

## **Afgifte tegen ontvangstbewijs**

Aan Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)  
p.a. Gemeentehuis  
Centrumplein 1  
8450 BREDENE

Cc college van burgemeester en schepenen  
Gemeentehuis Bredene  
Dienst Urbanisatie  
Centrumplein 1  
8450 BREDENE

Oostende, 20 januari 2010

### **Betreft : bezwaar “strategisch stedelijk project RUP Kop van 't SAS te Bredene”**

Geachte,

**Met onderhavig schrijven wensen wij uitdrukkelijk bezwaar in te dienen tegen voorgesteld RUP Kop van 't SAS.**

Op 23 november 2010 werd het openbaar onderzoek geopend voor het gemeentelijk RUP Kop van 't Sas.

#### Situering

Dit gemeentelijk RUP maakt mogelijk dat op “Kop van 't Sas” een woonproject met 600 wooneenheden wordt gerealiseerd, waarbij een serie hoogbouwblokken : een driehoekig blok van 36 m hoog, 2 bouwblokken ernaast van 20.5 m, 3 bouwblokken tussen 36 en 39 m, 4 bouwblokken van 27 m en 2 bouwblokken van 21 m. Verder naar de kerk toe, 2 bouwblokken van 18 m (hoogtes milderende maatregel na windstudie).



Panorama gewijzigde skyline met woontorens volgens RUP

#### Thesis

We begrijpen de behoefte tot woonontwikkeling, maar zijn wel overtuigd dat deze ontwikkeling niet op schaal is van de Spuikom en haar opgave als water- en recreatief park, en dat de ruimtelijke impact van dit project door de bijzondere hoogtes van de woonprojecten te groot is voor de opgave (recreatie op basis van wind) en het landschappelijk karakter eigen aan de Spuikom en ook haar gewestelijke opgave (parkzone, licht en zicht, skyline).

## Skyline van de Spuikom vandaag



Luchtfoto met aanduiding huidige bouwhoogtes rond de Spuikom

De skyline van de Spuikom die tot nu een vrij landschappelijk en congruent geheel vormt, bestaat in hoofdzaak uit 2 huizenrijen en 2 open zones. Eén huizenrij zijde Schietbaanstraat met 2 (max 10m) tot maximum 4 bouwlagen met dakniveau (max 15 m), een open strook met de weilanden ten Noordwesten van de Spuikom, een huizenrij zijde Bredene met maximum 3 bouwlagen en een dak (max 13m), waarvan 1 bouwlaag onder het dijkniveau, een wat amorf gedeelte waar het huidig project is voorzien met blokken tussen de 1 bouwlaag en maximum 5 bouwlagen, het eilandje, dat door de Stad Oostende zal worden ingericht als parkgebied. Er is in de hele omgeving slechts 1 hoger bouwblok met 9 bouwlagen gesitueerd aan het begin van de Schietbaanstraat.

Ons bezwaar op dit RUP is gestoeld op de volgende elementen:

### **1. Het voorgestelde RUP is tegenstrijdig met het GRUP "Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende"**

De Spuikom vormt voor heel wat kustbewoners en toeristen een belangrijke plaats voor watersportrecreatie, zoals zeilen, windsurfen, vissen. Het biedt verder ook een broedzone voor vogels etc.

De schaal en de ruimtelijke impact van ingrepen die in de omgeving van de Spuikom worden gerelateerd, dienen dan ook in relatie, verhouding te staan tot de taak die is weggelegd voor de Spuikom. Dit wordt ook zo geformuleerd in het GRUP.

We zijn van oordeel dat het voorliggend RUP strijdig is met de bepalingen van het GRUP "Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende"

*Bijlage II Stedenbouwkundige voorschriften*

*Art 3.1.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor **zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving**. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan de relatie met de Spuikom. "(zie bijlage 1 )*

We vinden dat de schaal van het project (tot **13 bouwlagen**) **niet in verhouding** staat met de bebouwing rond de Spuikom die een gemiddelde bouwhoogte kent **van 3 bouwlagen** met een dakniveau.

In het project worden bouwlagen voorgesteld tot 42m en 'na windstudie' 39m, wat overeenkomt met +/- 13 bouwlagen!

- 2. In het antwoord van de dienst MER ( zie pag. 68-69 RUP) op het screeningsdossier PlanMER lezen we dat verder onderzoek moet gevoerd worden "teneinde de mogelijk negatieve (aanzienlijke) effecten door windverstoring op de functies van de Spuikom op een aanvaardbaar niveau te houden".**

#### Onvolledigheid windstudie

Vooraleer in te gaan op de windstudie, zoals gevraagd door de MER dienst, denken we dat de in het RUP bijgevoegde windstudie ( zie pag. 70 ev ) in grote mate onvolledig is om een goed oordeel te treffen, laat staan om de juiste maatregelen te treffen.

Het windonderzoek is vooral gebeurd in functie van de gebouwen en niet in functie van de omgeving en minder nog in functie van de Spuikom, wat vooral de bezorgdheid was van de dienst MER. We zijn ervan overtuigd dat de invloed van de wind op de Spuikom veel meer effect heeft dan in het rapport vermeld wordt.

Wat mankeert om duidelijk zicht te krijgen op de windeffecten en om te weten wat de juiste maatregelen zijn om een goed windklimaat te garanderen op de Spuikom:

1. nulsituatie per windrichting en volgens verschillende windintensiteiten
2. voor het project: invloed van de wind op de Spuikom en dit per windrichting
3. voor het project: de invloed van de wind op de Spuikom per intensiteit
4. afstand waarover het windklimaat wordt gewijzigd op de Spuikom (op 50 m, 100m, 150 m, 200m, 250 m, 300 m, 350 m, 400 m, 450m, 500m)
5. idem voor mogelijke milderende alternatieven, tot men komt tot een aanvaardbaar alternatief

#### Beoordeling voorgestelde windstudie en windeffecten op de voorgestelde woonontwikkeling

Volgens de resultaten van het windonderzoek op pag 71 lezen we in de legende links bovenaan dat alles wat rood ingekleurd is wijst op een "slecht windklimaat gedurende meer dan 75 dagen". Bijna alles op deze blz. kleurt rood m.a.w. het windtunnelonderzoek dat is uitgevoerd in functie van de gebouwen zelf, toont over bijna de ganse lijn een negatief resultaat, meer nog, op de Spuikom duidt dit schema op een slecht windklimaat (3 ingekleurde bollen).

Het is dus duidelijk, onafhankelijk van de kwaliteit van de windstudie dat deze reeds bevestigt wat door de MER-dienst werd gevreesd, met name dat dit woonproject negatieve effecten heeft op het windklimaat.

De voorgestelde maatregelen om de hoogste bouwblokken met 1 verdieping te verlagen (van 42 m naar 39 m), maar er uiteindelijk meer te hebben van deze hoogtes, wordt echter niet afgetoetst met een windstudie. Deze 'milderende maatregel' kan dus moeilijk 'au serieus' worden genomen.

Als men echter niet wil wachten op analyses en simulaties dan geldt alvast de volgende vuistregel:

In het weerboek voor watersporters "Het weer van morgen" van Dieter Karnetzki lezen we op pag. 71 dat er aan de lizijde onder de kust een gat met windstilte op zee ontstaat van 10 x de hoogte. Daaruit kunnen we afleiden dat er achter gebouwen van 40 meter hoogte een windluwte ontstaat van  $10 \times 40 = 400$  meter. De invloed van het dalen van 42 m naar 39 m zou hieruit afleidend dus slechts een lapmiddel zijn. Comfortproblemen en tochtgaten zijn bovendien niet veranderd door de kleine aanpassing waarvan sprake op pag. 70. Na de aanpassing waarvan sprake is op pag. 72 is geen nieuw windonderzoek meer uitgevoerd.

### Reële impact van het windklimaat van een 40 m hoog gebouw op de Spuikom



Invloedsfeer van een bouwhoogte van 40 m op het windklimaat in de Spuikom

Daar komt nog bij dat een deel van de zone met goed windklimaat al ingenomen wordt door de zone voor aquacultuur (zie <http://www.vliz.be/spuikom/> en schema onderaan blz. 5), waardoor het negatief effect van de flatgebouwen nog versterkt wordt.

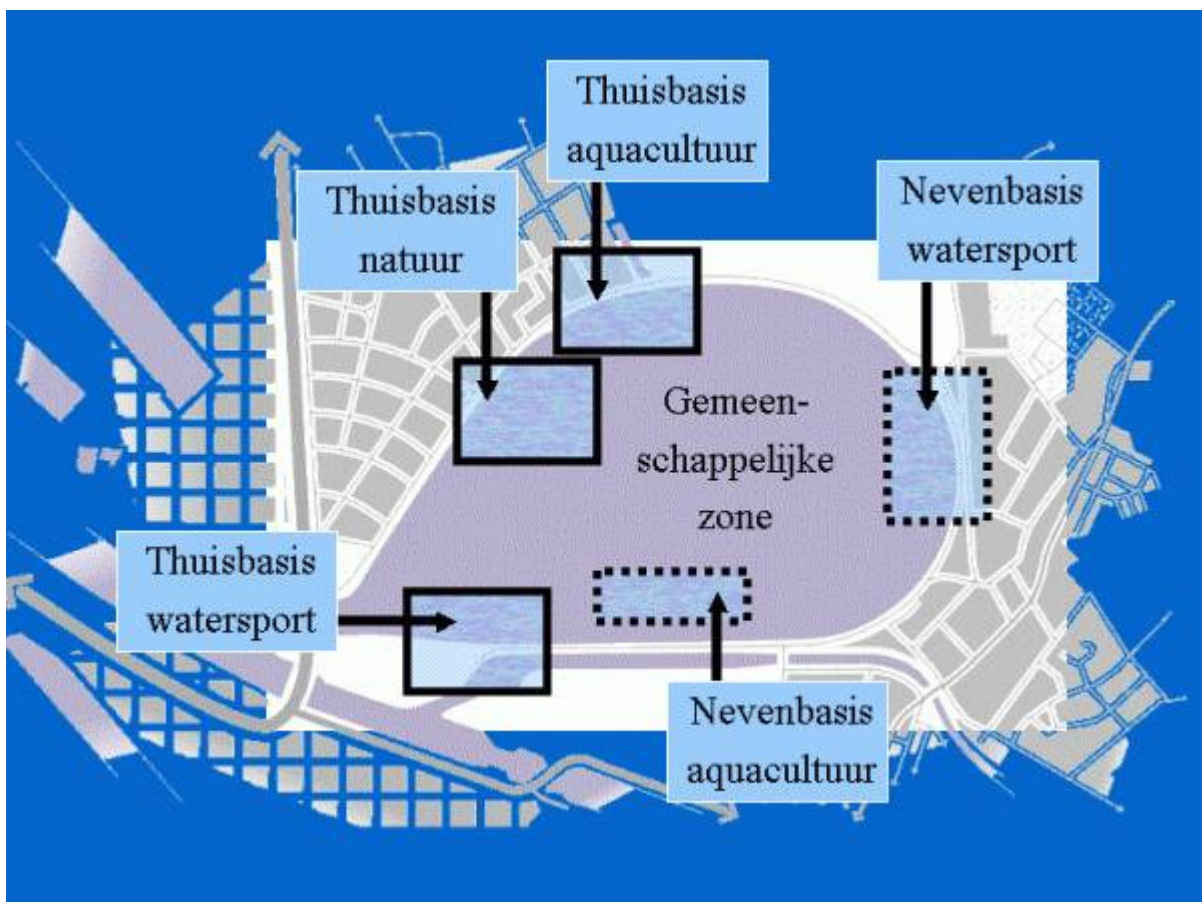
Hoge gebouwen die gepland worden aan de rand van het smalste deel van de Spuikom waar nota bene de meeste clubs en belangrijkste aanlegsteigers gelegen zijn (en vandaag zelf in aanleg) hebben wel degelijk een "aanzienlijk negatief effect" op de recreatieve functie van de spuikom. Bij wind komende van Oost over Zuid-Oost tot Zuid is geen zeil- en windsurfsport meer mogelijk.

