

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

**ONTWERP
BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & STRATEGISCH
VERDICHTEN**

februari 2025
Gemeente Middelkerke

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

ONTWERP - BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & STRATEGISCH VERDICHTEN

PROJECTNUMMER — 21680009

FEBRUARI 2025

Gemeente Middelkerke

CONTACT

Gemeente Middelkerke

Spermaliestraat 1

8430 Middelkerke

+32 (0)59 31 30 16

info@middelkerke.be

www.middelkerke.be

PROJECT TEAM:

CONTACT

Sweco Belgium bv

Elfjulistraat 43

B-9000 Gent

T +32 9 241 59 20

F +32 9 241 59 30

gent@swecobelgium.be

www.swecobelgium.be

Sil Goossens

Projectleider

Dieter Roels

Catherina Vanschoenwinkel

Yana De Reu

Kristien Mariën

Eline Stroobants

Leen Coorevits

Gertjan Lebrun

INHOUD

1. Leeswijzer	5
2. Uitdagingen voor de gemeente	6
3. Visievorming	11
3.1 Vanuit relevante studies	11
3.2 De ambitie: verhoging van de woonkwaliteit door hoger bouwen	18
3.3 Ontwikkelingsvisie per kern	24
4. Hoger bouwen als tool om gebiedsontwikkeling te sturen	32
4.1 Kort illustratief referentieonderzoek	32
4.2 Drie trappen van hoger bouwen	34
4.3 Opbouwende kwaliteitseisen	36
4.4 Ruimtelijke selectie van de drie trappen	47
4.5 Wonen buiten de ‘zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’	51
5. Projectopvolging	56
6. Actieprogramma	57
6.1 Vertaling van het beleidskader	58

6.2 Gebiedsgerichte projecten en concrete planinitiatieven	62
6.3 Monitoring en evaluatie van het beleidsplan	63

7. Begrippenlijst	64
--------------------------	-----------

8. Bijlage	65
-------------------	-----------

1. LEESWIJZER

De **strategische visie** voor Middelkerke formuleert robuuste ambities en vertaalt de maatschappelijke trends en veranderingen naar een lokale visie en strategie die inspeelt op de eigenheid van de gemeente.

Het Beleidsplan Ruimte bevat naast een strategische visie ook één of meerdere **beleidskaders**. Daarin wordt dieper ingegaan op bepaalde thema's uit de strategische visie en de ambities worden geconcretiseerd in doeltreffende strategieën.

In het **actieprogramma** van het beleidskader worden de beleidsacties beschreven die de gemeente prioritair wil uitvoeren.

De gemeente Middelkerke maakt samen met de strategische visie één beleidskader op, namelijk het **beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten'**. De hoofdfocus van dit beleidskader ligt op de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad. De landelijke dorpen (Westende-Dorp, Lombardsijde, Leffinge, Mannekensvere, Slijpe, Schore, Sint-Pieters-Kapelle) en gehuchten (Wilskerke, Spermalie, Rattevalle en Slijpebrug) behoren niet tot dit beleidskader aangezien, zoals geschreven staat in de strategische visie, deze niet in aanmerking komen om verder te verdichten. De focus ligt hier op het versterken van de eigenheid, charme en kwaliteit van de landelijke dorpen en op het vernieuwen en diversifiëren van het huidige woonaanbod.

Naast deze inhoudelijke documenten beschrijft de bijhorende **procesnota** de stappen die genomen zijn tot het bekomen van het Ontwerp Beleidsplan Ruimte van de gemeente Middelkerke.

2. UITDAGINGEN VOOR DE GEMEENTE

Er liggen heel wat kansen in de morfologische structuren van de gemeente Middelkerke. Middelkerke en Westende-Bad zijn sterk uitgebouwde kustdorpen waarin de appartementsbouw voornamelijk geconcentreerd is op een zeer bevattelijke oppervlakte tussen de dijk en de Koninklijke Baan. Daarbij heeft Westende-Bad een rijk historisch patrimonium met heel wat karaktervolle beeldbepalende gebouwen. Echter is er weinig uitgesproken samenhang. De verschillende (woon)sferen lopen door en naast elkaar en vormen samen geen uitgesproken identiteit of kwaliteit.

Atlantic Wall

De zogenoemde 'Atlantic Wall', kenmerkend voor de Vlaamse kust, vormt een ruimtelijke problematiek, die bij elk kustdorp in de verstedelijkte kuststrook vraagt om een kritische blik. De schaalbreuk die ontstaat tussen de bebouwing langs de dijk en de achterliggende bebouwing, zorgt in de dense bouwblokken van onder meer Middelkerke en Westende-Bad voor een verlaagde ruimtelijke- en woonkwaliteit.

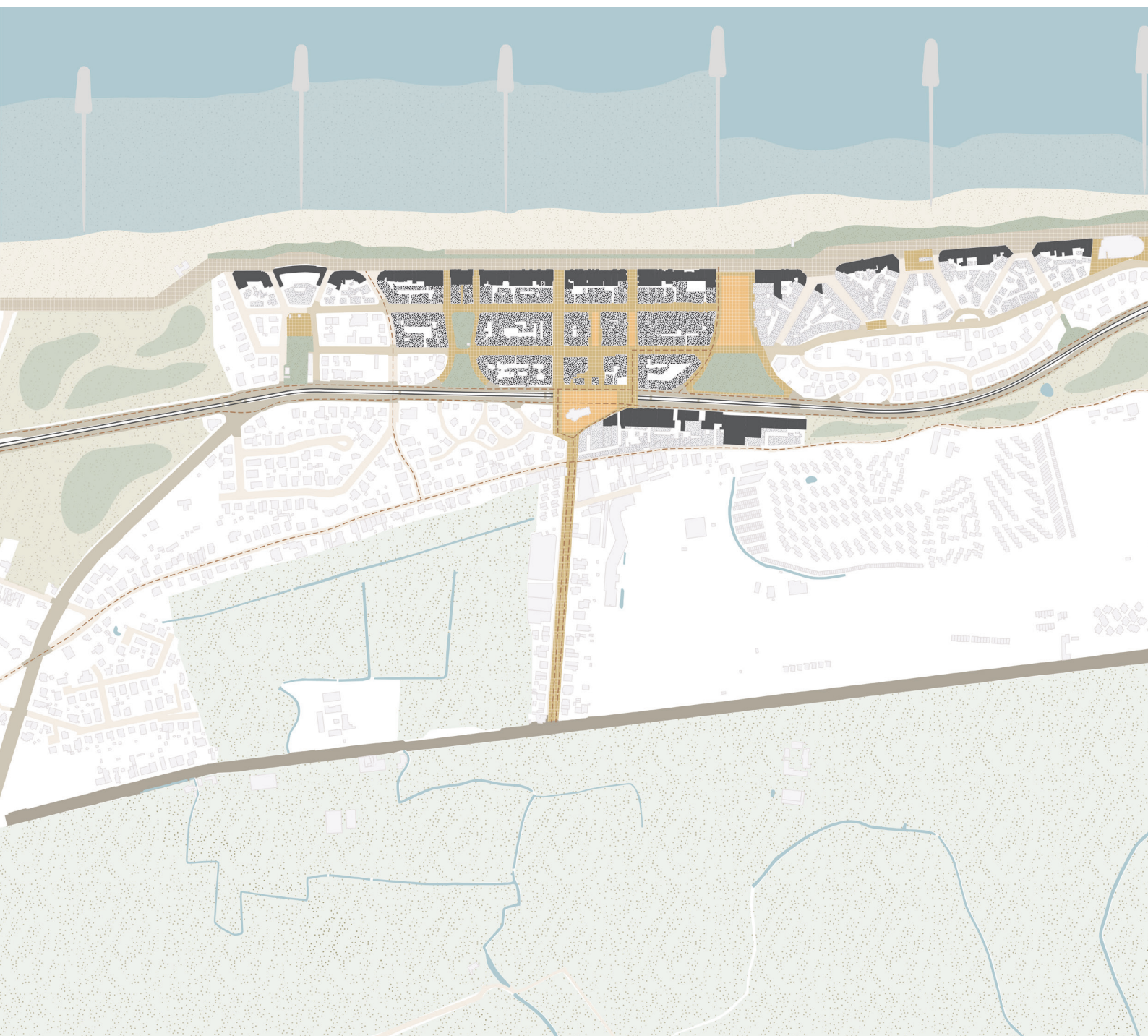
Achterliggend aan de Atlantic Wall situeert zich een probleem van 'minerale bouwblokken'. Een oplossing voor de problematiek van de minerale bouwblokken vraagt om enerzijds een ontpitting, een moeilijke opgave wegens vrijwel geen pit, en anderzijds om een oplossing van de 'achter'kanten van de Atlantic Wall. De oplossing dient gezamenlijk een antwoord te bieden en resulteren in een meerwaarde voor de gehele kern.

Vooraf in Westende-Bad, waar nog veel kleinere karaktervolle historische monumenten of vrijstaande woningen aanwezig zijn, doen de onverzorgde achterkanten, de lage kwaliteit van de weginfrastructuur, maar ook de wildernis aan terrassen, portieken en vitrines in de plint afbreuk aan de beeldkwaliteit van de volledige kern, inclusief openbare ruimte. De 'portiek' voor Westende, met name de Badenlaan, mist de uitstraling van een aangename toegangsweg. De dwarse toegangswegen naar de dijk doen in hoofdzaak dienst als parking waardoor ze geen aangename wandelassen naar de dijk vormen. Naast een oplossing voor de overgang tussen Atlantic Wall en achterliggende woonblokken is er ook nood aan een universele



MIDDELKERKE







WESTENDE-BAD

vormentaal op privaat en publiek domein.

Tweedeverblijvers en leegstand

Een andere uitdaging waar alle kustdorpen mee worden geconfronteerd, is de leegstand buiten de toeristische seizoenen. Net als overal aan de kust, blijft ook in Middelkerke en Westende-Bad het aandeel tweedeverblijvers toenemen. Residentiële woningen worden bij verkoop vaak aangekocht als vakantiewoningen, zonder dat zij doorheen het jaar worden bewoond of verhuurd. Hierdoor valt het leven in de residentiële wijken stil buiten de toeristische periodes maar wordt het heel druk in het toeristisch seizoen.

De voorzieningen in de handelscentra van Middelkerke en Westende-Bad werken dit effect nog meer in de hand doordat ze te vaak zijn afgestemd op deze toeristische periodes. Hierdoor zijn ze doorheen het jaar onvoldoende voorzienend voor de permanente bewoners.

Ouderen, ongelijkheid en maatschappelijke achterstand

Vandaag heeft Vlaanderen nog steeds te kampen met een groeiende ongelijkheid en maatschappelijke achterstand. Daarnaast zijn ook gezinsverdunding en vergrijzing de belangrijkste tendensen in de bevolkingssamenstelling.

In Middelkerke wint niet de natuurlijke groei aan belang maar wel de groei door migratie vanuit het binnenland aan belang. In de toekomst zal pensioenmigratie de grootste uitdaging voor Middelkerke zijn.

Het sociaal economisch profiel in Middelkerke toont dan weer dat er ten opzichte van het Vlaams Gewest meer personen zijn met een lager gemiddeld netto belastbaar inkomen, een sociale bijstandsuitkering, betalingsmoeilijkheden (waaronder ook voor gezondheidszorg), een hogere kans op kinder- en jongerenarmoede, vroegtijdige schoolverlaters en meer werkzoekenden. Het evenwicht is hierbij in beide gevallen zoek.

Steeds vaker wordt het verband gelegd tussen omgevingskwaliteit en sociaaleconomische ongelijkheid. De hoge huisvestingskosten treffen gezinnen met een laag inkomen zeer hard.

In Middelkerke worden de schaarser wordende kwalitatieve woningen opgekocht door kapitaalkrachtige tweedeverblijvers, waardoor de vastgoedprijzen heel hoog liggen en het voor de minder kapitaalkrachtige inwoners zeer moeilijk is om in eigen gemeente te blijven wonen.

Streven naar inclusiviteit én tegelijk ook naar een goede ruimtelijke kwaliteit is echter een moeilijke uitdaging. Een oplossing lijkt

hierbij te liggen in het voorzien van voldoende kwalitatieve woonunits, die door hun diversiteit aan woonvormen en door hun hoeveelheid ook financieel haalbaar blijven. Door bij de inrichting en de programmatie ook specifiek aandacht te besteden aan bevolkingsgroepen die nood hebben aan aangepaste woonvormen en voorzieningen, kunnen we spreken van een gepaste inclusiviteit.

Bij buurten die slecht ontsloten zijn voor openbaar vervoer en waar een gebrek is aan lokale buurtvoorzieningen met gezonde voeding, speelt de gemeente actief in op tijdelijk ruimtegebruik i.f.v. buurtmarkten of een mobiel voedingsaanbod.

Naar een integrale oplossing?

Een mogelijke oplossing tot algemene kwaliteitsverbetering van Middelkerke en Westende-Bad, bestaat uit een integrale benadering van beide (delen van) kustdorpen, de publieke ruimte, de bouwblokken en het gebouwprogramma. Hierbij wensen we als gemeente de regie in handen te houden door een sturend kader te scheppen met heldere randvoorwaarden en principes naar ruimtelijke kwaliteit.

Enkel een aanpak van vernieuwing en versterking voor alle delen van het kustdorp, kan zorgen voor de transformatie naar inclusieve kwaliteitsvolle levendige kustdorpen.

3. VISIEVORMING

Vanuit de bestaande uitdagingen heeft de gemeente nood aan een heldere strategie voor de heropleving en kwaliteitsverbetering van Middelkerke en Westende-Bad.

Gezien de veranderende bevolking, heeft de gemeente ook een stijgende nood aan kwalitatief wonen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de bouwshift en de huidige ruimtelijke planning in Vlaanderen stuurt heel hard aan om elke ruimtelijke uitdaging op te vangen binnen het huidige ruimtebeslag.

Als heldere strategie koppelen we deze uitdagingen tot één geïntegreerde visie waarin **hoger bouwen en strategische verdichtingsprojecten** in Middelkerke en Westende-Bad als **hefboom worden gebruikt voor een heropleving en kwaliteitsverbetering**.

3.1 Vanuit relevante studies

Als belangrijkste insteek voor de ontwikkelingsvisie en de formulering van de ambities en strategieën binnen dit beleidskader zijn twee recente studies gebruikt; het masterplan voor Westende-Bad en de studie 'Westende: Parel aan de kust'.

In het masterplan wordt beschreven hoe Westende-Bad in toenemende mate gekenmerkt wordt door leegstand en een ontoereikende woningkwaliteit. Als gevolg hiervan gaat de toeristische uitstraling verloren en verliest het gebied ook haar aantrekkingskracht voor de gemiddelde vastgoedhuurder of -eigenaar en handelaars/ondernemers. Dit alles heeft een negatieve impact op de kwetsbaarheid van de huidige sociale mix in Westende-Bad. De studie reikt strategische verdichting aan als oplossing.

De studie 'Westende: Parel aan de kust' is opgemaakt als voorstel om de stedenbouwkundige voorschriften voor Westende-Bad te herzien vanuit het standpunt van projectontwikkeling. Doel van deze studie is om investeringen in vernieuwing van het patrimonium aantrekkelijker te maken en een nieuwe dynamiek te laten ontstaan in **de meest**

dynamische delen van het kustdorp. Specifiek wordt in deze nota een sterke vraag tot hoger bouwen naar voor geschoven.

3.1.1 Masterplan Westende-Bad (2019)

Het Departement Ruimte Vlaanderen en de provincie West-Vlaanderen werken samen aan een Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone (T.OP). Het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone wil ruimtelijke oplossingen aanreiken voor huidige en komende uitdagingen in de kustregio. Vanuit de gemeenten in de regio werden er onder andere vragen gesteld over de mogelijkheden voor verdichting van het bebouwd weefsel, vragen over de aanpak van reconversie, de benadering van de vergrijzing en het woningaanbod voor eigen inwoners.

Hierbij heeft provincie West-Vlaanderen voor Westende-Bad het aanbod gelanceerd om samen met de gemeente een kort ontwerptraject op te zetten om de mogelijkheden voor verdichting, reconversie, kernversterking, ... vorm te geven.

Het onderzoek had als doel het opstellen van een **socio-culturele en ruimtelijke herstelstrategie**. In dit masterplan is nagedacht over de toekomstige ontwikkeling van Westende-Bad, met aandacht voor het verbeteren van de woonkwaliteit, het opfrissen van het openbaar domein en het stimuleren van het handelscentrum.

Verdichtingsopgave binnen het masterplan

Het masterplan stelt vast dat een groot deel van de bebouwing in het centrum van Westende-Bad is verouderd of niet voldoet aan de gewenste woonkwaliteit. Er worden categorieën opgesteld op basis van ouderdom en typologie. Op basis van die analyse worden strategische bouwopgaves aangeduid met belangrijke kansen om de vernieuwing van Westende-Bad op gang te trekken.

