

# VERSLAG INFOMOMENT INWONERS OVER STARTNOTA RUP HAERLEBOUT 6 OKTOBER 2021

## DATUM EN LOCATIE

Woensdag 6 oktober 2021 van 19.30u tot 21.30u

Foyer van CC De Branding Populierenlaan 37

## AANWEZIG

De betrokken stadsdiensten werden vertegenwoordigd door:

- Matthias De Clerck Deskundige Ruimtelijke Ordening

Het studie bureau Buur part of Sweco werd vertegenwoordigd door:

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

## OPZET INFOMOMENT

- Het infomoment bestond uit een bilaterale toelichting van het RUP, met een situering van het plangebied, een beschrijving van het doel, een analyse van het plangebied en zijn omgeving en een weergave van de toekomstvisie.
- In de foyer werden tafels met stoelen verspreid en een aangename sfeer gecreeërd. De ruimte werd afgebakend met een opstelling van borden, waarop 3 verschillende posters werden gehangen. Een eerste met een situering van het plangebied en het doel van het RUP. Een tweede met de analyse van het plangebied en zijn (3d) omgeving, een derde 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.
- Op twee tafels werd een afgedrukte versie van de nota's en plannen beschikbaar gesteld, om rustig in te kunnen lezen en via post-it's hun bedenkingen mee te geven.
- Er was een opkomst van ongeveer tien personen.



Home > Publieke raadpleging over de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan Haerlebout

## Publieke raadpleging over de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan Haerlebout

Publieke raadpleging over de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan Haerlebout

Het Woonzorgcentrum Haerlebout heeft plannen voor een uitbreiding naar aanleiding van concrete nood aan bijkomende capaciteit. Het gemeentebestuur Middelkerke gaat hiervoor over tot een gedeeltelijke herziening van het BPA Normandlaan. De gedeeltelijke herziening van het BPA is noodzakelijk om een uitbreiding van het woonzorgcentrum juridisch/planologisch te kunnen realiseren.

De startnota en de procesnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan Haerlebout liggen ter inzage van het publiek in het gemeentehuis van Middelkerke, Spermallestraat 1 – 8430 Middelkerke, dit vanaf 20/09/2021 tot en met 18/11/2021 tijdens de openingsuren. De startnota en procesnota is ook raadpleegbaar op [www.middelkerke.be/openbaaronderzoek](http://www.middelkerke.be/openbaaronderzoek).

Op 06/10/2021 wordt een infomarkt georganiseerd in de foyer van CC De Branding (Populierenlaan 37) van 19u30 tot 21u30.

Reageren kan tijdens de periode van publieke raadpleging aangekend per post, via afgifte op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs of via [ruimtelijkeordening@middelkerke.be](mailto:ruimtelijkeordening@middelkerke.be) ten laatste op 18/11/2021 om 12.00 uur.

## HOOFDELEMENTEN TOELICHTING

De spreker (ontwerper van Sweco) gaf toelichting bij volgende thema's omtrent de procedure en de inhoud van de startnota:

- Inleiding
- Situering in het planproces
- Situering van het plangebied
- Waarom een nieuw RUP
- Historische analyse, gebouwanalyse en omgevingsanalyse
- Visie
- Structuurschet
- Waar kan men de start- en procesnota raadplegen en hoe kan men reageren.



## 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 aan de hand van post-it's.

### Algemeen

- Er wordt gevraagd om voldoende terug te koppelen naar de bevolking tijdens het proces. De vraag wordt gesteld om na het participatiemoment feedback aan de aanwezigen te geven rond hoe met de verschillende vragen en bedenkingen is omgegaan.

### Schaduwstudie

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd hoe de schaduwstudie werd berekend.

*Schaduwstudies worden gebruikt om een inzicht te krijgen in de bezonning en schaduwvorming van een -toekomstig- bouwvolume en maken een digitale weergave van de schaduw op een 3d model. We gaan er in onze studie van uit dat de slagschaduw valt op een bodem die hetzelfde peil (= zelfde TAW) heeft als het maaiveld van het gebouw. De schaduwstudie werd gecreeërd op volgende data: 21 december (winter), 21 juni (zomer), 21 maart (lente) en 21 september (herfst) en dit telkens om 10u, 12u, 14u, 16u en 18u.*