De wandeldijk die volgens de plannen van het Vlaams Gewest door Soresma opnieuw zal worden aangelegd, zal veel hinder ondervinden van wind en turbulenties. De dijk die nu baat in het zonlicht zal volledig overschaduw worden.

Conclusie: de windstudie moet volledig worden hernomen met een nulscenario, een scenario basisproject en de windscenario's bij milderende maatregel totdat een voldoende gunstige windsituatie wordt bereikt.

**Uitgangspunt voor het windklimaat dient te zijn dat het positief windklimaat van de Spuikom als gegeven moet bewaard en bestendig blijven.** Bestaat er ook maar het minste risico dat dit windklimaat negatief wordt beïnvloed door een woonproject, dan denken we dat dit voldoende is om het woonproject te herzien. De jarenlange investering in de Spuikom door het Vlaams Gewest, door sportverenigingen, door de omliggende gemeenten, de watersportfederatie en de zeescouts kunnen toch niet verloren gaan door de absolute drang om hoogbouw te gaan creëren. Rond de Spuikom zou meer de kaart moeten getrokken worden van een landschappelijk geheel, ritme, eenheid, harmonie, eerder dan van willekeurige hoogbouw.

3. **Project inrichting van de spuikom :** in de plannen van de overheid "Project inrichting van de Spuikom" - opgemaakt door SORESMA in opdracht van het VLIZ en AWZ -, staat dat de watersport zich vooral moet concentreren op het gebied naar de sluzen toe. Door juist langs deze zijde van de Spuikom hoogbouw te gaan creëren ontstaat tegenstrijdigheid in de plannen.



**Besluit**

Het RUP "Kop van 't Sas" zoals het vandaag voorligt, is tegenstrijdig met de objectieven voor de Spuikom en tegenstrijdig met de objectieven van het gewestelijk RUP.

We zijn van oordeel dat hoogbouw, zoals hier gepland, niet op schaal is van de Spuikom en dat bovendien de windstudie, zoals gevraagd door de MER-dienst, totaal ontbreekt.

Door hoogbouw te creëren op "Kop van 't Sas", zal de zeil- en windsurfsport nadelig beïnvloed worden op de Spuikom, zoniet onmogelijk gemaakt worden.

**Wij vragen bijgevolg dat de windstudie grondig en volledig wordt herzien en dat er voor deze zone volledig afgestapt wordt van hoogbouw**, zodat het landschappelijk karakter van de Spuikom als recreatief park, als waterpark, als natuurlijke omgeving visueel en fysisch behouden blijft.

Hoogbouw hoort niet thuis aan de oevers van de Spuikom.

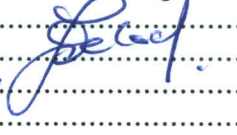
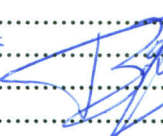
Met de meeste hoogachting,



Lieve Tanghe

Schietbaanstraat 22  
8400 Oostende

Ondergetekenden ondersteunen dit bezwaarschrift:

Naam	Adres	Handtekening
DE BOCK LAURENT Bestuurslid Watersport Oostende Spuikom Vicogmedyk 3.0 8400 Oostende	Beekstraat 23 Oostende	
BELPAEME ROBERT BASISBEHEERDER	STEENSE DIJK 152 / OOSTENDE SEA-SCOUTS 2E FOS WESTHINDER	
PLASSCHAERT BART VOORZITTER	VUW inside-outside vzw Schietbaanlaan 100 8400 Oostende	