VISIEVORMING OP BASIS VAN EERDERE ANALYSES



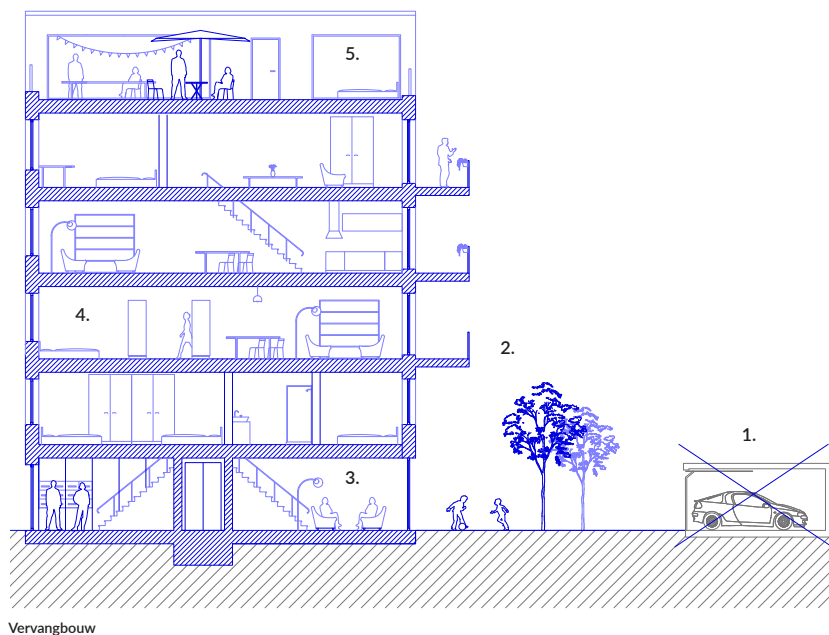
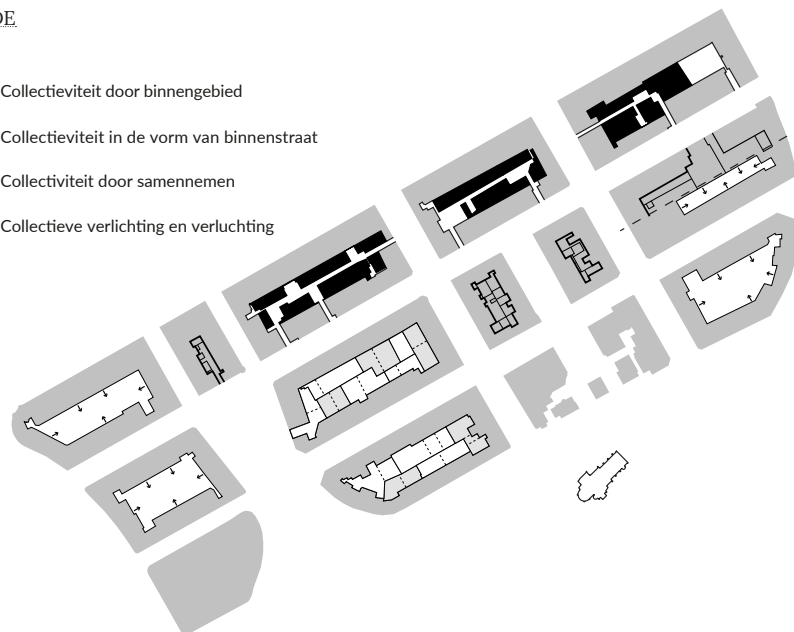
Het masterplan schuift een aantal ruimtelijke principes voor kwalitatieve vernieuwing naar voor:

- Garageboxen uit binnengebied weghalen en inzetten op collectief ondergronds parkeren om een kwalitatieve buitenruimte te kunnen realiseren
- Buitenruimte zoveel mogelijk ontharden
- Zuidgerichte terrassen
- Dakterrassen toestaan
- Collectieve functies in de plint (plaats van ontmoeting stimuleren)

- Wonen in de plint met connectie tot straat en binnengebieden
- Aandacht voor voorzieningen voor ouderen en integrale toegankelijkheid
- Per gebouw een mix aan typologieën, grootte en type verblijvers
- Gevarieerd straatbeeld in bouwhoogtes

LEGENDE

-  Collectiviteit door binnengebied
-  Collectiviteit in de vorm van binnenstraat
-  Collectiviteit door samennemen
-  Collectieve verlichting en verluchting



Binnengebieden

Het masterplan stelt vast dat de binnengebieden in de bouwblokken grotendeels verhard en gefragmenteerd bebouwd zijn, veelal in functie van parkeren. Hierdoor ontstaat er een laag-kwalitatief binnengebied met verloederde achtergevels en een doods aanvoelende buitenruimte als gevolg.

Er worden vier principes beschreven hoe er kan omgegaan worden met de verschillende types binnengebieden:

1. De binnenstraat omarmen

- (1) Garageboxen afschaffen en binnengebied autovrij maken door parkeeropgave ondergronds te voorzien
- (2) Functies in de plint die relatie aangaan met toegankelijk binnengebied
- (3) Bergingen en afvalcontainers collectief organiseren
- (4) Duidelijke en kwalitatieve toegangen organiseren tussen publiek domein en collectief binnengebied, vergroenen van binnengebied met groendaken en organiseren van terrassen op het zuiden

2. Samen werken over kavelgrenzen heen

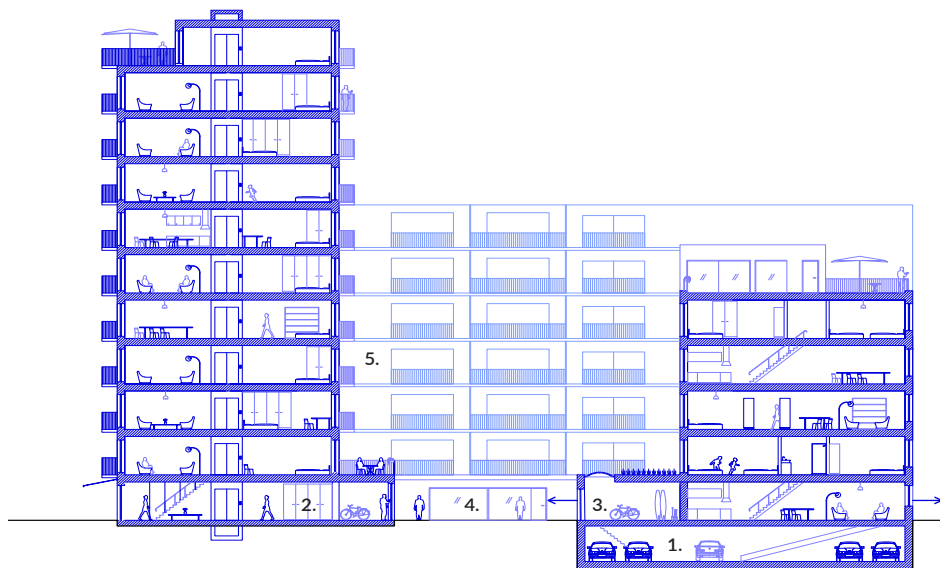
- (1) Weghalen van de garageboxen en gemeenschappelijke parkeerplaatsen en fietsenstallingen organiseren met één in- en uitrit
- (2) Min. 50% van de kavels ontharden, samenwerken met aanliggende kavels, lage bebouwing toegelaten mits voorgaande
- (3) Ontharde ruimtes invullen met terrassen en tuinen verhoogt de kans om vaste bewoners aan te trekken
- (4) Collectieve functies in de plint die relatie aangaan met straat en tuin, ook wonen kan op gelijkvloers en moet gestimuleerd worden

3. Binnengebied temperen

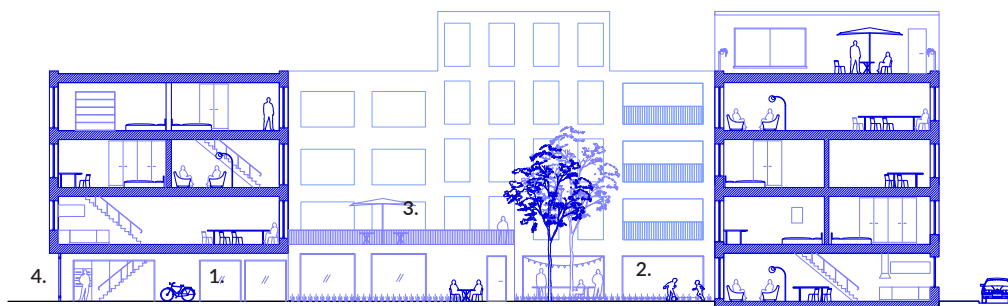
- (1) Ramen, dakkoepels en patio's voorzien
- (2) Groenelementen introduceren in patio's binnengebied
- (3) Maximaal één bouwlaag in binnengebied, maximaal vier bouwlagen in bouwblok
- (4) Handelszaken over twee bouwlagen of uitbreiden naar naburige panden

4. Collectief binnengebied ontwikkelen

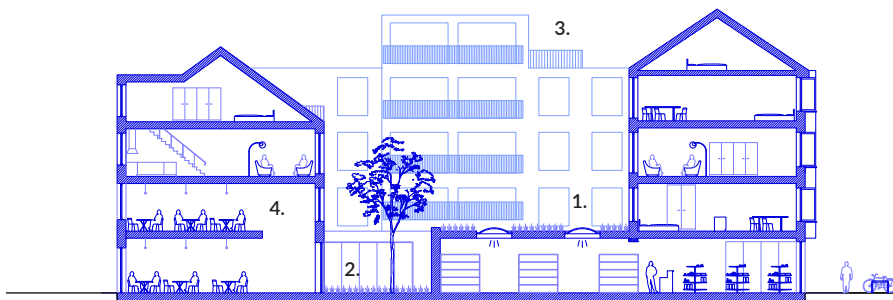
- (1) Garageboxen omvormen naar compactere groene collectieve parking in openlucht, aantal plaatsen tov units afbouwen en gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien
- (2) Tuinen en kwalitatieve buitenruimtes realiseren met woningen in de plint
- (3) Vernieuwde binnengebied als hefboom voor vernieuwing van de gebouwen, een extra bouwlaag kan helpen om de vernieuwing in gang te zetten
- (4) Gemeenschappelijke ruimten organiseren in binnengebied en plinten



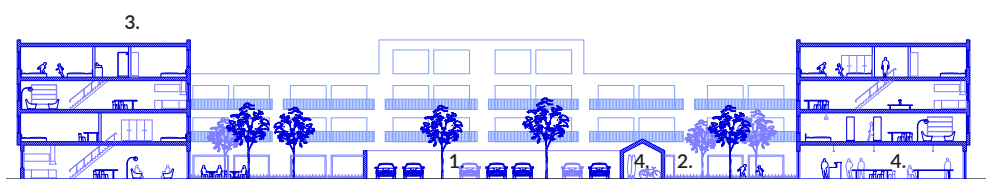
1 De binnenstraat omarmen



2. Samen werken over kavelgrenzen heen



3. Binnengebied temperen



4. Collectief binnengebied ontwikkelen

3.1.2 Studie 'Westende: Parel aan de kust' (2020)

Begin 2020 is de studie 'Westende: Parel aan de kust' gefinaliseerd. Deze studie werd opgesteld in opdracht van een projectontwikkelaar en is dus onafhankelijk van het voorgaande onderzoek.

De studie stelt dat Westende-Bad charmant is en een rijk verleden heeft met ruimte voor bewoners, tweedeverblijvers en vakantiegangers. Toch heeft Westende-Bad het niet makkelijk door een uitdagend handelsklimaat, een moeizame integratie van nieuwe bewoners en een groot aandeel sterk verouderde woningen en gebouwen. Westende-Bad heeft dus nood aan opwaardering en vernieuwing. De studie concludeert dat de stedenbouwkundige voorschriften in Westende-Bad gedateerd zijn en moeilijk vernieuwing toelaten.

Hoogbouw als revitalisatie.

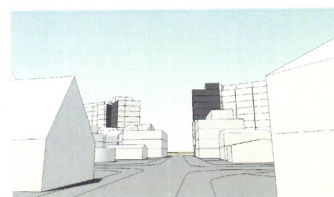
De opzet van het onderzoek is om de 'vraag naar hoogbouw' te kaderen binnen een duidelijke visie op de verdere uitbouw van Westende-Bad en geen 'ad hoc' beleid te voeren naar hoogbouw. Er worden vier basispijlers aangereikt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten:

1. Op stedenbouwkundige schaal denken (Bilbao-effect): strategische projecten van hoge kwaliteit die een meerwaarde bieden voor de hele kustzone en zo een nieuwe dynamiek doen ontstaan
2. Programmatische synergie: projecten die een maatschappelijke meerwaarde betekenen, die ook gericht zijn op (semi-) publieke functies
3. Architecturale kwaliteit: in al zijn onderdelen, materiaalgebruik en vormgeving
4. Financiële haalbaarheid: projecten kunnen ook gerealiseerd worden door de private sector, er moet rekening worden gehouden met de economische realiteit

Bestaande toestand

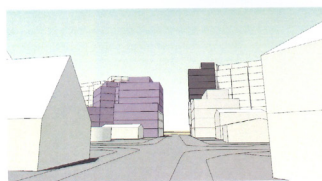


Straatbeeld: verrommeling door achterzijdes van hoogbouw, doorzichten naar garages en blinde gevels.

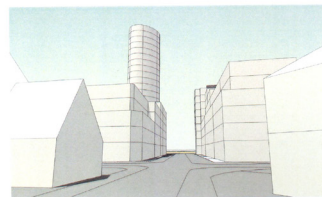


Straatbeeld

Ontwikkeling Pelikaan



Straatbeeld met invulling BPA 9 "Middelkerke Uitbreiding". De opmaak van een ruimtelijke visie voor het geheel is opportuun.



Straatbeeld met invulling ruimtelijk onderzoek. De straat wordt geflankeerd door voorzijdes.



Hoger bouwen kan een hefboom zijn om de kernen van de kustdorpen beter leesbaar te maken en te zorgen voor een nieuwe dimensie aan de omgeving. Door te stapelen is er meer mogelijkheid om functies te mengen (dag/nacht, wonen/vrije tijd/handel) en om de architecturale kwaliteit te versterken (economische rendabiliteit, geen monotone kustlijn).

Er worden met behulp van 3D-modellen voorstellen gedaan die op basis van bovenstaande ruimtelijke strategieën nieuwe ontwikkelingen stimuleren en een nieuwe dynamiek in Westende-Bad kunnen brengen, waaronder:

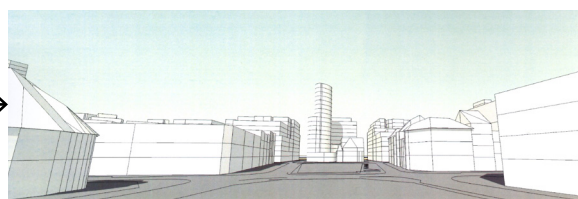
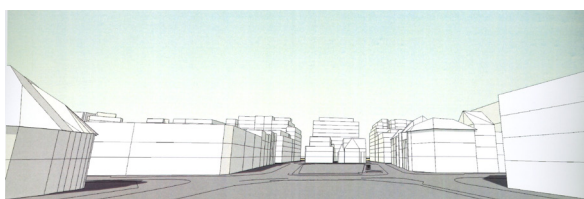
- Stimuleren van duurzame en kwalitatieve woonprojecten
- Openbare ruimte in ere herstellen en verrommeling aanpakken (hoofdzakelijk ontstaan door de relatie tussen hoog- en laagbouw in combinatie met de vele zij-, achter- en blinde gevels)
- Herstellen van centrumfunctie met een betere verhouding woon- en werkgebouwen
- Connectie met nabije natuur en vergroenen openbaar domein
- Aanpakken van sociale- en veiligheidsproblemen (kansarmoede, vereenzaming, verloedering)
- Creëren van een coherente ruimte
- Onafgewerkte achterkanten van de hoogbouw & bouwhoogtes meer op elkaar afstemmen door een gelijkmatige afbouw zodat het aandeel wachtgevels en blinde zijgevels worden beperkt
- Hoogbouw als landmarks op strategische locaties die de identiteit van de gemeente kunnen versterken

- Openbare ruimte opwaarderen door zoveel als mogelijk parkeren ondergronds te voorzien zodat ruimte vrij komt die kwalitatief ingericht kan worden als verblijfsruimte. Maar ook door pleinen te vergroenen en toegankelijk in te richten met minder 'private sportclubs'
- Randparkings invoeren om parkeren in het centrum te verminderen en ruimte vrij te maken voor voetgangers

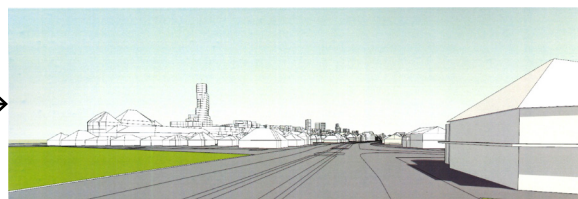
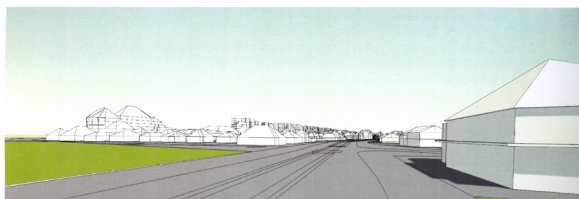
3.1.3 Minimaal te onthouden

Uit voorgaande studies onthouden we minimaal:

- Hoger bouwen als hefboom voor dynamiek, leesbaarheid en het opwaarderen van de publieke ruimte
- Streven naar architecturale kwaliteit: overgangen tussen hoog en laagbouw, beperken van blinde gevels
- Ontpitten van binnengebieden in bouwblokken: inrichten als tuinen en plaatsen van ontmoeting voor de omwonenden
- Levendige plinten
- Mix aan functies
- Kwalitatieve woonunits met voldoende buitenruimte
- Toegankelijke openbare ruimte
- Randparkings of ondergronds parkeren om ruimte vrij te maken



Voorstel ter hoogte van het Otletplein



Voorstel ter hoogte van de Henri Jaspalaan - aankomen in Westende-Bad

3.2 De ambitie: verhoging van de woonkwaliteit door hoger bouwen

3.2.1 Waarom hoger bouwen?

We willen **meer omgevings-, verblijfs- en woonkwaliteit realiseren**. We doen dit in eerste plaats binnen het bestaande ruimtebeslag en meer bepaald in de verdichte en meest voorziene kernen van de kustdorpen Westende-Bad en Middelkerke.

Op die manier is er geen behoefte meer om open ruimte aan te snijden voor wonen, maar ontlasten we ook de landelijke dorpen en gehuchten van verdichtingsprojecten. Dit zijn niet de plaatsen om de bevolkingsgroei op te vangen.

Meer omgevings-, verblijfs- en woonkwaliteit realiseren met zo weinig mogelijk ruimtebeslag en met nieuwe kwaliteitsvolle openbare ruimte, kunnen we in deze gebieden vooral doen door te bouwen in de hoogte.

Er worden twee soorten kwaliteitshefbomen voor hoger bouwen gehanteerd:

- Beperkt hoger bouwen in de kern, zonder verdichting
- Verdichting en hoogbouw op een beperkt aantal strategische locaties

De eerste hefboom vergt nadere motivatie en denkwerk. We willen namelijk in het dense en minst kwalitatief weefsel van de kern beperkt meer bruto vloeroppervlakte onder de vorm van hogere bebouwing toelaten als incentive tot vernieuwing en dus meer kwaliteit.

3.2.2 Drie kwaliteitsstappen

We formuleren de krachtige ambitie waarbij we hoger bouwen (al dan niet met of zonder **verdichting**) willen **inzetten als kwaliteitshefboom voor het realiseren van meer omgevings- en verblijfs- en woonkwaliteit**.

Er zijn echter drie kwaliteitstappen nodig die moeten garanderen dat deze verhoging niet louter leidt tot een kwaliteitsloze vernieuwingsoperatie.

- Het aantal woonunits mag niet meegroeien,

indien wel blijft er geen ruimte voor kwaliteit over en groeit de huidige situatie gewoon verder.

- De toegelaten BVO mag niet evenredig meegroeien met de verhoging van de bouwhoogte. Enkel zo wordt is er ruimte voor een grotere openheid/transparantie, licht en luchttoetreding en mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-)publieke en private buitenruimten.
- Het verplichten van een mix aan soorten woonunits zorgt ervoor dat er niet gekozen wordt voor (een overaanbod aan) eenzijdig kleine woonvormen en zorgt ook voor een tegenbeweging naar tweede verblijven.

De verhoogde bruto-oppervlakte en kwalitatievere inrichting zal ervoor zorgen dat er zowel financiële meerwaarde voor de eigenaar ontstaat als kwalitatiever wonen voor de bewoner als een kwalitatievere leefomgeving voor de kern.

3.2.3 Twee verschillende manieren van hoger bouwen en strategisch verdichten

We zien voor Westende-Bad en Middelkerke twee verschillende manieren hoe hoger bouwen en/of verdichting hier een antwoord op zou kunnen bieden. In volgende twee paragrafen bespreken we beide opties.

3.2.3.1 Beperkt hoger bouwen in de kern...

Door in het dense en minst kwalitatief weefsel van de kern beperkt hogere bebouwing toe te laten als incentive tot vernieuwing. Om te waken over effectieve kwaliteitsverbetering, is duidelijk dat dit enkel kan indien het aantal woonunits niet mee groeit. Indien wel dan blijft er geen ruimte voor kwaliteit over en groeit de huidige situatie gewoon verder.