Vraag/opmerking: Er wordt gevraagd of bij de schaduwstudie de meest negatieve impact in rekening werd gebracht. *Bij de schaduwstudie werd het verschil vergeleken tussen een gebouw met twee bouwlagen en een met drie à vier bouwlagen. Door de ligging van het perceel en de afstand tot de gebouwen in de omgeving, zien we dat de impact van de extra bouwlagen minimaal is, zelfs bij de meest negatieve condities.*

### Uitbreiding van de gebouwen

Vraag/opmerking: Het lijkt een logische uitbreiding van een goed geïntegreerd gebouw. Niets op aan te merken. *De visie heeft dan ook als uitgangspunt om de inrichting van de bestaande kwalitatieve niet-hinderlijke gebouwen, met positieve beeldkwaliteit door te trekken.*

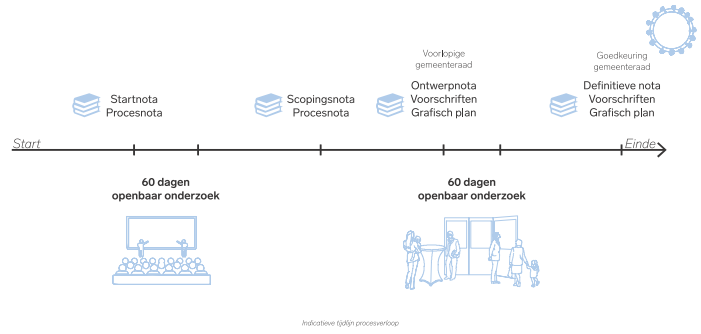
## BIJLAGE - PRESENTATIE

Op de volgende pagina's wordt de presentatie weergegeven die werd gepresenteerd tijdens het infomoment.





SITUERING IN HET PLANPROCES



BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesrond en publieke raadpleging 06/10/2021

12

RUP HAERLEBOUT

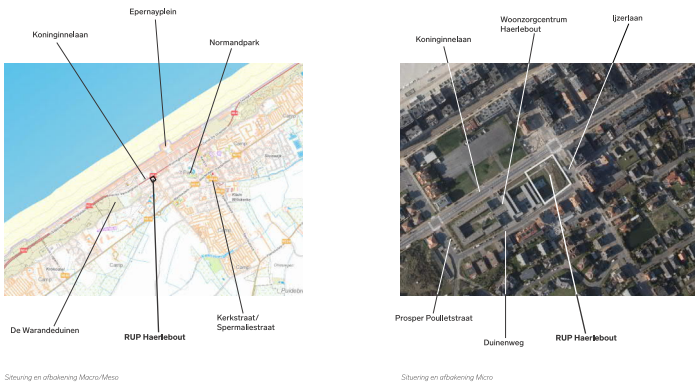
1. Situering plangebied
2. Waarom een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (=RUP)?
3. Analyse van de omgeving
  - Historische lezing
  - Feitelijke toestand
4. Visie RUP Haerlebout



BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesrond en publieke raadpleging 06/10/2021

13

1. SITUERING



Situering en afbakening Macro/Meso

Situering en afbakening Micro

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesrond en publieke raadpleging 06/10/2021

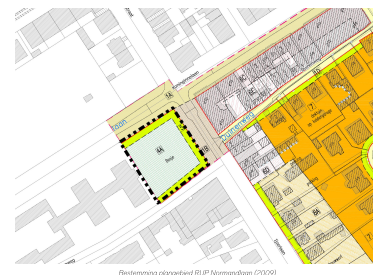
14



2. WAAROM EEN NIEUW RUP?

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p>+</p> <p>Behoeftewoonzorgcentrum Haerlebout</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acute bijkomende behoefte van minimum 24 kamers</li> <li>- Bron: Woonzorgcentrum Haerlebout</li> </ul> | <p>+</p> <p>Programmaticcijfer woonzorgcentra Middelkerke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 152 bijkomende woonegelegenheden binnen woonzorgcentra in 2021</li> <li>- Op basis van vraag en aanbod</li> <li>- Bron: Provincie West Vlaanderen (2021)</li> </ul> | <p>+</p> <p>Veranderende demografie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén derde van de bevolking in Middelkerke is 65+</li> <li>- Prognose: verdere stijging</li> <li>- Bron: Gemeente Middelkerke (2021), Gemeente in cijfers (2018) en Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2008)</li> </ul> |
|--|--|---|

