

# VERSLAG INFOMOMENT INWONERS OVER STARTNOTA RUP DUINENZICHT 9 FEBRUARI 2022

## DATUM EN LOCATIE

Woensdag 9 februari 2022 van 19.00u tot 21.00u  
Foyer van CC De Branding Populierenlaan 37

## AANWEZIG

De betrokken stadsdiensten werden vertegenwoordigd door:

- Matthias De Clerck Deskundige Ruimtelijke Ordening
- Jean-Baptiste Gallin Omgevingsambtenaar

Het studie bureau Buur part of Sweco werd vertegenwoordigd door:

- Sil Goossens Senior Projectleider/ruimtelijk planner
- Dieter Roels Adviseur-ontwerper/ruimtelijk planner

## OPZET INFOMOMENT

- In de foyer werden tafels met stoelen verspreid en een aangename sfeer gecreeërd. De ruimte werd afgebakend met een opstelling van borden, waarop 4 verschillende posters werden gehangen. Een eerste met een situering van het plangebied, een tweede met het doel van het RUP, een derde met de analyse van het plangebied en zijn omgeving, een vierde met de toekomstvisie voor het gebied en de structuurschets.
- Bij deze posters konden de aanwezigen vragen stellen aan de ontwerper of de medewerker van de gemeente.
- Er werd steeds kort toegelicht hoe een RUP gelezen te worden zowel inhoudelijk als procesmatig en hoe het RUP een doorvertaling vormt van een eerder opgemaakt masterplan voor de site.
- Op twee tafels werd een afgedrukte versie van de nota's en plannen beschikbaar gesteld, om rustig in te kunnen lezen en eventuele bedenkingen mee te geven aan de ontwerper of de gemeente Middelkerke.
- Er was een opkomst van ongeveer veertig personen.



[Home](#) > [Ruimtelijk uitvoeringsplan Duinenzicht](#)

## Ruimtelijk uitvoeringsplan Duinenzicht

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Duinenzicht voorziet een verdere uitbreiding van het bestaande vakantieoord Zon & Zee langs de Bassenvliedstraat. Hiervoor worden het EPA Westende Dorp en het EPA Westende Raad gedeeltdeljk herzien.

De startnota en de procesnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan Duinenzicht liggen ter inzage van het publiek in het gemeentehuis van Middelkerke, Spiermalenstraat 1 – 8430 Middelkerke, dit vanaf 01/02/2022 tot en met 01/04/2022 tijdens de openinguren. De startnota en procesnota is ook raadpleegbaar op [www.middelkerke.be/ruimtelijkuitvoeringsplan](http://www.middelkerke.be/ruimtelijkuitvoeringsplan).

Op 09/02/2022 wordt een infomoment georganiseerd in de foyer van CC De Branding (Populierenlaan 37) van 19u tot 21u.

Reguleren kan tijdens de periode van publieke raadpleging aangevraagd per post, via afgifte op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs of via [ruimtelijkuitvoeringsplan@middelkerke.be](mailto:ruimtelijkuitvoeringsplan@middelkerke.be) ten laatste op 01/04/2022 om 12.00 uur.

## HOOFDELEMENTEN TOELICHTING

De sprekers gaven telkens toelichting bij volgende thema's omtrent de procedure en de inhoud van de startnota:

- Inleiding;
- Situering van het plangebied;
- Waarom een nieuw RUP en de bestaande juridische toestand;
- Gebouwanalyse en omgevingsanalyse;
- Hoe verhoudt het masterplan zich tot het RUP;
- Wat is de rol van de gemeente hierin;
- Wat is de rol van de gedeeltelijke eigenaar/ontwikkelaar hierin;
- Visieverhaal voor het ruimer gebied;
- Structuurschets als aanzet tot grafisch plan;
- Waar kan men de start- en procesnota raadplegen en hoe kan men reageren;
- Wat is de procedure voor het vervolg van het RUP-proces;
- Wat is de vooropgestelde timing.