Extra oppervlakte aan woonkwaliteit, niet verdichten

Hoger bouwen wordt gehanteerd om (verouderde) bouwblokken -binnen hun bestaande contour en met respect voor waardevolle delen van het patrimonium- open te werken en te modeleren in functie van een grotere openheid en transparantie, licht en luchttoetreding en meer mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-)publieke en private buitenruimten.

De verhoogde toegelaten vloeroppervlakte vloeit rechtstreeks naar de woonkwaliteit en beeldkwaliteit en over het geheel van de kern gezien niet naar een echte verhoging van woonunits (zie hoofdstuk 6 Actieprogramma en hoofdstuk 8 Bijlage).

Vanuit mix aan kwalitatieve woonvormen

Door een mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers op te leggen, kan er een meer divers aanbod aan woonvormen ontstaan.

Zowel de gemiddelde oppervlakte als de oppervlakte per soort woonvorm moet hierbij vastgelegd worden.

Vanuit verhoging van de gemiddelde vloeroppervlakte per unit

Een klein onderzoek* op Westende-Bad leert ons dat de bestaande gemiddelde grootte van de woonunits 70m² is.

De gemiddelde grootte per woonunit is nu veel te laag. Beleidsmatig hanteert de gemeente een woonoppervlakte van 90m² als een kwalitatief gemiddelde voor wonen.

Vanuit extra oppervlakte aan wonen per gebouw

Extra oppervlakte aan wonen per gebouw is nodig om voldoende incentive te hebben tot vernieuwing. 20% Bijkomende vloeroppervlakte zorgt voor voldoende incentive tot vernieuwing.

Het gaat echter om heel wat woongebouwen, een gevoelige verhoging van het aantal woonunits zou daarbij ook de leefbaarheid van het gebied kunnen verlagen. Terwijl het net de intentie is om meer kwalitatief wonen en een verhoogde leefbaarheid na te streven.

Vanuit combinatie van voorwaarden

Deze verhoging van de gemiddelde vloeroppervlakte per unit is beperkt hoger dan de toelaatbare bijkomende vloeroppervlakte per gebouw. 20% Bijkomende vloeroppervlakte met minimum 90m² woonoppervlakte gemiddeld per woonunit zal dus niet zorgen voor meer woonunits.

* zie bijlage bij deze nota

Vanuit niet evenredige groei van vloeroppervlakte met bouwhoogte

Een aantal vormelijke kwaliteitseisen naar openheid/transparantie, licht en luchttoetreding en mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-) publieke en private buitenruimten zijn nodig.

Om deze ook effectief af te dwingen mag de vloeroppervlakte per gebouw niet evenredig kunnen meegroeien met de bouwhoogte van dat gebouw.

We berekenden dat 2 extra bouwlagen bij 20% extra BVO bij bestaande gebouwen van 1-9 bouwlagen nooit tot maximalisatie kan leiden.

Het verschil in vloeroppervlakte zal rechtstreeks vloeien naar kwaliteit voor zowel de units als het gebouw als het straatbeeld.

3.2.3.2 Verdichting en hoogbouw op een beperkt aantal strategische locaties

Een tweede kwaliteitshefboom zien we in verdichtingsprojecten op een beperkt aantal zorgvuldig en strategisch gekozen locaties, waar eventueel ruimte is voor een hoogbouwaccent.

Vanuit straatniveau

Een stad bestaat uit een netwerk van straten, pleinen en levendige plinten. Samen vormen zij het netwerk van de openbare ruimte. Een leesbaar en aangenaam straatbeeld gevormd door een juist gebruik van de gebouwplint én van publieke ruimte is essentieel. Hiermee staat of valt het succes van een plek.

Bij het invullen van elke strategische projectzone en zeker deze met een hoogbouwaccent, moet erover gewaakt worden dat zij niet enkel functioneren als visueel herkenpunt in zijn omgeving. Het moet ook bijdragen aan een heropleving van het straatbeeld, zorgen voor de activering van de dynamiek op straatniveau en communiceren met zijn gebruikers.

Detailering en transparantie voor deze 'onderlagen' die we plint noemen is even belangrijk als de opbouw van het gebouw in zijn omgeving zelf.

Alleenstaande gebouwen onttrekken zich aan het leven rond het gebouw en veroorzaken geïsoleerde onderbenutte restplekken rondom zijn rooilijn. Het patroon van straten en pleinen is leidend voor de invulling en inplanting van de plint en bijgevolg ook het volledige gebouw.

Vanuit historie

Hoger bouwen en zeker een hoogbouwaccent voegt een nieuwe laag toe aan een historisch gegroeid centrumweefsel. Het is van belang dat het gebouw dan ook de opbouw van de kern respecteert en hiermee interageert.

Vanuit architectuur en verschijningsvorm

Er moet extra aandacht gaan naar de kwalitatieve wijze waarop het gebouw wordt vormgegeven.

De verschijningsvorm beperkt zich niet tot de uiterlijke architecturale invulling, maar wordt bepaald door de opbouw en geleding van het gebouw in relatie tot programma, footprint en omgeving. Het is daarom noodzakelijk het gebouw niet als een monolithisch volume te zien, maar als een combinatie van een plint, een tussenlaag (gebaseerd op de bouwhoogte van de omgeving) en een bovenlaag. Elk van deze lagen kennen een andere oppervlakte, omvang, programma, werking,....

Vanuit programma

Op straatniveau vraagt een alzijdige gevel voor een alzijdig programma. Een strategische projectzone gelegen binnen de kern van een kustdorp moet bijdragen aan de stedelijke mix van het kustdorp. In (delen van) de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad betekent dit een mix aan kwalitatieve woonvormen. Maar aanvullend ligt ook een belangrijke rol voor het programma in de plint, die de verantwoordelijkheid heeft het bijhorend plein en bij uitbreiding het gehele centrum niet enkel te voorzien van commerciële toeristische functies, maar ook maatschappelijke functies (vb. voor de verouderende bevolking, maar ook voor de gezinnen die we extra willen aantrekken).

Uitgangspunt is niet het gebouw, maar de meerwaarde (aan kwaliteit).

Uitgangspunt voor een verdichtingsproject met hoogbouw moet zijn dat er in één beweging ook een plein/park moet gecreëerd of opgewaardeerd worden, waar zowel ontmoeting als klimaatbestendigheid centraal staat.

Behalve de keuze van de strategische projectzones, moet ook specifiek afgewogen worden waar hoogbouw deel mag uitmaken van de strategische projectzone. Rekening houdend met een maximale benutting van wind, zon,

vergroening en synergie tussen functies om een bijdrage te leveren aan de energie opgave en de klimaatdoelen van Vlaanderen.

Op strategische, weloverwogen locaties

De locatie van verdichting en hoogbouw is een belangrijke en bepalende factor. Kwalitatieve verdichtingsprojecten met een meerwaarde voor de omgeving toelaten op de verkeerde plekken zal indirect nog steeds leiden tot een afbreuk en kwaliteitsvermindering van de leef- en woonkwaliteit. Daarom moeten we goed nadenken op welke plekken we verdichting en hoogbouwaccenten willen toelaten. De zones waar hoger bouwen wenselijk is, worden geënt op de structuurbepalende elementen in Middelkerke en Westende-Bad. Voor bouwblokken die op strategische locaties in de kern gevestigd zijn, kan nagedacht worden over hoogbouw. Het doel van verdichting of hoogbouw op deze plaatsen moet steeds kwalitatieve gebiedsontwikkeling blijven waarvoor tevens specifieke eisen gesteld worden om de structuur van de kernen te versterken en verbeteren.

Ideale locaties voor hoogbouw zijn locaties langsheen belangrijke verkeers- en zichtassen, bij pleinen (als hoogte-accent of herkenningspunt). In de ontwikkelingsvisie wordt een eerste aanzet gedaan wat betreft de gewenste locaties voor hoogbouw en verdichting. In hoofdstuk 4.4 zal een ruimtelijke selectie op basis van de ontwikkelingsvisie specifieke zones selecteren en categoriseren waar een vorm van hoger bouwen mogelijk is.

4.2.4 Hoe bijhorende hogere kwaliteit realiseren?

Hieronder bespreken we een aantal algemene en intrinsieke kwaliteitsprincipes waaraan hoger bouwen en strategische verdichting moeten voldoen om zo een kwalitatief en gevarieerd woonaanbod te realiseren waar alle inwoners hun plekje vinden.

Woonkwaliteit

We waken erover dat nieuwe hoogbouwprojecten een gezonde mix aan woonunits en -vormen met een hoge woonkwaliteit bieden. Wooneenheden voor jonge gezinnen en starters, aanpasbaar en levenslang wonen voor de oudere generaties, flexibele woongelegenheden voor zowel toeristische als residentiële woonwensen, alternatieve hedendaagse woonvormen zoals

cohousing, nieuwe samenwerkingsverbanden en eigendomsstructuren (mede-eigendom op bouwblok- of projectniveau, autodelen...), en dit met voldoende grote woonunits gekenmerkt door kwalitatieve leefvertrekken, voldoende private buitenruimte, structureel meer groen (bv. op verschillende niveaus) met een (semi-)publiek karakter, alternatieve parkeervoorzieningen.

In eerste instantie zal de gemeente RUP's, een gemeentelijke verordening en gemeenteraadsbesluiten hanteren in het streven naar een evenwicht tussen vaste bewoners, tweede verblijvers en toeristen. Indien er instrumenten worden ontwikkeld om hierbij de verhouding permanent wonen en tweede verblijven onder controle te houden, kan hier ook op ingezet worden.

Extra oppervlakte aan duurzame buitenruimte

De kernversterking voor Middelkerke en Westende-Bad biedt veel potentieel voor duurzaam gebruik van ontharde binnenruimtes en platte daken. Platte daken hebben de potentie om heel wat ruimtelijke meerwaarden te creëren op vlak van kwaliteit en duurzaamheid: private of collectieve verblijfsruimte of groendaken, voor lokale of collectieve voedselproductie, voor hernieuwbare energie, voor vertraagde waterafvoer, voor het verhogen van de biodiversiteit dankzij het toevoegen van streek eigen natuur op een kwalitatief ingericht groendak ...

Duurzaamheid

In de kernen van de kustdorpen is heel wat verouderd patrimonium dat niet alleen qua leefkwaliteit en wooncomfort ontoereikend is, maar ook niet meer voldoet aan de huidige normen omtrent duurzaamheid. Met vernieuwing zetten we ook in op het energetisch renoveren van verouderde gebouwen en bij nieuwe gebouwen houden we rekening met de huidige normen inzake materiaalgebruik, energie, isolatie, verwarming etc.

Slanke footprint (in geval van een hoogbouwaccent op strategische locaties)

Wanneer voornamelijk wonen wordt voorzien in het gebouw is het behoud van voldoende kwaliteit in de woonunits belangrijk, dit was namelijk ook de basisambitie voor het toelaten

van hoger bouwen. Hierbij zijn licht, ruimtegevoel en buitenruimte bepalend voor de toelaatbare footprint (naar breedte, diepte, ...).

Levendigheid

Met die incentive, maar ook met duidelijke voorwaarden wordt ook de beeldkwaliteit in de straten verhoogd.

De onderste bouwlagen, die aansluiting vinden bij het straatniveau van straten met een centrumfunctie, hebben nood aan een ander programma en beeldkwaliteit.

De plint wordt ingevuld met kwalitatief wonen voor een minder mobiel publiek of met een programma dat het private karakter overstijgt. Niet met garages, zo wordt vermeden dat blinde gevels op het maaiveld ontstaan. Door het creëren van een levendige plint draagt de bebouwing bij aan het verhogen van de beeldkwaliteit en belevingswaarde van de kern.

Beeldkwaliteit

Hoogbouw laat zich zien langs alle zijden, van ver en van dichtbij. Een alzijdige beeldkwaliteit vanop alle niveaus is een basisbehoefte. Zowel de daken, hogere verdiepen als de plint in het straatbeeld, moeten kwalitatief en esthetisch verantwoord ingericht worden.

Daklandschap

Het dak van een plint die ruimer is dan de hogere bebouwing die erop wordt geplaatst, is waarneembaar vanuit alle gebouwen in de omgeving. Het draagt dus ook bij aan het omliggend landschap.

Utilitaire zaken, zoals airco, liftopbouw, ... zijn hierbij best niet bepalend. De daken kunnen bovendien bijdragen aan de vertraagde waterafvoer, hittestress, biodiversiteit,... binnen de kern. Het kwalitatief inrichten van dit landschap is bijgevolg even belangrijk als de inrichting van het publiek domein rondom het gebouw en dient hier ook op afgestemd te worden.

Het dak van de top een hoogbouwaccent, is vooral waarneembaar van een afstand en draagt bij aan de skylines van de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad. De aftopping, zonder technische infrastructuur is dan ook cruciaal.

Kwalitatief programma

In de omgeving van nieuwe woonontwikkelingen moet er minimaal worden ingezet op voorzieningen en functies afgestemd op een (mix aan) bewoners (ouderen, jonge ouders met kinderen,...). Er is nood aan het creëren van ontmoetingsplaatsen zodat vereenzaming wordt tegengegaan en er een verenigingsleven kan ontstaan (denk hierbij aan collectieve binnengebieden of het introduceren van een drempelloos evenementenplein).

Maar ook in het gebouw kan een meerlagig programma (gemeenschappelijke ruimten, in de plint,...) voorzien worden met ruimte voor toeristische functies, maar ook met mogelijkheden om hedendaagse noden en voorzieningen beter te faciliteren (plaats voor diensten zoals kinderdagverblijf, zorgpunt,...).

Flexibiliteit

Nieuwe gebouwen, zeker strategisch gekozen en gemotiveerde hogere gebouwen, zijn verplicht om mee te kunnen groeien met veranderende omstandigheden en wensen in de toekomst. De plint moet een grote flexibiliteit van mogelijke transformaties aan kunnen, de woonruimtes moeten indien nodig aanpasbaar zijn.

Bij elke afweging tot hoogbouw is het essentieel om na te denken over deze transformaties. Denk bijvoorbeeld aan het verticale leidingtransport, het energienetwerk binnen een toren, verdiepingshoogte, vluchtroutes, vloeroppervlaktes, mogelijkheden voor buitenruimte, mogelijke overmaat van inpandige ruimtes, liften, ...

Relatie tussen kern en landschap versterken

De mogelijkheid om hoger te bouwen wordt ingezet om ruimere collectieve opgaves en uitdagingen te integreren.

Door het ontpitten van bouwblokken en deze open te werken op maaiveldniveau kunnen er niet enkel visuele relaties tussen de private buitenruimten in de binnengebieden en de publieke ruimte rondom geschept worden, maar kan er ook gedacht worden aan het (semi-) publiek maken van het maaiveld waardoor er fysieke, zachte doorsteken en verbindingen gecreëerd kunnen worden onder het bouwblok door. Deze verbindingen bieden mogelijks een antwoord op bepaalde missing links en dragen

zo bij aan de vorming van een aaneengeschaakt netwerk van publieke ruimtes, en bij uitbreiding ook richting het achterliggend landschap.

Duurzaam mobiliteitsbeleid en verkeersluwe handelscentra

Verdichten dient steeds gepaard te gaan met het faciliteren van duurzame verplaatsingen (wandelen, fietsen en collectief vervoer). Bijkomende bewoners of verblijvers betekenen extra verplaatsingen. Projecten in de strategische zones (waar verdichting wordt beoogd) moeten duurzame oplossingen bieden voor de bijkomende mobiliteitsvraag die ze genereren. Duurzame modi dienen hierbij gestimuleerd te worden zodat de auto-afhankelijkheid vermindert. Op projectbasis kunnen keuzes gemaakt worden die bijdragen tot een betere organisatie van het parkeren en duurzame verplaatsingen motiveren. Zo kunnen in grote ontwikkelingsprojecten ondergrondse parkings voorzien worden die publiek toegankelijk zijn. Bewoners en bezoekers kunnen ondergronds parkeren waardoor minder parkeerplaatsen op het publieke domein nodig zijn en hier gekozen kan worden voor een duurzamere en kwalitatievere herinrichting van het openbaar domein op maat van de mens in plaats van de auto. Verder kunnen voldoende grote en beveiligde fietsenstallingen voorzien worden zodat het fietsgebruik verder gestimuleerd wordt.

Er kan nog een stap verder worden gegaan, op plaatsen waar heel veel mensen bijeen komen om te winkelen, rond te kuieren, kunnen de straten autovrij gemaakt worden. Dit creëert opportuniteiten om bijvoorbeeld het handelscentrum herin te richten op mensenmaat met een uniforme, aangename en sterke beeldkwaliteit die uitnodigt om te vertoeven op die plek en ervoor zorgt dat ouderen zich ook makkelijk kunnen verplaatsen doorheen het centrum.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer vanuit de naburige steden Oostende en Nieuwpoort is dankzij de kusttram reeds een verworven troef die bijdraagt aan de leefkwaliteit van de bevolking. Middelkerke wenst echter het aanbod aan openbaar vervoer nog verder te optimaliseren, met de tram als hoogwaardige openbaar vervoersas als basis en aanvullende buslijnen (en de belbus voor het voorzien van basismobiliteit in het poldergebied). Verdichtingsprojecten ter hoogte van deze

OV-assen kunnen hierop inspelen door in de nabijheid van de OV-halte ruimte te voorzien voor bijkomende mobiliteitsmogelijkheden (deelfietsen, deelauto's) en voorzieningen zodat er een multimodaal knooppunt (mobipunt) ontstaat.

Ook het fietsnetwerk kan versterkt worden, o.a. door het voorzien van twee types routes: een bovenlokaal netwerk voor verbindingen tussen de kernen en een lokaal netwerk dat meer inspeelt op verplaatsingen op kortere afstanden. Voor beide types routes moet ingezet worden op veiligheid, bij voorkeur conflictvrij van gemotoriseerd verkeer.

Openbaar domein heropwaarderen

Het is wenselijk dat het opwaarderen van het publiek domein in de nabije omgeving mee deel uitmaakt van de opgave.

Hierdoor kunnen verharde straten en publieke pleinen worden onthard en vergroend (voorzien van bomen en inheems groen), kan ingezet worden op een inclusieve toegankelijke open ruimte,...

De herinrichting van publieke pleinen kan tevens ook een hefboom zijn voor het creëren van overstapplaatsen voor duurzaam vervoer en het versterken van het netwerk van openbaar vervoer, het fiets- en wandelnetwerk.

Wind en zon (enkel in geval van verdichting op strategische locaties)

Om ervoor te zorgen dat het windklimaat binnen de grenzen blijft, zijn bij het ontwerpproces (minder concreet op planningsniveau, concreter op projectniveau) de nodige oriënterende windonderzoeken en schaduwonderzoeken verplicht. Deze metingen worden op basis van volumestudies gedaan en brengen de mogelijke knelpunten in beeld.

Vanuit andere aspecten (enkel in geval van verdichting op strategische locaties)

In een vroeg stadium zal er op projectniveau een quickscan worden gemaakt voor randaspecten zoals brandnormering, geotechniek (zettingsgedrag),...