2. WAAROM EEN NIEUW RUP?



Bestemming plangebied RUP Normandlaan (2009)

- + UITBREIDING WOONZORGCENTRUM HAERLEBOUT IS NIET MOGELIJK DOOR BESTAANDE BESTEMMING
- + BESTAAND BPA NORMANDLAAN (2009) -> ZONE BESTEMD ALS GROENZONE
- + NIEUW RUP HAERLEBOUT: JUISTE BESTEMMING + RANDVOORWAARDEN
- + REKENING HOUDEND MET DE RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING
- + EFFECTEN OP THEMA'S ZOALS OMGEVING, ERFGOED, MILIEU EN MOBILITEIT WORDEN ONDERZocht

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesrond en publieke raadpleging 06/10/2021

15

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesrond en publieke raadpleging 06/10/2021

16

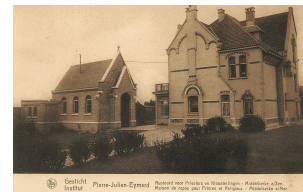




### 3. ANALYSE

#### 3. ANALYSE - HISTORISCH

- + 1904: ONBEBOUWD, DE DUINEN REKTE TOT OP DEZE PLAATS.
- + ROND 1900: HERSTEL- EN VAKANTIEOORD PIERRE-JULIEN WERD OPGERICHT
- + VANAF 1969 ZIJN DEZE PERCELEN VOLLEDIG OPGENOMEN IN HET STEDELIJK WEEFSEL VAN MIDDEKERKE
- + 2001: DE BEBOUWDE ZONE VAN HET WOONZORGCENTRUM IS OPGENOMEN IN HET BPA IJZERLAAN EN BESTEMD ALS POLYVALENTE VERBLIJFSRUIMTE.
- + 2009: HET PLANGEBIED, DE ONBEBOUWDE ZONE VAN HET WOONZORGCENTRUM, KREEG VOLGENS HET BPA NORMANDIAAN DE BESTEMMING: 'OPENBARE ZONE VOOR GROENAANLEG, PARK, RECREATIE EN SPORT.'
- + 2013: HET HUIDIG WOONZORGCENTRUM HAERLEBOUT WERD GEBOUWD OP INITIATIEF VAN CM OOSTENDE.



Herstel- en vakantieoord Pierre-Julien  
Bron: Bouwboek Kustergoed

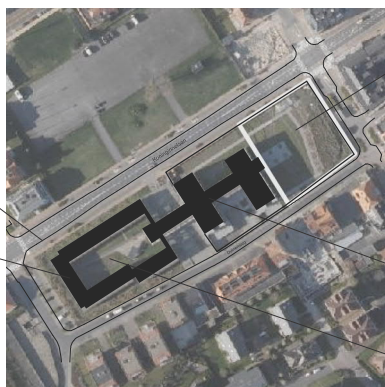


BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021

#### 3. ANALYSE - FEITELIJKE TOESTAND

Het perceel van WZC Haerlebout heeft een oppervlakte van 9260m<sup>2</sup>

Twee derde van het perceel is ingevuld als woonzorgcentrum



Analysie huidige toestand WZC Haerlebout

Private tuin tijdelijk ingericht met bloemperken, struiken en laagstammige bomen.

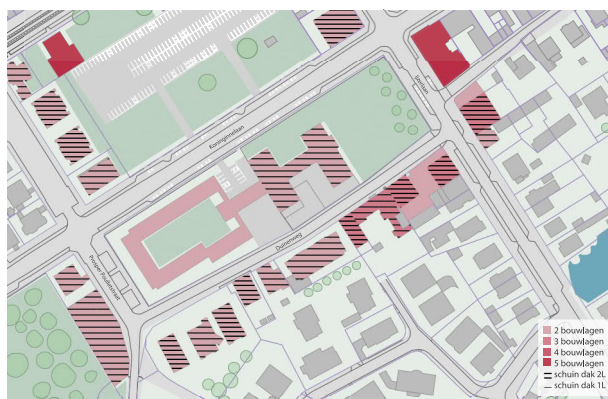
10% is verhard met wandelpaden en een terras

Opgebouwd langsheen een centrale gang waarop twee volumes bodrecht zijn aangetakt