## SAMENVATTING VAN DE REACTIES VAN DE AANWEZIGEN

De aanwezigen de kans om hun vragen voor te leggen aan de ontwerper, of de medewerker van de gemeente Middelkerke en hun ideeën en bedenkingen mee te geven.

### Algemeen

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd om voldoende terug te koppelen naar de bevolking tijdens het proces. De vraag wordt gesteld om na het participatiemoment op een of andere manier toch feedback te geven aan de aanwezigen hoe met de verschillende vragen en bedenkingen is omgegaan.

*Naar communicatie en participatie wordt de procedure van een RUP gevolgd. Dit houdt geen aparte communicatie naar de aanwezigen in, maar na het openbaar onderzoek worden zowel de opmerkingen als adviezen besproken en aangevuld in de bundel, die dan als scopingnota zal vorm krijgen en voorgelegd zal worden aan de dienst MER. Deze bundel zal via de mer-databank en via de site van de gemeente publiek gemaakt worden.*

Vraag/opmerking: In de startnota wordt vermeld dat het masterplan 'goedgekeurd' is, er wordt gevraagd wat hiermee bedoeld wordt.

*De term 'goedgekeurd' bracht verwarring met zich mee. Hiermee werd bedoeld dat tijdens de opmaak van het masterplan verschillende overlegroondes werden gevoerd met belanghebbenden, waaronder ook de gemeente. Op basis van de verkregen feedback werd het ontwerp telkens aangepast tot iedereen akkoord was.*

### Masterplan versus Structuurschets

Vraag/opmerking: Er was de klassieke verwarring tussen projectgebonden elementen van het masterplan die opgenomen werden in startnota en de eigenheid en doorvertaling ervan in het RUP. Verschillende aanwezigen dachten dat het masterplan werd voorgesteld als het definitief uitvoeringsplan. Er werden dan ook verschillende vragen gesteld over de inhoud van het masterplan/inplanting van de gebouwen die getoond werden op het masterplan/...

*Het masterplan werd, na een ontwerptraject met alternatieven en scenario's voorgelegd aan het college. De elementen waar consensus over was van uit het college werden gefinaliseerd in 2020 tot het masterplan die zijn doorvertaling krijgt in voorliggend RUP. Het RUP Duinenzicht is opgestart in 2021 en heeft als doelstelling de huidige bestemmingen verder te verfijnen met randvoorwaarden en mogelijkheden vanuit het masterplan. De kijk op ruimtelijke planning is hierbij gewijzigd ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen voor het gebied en zijn omgeving, maar is wel opgemaakt en moet gelezen worden samen met de omliggende bestemmingen. De bestaande plannen zijn momenteel verouderd, te beperkend naar invulling en laten weinig flexibiliteit toe, met onvoldoende focus op vergroening en afstanden naar de omgeving. Het RUP wil dus mogelijkheden verbreden, maar met aandacht voor de omgeving.*

*Het is belangrijk te vermelden dat het masterplan als basis voor het visieverhaal werd genomen om te onderzoeken wat mogelijk is op deze site, maar het RUP niet letterlijk het masterplan overneemt. Bijvoorbeeld: In de randzone wordt de bouwhoogtes beperkt t.o.v. het masterplan en de exacte locatie van de gebouwen wordt niet ingetekend. In een volgende fase van dit RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt worden, het is dan ook conform deze voorschriften dat het masterplan aangepast/uitgevoerd zal worden.*

### Eigendomsstructuur

Enkele aanwezigen melden dat de eigendomsstructuur van het meest zuidelijke gebouwenblok anders is dan in het RUP wordt voorgesteld, het binnengebied is volgens de omwonenden ook in eigendom van de hen, niet van de ontwikkelaar.