De benodigde ingrepen kunnen dan tijdig worden meegenomen in de ontwikkeling.

3.2.5 Met regie in eigen handen

Bij verhoging van de mogelijkheden is ongebreidelde, niet-kwalitatieve groei met winstmaximalisatie voor de projectontwikkelaar telkens een reëel gevaar.

We willen als gemeente de regie in handen houden en moeten daarom als gemeente een sturend kader scheppen met randvoorwaarden en principes naar ruimtelijke kwaliteit. Door:

- In eerste instantie en op korte termijn door extra mogelijkheden toe te laten, gekoppeld aan kwaliteitseisen en ruimtelijke randvoorwaarden via de opmaak van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (er staan al concrete RUP's in stelling), met hierin:
 1. Verplichte mix aan kwalitatieve woonvormen
 2. Minimale gemiddelde woonoppervlakte
 3. Extra oppervlakte aan wonen per gebouw
 4. BVO groeit niet evenredig met bouwhoogte
 5. Verplichte evaluatievoorwaarden
- Bij verkoop van strategische gronden in eigendom van de gemeente altijd de kwaliteitseisen zoals bepaald in het beleidsplan op te nemen in de verkoopakte.
- Nadat de RUP's in werking zijn gesteld, een heldere procesmethodiek voor ontwikkeling op te stellen en te hanteren, die een proactief en dialoogerend vergunningenbeleid voorop stelt:
 1. Met een verwijzing naar de vraag om elke aanvraag te motiveren vanuit een transformatietoets, zoals ook opgenomen in het RUP.
 2. Met minimum een vooroverleg en indien nodig een kwaliteitskamer bij grotere projecten.
 3. Met een sturende leidraad / stappenplan van het te volgen proces voor indiening van een aanvraag bij grotere projecten.

3.3 Ontwikkelingsvisie per kern

Dit hoofdstuk zet voor Middelkerke en Westende-Bad een aantal strategische krijtlijnen uit, beschrijft **gewenste ruimtelijke kwaliteiten**, **geeft weer hoe hoger bouwen hier kan toe bijdragen** en stipt een aantal **strategische locaties** aan waar **transformaties met verdichtingsmogelijkheden** opportuun zijn. Deze visie is deels gebaseerd op bestaande visiedocumenten, integreert lopende en geplande projecten op het terrein maar biedt ook een kapstok voor toekomstige ontwikkelingen.

In hoofdstuk 4 wordt op basis van analyses uit de strategische visie en deze ontwikkelingsvisie een verdere afbakening gemaakt van zones waar hoger bouwen en/of strategische verdichtingsprojecten als hefboom voor kwaliteit mogelijk worden geacht.

3.3.1 Westende-Bad

Kwalitatieve woon-kern

Westende-Bad, de parel aan de kust, lijkt vergane glorie door de ontoereikende woonkwaliteit en de verlaagde uitstraling. De heropleving van Westende-Bad staat dan ook bovenaan de agenda van de gemeente. Met dit beleidskader wil de gemeente een hefboom creëren om investeerders aan te trekken en vernieuwing in de kustdorpen te introduceren.

De kern van Westende-Bad wordt in de noord-zuid richting begrensd door de dijk en de N34, en in de oost-westelijke richting door twee duinstructuren (Warandeduinen en Sint-Laureinsduinen). Bij uitbreiding maakt ook de zone langs de Badenlaan, niet zijnde de campings en vakantieparken, vanuit zijn toegangsfunctie vormelijk deel uit van deze kern.

Binnen het meest compacte en dense deel van het kustdorp is de nood tot verhoogde woon- en leefkwaliteit het hoogst. Hier sturen we aan op het algemeen toelaten van beperkte hogere bebouwing, zonder groei van aantal woonunits en onlosmakelijk gekoppeld aan randvoorwaarden naar kwaliteit zowel op publiek als privaat domein.

Gezien het bestaande BPA is een juridische verankering via een RUP nodig.

Compact handelscentrum en levendige plint

Het handels- en voorzieningenapparaat concentreert zich binnen een duidelijke centrumfiguur, namelijk de vork 'Badenlaan, over de Sint-Theresiakapel, tot de Meeuwenlaan en Arendlaan'. Deze figuur heeft bovendien naast de zeedijk een belangrijke toeristische en commerciële functie, om de ééndagstoeristen op te vangen.

Binnen het masterplan Westende-Bad wordt er gestreefd naar de ontwikkeling van een compact handelscentrum die verder versterkt en opgewaardeerd wordt. Dit handelscentrum valt deels samen met de zogenaamde 'vorkfiguur' en wordt begrensd door de Arendlaan en de Meeuwenlaan met een eventuele verbinding via de Distellaan naar het Rauschenbergplein.

Het toelaten van hoger bouwen zal ontwikkelaars motiveren om te investeren in oude gebouwen en deze te vervangen. Door hier ruimtelijke randvoorwaarden aan te koppelen die een commerciële functie op het maaiveld stimuleren, kan een levendige plint worden gerealiseerd.

Karakteristieke pleinen

In navolging van het masterplan voor Westende-Bad, werd een beeldkwaliteitsplan opgemaakt met als doel een eenduidige visie voor het openbare domein van Westende-Bad uit te werken, meer specifiek voor de publieke ruimte, gewenste straatbeeld, materiaalgebruik, ...

De krachtlijnen van het beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor een kwalitatieve organisatie van de publieke ruimte en werden doorvertaald in de strategische visie. We kunnen stellen dat de publieke ruimte in Westende-Bad vooral wordt bepaald door verschillende grootschalige pleinen en hier dan ook kan gesteld worden dat dit de meest strategische plekken binnen de kern zijn:

(1) Het Rauschenbergplein

Het Rauschenbergplein in Westende-Bad is op vandaag een zeer gefragmenteerd plein met weinig ruimtelijke kwaliteit, waarvan de staat van plein en parking ondermaats is. Ook de relatie met de dijk en het strand is slechts beperkt aanwezig. Het gebied ontbreekt vooral aan een algemene visie.

(2) Portiekenplein

Een gedeelte van de Portiekenlaan is autovrij. Deze publieke ruimte is echter volledig onzichtbaar vanop de Henri Jasparlaan en de invalsweg Badenlaan. De ruimte bereikt in zijn huidige inrichting zijn volle potentieel niet.

(3) Het zogenaamde 'Otletplein' gelegen tussen de Noordzeelaan en de Westenlaan werd onlangs vernieuwd met een speel- en rustplein.

(4) Het zogenaamde 'sportplein' tussen Britselaan en Franselaan met op de kop langs de dijk het 'Lac aux Dames'.

Deze pleinen vormen belangrijke schakels voor het creëren van een aaneengesloten netwerk van publieke ruimte binnen de kern van Westende-Bad. Ze hebben hierbij het potentieel om een nog sterkere en meer attractieve link te maken tussen de dijk en het achterliggend weefsel tot aan de N34. Ruimtelijk worden ze met elkaar verbonden

via de as Herfstlaan – Oorlogsinvalidenlaan – Zomerlaan – Zonnelaan en de as Golvenlaan – Distellaan. Het beeldkwaliteitsplan beoogt een heraanleg van deze assen met aandacht voor zachte verbindingen en vergroening. Zo kunnen de pleinen hun rol binnen dit netwerk nog beter opnemen.

Het plan beoogt ook een kwalitatieve heraanleg van het Portiekenplein (en bijhorende uitbreiding in de Meeuwenlaan, het hart van de horeca van Westende-Bad) en het Rauschenbergplein (ontmoetings- en evenementenplaats). Door deze twee pleinen hun eigen karakter te versterken via de heraanleg van het publieke domein, versterken we niet enkel de identiteit van deze pleinen maar ook het algehele beeld van Westende-Bad.

(+) De bovenbouw van het Rauschenbergplein is in eigendom van de gemeente, maar de ondergrondse parking niet. De tennisvelden die er vandaag op liggen zijn een onderbenutting van deze



strategische locatie en zullen verplaatst worden naar de sportsite Krokodiel in Middelkerke. De parkeergarage onder het Rauschenbergplein is momenteel in heel slechte staat. De gemeente wil het plein met ondergrondse parking volledig heraanleggen. Hierbij wenst ze de bijkomende parkeercapaciteit te ontsluiten via een rotatieparking aan de Distellaan.

(+) De heraanleg van het Portiekenplein en zijn omgeving kan dan weer de rol van het plein als kwalitatieve toegangspoort voor Westende-Bad versterken. In het verlengde van de Portiekenlaan, zal ook een herontwikkeling van de Sint-Theresia kapel en de kwalitatieve heraanleg van de Badenlaan zorgen voor een extra kwaliteitsslag van het openbaar domein van Westende-Bad

Zowel in het masterplan als in het beeldkwaliteitsplan van Westende-Bad wordt de Badenlaan gezien als hoofdontsluitingsas naar Westende-Bad vanuit het hinterland. Er wordt een heraanleg vooropgesteld waarbij er aandacht is voor de verschillende vervoersstromen en kwalitatieve vergroening.

De Sint-Theresiakapel is het herkenningspunt van Westende-Bad. De kapel staat naast de tramhalte Westende-Bad en vormt de toegangspoort tot het centrum vanaf de randparking Badenlaan. Bovendien krijgt de kapel, via een architectuurwedstrijd in winvorm, een nieuw gebruik waarbij de publieke beleving centraal staat. Hiermee zal deze plek nog meer haar rol kunnen opnemen als 'inkomst van Westende'.

Karakterversterkende bebouwde omgeving

Om de strategische positie van de pleinen te benadrukken, is het verantwoord na te denken over de combinatie van de pleinen met een verdichtingsproject als hefboom voor een meer kwalitatieve omgeving met een beeldkwaliteit die de eigenheid en identiteit van de plek nog meer in de verf zet.

(+) Het Rauschenbergplein is momenteel gefragmenteerd, maar net de grootte ervan

zal kenmerkend worden bij de heraanleg. Ook de centrale ligging in Westende-Bad is een belangrijk kenmerk. Een verdichtingsproject met hoogbouw op het zuidelijk deel van het plein, zou niet enkel zorgen voor een nieuwe eigentijdse identiteit voor het plein én bij uitbreiding voor een groot deel van de kern, maar zou het hele project ook financieel haalbaar kunnen maken. Duidelijker kan een kwaliteitshefboom niet zijn.

(+) Het Otletplein is net vernieuwd en ook het zogenaamde 'sportplein' aan Lac aux Dames heeft zijn werking, een heraanleg is hier niet direct aan de orde, maar ook hier kan een verdichtingsproject deze identiteit versterken.

Een hoogbouw zoals op het Rauschenbergplein is echter niet wenselijk. Een kern zoals Westende-Bad verdient een markant accent zichtbaar identiteit gevend vanop afstand, maar meer dan één zou juist minder identiteit gevend werken. Bovendien zijn deze pleinen minder centraal liggend én gelegen in een minder dense en rustigere omgeving.

Een kwaliteitsverhogend project moet hier eerder gezien worden in een context van een markant gebouw afgestemd op zijn publieke omgeving.

Randparkeren

Er is een nieuw gemeentelijk parkeerplan opgemaakt waarin ingezet wordt op randparkings om de verkeersdruk van het centrum te verlichten.

De realisatie van het parkeergebouw aan de Badenlaan in Westende-Bad is een recent project dat binnen deze visie kadert. Door de aanleg van de randparking aan de Badenlaan en de heraanleg van de ondergrondse parking t.h.v. van het Rauschenbergplein kan de mobiliteits- en parkeerdruk door dagtoeristen worden opgevangen in parkings aan de rand van de kern. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen in de kern vervangen worden door groen en kunnen de straten meer fiets- en voetgangersvriendelijker worden gemaakt.

Met de lopende studies voor een betere bereikbaarheid van het autoverkeer, wil de gemeente inzetten op een aangenaam centrum waar voetgangers en fietsers voorrang krijgen op gemotoriseerd verkeer. Zo verbeteren we de leefkwaliteit van deze parel aan de kust.

Parallele en dwarse groene verbindingen

Vanuit de strategische visie kwam de nood naar voor om ook parallelle verbindingen tussen de duingebieden te realiseren in de kern van Westende-Bad.

Deze verbinding zal in eerste instantie worden gerealiseerd via het lopende project rond de heraanleg van de zeedijk waarbij de zeedijk aanzienlijk zal worden vergroend.

Anderzijds wordt ook de N34 aangehaald als mogelijke drager van een verbinding tussen de duinzones. In Westende-Bad maken onder andere de terreinen van padel on the Beach, de omgeving van de Sint-Theresiakapel, de gemeentelijke speeltuin en de parking op de Flandrialaan deel uit van de open ruimte langs deze verbinding. Vanaf de halte Middelkerke Verhaeghelaan is er bovendien ruimte om de trambedding te vergroenen en haar bermen van een ecologische inrichting te voorzien.

Langsheen de N34 zijn bovendien veel van de recreatieve toegangen tot de duingebieden gelegen. Bij het vergroenen van de N34 dient bijzondere aandacht besteed te worden aan deze toegangen en de directe omgeving ervan, met name de toegangen gelegen vlak bij de kustdorpen. Deze zones maken een belangrijk deel uit van het recreatieve netwerk. De toegangen kunnen in de verf gezet worden met markante vegetatie en meubilair en ook de directe omgeving ervan dient zo te worden ingericht dat voetgangers de toegangen op een aangename manier kunnen bereiken.

Naast parallelle verbindingen wordt er ook ingezet op de realisatie van dwarse verbindingen tussen de verstedelijkte kuststrook, de duinen en het polderlandschap. De specifieke ruimtelijke structuur van Westende-Bad leent zich ertoe om deze cruciale verbindingen te realiseren.

Kustdorp Westende-Bad ligt ruimtelijk schuin t.o.v. de landelijke dorpen Lombardsijde en Westende-Dorp waardoor het polderlandschap heel nabij is. Toch zijn de verbindingen tussen de bebouwde omgeving en het polderlandschap beperkt. Er moet dus ingezet worden op een versterking ervan.

Vanuit het masterplan Westende-Bad vormt de Duinenlaan de overgang tussen de bebouwde omgeving en het achterliggend polderlandschap en kan deze laan bijgevolg worden ingezet als recreatieve as waar verschillende routes op kunnen aantakken, zowel vanuit het kustdorp als vanuit het polderlandschap.

Indien vanuit het sociaal objectief een project op het WUG achter de Badenlaan kan gemotiveerd worden, is ook hier een groenblauwe dooradering mogelijk die een belangrijke verbindende rol speelt.

Ten slotte kunnen ter hoogte van de Henri Jasparlaan op strategische locaties tussen de bebouwing doorsteken gemaakt worden die het barrière effect van deze as deels opheffen.

3.3.2 Middelkerke

Handelscentrum met twee gezichten

De kern van Middelkerke wordt omsloten door twee duinengebieden. De oost-westverbindingen Koninginnelaan en Oostendelaan/Westendelaan zijn belangrijke verkeersas en doorsnijden het gebied.

Het handelscentrum concentreert zich langsheen de Leopoldlaan en langsheen de as Paul de Smet de Naeyerstraat - Kerkstraat (richting centrum) tot aan het kruispunt met de kerk en het huidige gemeentehuis.

Er is een duidelijk verschil in morfologie gecreëerd door de doorsnijding van de twee oost-westverbindingen. Dit is duidelijk zichtbaar op de dwarse as tussen kust en hinterland.

Ondanks de grote aanwezigheid van handel en horeca in het deel van de Kerkstraat tussen beide oost-westverbindingen, is toch ook een dorps karakter aanwezig. De echte hogere bebouwing, eigen aan een kustdorp, vinden we vooral terug tussen de Zee en de Koninginnelaan.

We kunnen dus spreken van een handelscentrum met twee gezichten, maar vooral ook van een as die best verder versterkt kan worden met een kwalitatieve heraanleg als 'winkelwandelstraat'.

Casino als nieuwe hefboom voor vernieuwing

In Middelkerke vormt het markante nieuwe gebouw van het casino inclusief zijn omgevingsaanleg een belangrijke hefboom voor de opwaardering van de publieke ruimte in de kern. Het openbaar domein ter hoogte van het



nieuwe casino vormt immers de schakel tussen de herinrichting van de dijk en het Epernayplein, het plein voor de casino. Dit plein vormt dan weer de link met de Leopoldlaan (parallelle as met de dijk) met een sterk handelscentrum en aanwezigheid van de kusttram.

Twee schakels voor de toekomst

Via de Leopoldlaan kan een verbinding worden gemaakt met twee schakelpunten op de overgang van de natuurlijke duinenstructuur naar de sterk verstedelijkte kuststrook.

Het gaat enerzijds om de publieke ruimte van het bouwblok 'Zeedijk-Tennis', ingesloten door Leopoldlaan, Prosper Pouilletstraat, Koninginnelaan en Alexandre Ponchonstraat, en anderzijds om de publieke ruimte van het bouwblok ten oosten van de René Mouchottestraat.

Beide locaties zijn bovendien strategisch gelegen aan de kruising van twee belangrijke (toekomstige) toegangswegen tot Middelkerke. (1) de Koninginnelaan, een belangrijke toegangsweg van Middelkerke komende van Westende-Bad.

(2) Zeedijk-Tennis aan het kruispunt van de Koninginnelaan en de Ijzerlaan, die door de creatie van een toeristische ontsluitingsweg een hernieuwde rol krijgt.

Beide pleinen zijn momenteel onderbenut ingericht als parking en verdienen het om hun schakelpositie te valideren d.m.v. een kwalitatieve heraanleg.

Om de strategische positie van deze locaties te benadrukken, is het verantwoord na te denken over de combinatie van de pleinen met een verdichtingsproject als hefboom voor een meer kwalitatieve omgeving met een beeldkwaliteit die de eigenheid en identiteit van de plek nog meer in de verf zet.

Vooralsite Zeedijk-Tennis kan hierbij omwille van zijn strategische ligging aan de toekomstige ontsluitingsweg, zijn eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente), zijn grootte en zijn tijdelijke inrichting (deels kiezel/braakliggende delen) een hefboom vormen voor de omgeving.

Vroeger was op deze site een tennis- en minigolfclub aanwezig. Na de stopzetting werd het plangebied herzien in het RUP Zeedijk-Tennis. Hierin werden zones afgebakend en bestemd als zone voor wonen rondom een parkzone. Het RUP is opgebouwd met strikte stedenbouwkundige voorschriften die weinig ruimte laten voor veranderende inzichten en mogelijkheden.

Het bouwblok kan een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen in het vernieuwde denken over ruimtelijke kwaliteit, een pilootproject voor de andere bouwblokken in de kuststrook van Middelkerke:

- Een voorbeeldfunctie voor vergelijkbare bouwblokken vanuit zijn specifieke ligging in tweede lijn achter de Atlantic Wall
- Een voorbeeldfunctie voor vergelijkbare bouwblokken met een poortfunctie in het centrum vanuit zijn specifieke ligging aan een belangrijke toegang tot het centrum
- Omdat het perceel in de feitelijke toestand nog volledig onbebouwd is, is er een grote vrijheid om de krachtlijnen uit het beleidsplan te implementeren
- Door zijn ligging langs de hoogbouw aan de zeedijk en ter hoogte van de toegang tot het centrum van Middelkerke is er een potentie om 'hoger bouwen' in de vorm van een herkenningspunt (zie ook hoofdstuk 4.4)
- De openheid laat toe om vernieuwde publieke ruimte te creëren op maat van de nood in de omgeving

De site situeert zich in het midden tussen het natuurgebied 'De Warandeduinen' en het stadspark van Middelkerke 'Normandpark'. en moet zeker ook een verbindende rol tussen deze groengebieden opnemen.

De opmaak van de herziening van het RUP Zeedijk-Tennis zal deze ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitsvoorwaarden juridisch mogelijk maken.

Nieuw gemeentehuis als hefboom voor het openbaar domein

Verder landinwaarts, in Middelkerke, zijn eveneens twee strategische zones te vinden met een belangrijke rol in het publiek domein en leven. Het gaat om de omgeving van de kerk en het marktplein.

De omgeving van de kerk ligt op de kruising van de as Spermaliestraat-Kerkstraat en de as Westendelaan-Oostendelaan en kan als eindpunt worden aanzien van een as met een sterk handelscentrum (Paul de Smet de Naeyerstraat – Kerkstraat), welke het centrum van Middelkerke verbindt met de dijk.

Het Marktplaats is meteen ook het grootste plein en is omringd door publieke functies en is bijkomend strategisch vanuit zijn centrale gemeentelijke functionaliteit.

Om de strategische positie van deze locaties te benadrukken, is het verantwoord na te denken over de combinatie van een kwalitatieve heraanleg van het plein en van de bebouwing er rond als hefboom voor een meer kwalitatieve omgeving met een beeldkwaliteit die de eigenheid en identiteit van de plek nog meer in de verf zet.

Een sterke verdichting of hoogbouw lijkt hier niet aan de orde, maar vooral het Marktplaats verdient een nieuw gezicht, met een markant gebouw.

Nu Middelkerke over een nieuw zwembad beschikt zijn er plannen om op de plaats van het huidige zwembad op het marktplaats gloednieuw gemeentehuis in te richten. De ondergrondse parking blijft behouden. Samen met de bouw van het gemeentehuis kan de volledige markt worden opgewaardeerd. Het is een totaalproject dat een sterke kwalitatieve verbetering van het centrum van Middelkerke moet betekenen en waarbij het gemeentehuis toegankelijk moet zijn voor alle inwoners.

Kwalitatieve herinrichting van speelpleinen

Er zijn ook in Middelkerke verschillende speelpleinen. De gemeente voorziet in het meerjarenplan om er een aantal te renoveren.

Kwalitatieve herbestemming naar wonen van Camping Viking

De bestaande camping wordt begrensd door de Oostendelaan, de Duinenweg en de Kruiersstraat. Gezien zijn ligging in de kern van Middelkerke, aansluitend op het marktplaats met het nieuwe gemeentehuis en andere publieke

centrumfuncties, heeft dit gebied een atypische invulling. De camping ligt eigenlijk volledig ingebed in het woonweefsel.

Een kwalitatieve woonzone zou een functie zijn die meer afgestemd is op deze locatie. Hierbij heeft het gebied de potentie om een overgang te vormen tussen de verschillende gebouwen en woonvormen in de omgeving, hierbij een voorbeeld te vormen naar kwalitatief en divers wonen én kan een kwalitatieve groenblauwe dooradering ruimte bieden voor verkoeling, waterinfiltratie, de verhoging van de biodiversiteit, zicht op groen, ...

Een herbestemming van camping naar woonzone dringt zich op.

Andere campings en vakantieparken zijn niet gelegen in de kern en hebben niet diezelfde potentie tot herbestemming naar kwalitatief wonen.

Parallele en dwarse groene verbindingen

Middelkerke maakte al een plan op om net als in Westende haar zeedijk te vernieuwen, zodat deze zonniger, groener en beter bestand is tegen de klimaatverandering.

Door de integratie van de plantenzones in de GDU dijk ter hoogte van de verstedelijkte delen van de kustdorpen, zal de nieuwe zeedijk ook bijdragen aan voorgaande strategie met betrekking tot kwalitatieve groenblauwe dooradering in verstedelijkte weefsel. Deze kwalitatieve groenblauwe verbindingen worden gecreëerd door het gebruik van streekeigen beplanting en waardplanten voor bestuivers, het voorzien van voldoende recreatieve plekken en door gepaste maatregelen qua geluid, licht en vervuiling toe te passen zodat minimale verstoring bekomen wordt.

Een herinrichting van het parkeerterrein ter hoogte van het René Mouchotteplein en een ontharding van de parkeerplaatsen langs de N34, waarbij de zone voorzien wordt van een landschappelijke inrichting, kan hierbij de groenstructuur versterken. Daarnaast kan de visuele link met het Normandpark worden hersteld. Door een deel van het parkeren elders te clusteren dan op de Koninginnenlaan en de Leopoldlaan kunnen ook in de directe omgeving

van de baan groene elementen, zoals bomen, heesters en graszones, worden geïntegreerd.

Verder moet er ook ter hoogte van de kern van Middelkerke worden ingezet op (het versterken van) verbindingen vanaf de duinen richting het polderlandschap. Hiervoor bestaan de grootste mogelijkheden aan weerszijden van Middelkerke.

Ten oosten biedt de herbestemming en herinrichting van Camping Viking tot woonontwikkeling de mogelijkheid om een groenblauwe dooradering in de kern te voorzien. De openruimtecorridor gevrijwaard in het GRUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende, gelegen tussen het bedrijventerrein De Middelpolder en de woonwijken langs de Oostendelaan, kan hier ingericht worden als kleinschalig overgangslandschap tussen de duinen en de open polders.

Ten westen kunnen geplande ontwikkelingen van recreatieve infrastructuur maximaal landschappelijk worden ingepast.

4. HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN

Het hoofdstuk visievorming beschreef de ambitie om via verticale verdichting meer woon- en leefkwaliteit in de kustdorpen te realiseren. We zetten hoger bouwen in als tool om gebiedsontwikkeling te sturen. In dit hoofdstuk schetsen we een aantal voorbeelden ter inspiratie en gaan we verder concreet in hoe we verticale verdichting juist kunnen inzetten als instrument voor het creëren van omgevingskwaliteit.

4.1 Kort illustratief referentieonderzoek

Er zijn langs de kust reeds enkele voorbeelden van kwalitatieve hoogbouwprojecten die als belangrijke schakel ingezet worden in het stedelijk weefsel.

4.1.1 Community House, Heist

Het Community House in Heist ligt op het Maes en Boereboomplein en wordt met 13 verdiepingen een nieuw landmark centraal tussen het station en de dijk. Het plein en de omliggende wegenis wordt volledig heraangelegd met in de plint van het gebouw horeca en handelsruimte. Ook een evenementenhal, bibliotheek, trouwen gemeenteraadszaal en de stadsdiensten worden geïntegreerd in het gebouw. Er wordt ook een ondergrondse rotatieparking voorzien.



Community House



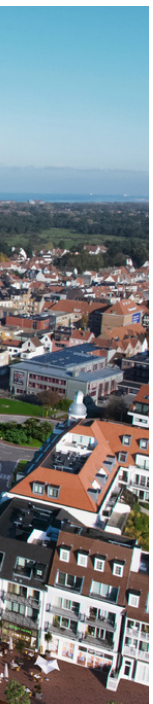
Lake District

4.1.2 Lake district, Knokke

Het Lake District speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling van de stationsomgeving in Knokke. De ontwikkeling doet dienst als stadspoort en voorziet een rotatieparking voor Knokke en haar handelsdriehoek. Het project bestaat uit drie verschillende gebouwen waarvan het hoogste gebouw (15 verdiepingen) als herkenningspunt langs de Natiënlaan gesitueerd is, waarlangs men Knokke binnen rijdt. Naast appartementen voorziet het project ook in een hotel, handels- en kantoorruimte. Het belang van de plint is hier om het stadscentrum en achterliggend Duinenwater ruimtelijk te verbinden.

4.1.3 Sky Towers, Oostende

Ook de Sky Towers in Oostende is een voorbeeld van hoe een hoogbouwproject ingezet wordt voor stadsvernieuwing. Het project is strategisch gelegen tussen het station, centrum en havengebied van Oostende. Het project voorziet ook publieke functies in de dakverdieping, namelijk een restaurant en fitnessruimte. Er is een gedeelde binnentuin. Een belangrijke voetnoot is dat dit voorbeeld in een stedelijke context gesitueerd is. Middelkerke en Westende-Bad zijn kleiner van schaal, er moet dus bewust nagedacht worden over wat de ruimtelijke structuur van het kustdorp kan tolereren.



Sky Towers

4.2 Drie trappen van hoger bouwen

De ambitie vraagt een duidelijk kader voor de verdere transformatie (in de hoogte) van haar kernen aan de kust als geheel **en** ook specifiek voor de meest strategische sites.

Niet alle delen van het bebouwde weefsel kunnen dezelfde klasse van hoger bouwen verdragen. We werkten daarom een ruimtelijke strategie uit met als basis voor heel de kern:

- 1. **Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit in de kern**
- 2. **Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit in strategische projectzone**
 - a. **Hoger bouwen: accent in de omgeving**
 - b. **Hoger bouwen: landmark in het landschap**

De ruimtelijke indeling in deze verschillende zones wordt grafisch en bijkomend toelichtend weergegeven in hoofdstuk 4.4.

Algemeen geldt dat de kwaliteitsvoorwaarden van de laagste strategie ook gelden voor de hogere strategieën en verder opbouwen. Ze verschillen vooral van elkaar in hun hoogte en/of bijkomende BVO, waarbij de voorwaarden (1) en kwaliteitseisen (2) die met het project behaald moeten worden, mee verhoogd met de toegelaten hoogte/BVO.

De kwaliteitseisen betreffen zowel algemene principes voor ruimtelijke kwaliteit als hanteerbare beleidsinstrumenten of 'tools' om, al dan niet via verder ruimtelijk onderzoek, bepaalde ruimtelijke kwaliteiten te kunnen afdwingen.

De kwaliteitseisen worden in hoofdstuk 4.3 meer in detail toegelicht en sommige eisen vragen ook verdere uitwerking waardoor ze zijn opgenomen in het actieprogramma (zie hoofdstuk 6).

Alle bepalingen opgenomen in deze ruimtelijke verdichtingsstrategie dienen opgevat te worden als een aanzet van algemene principes die uiteraard nog niet context specifiek zijn.

Het maatwerk (bv. bepaling footprint, minimale breedtes aan de straatzijde, ...) van meer specifieke voorwaarden en kwaliteitseisen, nodig om een degelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening te maken,

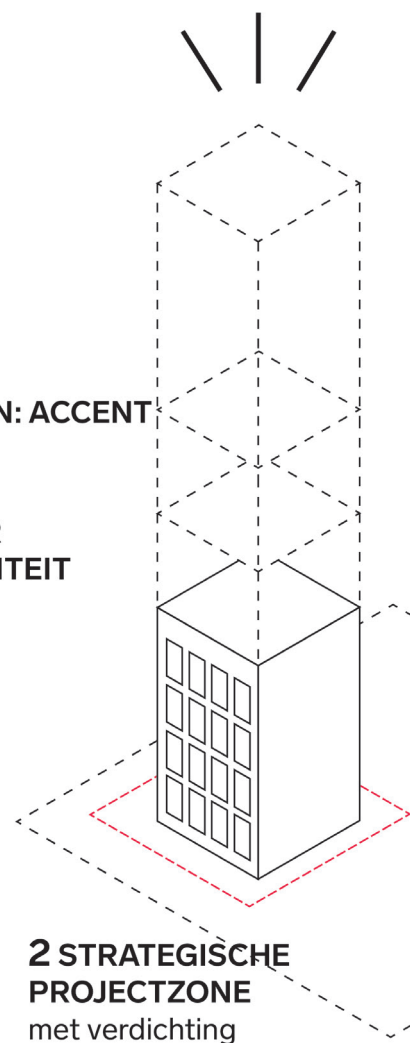
zullen verder gespecificeerd worden op planniveau (bv. d.m.v. gebiedsgerichte RUP's, verordening,...) en projectniveau (niveau van de omgevingsvergunning).

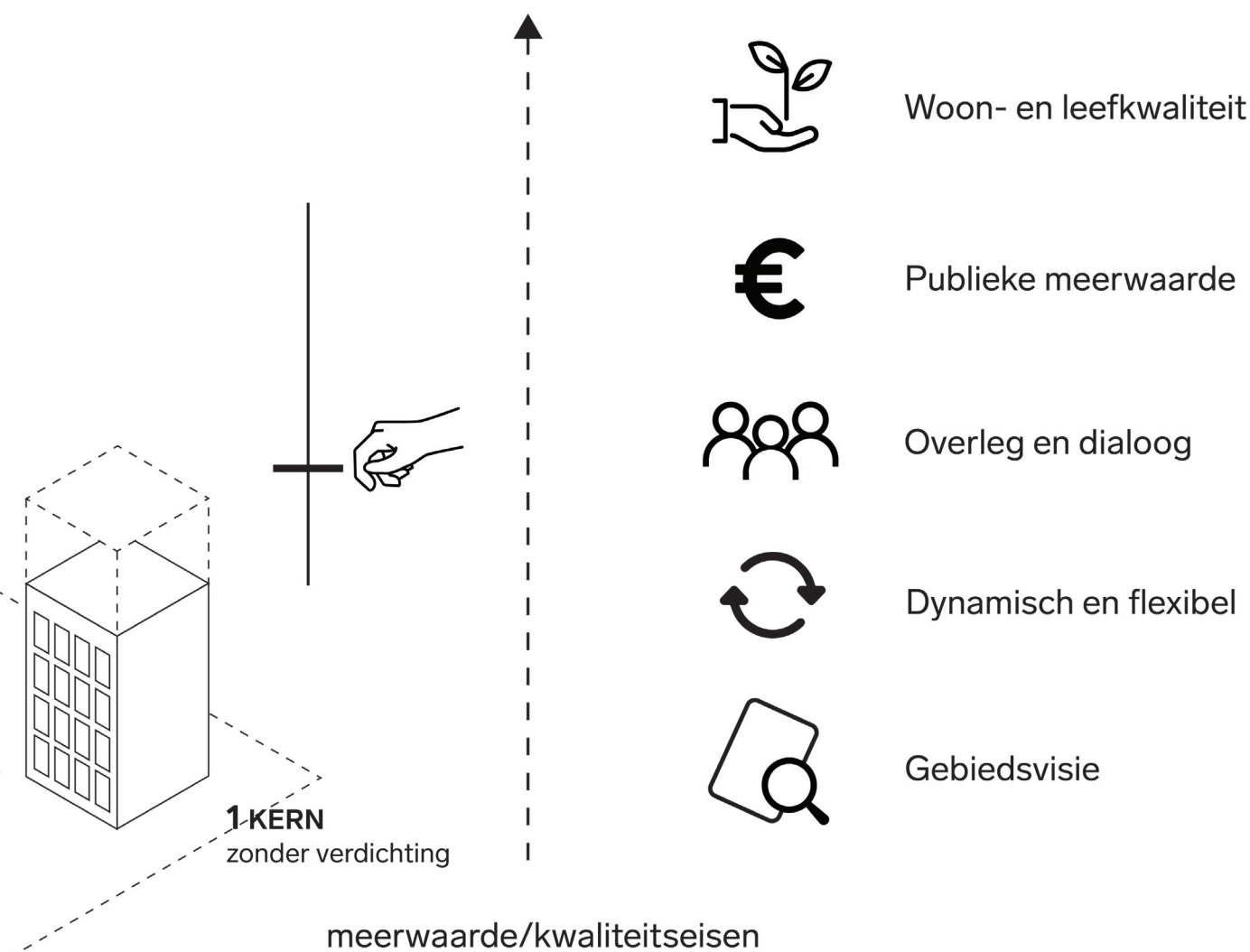
Samenvattende fiches voor deze drie trappen, vind je achteraan in dit hoofdstuk op p. 52.

B. HOGER BOUWEN: LANDMARK IN HET LANDSCHAP

A. HOGER BOUWEN: ACCENT IN DE OMGEVING

POTENTIEEL HOGER BOUWEN i.f.v. KWALITEIT





4.3 Opbouwende kwaliteitseisen

1. Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit in de kern

4.3.1 Publieke meerwaarde

De publieke meerwaarde kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: door te ontpitten, het verbeteren van de doorwaadbaarheid, het faciliteren van sociale en publieke voorzieningen in de plint of het verbeteren van de oriëntatie en dus de woonkwaliteit van alle appartementen,...

Basisvereiste is om in te zetten op een **kwalitatief ontwerp**, zowel naar beeldkwaliteit in zijn omgeving als naar interne woonkwaliteit. Dit door aandacht te besteden aan de architectuur van de buitenschil en aan de kwaliteit van de leefruimtes binnen, het voorzien van wooneenheden met voldoende oppervlakte, het voorzien van een **mix aan typologieën**, Garages mogen niet integraal in de voorgevel voorzien worden. In het binnengebied worden de garageboxen bij voorkeur verwijderd en worden oplossingen gezocht in **collectief parkeren**. Indien niet mogelijk kunnen ook **toegankelijke groendaken** voorzien worden op de te behouden garageboxen. Bijgevoegde kansenskaarten geven richting aan waar welke meerwaarde bij voorkeur gerealiseerd wordt.

Aandacht voor oriëntatie van woonruimten heeft hoogste prioriteit, niet alleen voor een verbeterde woonkwaliteit maar ook in kader van de beeldkwaliteit (zie Visuele meerwaarde).

Zowel in Middelkerke als Westende-Bad zijn historische woningen aanwezig. Deze zijn soms belangrijk in de beeldkwaliteit, maar worden voorsnóg te veel weggedrukt door omliggende gebouwen. De bouwstijl van aanpalende gebouwen houdt vaak geen rekening met het historisch erfgoed. Indien een projectsite zich naast zo'n beeldbepalende woning bevindt, moet hier meer aandacht aan besteed worden. De woningen zijn ook aangeduid op de kansenskaarten.

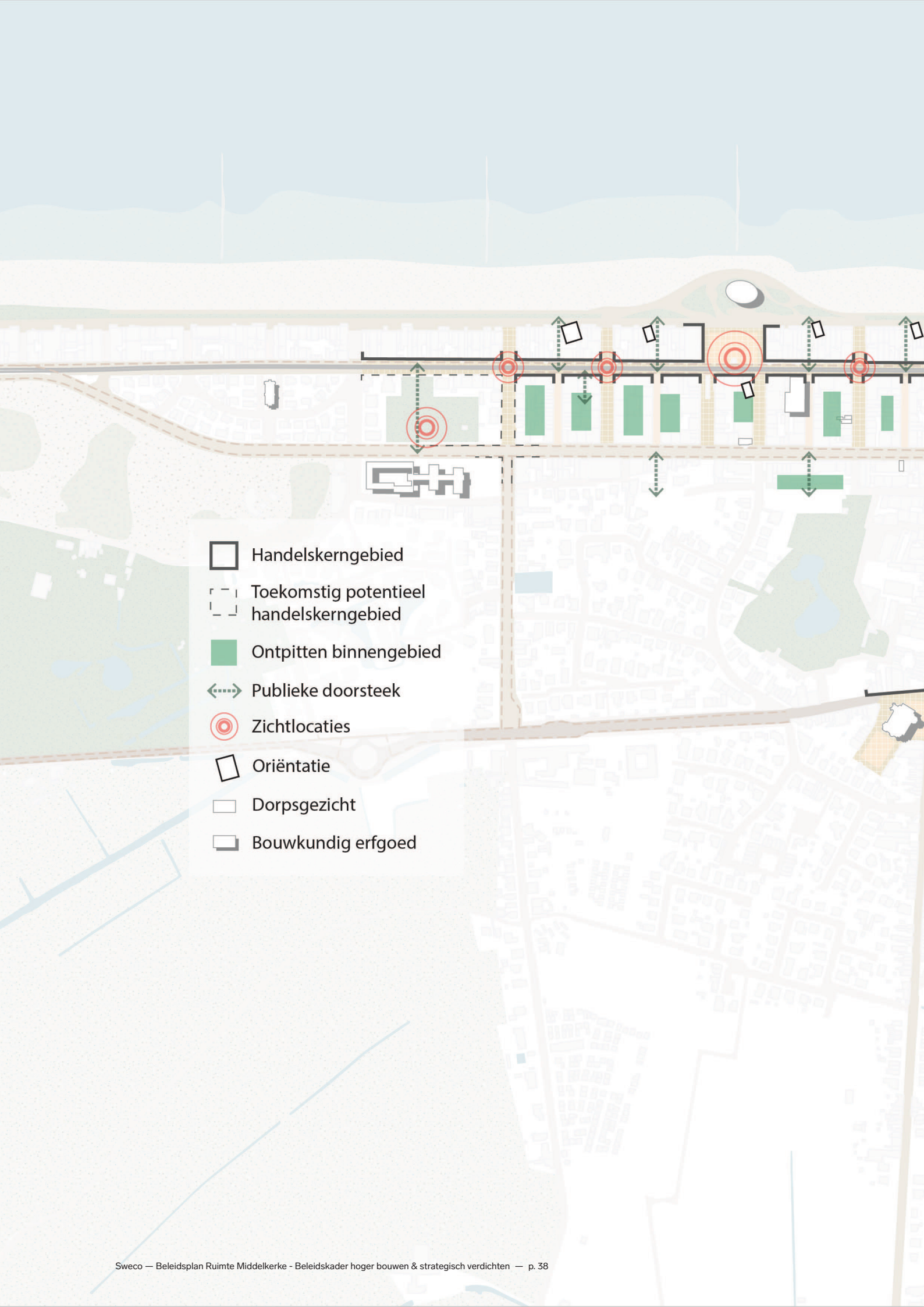
Op de kansenskaart staan ook zichtlocaties aangeduid. Dit zijn locaties die op belangrijke zichtassen liggen waarbij een vernieuwing van het patrimonium en/of publiek domein een grote impact kan hebben op de beleving van de kern en bijgevolg een polepositie hebben in de heropwaarderingsstrategie van Middelkerke en Westende-Bad.

Specifiek voor het ontpitten en verbeteren van de doorwaadbaarheid kan ingezet worden op het opwaarderen van de binnengebieden volgens een

KANSENKAART WESTENDE-BAD







-  Handelskerngebied
-  Toekomstig potentieel handelskerngebied
-  Ontpitten binnengebied
-  Publieke doorsteek
-  Zichtlocaties
-  Oriëntatie
-  Dorpsgezicht
-  Bouwkundig erfgoed

van de strategieën die uitgewerkt zijn in het masterplan van Westende-Bad.

Andere meerwaarden kunnen ook steeds gecreëerd worden als de overtuigende publieke meerwaarde hiervan aangetoond kan worden.

4.3.2 Levendige plint

Het gelijkvloerse programma van vele gebouwen beperkt zich tot garages. In andere gebouwen wordt de plint enkel gebruikt door tweede verblijvers of als opslagruimtes, die geen relatie aangaan met de straat. Dit uit zich in een lage beeldkwaliteit en belevingswaarde. Daarenboven vormen de poorten een belemmering voor de inrichting van de straat.

Projecten binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' (zie kaarten p. 46 en p. 49) en geselecteerde strategische projectzones moeten inzetten op een levendige plint. Onder levendige plint verstaan we zowel commerciële functies, gemeenschapsvoorzieningen als woonfuncties. Zo hebben leefruimtes zoals de woonkamer een open karakter naar het straatbeeld toe. De gevel integraal voorzien van garagepoorten of gesloten te voorzien is niet toegelaten. **Buurtfuncties** in de plint moeten zeker kunnen. Een extra meerwaarde kan gecreëerd worden door vanuit een gemeenschappelijke inkomhal in de plint de **connectie** te maken naar het **binnengebied** en deze mee te stimuleren al plaats van ontmoeting. Deze binnengebieden dienen zoveel mogelijk **ontpit** te worden. Hier moet ook aandacht zijn voor **voorzieningen voor ouderen en integrale toegankelijkheid**.

Voor de **bouwblokken aan de pleinen** is er een gebrek aan relatie met het publiek domein. Ook hier is het merendeel van de bouwblokken op zichzelf gekeerd. Nieuwe bouwaanvragen in de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit', gelegen langs de rand van een plein zouden actief begeleid moeten worden om de ontwikkelaars te stimuleren een plint te ontwerpen die inspeelt op het publiek domein.

Specifiek voor Westende-Bad moet in de 'vork' (zone Arendlaan, Portiekenlaan en Meeuwenlaan) en rond het Rauschenbergplein volop worden ingezet op commerciële functies in de plint (zie aanduiding kansenkaart). Dit is de locatie bij uitstek om een bruisend handelscentrum te ontwikkelen. In Middelkerke neemt de Leopoldlaan en het Epernayplein de centrale handelsfunctie op. Op vandaag neemt ook de Kerkstraat een belangrijke rol op als handelszone. In de toekomst ontstaan ook kansen aan het kruispunt van de Ijzerlaan met Koninginnelaan om beperkt wat handelsactiviteiten te voorzien gericht op de toeristen die vanaf de randparking naar het strand wandelen.

4.3.3 Productief / functioneel / biodivers plat dak

Vele platte daken van gebouwen worden onderbenut. Een plat dak (eventueel in combinatie met een teruggetrokken woonverdiep) heeft nochtans de potentie om heel wat

ruimtelijke meerwaarde te creëren op bouwblokniveau. Ze kunnen worden ingezet als groendak, als publieke of private verblijfsruimte, voor hernieuwbare energie, in functie van voedselproductie, voor vertraagde waterafvoer, voor het verhogen van de biodiversiteit dankzij het toevoegen van streek eigen natuur op een kwalitatief ingericht groendak ...

Een meerwaarde die geïmplementeerd kan en moet worden in nieuwe projecten die invulling geven aan de principes van 'potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit', 'accent in de omgeving' of 'landmark in het landschap'.

4.3.4 Visuele meerwaarde

Er stellen zich drie uitdagingen op niveau van het gebouw die een negatieve impact hebben op de beeldkwaliteit van Middelkerke en Westende-Bad en die bijgevolg belangrijke opgaves vormen in het heropwaardering van de kernen.

Opwaardering Atlantic Wall

Opgave: Langs de Belgische kust is de Atlantic Wall een fenomeen met diepe wortels. Het volledig transformeren van de sterk bebouwde Belgische kustlijn is een onmogelijke opgave. Wel trachten we een strategie uit te werken waarbij we met kleine stapjes beweging willen krijgen in de statische kustlijn om een gevarieerd straatbeeld te bekomen.

Door een hoogteverschil te realiseren binnen het eigen bouwblok kan gewerkt worden aan een **betere oriëntatie** van de appartementen en kunnen **toegankelijke dakterrassen** gecreëerd worden.

De bebouwing moet een bepaalde omvang, hoogteverschillen en vooral een bepaalde breedte hebben om een kwaliteitsinjectie te kunnen realiseren bij hoger bouwen.

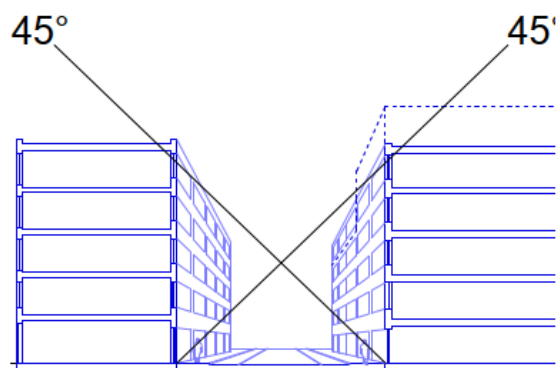
Daarom geldt de voorwaarde dat potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit slechts kan toegelaten worden indien het gebouw voldoet aan een minimumbreedte ter hoogte van het publiek domein of gelegen is op een hoekperceel.

Deze eis geldt niet alleen voor de kustlijn maar voor alle vernieuwingsprojecten binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit'.

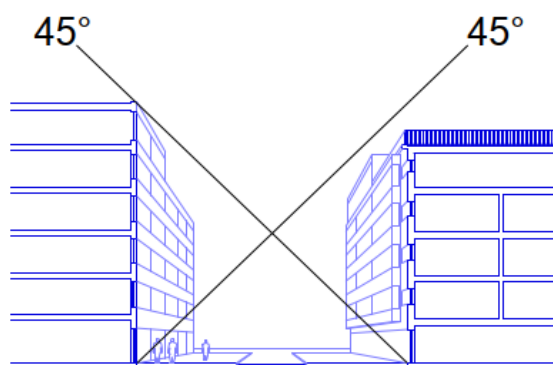
Een hoogteverschil tussen de twee bouwblokken die als één totaalproject vernieuwd worden, zou

zeker ook mogelijk moeten zijn.

Het masterplan van Westende-Bad stelt het volgende voor: "De bouwhoogtes zijn afhankelijk van de locatie. Aan bredere dwarse straten, (Meeuwenlaan en Arendlaan) en langs pleinen wordt gekozen om een bouwhoogte te hanteren waarbij minimum 50% van de footprint over vijf bouwlagen wordt voorzien en maximum 50% van de footprint over zes bouwlagen. Hierdoor kunnen er zijdelings gevels en toegankelijke dakterrassen ontstaan. In smallere langse straten (Distellaan en Zomerlaan tot Herfstlaan) wordt vijf bouwlagen de norm. Zes bouwlagen zijn mogelijk over een oppervlakte van 50% mits op dezelfde kavel 50% van de footprint gereduceerd wordt naar vier bouwlagen. Deze verbijzonderingen zullen eerder een uitzondering vormen, maar helpen wel om een gevarieerd straatbeeld te bekomen." *



LANGSE STRATEN
5 bouwlagen in regel, met de mogelijkheid om lokaal hoogteaccenten te creëren tot 6 bouwlagen mits 50% van de footprint gereduceerd wordt naar 4 bouwlagen



BREDE STRATEN EN PLEINEN
5 bouwlagen met hoogteaccenten tot 6 bouwlagen over 50% van de footprint

Schema ruimtelijke ingrepen masterplan reconversie en verdichting Westende-Bad, p. 83 - Masterplan reconversie en verdichting Westende-Bad

* Masterplan Reconversie en verdichting Westende-Bad, in opdracht van Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Middelkerke en Departement Omgeving, p. 82].

Er zijn uitzonderingen waarbij een kwaliteitsverschil kan worden gerealiseerd, zonder te werken met een hoogteverschil in het nieuwe gebouw. Hoekpercelen en percelen die doorlopen naar meerdere zijden van het bouwblok, kunnen ook andere meerwaarden bieden:

- Het hoekperceel kan een sterkere rol spelen als **herkenningspunt** in het straatbeeld, dit wordt extra bekrachtigd door hoger te bouwen met een kwalitatieve architectuur.
- Een uitzondering kan gemaakt worden voor een project waarbij twee gebouwen die tegenover elkaar liggen binnen eenzelfde bouwblok (dus met een gemeenschappelijke perceelsgrens) vernieuwd worden. Hier is het aangewezen om de meerwaarde die door hoger bouwen gecreëerd wordt, eerder in te zetten op de **heractivering van het binnengebied** en de relatie tussen de levendige plinten en het binnengebied dan op het creëren van hoogteverschillen in elk gebouw. Het binnengebied en de connectie tussen de twee plinten kan op verschillende manieren ingevuld worden en kan daarbij een beweegreden zijn voor naburige percelen om mee te bouwen aan een toegankelijk, kwalitatief en leefbaar binnengebied.

Opwaardering achterkanten

Opgave: De appartementen in de Atlantic Wall zijn volledig gericht naar de dijk en de verblijfruimtes zijn telkens voorzien van grote raampartijen die uitkijken op de zee. Het ontwerp focust zich zo sterk op die oriëntatie naar de zee (dat maakt deze appartementen ook zo waardevol zijn op de vastgoedmarkt) waardoor geen tijd en middelen besteed worden aan kwalitatieve achterkanten. Daarenboven is de toegelaten bouwhoogte langs de dijk hoger dan de achterliggende bebouwing waardoor heel wat afzichtelijke achterkanten zichtbaar zijn in het straatbeeld.

Het is bijgevolg van belang om als eis te stellen dat bij vernieuwing van een appartementsgebouw, de achtergevel ontworpen wordt volgens de kwaliteitseisen van voorgevel. Vernieuwingsprojecten die hierdoor meewerken aan deze urgente **verbeterslag in beeldkwaliteit**, hebben daarenboven alle baat bij het opwaarderen van de binnengebieden. Ook omgekeerd dient het opwaarderen van de binnengebieden ondersteund te worden door kwalitatieve open achtergevels die zich ook richten naar deze binnengebieden.

Opwaardering blinde zijgevels

Opgave: Naast de ontoereikende visuele waarde van de achtergevels, hebben ook de blinde zijgevels een nefast effect op de beeldkwaliteit van de kustdorpen. Ontwikkelaars willen het perceel ten volle benutten en bouwen de maximaal toegelaten hoogte over de volledige perceelbreedte. Hierdoor ontstaan blinde gevels tussen twee appartementsblokken met een verschillende (maximaal toegestane) bouwhoogte.

Door een hoger programma toe te staan, wil de gemeente een incentive creëren om de appartementsblokken te vernieuwen op voorwaarde dat wanneer er een verschil is in toegestane bouwhoogte tussen twee aangrenzende percelen, een open zijgevel ontworpen wordt. Hiervoor moet het bouwvolume op de bovenste verdiepen inspringen ten opzichte van de perceelsgrens. Zo kunnen ramen of terrassen voorzien worden waardoor zowel de **beeldkwaliteit** als de **oriëntatie** van de ruimtes naar lichtinval significant verbeteren.

Dit is ook een toepassing van het creëren van hoogteverschillen maar dan specifiek gericht op het creëren van open zijgevels. Onderstaande foto uit Westende-Bad (Meeuwenlaan) is een perfecte illustratie van hoe het moet (links) met daar tegenover een voorbeeld van hoe het vandaag fout zit (rechts) in de beeldwaarde van de bouwblokken in de kustdorpen.

4.3.5 Gevarieerd woonaanbod

De gemeente wil prioritair aandacht besteden aan kwalitatieve woonunits en aan een gezonde mix aan bewoners door een gevarieerd woonaanbod. De bijkomende vloeroppervlakte die kan gecreëerd worden binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' en binnen de strategische projectzones, moeten zorgen voor een belangrijke woonkwaliteitsslag. Voor de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' kan eerder gesteld worden dat de woonunits gemiddeld meer oppervlakte (buitenruimte, vides,...) zullen krijgen en dus niet zullen zorgen voor een groei aan wooneenheden.

Dit betekent een mix aan typologieën (ééngezins-, meergezins-, assistentiewoningen, cohousing, levenslang wonen, bescheiden woningen,...), groottes van wooneenheden en type verblijvers. Kortom, wooneenheden met verschillende groottes en in verschillende prijsklassen, maar met één basiseis: kwaliteitsvol wonen (lichtinval, inrichting, ...). Zo dient het

nieuw woonaanbod te bestaan uit een mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers met een minimale gemiddelde netto woonoppervlakte van 90 m² per unit en een minimale buitenruimte van 5 m² (eventueel collectief).

Deze mix wordt zo veel mogelijk per gebouw (of binnen dezelfde bouwopgave) afgedwongen en gerealiseerd. Gekoppeld aan dit gevarieerd woonaanbod wordt ook de nodige ruimte voorzien voor sociale voorzieningen.

De gemeentelijke verordening in combinatie met nieuwe gebiedsgerichte RUP's kunnen hier een rol in spelen (via stedenbouwkundige voorschriften rond typologie, minimale oppervlakte wooneenheden,...). De gemeente voert onderzoek naar de juiste mix via een woonbeleidsplan (generiek) maar ook binnen het planningsproces van een RUP (gebiedsgericht) wordt gezocht naar een evenwicht. Ook het kader van stedenbouwkundige lasten en het belastingreglement van Middelkerke kunnen dit mee ondersteunen.



Schema open zijgevel door hoogteverschil binnen 1 bouwblok

4.3.6 Stedenbouwkundige lasten

Een stedenbouwkundige last is verbonden aan de vergunninghouder op om, naast de uitvoering van het vergunde project, andere investeringen te (helpen) realiseren. Het gaat om bijkomende taken (die in principe de overheid toekomen en) die voortvloeien uit de vergunde werken. Ze moeten ervoor zorgen dat de gevolgen van het project worden opgevangen. Een gemeentelijk systeem van stedenbouwkundige lasten kan dus ingezet worden om investeringen die nodig zijn om de kernen ook bij woonverdichting leefbaar te houden, (deels) te laten dragen door de bouwheren. De last moet natuurlijk in verhouding staan tot het voordeel dat de bouwheer haalt uit het project.

Lasten kunnen opgelegd worden binnen de projectsite zelf, maar ook erbuiten, zo lang ze in relatie staan tot het vergunde project. Een klassiek voorbeeld is de aanpassing van een kruispunt, dat veel meer verkeer verwerkt na realisatie van een grootschalig inbreidingsproject. Een ander voorbeeld is de creatie van extra publiek groen. Ook investeringen in de duurzame ontsluiting (deelauto's, fietsvoorzieningen, ...) van de omgeving kunnen als last worden beschouwd, aangezien zij er mee voor zorgen dat de verkeers- en parkeerdruk onder controle blijft. Ook bijdragen in gemeenschapsvoorzieningen, zoals een gemeentelijke kinderopvang, school, ontmoetingsruimte of zorgvoorzieningen kunnen als last worden beschouwd.



Meeuwenlaan, Google Maps street view, Augustus 2019

De last kan daarbij verschillende vormen aannemen: gratis grondafstand voor de realisatie van publiek domein of openbare en nutsvoorzieningen, uitvoering van bepaalde werken, betaling van een financiële bijdrage die de overheid toelaat om de investeringen uit te voeren, ... *

4.3.7 Mobiliteitstoets

De uitdagingen op vlak van mobiliteit nemen alsnog toe. In Middelkerke is dit niet anders. De parkeerdruk is hoog waardoor de auto reeds veel plaats opeist in het openbare domein. Het is belangrijk om bij nieuwe projecten de verkeersdruk op mobiliteit te kunnen inschatten zodat hierop geanticipeerd kan worden in het ontwerpproces.

4.3.8 Transformatietoets

De klassieke opportuniteitstoets vormt een de loutere boordeling van de goede ruimtelijke ordening. We zorgen voor een upgrade van de opportuniteitstoets tot transformatietoets, gericht naar het positieve veranderingseffect van de aanvraag/het project op zijn omgeving.

Met de omgeving wordt hierbij bedoeld:

- als het bouwblok waar het project deel van uitmaakt
- als de bebouwing langs de overzijde van de straat/plein waar het mee in dialoog gaat.
- als de historische omgeving/erfgoed waarmee het in dialoog gaat.
- als het publiek domein, de doorwaadbaarheid van het gebied.

Belangrijke voorwaarde hier is dat het eigenlijke aantal woonunits van de gehele kern niet meegroeit door deze projecten en er dus eigenlijk geen sprake is van echte verdichting. De focus verschuift hier naar ontpotten, het doorwaadbaar maken van de binnengebieden en het bekomen van kwaliteit. Hierbij wordt bijkomend omschreven wat de duurzaamheidsambities zijn en welke inspanningen geleverd zullen worden voor de verschillende thema's (bv. energie, water, groen, materialen, mobiliteit, geluid, klimaatrobuust bouwen, ...).

We verplichten de aanvrager zo om na te denken over het binnengebied van een bouwblok en maken afwijkende inspringingen en doorgangen bespreekbaar t.o.v. openbaar domein bespreekbaar.

* Toolkit kernversterking, in opdracht van Provincie Vlaams-Brabant, p. 132

Bijkomende voorwaarden voor 2. Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit in strategische projectzones

4.3.9 Transformatietoets +

Een hefboomproject in een strategische projectzone stelt wel verdichting voorop door transformatie van de op huidig moment onderbenutte ruimte, zij zijn echter beperkt in aantal en oppervlakte en afgestemd op hun omgeving. De transformatietoets wordt aangevuld met een "+", een bijkomende motivatie waarom verdichting en hoger bouwen hier een positief verhaal kan brengen en hoe dit zich verhoudt tot zijn omgeving.

Hoger bouwen dan de omgeving en hoogbouw zijn hier een optie, maar geen must, want niet alle delen van het bebouwde weefsel kunnen dezelfde klasse van hoger bouwen verdragen. Aanvullend bewaakt de geïntegreerde erfgoedtoets voor een kwaliteitsbewaking van het straatbeeld. Belangrijk voor dit verdichtingsverhaal is een toets op planologisch niveau of de omgeving de beoogde verdichting aan kan.

4.3.10 Mobiliteitstoets

Het is belangrijk om bij nieuwe projecten van grotere omvang en/of met een verdichtingsincentive de effecten op mobiliteit te kunnen inschatten zodat hierop geanticipeerd kan worden in het ontwerpproces.

Een strategische projectzone heeft een bepaalde omvang die ruimer is dan een of enkele percelen in de zone hoger bouwen die geen verdichtingsvraag heeft.

Er moet dan een mobiliteitstoets opgemaakt worden, hierin worden de verkeers- en mobiliteitsaspecten in kaart gebracht om na te gaan of het huidige vervoerssysteem de extra mobiliteit die gegenereerd wordt, kan verwerken met in acht name van de verkeersleefbaarheid.

Bijkomende voorwaarden voor 2a. Hoger bouwen: accent in de omgeving

4.3.11 Kwaliteitskamer

Bij verdichting in de kern met beperkt hogere bebouwing dan zijn omgeving is het belangrijk dat het karakter van de kern behouden blijft en dat het project een antwoord kan geven aan de ruimtelijke noden en uitdagingen in de kern. De ruimtelijk-visuele kwaliteiten van een project spelen hier ook een cruciale rol. De gewenste beeldkwaliteiten voor het publiek domein van Middelkerke en Westende-Bad, kunnen als een geheel gedefinieerd worden in een beeldkwaliteitsplan. Hierbij is het noodzakelijk dat de aanwezige erfgoedwaarden steeds bewaakt worden en dat hier voldoende aandacht aan geschonken wordt. Het is echter onmogelijk om een volledige set regels voor de beeldkwaliteit van individuele projecten vast te leggen. Een goed project past zich niet alleen in in zijn ruimtelijke context en is functioneel, duurzaam en gebruiksvriendelijk, het heeft ook een impact op de publieke ruimte en geeft betekenis aan een plek. Dit impliceert dat een onderbouwde beoordeling van projecten hoe dan ook noodzakelijk blijft. Een gestructureerd debat in een kwaliteitskamer bestaande uit experts op vlak van architectuur, stedenbouw, erfgoed en publieke ruimte maakt zo'n onderbouwde beoordeling mogelijk en laat toe om een zo accuraat mogelijke en gedragen definitie van kwaliteit te ontwikkelen en projecten bij te sturen in de gewenste richting.

Zowel het beeldkwaliteitsplan als een kwaliteitskamer zijn instrumenten die aanvullend op de klassieke instrumenten worden aangewend om de puntjes op de i te zetten in zones met een bijzondere waarde of waar een hoog ambitieniveau op vlak van beeldkwaliteit wenselijk is. Dit geldt voor de strategische projectzones in Middelkerke en Westende-Bad gezien ze telkens een belangrijke schakel kunnen vormen in de perceptie van het publieke domein en de ruimtelijke structuur van de kern.

4.3.12 Architectuurselectie obv portfolio

De ontwerper voor een project in een projectzone wordt telkens aangesteld op basis van zijn portfolio waarin hij kan aantonen dat hij ervaring heeft projecten van dergelijke schaal.

4.3.13 Gebiedsvisie

De strategische projectzones zijn gesitueerd langs belangrijke schakels in de ruimtelijke structuur van Middelkerke en Westende-Bad. De invloedssfeer van elk gerealiseerd project in de projectzone is bijgevolg groter dan de eigen percelen. Het is dus noodzakelijk om naast een kwalitatief architecturaal ontwerp ook een gedragen gebiedsvisie te kunnen presenteren waarin gemotiveerd wordt hoe het desbetreffende project een hefboomfunctie voor de ruimere omgeving kan zijn om de ruimtelijke kwaliteit van de kern te verbeteren. Deze visie moet minstens beantwoorden aan het ambitieniveau van de ontwikkelingsvisie.

Bijkomende voorwaarden voor 2b. Hoger bouwen: landmark in het landschap hoogbouw

4.3.15 Bijkomende publieke meerwaarde

Nieuwe projecten in de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' dienen reeds als basis kwaliteitseis een publieke meerwaarde te realiseren. Hoogbouw is heel bepalend in de gebiedsontwikkeling van de kern en dient dus sterker in te zetten op publieke meerwaarde om bij te dragen aan de revitalisering van Middelkerke en Westende-Bad. Het is hier dus onvoldoende om enkel een deel van het bouwblok te ontpitten of enkel een publieke functie in de plint te voorzien, ... Het kan bv. gaan om de integrale heraanleg van het publieke domein in de omgeving van het landmark.

4.3.16 Opmaak masterplan

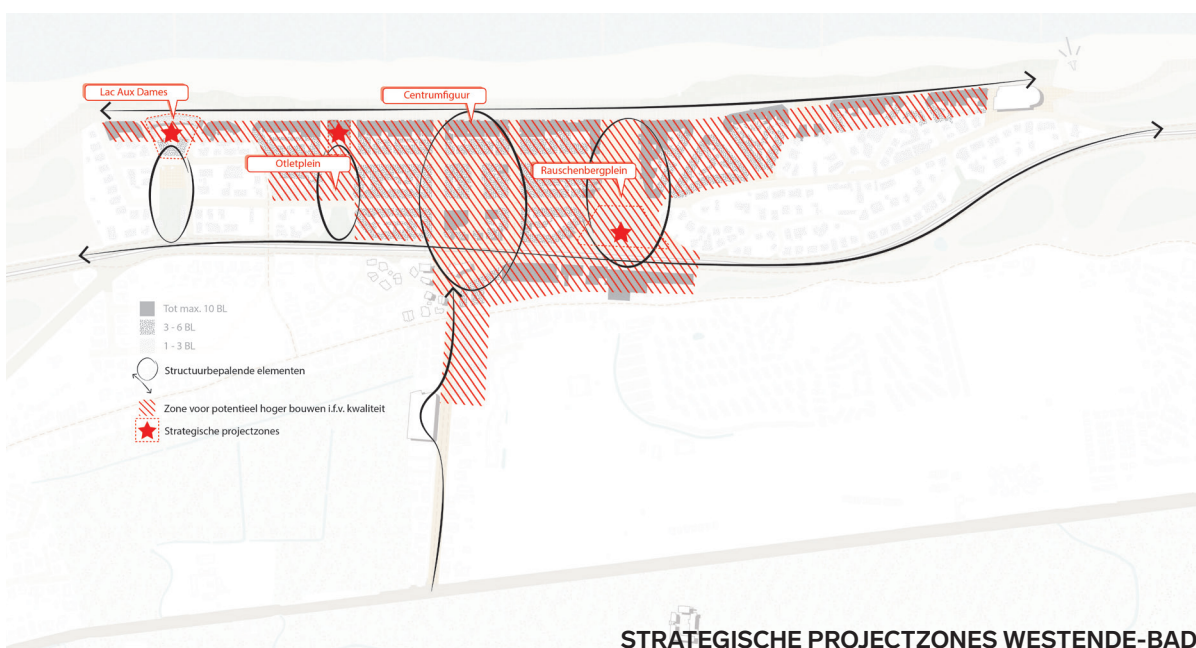
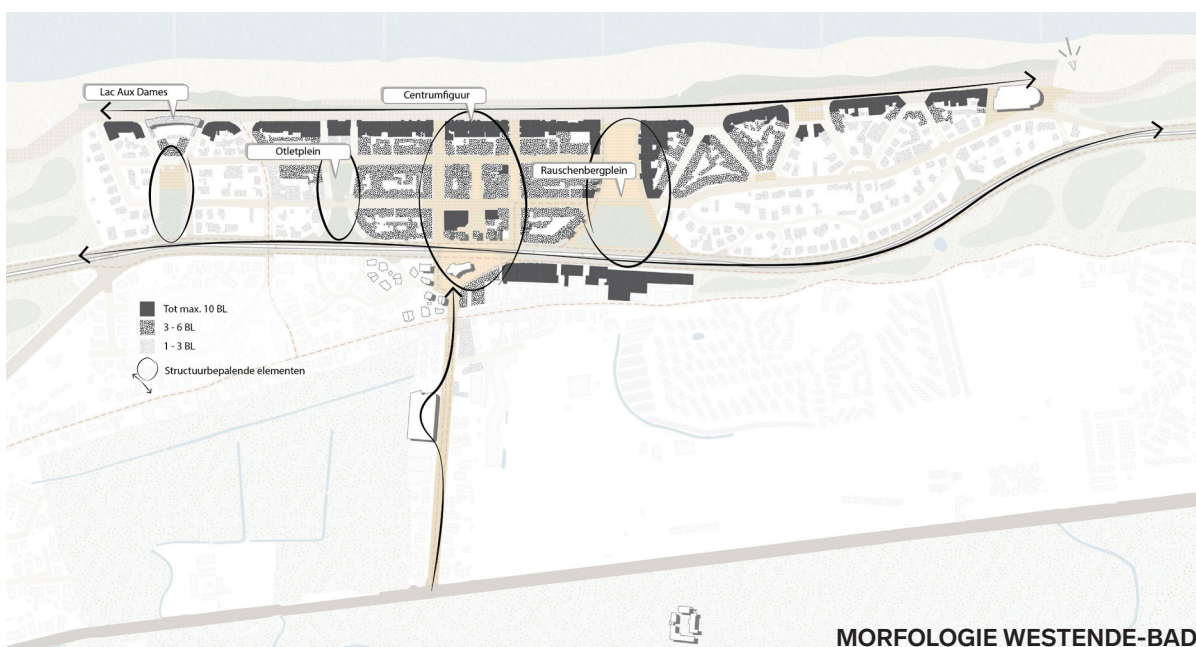
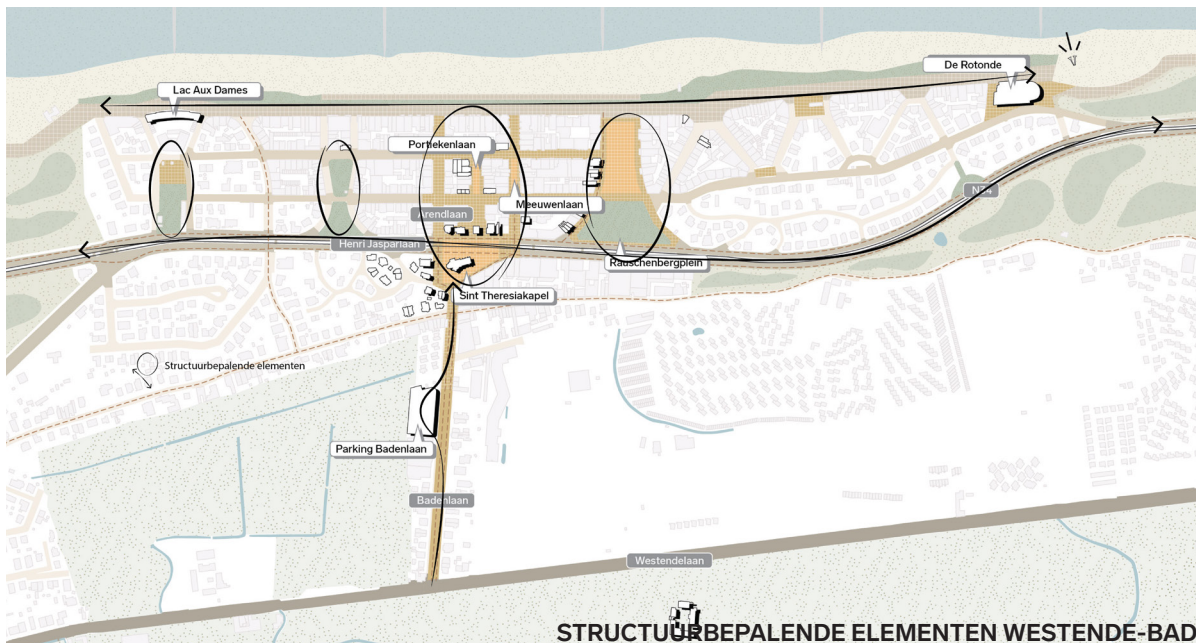
De strategische projectzones zijn groot van omvang waardoor een sterke visie op de gebiedsontwikkeling nodig is. Een gebiedsvisie moet reeds opgemaakt worden wanneer een deel van de projectzone met hoogbouw ontwikkeld wordt. Met de opmaak van een masterplan willen we een stap verder gaan in het uitwerken van deze gebiedsvisie. Hiervoor stelt de projectontwikkelaar best een gespecialiseerd bureau aan. Een masterplan is een ontwerptool om deze gebiedsvisie om te zetten in een ruimtelijk plan waarin de volledige omgeving mee in kaart gebracht wordt. In relatie met de omgevingsstudie wordt een ruimtelijke totaalvisie uitgewerkt waarin de bouwvolumes een plaats krijgen op een strategisch overwogen locatie en ruimte voor groen, een wijkpark, waterbuffering, fietsdoorsteken, ... mee ruimtelijk onderzocht worden.

4.3.17 Projectdefinitie

Op basis van het masterplan kan in ondersteuning van een gespecialiseerd bureau een projectdefinitie opgemaakt worden voor de projectzone. Een projectdefinitie bevat de beschrijving van de opgave, de context en randvoorwaarden van het project en het programma van eisen van de opdrachtgever.

5.3.18 Architectuurcompetitie obv een 'pitch'

Wanneer een volledige projectzone ontwikkeld wordt is selectie op basis van een portfolio onvoldoende. De totale herontwikkeling van een projectzone heeft een impact op de volledige kern. Het is daarom aangewezen om op basis van een duidelijke projectdefinitie een beperkte architectuurcompetitie te organiseren waarbij de ontwerper geselecteerd wordt op basis van een eerste 'pitch' over de opdracht. In deze 'pitch' geven de kandidaat architecten een eerste reflectie op de opdracht en de projectdefinitie van de opdrachtgever. Deze reflectie kan op basis van schema's, voorbeelden uit eigen portfolio en een visie tekstueel gebracht worden.



4.4 Ruimtelijke selectie van de drie trappen

4.4.1 Inleidend

In de ontwikkelingsvisie van Middelkerke en Westende-Bad worden de gewenste ruimtelijke kwaliteiten beschreven. In dit hoofdstuk worden gebieden aangeduid waar transformaties opportuun zijn. Zo wordt ad hoc of te reactief beleid vermeden en liggen de kansen goed om tot optimale projecten te komen.

Het beleidskader geeft zones aan waar een vorm van verdichting mogelijk moet zijn. Door middel van gebiedsgerichte RUP's worden deze zones verder onderzocht en verfijnd.

In dit beleidskader wordt een ruwe afbakening van de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' (zie kaarten p. 46 en p. 49) voorgesteld. Aan de hand van een ruimtelijke lezing van de kern wordt deze zone opgehangen tussen de structuurbepalende elementen in de ruimtelijke structuur van Middelkerke en Westende-Bad. Ook het aanwezige bouwkundig erfgoed en de huidige morfologie van de kern wordt in kaart gebracht. We willen hoger bouwen toelaten daar waar hogere bebouwing reeds geconcentreerd zit. De bebouwing wordt hierdoor extra geaccentueerd waardoor de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' een belangrijke rol kan opnemen in de leesbaarheid en aangepaste beleving van de publieke ruimte. Zoals eerder al gesteld en hierbij nog eens te benadrukken, is het niet de intentie om over de volledige zone extra bouwlagen toe te voegen. Waar een kwaliteitsslag of meerwaarde voor de omgeving mogelijk is, dient vernieuwbouw en herbouw onder de vorm van hogere bebouwing onder strikte ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden mogelijk te zijn. Deze verhoging zal vooral meer kwaliteit in het wonen en de omgeving brengen, niet zozeer meer woningen.

Hoger bouwen zal de centrumfuncties functioneel versterken en deze in de kern ruimtelijk leesbaarder maken. Bovendien worden mogelijkheden geschept om de gesloten, vaak integraal verharde bouwblokken, te herontwikkelen om een **kwalitatieve woonomgeving** te bekomen met **aandacht voor vergroening en waterinfiltratie**.

Op basis van deze analyse worden ook **strategische projectzones** aangeduid voor de

verdichting. De grootste meerwaarde van de strategische projectzones ligt niet in de grootte van de vrije ruimte op zich (één bouwblok), niet in de strategische ligging alleen, maar wel in het feit dat een integrale benadering volgens de ruimtelijke kwaliteitsprincipes mogelijk is.

Prioritair dient ingezet te worden op de bouwblokken met een connectie tot de dijk, de pleinen en het handelscentrum. Hier vallen de meeste winsten te boeken door publieke meerwaarde te creëren en het verhogen van de beeldkwaliteit i.f.v. de uitbouw van aantrekkelijke (delen van) de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad.