Opgebouwd uit een volume met binnentuin

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021

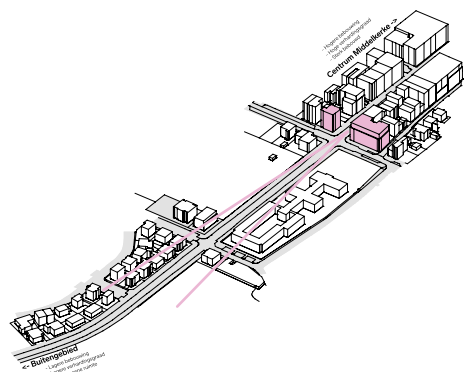
#### 3. ANALYSE - FEITELIJKE TOESTAND



Plan met aanduiding van bouwhoogtes en type dakbedekking

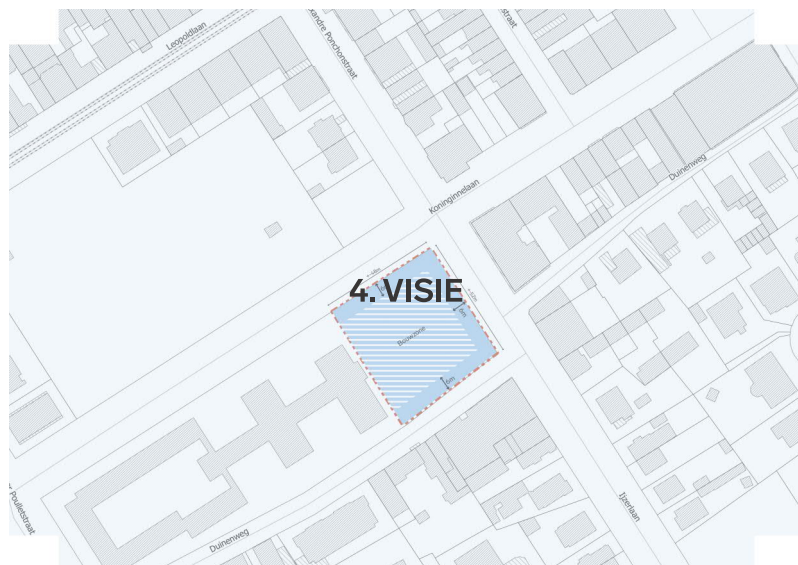
BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021

#### 3. ANALYSE - FEITELIJKE TOESTAND



Schema ruimtelijke lay-out plangebied en omgeving

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021



### 4. VISIE

#### 2. UITGANGSPUNTEN

##### + ACUTE BIJKOMENDE BEHOEFTE WZC HAERLEBOUT VOOR MINIMUM 24 KAMERS

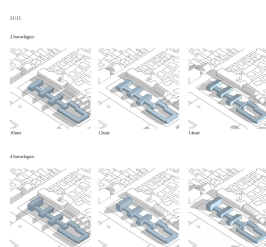
Een doorrekening op basis van 70m<sup>2</sup> per zorgwoning (huidige ruimteaanname per zorgwoningseenheid WZC Haerlebout: kamer+cafeteria, circulatie...), geeft aan dat hiervoor een minimale bijkomende vloeroppervlakte van ongeveer 1.700m<sup>2</sup> wordt voorzien

##### + RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING

Schaduwstudie met maximale bouwhoogte, afstand tussen rooilijn en bebouwing, meerwaarde voor omgeving door zicht op groen

##### + RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN, BESTEMMINGSPLANNEN, 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 Normandiaan als groeizone



Schema schaduwstudie - winter

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021

#### 2. STRUCTUURSCHETS EN AANZET TOT VOORSCHRIFTEN (VERDER UIT TE WERKEN IN VERVOLGSTAPPEN)

- + BESTEMMING: ÉÉN ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING
- + BOUWZONE MET EEN MAXIMALE BOUWHOOGTE VAN 3 BOUWLAGEN
- + 6,00M AFSTAND TUSSEN BOUWZONE EN PUBLIEK DOMEIN
- + DOORTREKKEN KWALITATIEVE BEBOUWINGSGRAAD MAX. 40%
- + DE ONBEBOUWDE ZONES WORDEN KWALITATIEF GROEN EN WATERDOORLATEND INGERICHT IN HARMONIE MET HET KUSTLANDSCHAP
- + NODIGE EXTRA PARKEERPLAATSEN ONDERGRONDS



Structuurschets

BUUR Part of Sweco - RUP Haerlebout - Eerste adviesronde en publieke raadpleging 06/10/2021



INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE