termijn via ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen zullen worden uitgewerkt.

In het gemeentelijk Meerjarenplan 2026-2031 wordt al het project Zeedijk-Tennis en het Rauchenbergplein naar voren geschoven.

We zullen deze projecten afwegen in het licht van de ruimtelijke draagkracht, ruimtelijke toegevoegde waarde, ruimtelijke verdichting en efficiëntie en maatschappelijke win-win.

Het zijn allen bouwstenen onder de noemer ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte moeten we stellen dat indien er maatschappelijke wijzigingen optreden, het Beleidsplan Ruimte Middelkerke zal bijgestuurd moeten worden indien de ruimtelijke ingreep groot is. Ruimtelijke planning is nooit definitief af. Het gaat mee in de voortgang van de maatschappelijke dynamiek.

Zo was het noodzakelijk geworden om het vorig ruimtelijk structuurplan, dat gebaseerd was op de maatschappelijke dynamiek van begin jaren 2000, en in 2008 werd goedgekeurd, na 20 jaar te vervangen door een nieuw plan.

Het komt er nu op aan om in de loop van 2026 dit Beleidsplan Ruimte Middelkerke communicatief breed uit te dragen naar alle maatschappelijke geledingen.

Naast pers- en mediakanalen moet men ook via lezingen de draagwijdte kenbaar maken.

Pas dan is dit een geslaagd beleidsdocument en zal men de burgerparticipatie kunnen verbreden.

Gedaan in zitting dd. 16/10/2025 Namens de Gecoro.

Getekend op origineel door de secretaris, Matthias De Clerck en de voorzitter, Georges Allaert.

de secretaris



Matthias De Clerck

de voorzitter

Georges Allaert