

Hoe bezwaar indienen tegen het beleidsplan ruimte Middelkerke en het beleidskader hoger bouwen en verdichten:

Instructies en uitleg in cursief

Bezwaarschrift mailen naar ruimtelijkeordering@middelkerke.be
of (gewone) brief aan Dienst Ruimtelijke ordening, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke
of afgeven op gemeentehuis Spermaliestaat 1, tegen ontvangstbewijs
Een mail is voor dit bezwaarschrift voldoende omdat het niet kadert in een RUP procedure

Bezwaar ten laatste indienen op datum: woensdag 28 februari 12u 's middags
Bezwaar richten aan: dienst ruimtelijke ordening Middelkerke.
Onderwerp (letterlijk): "bezwaarschrift tegen Beleidsplan Ruimte Middelkerke en Beleidskader hoger bouwen & verdichten."

Aanhef

Ik ben inwoner / tweedeverblijver (*schrappen wat niet past*) in Middelkerke/Westende, adres:, en teken bezwaar aan tegen dit gemeentelijk beleidsplan ruimte en beleidskader hoger bouwen & verdichten omdat ik benadeeld ben door deze beslissing.
Mijn bezwaren zijn de volgende:

Voorbeeld bezwaren - vrij te kiezen.

° Dit beleidsplan heeft als enig doel om hoogbouw en woontorens mogelijk te maken in het toeristisch centrum van Westende-Bad en Middelkerke. In plaats van de verschillende domeinen van de ruimtelijke ordening uit te werken en beleid te bepalen in functie van het algemeen belang van de inwoners, wordt alleen een beleidskader hoger bouwen en verdichten opgemaakt. Dit beleidskader bouwt verder op een studie uit 2020 'Westende, parel aan de kust', die tot doel had om de vraag naar hoogbouw te kaderen binnen een visie op de verdere uitbouw van Westende, en die in opdracht van een projectontwikkelaar is geschreven. Alleen de belangen van de projectontwikkelaars worden gediend met dit beleidsplan.

° Cijfers van Statistiek Vlaanderen tonen in de demografische evolutie van Middelkerke een beperkte stijging van het aantal inwoners en aantal huishoudens in de periode 2022-2040: 120 huishoudens over een periode van 18 jaar. Dergelijke beperkte stijging vormt geen verantwoording voor een zogezegde 'noodzaak' voor hoogbouw en woontorens in de gemeente.

° Het beleidsplan noemt een verouderende bevolking, ongelijkheid en maatschappelijke achterstand (het belastbaar inkomen ligt lager dan het gemiddelde voor Vlaanderen) de grote uitdagingen. De bouw van woontorens gaat deze problemen niet oplossen. Woontorens gaan voornamelijk kapitaalkrachtige tweedeverblijvers aantrekken en de pensioenmigratie nog meer in de hand werken. Hoogbouw zal er niet voor zorgen dat woningen betaalbaar blijven voor de eigen inwoners, maar integendeel de vastgoedprijzen nog verder opdrijven.

° 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. Dit evenwicht is nu al verstoord: 62% van de adressen in Middelkerke behoort toe aan tweedeverblijvers, dit is het hoogste % van de ganse Belgische kust. Dit evenwicht gaat nog verder verstoord worden door woontorens die alleen tijdens het toeristisch seizoen bewoond worden door tweedeverblijvers en huurders.

- ° Het beleidsplan stelt dat wanneer hoogbouw niet mogelijk blijkt dat de gemeente dan woonuitbreidingsgebieden (WUG) wil inzetten om de bijkomende woonbehoefte op te vangen. Deze stelling klopt niet omdat WUG's en hoogbouw gericht zijn op een totaal ander doelpubliek: WUG's mogen alleen nog voor bv sociale woningbouw ontwikkeld worden - woontorens zijn gericht op kapitaalcrachtige tweedeverblijvers, niet op sociale huisvesting.

- ° Het beleidskader hoger bouwen wil 'karakteristieke' pleinen uitbouwen voor Westende-Bad: Rauschenbergplein, Otletplein, Sportplein (aan Lac aux Dames), Portiekenplein. Deze pleinen zijn nu gekenmerkt door wat het beleidskader zelf noemt 'een rijk historisch patrimonium met heel wat karaktervolle, beeldbepalende gebouwen'. Veel van deze gebouwen hebben een erfgoedwaarde. Hier woontorens naast en tussen bouwen zal dit patrimonium helemaal verdringen, en de kwaliteit van de pleinen ondermijnen.

- ° De huidige privé parkings onder het Rauschenbergplein zijn toe aan renovatie. De slechte staat is (mede) veroorzaakt door het gebrekkige onderhoud van de bovenliggende pleinen en is bijgevolg (minstens voor een deel) de verantwoordelijkheid van de gemeente. Vermits de gemeente de kosten voor herstel niet kan of wil dragen gaat ze mee in de vastgoedlogica van de projectontwikkelaars waarbij de bouw van een woontoren op het plein een grote nieuwe parking onder dat plein moet financieren. Dit is geen zorgvuldig beleid in het belang van alle inwoners.

