

## DE ZWANENZANG VAN SINT-ANNEKE PLAGE.

Na lang wikken en wegen heb ik besloten om het RUP Sint-Anneke Plage samen met al haar achtergrondinformatie eens met een andere bril te bekijken in een poging om de ware toedracht te achterhalen.

Het Masterplan Sint-Anneke kreeg reeds vorm in 2015 en werd in een informatievergadering in bijzijn van toenmalige schepenen Rob Van de Velde aan de lokale belanghebbenden (horeca en watersportclubs) voorgesteld. Uit dit plan groeide dan het Masterplan, het voorontwerp RUP en het ontwerp RUP.

Zoals bijna altijd is de aanleiding voor het maken van een RUP een vraag van geïnteresseerde investeerders of projectontwikkelaars die binnen de bestaande lijnen van het Gewestplan hun dromen niet kunnen waarmaken.

Het is dan ook verhelderend om de totstandkoming van een RUP vanuit de bril van de vermoedelijke projectontwikkelaars te bekijken.

Beginnen we met de “**kleine ster**” aan het einde van de Gloriantlaan, naast de manege. Voor deze plaats wordt vanaf de aanvang een woonzorgcentrum of serviceflats naar voor geschoven. Maar dit terrein hoort bij het RUP Esmoreit en er mogen maar een paar honderd m<sup>2</sup> bebouwing komen. Geen nood, dit gebied wordt overgeheveld naar RUP Sint-Anneke Plage en er mag plots tot 5000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak gebouwd worden. Wat is de bijdrage van een aantal zorgbehoevende bejaarden met alle in huis faciliteiten aan de heropleving van de plage? Er komt alleen een extra horeca concurrent bij.

Een landschapsarchitect wil niet zo maar het zoveelste “saaie” park ontwerpen. Dus komt er het idee om een onnatuurlijk “**rivier**” **duinenlandschap** te creëren door de opgespoten zandvlakte terug bloot te leggen. Ik ken weinig mensen die hierop zitten te wachten.

Maar het opnemen van het rivierduinenlandschap met zijn bijhorende paviljoentjes, open landschap en dies meer in de stedenbouwkundige voorschriften schept wel bijkomende moeilijkheden. De bestaande horeca moet bij elke toekomstige bouwaanvraag voldoen aan een aantal vereisten die volstrekt onhaalbaar zijn, noch structureel, noch financieel. Ze worden veroordeeld tot instandhoudingswerken of afbreken. De beloofde bestaanszekerheid wordt zo een zekere dood. Strantwerpen heeft dit reeds aan de lijve ondervonden. Hun vergunning werd slechts tot 2022 verlengd. En daarna afbreken die boel vanwege niet compatibel met de vereisten van het RUP. Hotspot? Eén keer afbranden en dan een puinhoop.

### **Het zwembad? Welk zwembad?**

Het terrein van het kinderplonsbad wordt geruisloos bij de horeca zone gevoegd. Dus weg plonsbad. Is hier de plaats waar een B&B zou kunnen komen waarvoor kleinschalige verblijfsaccommodatie in het RUP ingeschreven werd? In elk geval kan daar dan op deze grond, eigendom van de stad, geen overdekt zwembad meer komen vanwege de beperking van de bebouwde oppervlakte tot 1000 m<sup>2</sup> in de horeca zone.

En het openlucht zwembad. Dat wordt in het RUP vervangen door een “zwemvijvertje” want dat is storende concurrentie voor mogelijke wellness en commerciële zwemaccommodatie. Dus weg zwembad of misschien toch niet?

Want er is nog altijd die molen. Ook die wordt uitgedomd op de plannen van het RUP. Maar het is een oude, taaie rakker en die laat zich niet zo maar verplaatsen. Met als

gevolg dat bouwen in de omgeving van de molen aan sterke beperkingen onderworpen is. Dat is een probleem voor de commerciële ontwikkeling van het gebied. Misschien dan toch geen zwem- en wellness paradijs op de terreinen van de camping.

Dus toch een sprankeltje hoop dat het openluchtzwembad kan blijven. Maar een overdekt zwembad op de terreinen van de stad erbij? Moeilijk, want dat is dan horecazone geworden. Hotspot? Gebuisd.

**De camping?** De “grote ster”! Hier werd ijverig gesleuteld aan de commerciële uitbouw met de mogelijkheid om tot 15000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte te creëren. Tot Erfgoed Vlaanderen stokken in de wielen stak met haar veto om de molen af te breken. De oppervlakte werd prompt verlaagd naar 5500 m<sup>2</sup> en het saldo werd verhuisd naar het miniaturok in de jachthaven, verder van de molen, waar wel hoger mag gebouwd worden. 5500 m<sup>2</sup> is zowat de vloeroppervlakte van zwembad, molen, strantwerpen en de gebouwen van de camping. Dus daar moet eerst afgebroken worden voor er iets bij kan. Van een debacle gesproken. Hotspot? Ramp!

De camping, het zwembad, de horeca en de speeltuinen vormen nu een recreatieve cluster. De interactie tussen deze elementen, aangevuld met de verbinding met de waterbus is een mooie combinatie die bijdraagt tot het recreatieve en commerciële leven van de plage. Het RUP wil dit vervangen door een commerciële invulling zoals een wellness centrum met uiteraard haar eigen besloten catering voorzieningen. Een gedurfde bijdrage tot de teloorgang van de plage.

### **De jachthaven.**

Op basis van de aanbevelingen van een niet openbaar “ontwerpend onderzoek bouwveloppes” werd de jachthaven samengevoegd met de zone van de camping om de verhuis van al die geplande m<sup>2</sup> bebouwing naar het miniaturok te “verantwoorden”. Daarnaast werden ook extra beperkingen opgelegd aan de bebouwing en de landschapsinrichting door beide gebieden als één geheel te behandelen. Een nieuw te ontwikkelen recreatiepark en een jachthaven zijn 2 verschillende werelden. Het is dan niet verwonderlijk dat de inrichtingsstudie die de stakeholders van de jachthaven hebben opgesteld een heel ander beeld geeft dan wat de het RUP voorschrijft.

Als DIT rup straks kracht van wet krijgt dreigt er een stevig conflict met wat de stakeholders in hun inrichtingsstudie in onderling overleg als de toekomstvisie voor de jachthaven hebben uitgetekend. En die toekomstvisie was toch de kern van het Masterplan of toch niet?

### **BESLUIT:**

Het huidige ontwerp RUP is een compleet contraproductief document geworden dat nog nauwelijks rekening houdt met de doelstellingen van het Masterplan namelijk rechtszekerheid voor de horeca, een vernieuwde jachthaven in overleg met de watersportclubs en een aantrekkelijke recreatieve en sportieve accommodatie die aansluit bij de wensen van de gebruikers.

DIT rup is een puinhoop. We willen een **ANDER RUP**, met een apart luik of zelfs een apart RUP voor de jachthaven.

Om dit te kunnen verwezenlijken moeten de basisopties grondig herbekeken worden vertrekkende van de bestaande infrastructuur en écht rekening houdende met de wensen van de stakeholders én de potentiële gebruikers.