*In een RUP worden ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden benoemd, die de eigendomstoestand overstijgen. Maar om de afweging te maken of wat in het RUP wordt getekend haalbaar is, is het uiteraard wel belangrijk de eigendomstoestand grondig te controleren. Nadien kan worden geoordeeld of er aanpassingen in het plan zullen moeten gemaakt worden.*

**Vraag/opmerking:** In het RUP wordt een voetgangersverbinding gelegd doorheen het gebouw en de bijhorende binnentuin. Dit is niet wenselijk voor de eigenaars van dit gebouw.

*De getekende voetgangersverbinding is een indicatieve aanduiding. Deze lijn duidt enkel aan dat er een noord-zuid verbinding moet zijn doorheen het plangebied, maar legt niet vast hoe dit pad exact gelegd moet worden. Grafisch zou eventueel kunnen gekozen worden om louter en een begin- en eindpunt aan te duiden.*

**Vraag/opmerking:** Er wordt gevraagd of het hoogte-accents bewaard blijft en op de goede locatie ligt in relatie tot het private eigendom.

*Deze opmerking wordt meegenomen en verder onderzocht.*

**Vraag/opmerking:** Er wordt gevraagd of de woningen die toegelaten worden ten zuiden van hun gebouw worden voorzien van parking.

*Zoals momenteel voorzien, zal de parkeerbehoefte van alle nieuwe woningen in een geclusterde ondergrondse parking ondergebracht moeten worden.*

**Vraag/opmerking:** Er wordt gevraagd of de woningen die toegelaten worden ten zuiden van hun gebouw een hoogte van 4 bouwlagen kunnen hebben, zoals getekend in het masterplan.

*Zoals eerder aangegeven is het RUP geen letterlijke doorvertaling van het masterplan. Het RUP geeft aan dat deze hoogte beperkt wordt en dus de vooropgestelde hoogte van het masterplan niet kan toelaten, omwille van de omgeving.*

## **Vakantiestraat**

**Vraag/opmerking:** Er wordt gevraagd wat de invulling zal zijn van de vakantiestraat in het RUP.

*De vakantiestraat wordt in dit RUP doorgetrokken als voetgangers- en fietsverbinding. Het is niet de bedoeling dat dit een autoverbinding wordt tussen de Bassevillestraat en de Essex Scottishlaan. Focus ligt op een verbinding voor trage weggebruikers. Het is ook niet de bedoeling om hieraan een echt activiteitenplein te koppelen zoals uitgevoerd wordt in het vakantiepark Zon & Zee, maar de mogelijkheden naar functie-invulling worden in het RUP wel nog breed gelaten om te vermijden dat vernieuwende ideeën naar functies niet beknot worden.*

## **Groenaanleg**

**Vraag/opmerking:** Er is een bezorgdheid dat de beloofde groenaanleg niet gerealiseerd zal worden.

*Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal opgelegd worden dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsplan aangeleverd moet worden. Op dit inrichtingsplan moet naast de op te richten gebouwen ook de totale aanleg van de onbebouwde delen/park duidelijk zijn en welke vegetatie gebruikt zal worden.*

**Vraag/Opmerking:** Er wordt gevraagd of de bestaande bomenrijen langs de Hovenierstraat en Bassevillestraat en het bestaande groen ter hoogte van de hovenierstraat bewaard blijft.

*Voor bestaande bomenrijen zoals aangeduid op de structuurschets wordt opgelegd in de voorschriften om deze te bewaren. Het overige bestaande groen zal door de bouwwerken mogelijks verdwijnen. Er wordt wel opgelegd in de voorschriften dat de onbebouwde delen als park ingericht dienen te worden met vegetatie kenmerkend voor de kustomgeving.*

## **Ondergronds parkeren**

**Vraag/opmerking:** De vraag wordt gesteld of ondergronds parkeren ook mogelijk is ter hoogte van de bouwzone langs de Hovenierstraat aangezien dit een beperkte oppervlakte betreft.

*Deze opmerking wordt meegenomen en verder onderzocht.*

## Relatie met Westende-Dorp

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd of de draagkracht Westende-Dorp niet overschreden wordt met nog een extra vakantiepark aangezien Westende-Dorp een klein dorp betreft.