- ° Het beleidskader hoger bouwen wil in de ondergrondse parking onder het Rauschenbergplein behalve privéparkings ook een grote bezoekersparking voorzien. De gemeente gaat hiermee regelrecht in tegen het eigen mobiliteitsbeleid en parkeerbeleidsplan dat inzet op randparkings om de parkeerdruk in het centrum te verminderen. Deze bezoekersparking in het toeristisch centrum van Westende-Bad, vlakbij de zeedijk, gaat een in- en uitrit hebben in de Distellaan. Hierdoor gaat er net meer autoverkeer door de handelskern van Westende-Bad gestuurd worden. Dit staat haaks op een duurzaam mobiliteitsbeleid en op de ambitie om het handelscentrum verkeersluw en aantrekkelijker te maken.

- ° Tijdens de infomarkt door de gemeente georganiseerd op 12 december 2023 (en in de pers) werd ook een schets voorgesteld voor een woontoren op het Rauschenbergplein. Deze schets maakt geen deel uit van het beleidsplan ruimte of het beleidskader hoger bouwen en is een voorafname van de RUP's die nog in opmaak zijn. Bovendien zijn de tekeningen van de toren niet conform de regels die gesteld zijn in de startnota van het RUP Rauschenbergplein.

- ° Site Zeedijk-Tennis in Middelkerke is gelegen tussen het Normandpark en de beschermde Warandeduinen. Het beleidskader ziet deze site als een pilootproject voor Middelkerke omwille van zijn strategische ligging, en beweert dat het "een verbindende rol tussen deze groengebieden (kan) opnemen". Integendeel, deze site volbouwen met hoogbouw en woontorens gaat zorgen voor verstoring van de nabijgelegen natuurgebieden.

- ° De gemeente wil een nieuw gemeentehuis bouwen op de site van het oude zwembad (dat al is afgebroken). Het huidige MAC - amper een 10-tal jaren oud en nog in goeie staat - moet verdwijnen. Dit is geen duurzaam beleid. Het gemeentebestuur gaat hier 2x mee in de vastgoedlogica en winstbejag van projectontwikkelaars: 1° door de verkoop van een nog perfect functionerend MAC dat moet verdwijnen voor een nieuwe ontwikkeling, en 2° door hoogbouw toe te staan op de site van het nieuwe geplande gemeentehuis.

° Camping Viking in Middelkerke wordt in het beleidskader uitgekozen als een gebied om te herbestemmen naar wonen, waardoor de waarde van de grond gaat stijgen. Gezien het feit dat deze camping eigendom is van (de familie van) een schepen in het huidig bestuur is hier sprake van zelfbediening en belangenvermenging.

° Het beleidskader toont voorbeelden van wat het “kwalitatieve hoogbouw” noemt: onder meer een project in Knokke-Heist waar de omliggende huizen verzakt zijn en onbewoonbaar verklaard door de aanleg van de bouwput voor een ondergrondse parking. Het milieu-effecten-rapport voor dit beleidsplan in Middelkerke doet geen enkel onderzoek naar de negatieve effecten van dergelijke grote bouwputten op grondwater, bodem en de huizen in de omgeving. De risico's op gelijkaardige problemen als in Knokke-Heist zijn dan ook zeer groot.

° Voor een aantal van de uitgekozen projectzones voor Westende-Bad zijn de RUP's al in opmaak (Rauschenbergplein en Lac Aux Dames). Er staat ook een projectzone ingetekend omgeving Badenlaan/Portiekenplein. Dit beleidskader is een voorbode voor nog meer hoogbouw.

° Middelkerke beschouwt de hoogbouw op site Zeedijk-Tennis als een 'pilotproject', voor andere projectzones aan Michotteplein / omgeving nieuwe Casino en Epernayplein / Marktplein (nieuw gemeentehuis) voor nog meer woontorens.

° Het beleidskader hoger bouwen tekent dezelfde visieschetsen voor 'hoger bouwen', 'hoogbouw' (tot 45m) en 'hoogbouw+' (+45m) dan de RUP's voor Westende-Bad en Middelkerke. Beleidsplan en beleidskader hoger bouwen zijn dan ook opgemaakt door hetzelfde studie bureau als de RUP's. In plaats van dat de gemeente zelf het beleid zou bepalen in het algemeen belang van alle inwoners, geven ze dit uit handen aan een studie bureau dat alleen denkt in functie van het winstbejag van projectontwikkelaars.

Eventueel nog toe te voegen: de argumenten uit de bezwaarschriften tegen de startnota van de RUP's. Die zijn tegen dit plan ook van toepassing.

Slot:

Bij deze kan u dit document aanzien als een officieel bezwaarschrift. Als belanghebbende partij zal ik hier alle rechten uit putten

Naam

Adres

handtekening