*Westende-Dorp behoort tot het stedelijk gebied van de kust. Bijkomend wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Westende-Dorp aangeduid als Toeristisch recreatieontwikkelingsgebied met mogelijkheden naar gemeenschapsvoorzieningen. Specifiek wordt het gebied Zon&Zee aangeduid als een verder te versterken toeristische cluster.*

## Relevantie van de MOBER

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd of de MOBER nog relevant is, 750 bijkomende auto's lijkt niet haalbaar. Er worden opmerkingen gegeven over de potentiële mobiliteitsdruk op de Bassevillestraat, waar de mober uitgaat van een eenrichtingsstraat in de omgekeerde richting dan momenteel het geval is.

*De MOBER gebruikt in de MER screening werd onderzocht door milieu-experts. Zij waren van oordeel dat de gebruikte MOBER nog relevant is. Conform de MER-screening worden 750 bijkomende auto's en de ontsluiting naar de Bassevillestraat niet als aanzienlijk negatief beoordeeld. Hogere advies instanties zullen hier nog verder in adviseren.*

## Parkeerdruk

Vraag/opmerking: Er worden opmerkingen gegeven in kader van de parkeerdruk in de Hoveniersstraat en de Bassevillestraat, waaronder de inrichting van de straat en de berm enorm te lijden heeft.

*Dit zal worden gecommuniceerd naar de technische diensten van de gemeente. Er zijn mogelijke plannen voor de heraanleg van deze straten.*

## Gebruikte terminologie in de startnota

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd wat de afkortingen V/T en G/T betekenen.

*V/T betekent vloer-terrein index. Dit is de verhouding van de totale bruikbare vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.*

*G/T betekent gebouw-terrein index. Dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt.*

Vraag/opmerking: er wordt gevraagd wat bedoeld wordt met het woord 'landmark'.

*Het betreft de mogelijkheid om te voorzien in een beperkt hoogte-accents, waardoor het gebied gelezen kan worden in zijn omgeving. Het blijkt dat de naam 'landmark' ooit een project was in de duinen wat een negatieve conotatie met zich mee brengt. Dit RUP heeft geen relatie met een voorgaand project dat handelt over een 'landmark' in de duinen.*

## Aanvang van de werken

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd wanneer de werken zullen starten.

*Het RUP zorgt louter voor een juridische bestemming met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP heeft niet als doel een bouwplan te zijn. Hierop kan dus geen antwoord gegeven worden, dit zal afhangen van de omgevingsvergunningaanvraag.*

## BIJLAGE - POSTERS

Op de volgende pagina's worden de posters weergegeven die werden gepresenteerd tijdens het infomoment.

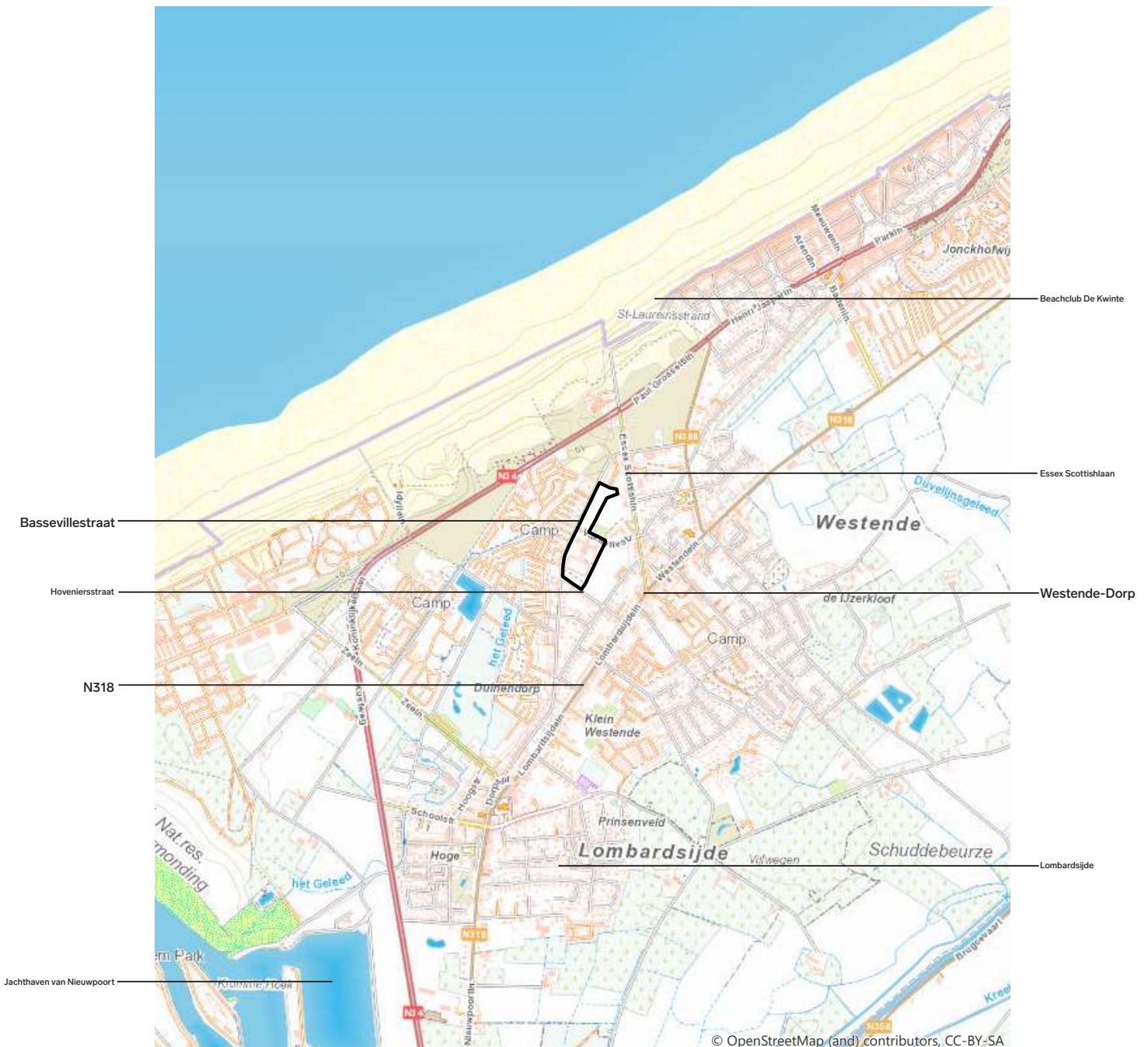


# RUP DUINENZICHT

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 06/10



## 1. SITUERING





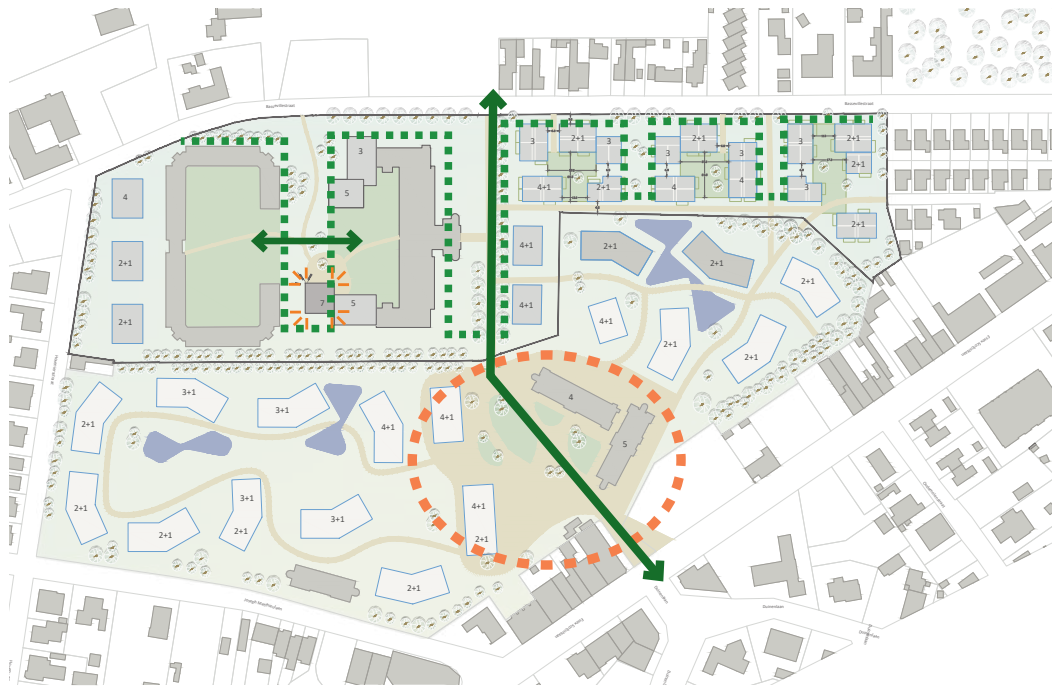
# RUP DUINENZICHT

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 06/10



## 2. WAAROM EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (=RUP)?

Een masterplan voor de site Duinenzicht werd eind 2020 opgemaakt. Het plan voorziet een verdere uitbreiding van het bestaande vakantiedorp Zon & Zee. Een RUP is nodig om het masterplan tot effectieve uitvoering te brengen.



Limone sur Garda, Italië



Pandreilje, Brugge

+



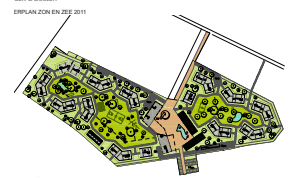
### Masterplan Duinenzicht (2020)

- letterlijke verderzetting van RUP Zon & Zee biedt onvoldoende meerwaarde en is markt-economisch niet interessant
- grondinname: 30% bebouwing, 50% park
- volumespel tussen 2 tot 4,5 bouwlagen waarbij de lagere zich langs de rand bevinden en centraal hoger gebouwd kan worden
- een centraal hoogteaccent
- binnentuinen, connectie met de omgeving en omliggende bebouwing/vakantiedorpen
- G/T 27,9% & 1,33 V/T

+

### RUP Zon & Zee (2012)

- grondinname: 30% bebouwing, 50% park
- enkel ondergrondse parkings (uitz. bovengronds mindervaliden)
- 45° regel + min 15m tussen gebouwen
- bouwvolume:
  - rand zone: 2+1 Bouwlagen
  - centrum zone 1: 3+1 Bouwlagen
  - centrum zone 2: 4+1 Bouwlagen
- voetgangers- en fietsersdoorsteek
- Vakantiestraat als centrale as



Figuur samenvoeging geldende bestemmingsplannen

### Beleidsmatig?

- + REALISATIE MASTERPLAN DUINENZICHT IS NIET MOGELIJK DOOR BESTAANDE BESTEMMING
- + BESTAAND BPA WESTENDE-DORP (1984 MET GEDEELTELIJKE HERZIENING IN 2007) & BPA WESTENDE-BAD (2008) -> HUIDIGE VOORSCHRIFTEN LATEN REALISATIE NIET TOE
- + NIEUW RUP DUINENZICHT: JUISTE BESTEMMING + RANDVOORWAARDEN REKENING HOUDEND MET DE RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING
- + EFFECTEN OP THEMA'S ZOALS OMGEVING, ERFGOED, MILIEU EN MOBILITEIT WORDEN ONDERZOCHT

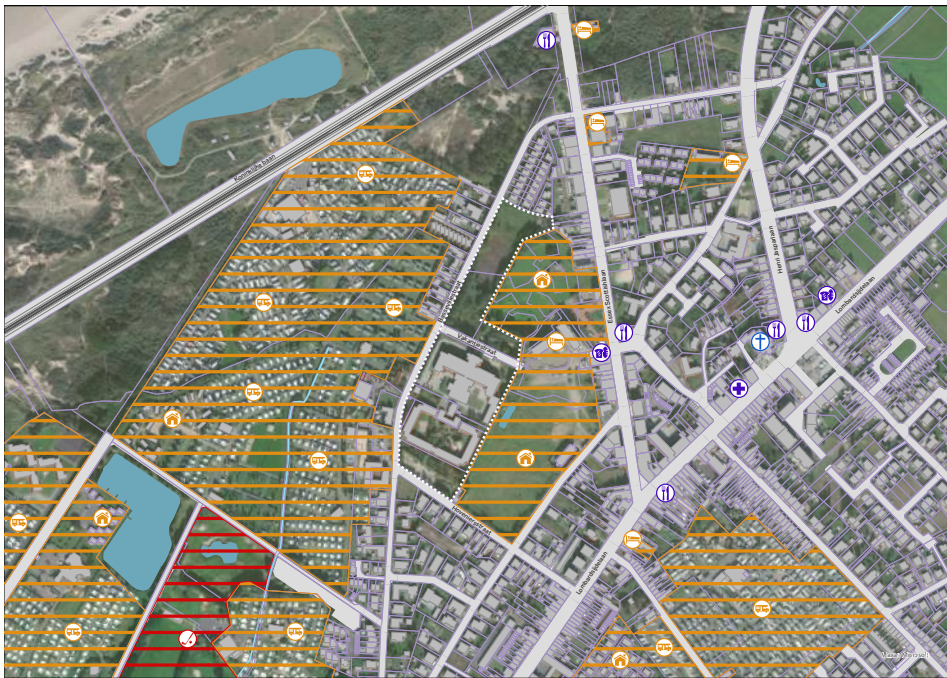


# RUP DUINENZICHT

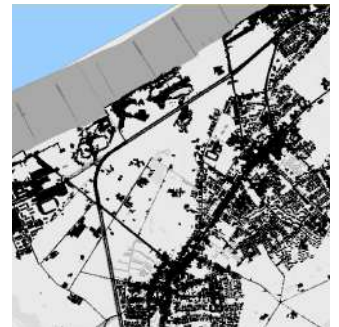
ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 06/10



## 3. ANALYSE - FEITELIJKE TOESTAND



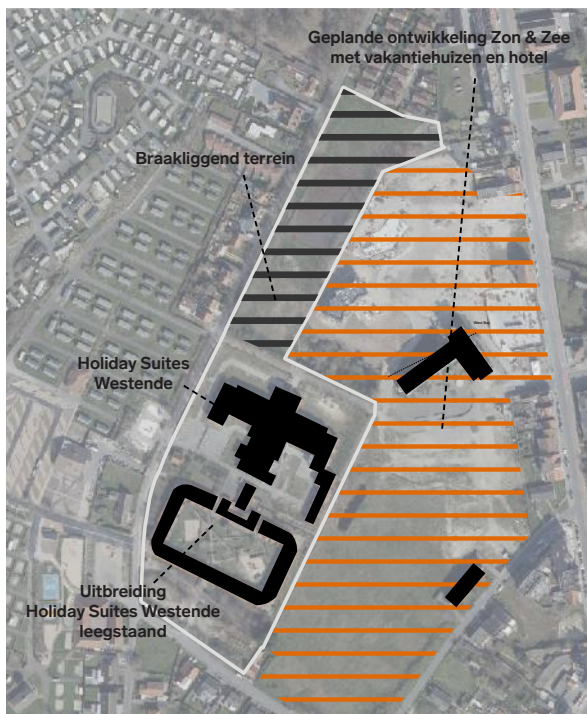
- + AANGEDUID ALS TOERISTISCH RECREATIEF ONTWIKKELINGSGBIED IN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
- + DIT TOERISCH RECREATIEF ZWAARTEPUNT VAN MIDDELKERKE IS BELEIDSMATIG AANGEDUID ALS EEN ZONE WAARBINNEN DE GEMEENTE DE BESTAANDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN WIL OPTIMALISEREN
- + IN COMBINATIE MET OPWAARDERING PUBLIEKE RUIMTE
- + IN DE RUIMERE OMGEVING BEVINDEN ZICH VERSCHILLENDE ANDERE VAKANTIEPARKEN, CAMPINGS EN HOTELS. DEZE BESTAAN ZOWEL UIT VRIJSTAANDE VAKANTIEWONINGEN ALS TENTEN EN CARAVANS.
- + ONTSPANNINGSMOGELIJKHEDEN WAARONDER EEN GOLFCLUB EN BEACHCLUB



Waterontdooibaarheidskaart  
Binn-Gebied, 2012



Figuur Gemeente ruimtelijk structuur Middelerke  
Binn-Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008



- + VAKANTIESTRAAT ALS CENTRALE VERBINDINGSAS
- + ZUIDELIJK DEEL: 'HOLIDAY SUITES WESTENDE'
- + GEBOUWEN IN EEN GROEN KADER MET LAAG GROEN, STRUIKEN EN BOMEN
- + NOORDELIJK DEEL BRAAKLIGGEND MET EEN BOMENRIJ LANGS DE BASSEVILLESTRAAT EN EEN TENNISVELD
- + ZACHTHE HELLINGEN REFEREND NAAR HET HISTORISCH DUINENLANDSCHAP





# RUP DUINENZICHT

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 06/10



## 4. VISIE - STRUCTUURSCHETS

### + UITGANGSPUNTEN

#### + RUP ZON & ZEE

Een doorrekening op basis van 70m<sup>2</sup> per zorgwoonunit (huidige ruimte-inname per zorgwoongelgenheid WZC Haerlebout: kamer+cafeteria, circulatie...), geeft aan dat hiervoor een minimale bijkomende vloeroppervlakte van ongeveer 1.700m<sup>2</sup> moet worden voorzien.

#### + MASTERPLAN DUINENZICHT (2020)

Op basis van schaduwstudie met maximale bouwhoogte, afstand tussen rooilijn en bebouwing en meerwaarde voor omgeving door zicht op groen.

#### + RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN, BESTEMMINGSPANNEN, ERFGOED

Overgang zee-strand-duinen, hoge verhardingsgraad gekoppeld aan opwaarderen publieke ruimte, historiek als herstel- en vakantieoord in een groene omgeving, huidige bestemming in BPA Normandlaan als groenzone.

### + AANZET TOT VOORSCHRIFTEN

#### + BESTEMMING: ÉÉN ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE

#### + DRIE BOUWZONES:

+ ZONE A: HOGERE DENSITEIT/ KERNGEBIED, 4 BOUWLAGEN + DAKVERDIEPING

+ ZONE B: BEHOUD VAN BESTAANDE VOLUMES, UITBREIDING IS MOGELIJK IN HARMONIE, 1 ACCENTPUNT ALS ARCHITECTURALE IDENTITEITSDRAGER EN HERKENNINGSPUNT (MAX. 7 BOUWLAGEN)

+ ZONE C: BEPERKTE BOUWHOOGTE VAN 2 BOUWLAGEN + DAKVERDIEPING, OVERGANG NAAR OMLIGGENDE PERCELEN

#### + 10,00M AFSTAND TUSSEN BOUWZONE EN PUBLIEK DOMEIN

+ DOORWAADBAAR & SEMI-PUBLIEK DOOR VOET- EN FIETSVERBINDING + VAKANTIESTRAAT

+ DOORTREKKEN KWALITATIEVE BEBOUWINGSGRAAD MAX. 40%

+ DE ONBEBOUWDE ZONES WORDEN KWALITATIEF, GROEN EN WATERDOORLATEND INGERICHT IN HARMONIE MET HET KUSTLANDSCHAP

+ NODIGE EXTRA PARKEERPLAATSEN ONDERGRONDS