We bekijken per kern wat deze strategische projectzones kunnen betekenen en of ze naast het potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit in aanmerking komen voor een accent in de omgeving of een landmark in het landschap.

4.4.2 Hoger bouwen in Westende-Bad

Voor Westende-Bad zijn de structuurbepalende elementen de dijk, het 'Sportplein' (tussen de Britselaan en Franselaan; aan 'Lac aux Dames'), het Otletplein (tussen de Noordzeelaan en Westenlaan), het Rauschenbergplein en de Sint-Theresiakapel als belangrijke toegangspoort tot het Portiekenplein vanaf de randparking Badenlaan. De kern wordt natuurlijk begrensd door de Sint-Laureinsduinen in het westen en de Warandeduinen in het oosten. Belangrijke assen die de kern vormgeven, is de oost-westverbinding, de Henri Jasparlaan en Parklaan, en de Badenlaan, de invalsweg vanaf de Westendelaan.

De hoogste bebouwing situeert zich langs de dijk en rond de vork van Westende-Bad en het Rauschenbergplein.

Er wordt een 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' afgebakend op basis van structuurbepalende elementen zoals de zeedijk, pleinen en de reeds bestaande, gesloten bouwblokken tussen de dijk en tussen de Henri Jasparlaan en de hogere bebouwing ten zuiden van de Henri Jasparlaan alsook de zone langsheen de Badenlaan tot de randparking die als toegangspoort tot Westende-Bad wordt geïdentificeerd. De concentratie van grondgebonden woningen behoort niet tot deze zone om zo grotere woningen in het aanbod te behouden en een mix van woontypologieën

voor verschillende lagen van de bevolking aan te kunnen bieden.

De drie strategische **projectzones** voor verdichting die op basis van deze lezing geselecteerd worden, zijn:

- het Rauschenbergplein (tussen Zonnelaan en Parklaan) heeft door zijn omvang de potentie om te functioneren als projectplein, een aantrekkingspool van Westende-Bad, een plein **waar evenementen plaats vinden. Het Rauschenbergplein kan in zijn totaliteit ontwikkeld worden.** Hoger bouwen kan hier een impuls betekenen voor het naastgelegen handelscentrum langs het Portiekenplein en zal de leesbaarheid van Westende-Bad verhogen door een aanduiding van het 'centrum'.
- Het bouwblok van Lac aux Dames aan het 'Sportplein' en het bouwblok aan het Otletplein vormen beiden de kop van twee activiteitenpleinen gesitueerd in een morfologische zone van hoofdzakelijk gesloten bouwblokken met meergezinswoningen. Deze strategische projectzones hebben een belangrijke hefboomfunctie. Verder kunnen zij de link tussen de N34 en de zeedijk versterken.

Ze situeren zich telkens op of langs karakteristieke en herkenbare pleinen in Westende-Bad. Ze vormen elk de verbinding tussen de Henri Jasparlaan en de zeedijk, creëren hierdoor zichtassen en vormen elk een open ruimte binnen het bebouwde weefsel, ingericht als activiteitenpleinen. We beschouwen deze karakteristieke pleinen als strategische locaties waar verticale verdichting kan bijdragen aan het versterken van hun identiteit. Deze drie pleinen hebben een belangrijke hefboomfunctie voor de kwaliteitsverhoging van de bredere omgeving die hoger bouwen én strategische verdichting in de onmiddellijke omgeving ervan verantwoord.

4.4.3 Hoogbouw in Westende-Bad of hoger bouwen dan de omgeving

Of 'hoger bouwen dan de omgeving' verantwoord is, kan best onderzocht worden op planologisch niveau in elke projectzone, met een helder alternatievenonderzoek en een toets of er niet sprake is van een schaalbreuk.

In de kern van een kustdorp vormt een nieuwe hoogbouw echter een duidelijk baken in zijn ruime omgeving, zichtbaar kenmerkend voor het

hele kustdorp. Er dient dus zorgvuldig omgegaan te worden met de keuze waar hoogbouw wordt toegelaten in een kern. Bovendien heeft hoogbouw ook impact op de onmiddellijke omgeving, gezien zijn nogal afwijkend karakter.

In Westende-Bad kan duidelijk gesteld worden dat deze functie als baken voor de gehele kern weggelegd is voor het Rauschenbergplein.

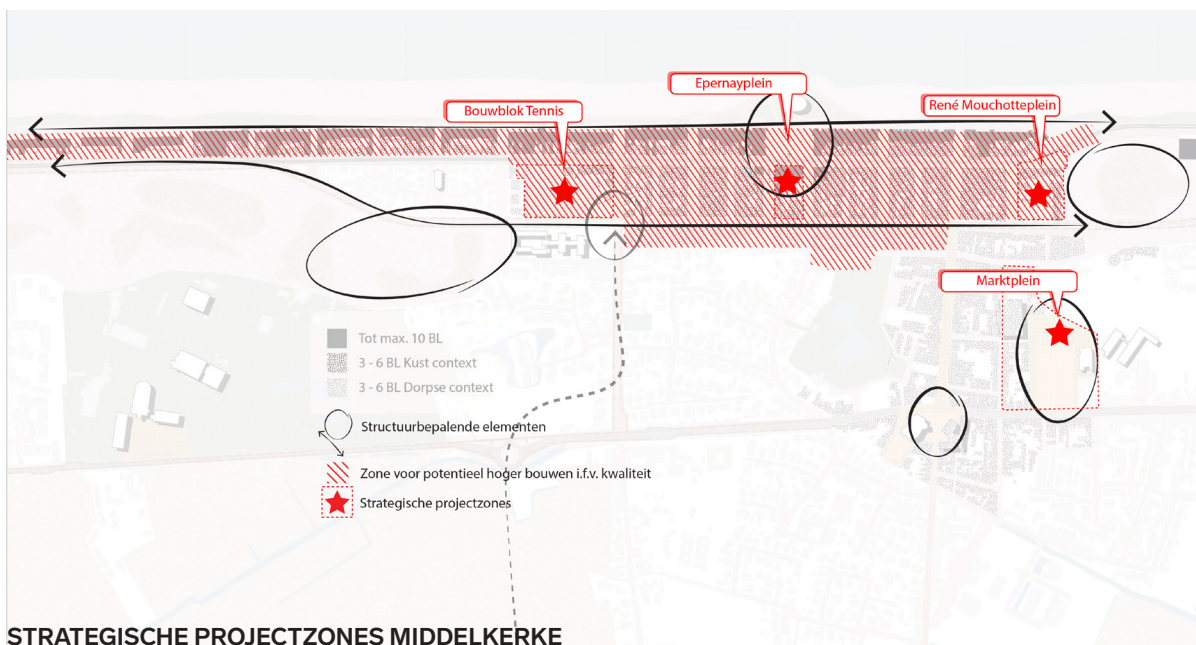
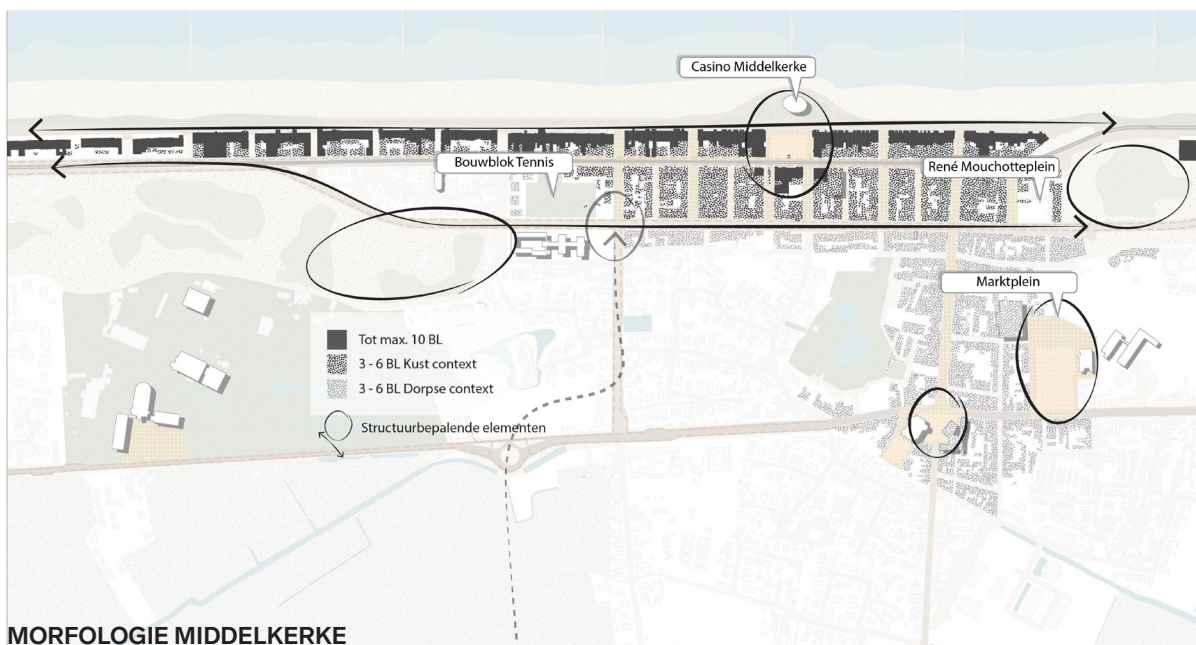
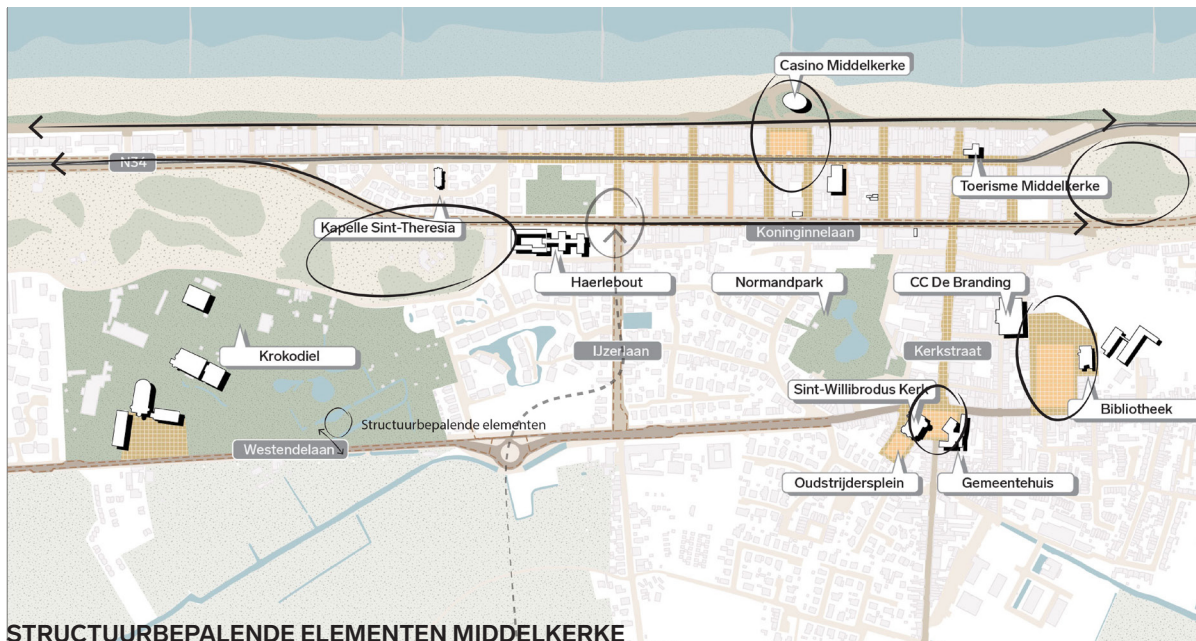
De zone heeft tegelijk openheid en ruimte om hoogbouw te verantwoorden, is gelegen nabij de belangrijkste noord-zuid en oost-west as én ligt voldoende centraal om als enige baken de kern te kunnen bepalen van het kustdorp. Hoe hoog deze hoogbouw te verantwoorden valt, zal afgewogen moeten worden op planologisch niveau in een ruimtelijk afbakenend onderzoek.

Uiteraard enkel mits een duidelijke gebiedsvisie en het voldoen aan de randvoorwaarden en kwaliteitseisen.

4.4.4 Hoger bouwen in Middelkerke

In Middelkerke zijn de voornaamste structuurbepalende elementen de dijk en het Epernayplein. De kern wordt omsloten door twee duinengebieden. De oost-westverbinding, de Koninginnelaan, is een belangrijke as. Met de komst van de nieuwe toeristische ontsluitingsweg, die toekomt op de randparking Ijzerlaan, wordt de Ijzerlaan de nieuwe toegangspoort naar het centrum van Middelkerke. Het kruispunt tussen de Koninginnelaan en de Ijzerlaan zal in de toekomst dus een belangrijke poortfunctie hebben.

Er wordt een 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' afgebakend op basis van deze structuurbepalende elementen, waar winsten te boeken zijn i.f.v. woon- en leefkwaliteit. De zone ten zuiden van de Koninginnelaan omvat de kerk, het huidige gemeentehuis, de Spermaliestraat en de Kerkstraat die waarvan de morfologische situatie een dorpse karakter toont. Door het verschuiven van het doorgaand toeristisch verkeer naar de toeristische ontsluitingsweg en de randparking Ijzerlaan wordt dit nog extra versterkt. Hoger bouwen is hier bijgevolg niet opportuun.



De strategische **projectzones** voor verdichting die hier naar voren geschoven worden zijn:

- Het bouwblok 'Zeedijk-Tennis', en het bouwblok van het René Mouchotteplein. Beide zones zijn een belangrijk schakelpunt in de overgang van natuurlijke duinen naar het sterk bebouwde weefsel. Ze hebben ook een dubbele poortfunctie, gelegen op zowel een belangrijke N-Z as als (toekomstige) O-W én functioneren vandaag al als belangrijke randparking. Ze hebben de belangrijke rol om de betekenis en beleving van de toegang tot het centrum versterken. Het potentieel ligt echter eerder in bouwblok Zeedijk-Tennis, gezien de haalbaarheid. Zeedijk-Tennis is eigendom gemeente, momenteel nog niet ingevuld,..., het bouwblok aan het René Mouchotteplein is geen publiek eigendom, met grotendeels al vernieuwde gebouwen.
- De derde projectzone kent zijn strategische locatie centraal in de kern, tussen het Epernayplein (het centrale plein van Middelkerke) en de Koninginnelaan, rechtover het nieuwe casino. Het casino neemt hier echter al de rol op van markant gebouw met invloed op de omgeving, en ook de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed is al heel beeldbepalend voor zijn omgeving.
- Een laatste projectzone wordt gevormd door het marktplaatsplein waar het nieuwe gemeentehuis komt. Een andere omgeving, waar door de verdere afstand tot de hogere Atlantic Wall eerder sprake zou zijn van een negatieve schaalbreuk bij hoogbouw. Deze site in transformatie, het administratieve centrum van Middelkerke heeft echter wel het potentieel om een sterke impact te hebben op de beleving van het centrum.

In het geval van hoogbouw, in strategische projectzones (bv. projectzone Marktplaatsplein), gelden onverminderd alle kwaliteitseisen voor hoogbouw zoals beschreven in de volgende fiches.

4.4.5 Hoogbouw in Middelkerke of hoger bouwen dan de omgeving

Of 'hoger bouwen dan de omgeving' verantwoord is, kan best onderzocht worden op planologisch niveau in elke projectzone, met een helder alternatievenonderzoek en een toets of er niet sprake is van een schaalbreuk.

In de kern van een kustdorp vormt een nieuwe hoogbouw echter een duidelijk baken in zijn ruime omgeving, zichtbaar kenmerkend voor de hele kern. Er dient dus zorgvuldig omgegaan te worden met de keuze waar hoogbouw wordt toegelaten in een kern. Bovendien heeft hoogbouw ook impact op de onmiddellijke omgeving, gezien zijn nogal afwijkend karakter.

In Middelkerke kan duidelijk gesteld worden dat deze functie als baken voor de gehele kern weggelegd is voor het bouwblok Zeedijk-Tennis.

Zeedijk-Tennis heeft tegelijk openheid en ruimte om hoogbouw te verantwoorden en is gelegen nabij een duidelijke O-W as. Doordat de projectzone in eigendom is van de gemeente, kan ze hier de regie in eigen handen houden. Hoe hoog deze hoogbouw te verantwoorden valt, zal afgewogen moeten worden op planologisch niveau in een ruimtelijk afbakenend onderzoek.

4.5 Wonen buiten de ‘zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’

De zones die niet zijn opgenomen in de ‘zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’ beschikken veelal over een meer open karakter. Het gaat om bouwblokken binnen Middelkerke of Westende-Bad die voornamelijk bestaan uit vrijstaande villa's met residentieel karakter (één- of meergezinswoningen). De kwaliteiten van deze zones liggen eerder in het **open weefsel** en **groene straatbeelden**, hoewel ook hier alsmear meer verhard wordt in functie van parking, opritten en garages.

Enige vorm van slimme transformatie kan hier, maar enkel zonder echte schaalvergroting en onder bepaalde voorwaarden, als een **hefboom** om het oude patrimonium te vernieuwen en het open weefsel te versterken en vergroenen.

Onder slimme transformatie verstaan we het efficiënter inrichten van percelen door bijvoorbeeld het omvormen van een eengezinsnaar meergezinswoning zonder toevoeging van wooneenheden. Dit laat toe het volledige programma te realiseren op eigen terrein zonder overdadige verharding, met ruimte voor een kwalitatieve aansluiting op de omgeving e.d. Daar waar de perceelsomvang het toelaat, kunnen dus bijvoorbeeld kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een cohousingproject, stapelwoningen) of meer compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patio-woningen) worden ingepast.

Doordat deze omgeving kleinschaliger en residentieel van aard is, zullen deze transformaties **meerwaarde creëren voor de omliggende bewoners** door een sterke kwaliteitsverhoging en een meerwaarde voor de beeldkwaliteit.

Transformaties binnen deze zones dienen minimaal aan volgende kwaliteitseisen te voldoen:

- Publieke meerwaarde
- Architectuur die zich inpast in de dorpsomgeving, inclusief levendige plint
- Gevarieerd woonaanbod (indien van toepassing)

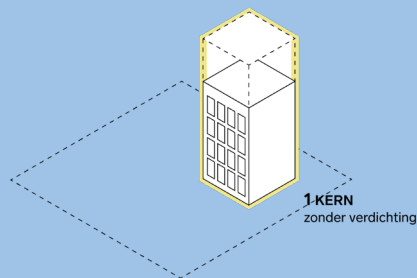
Transformatie is dus mogelijk op voorwaarde dat er publieke meerwaarden worden gecreëerd, gericht op de omliggende bewoning, zoals bijvoorbeeld een minimum aandeel aan (semi-)publiek hoogwaardig groen, ontharding, ontpitting, het realiseren van bepaalde gemeenschapsvoorziening(en), of doorsteken voor langzaam verkeer, voorzien in het bescheiden woonaanbod, ... Deze meerwaarden kunnen worden opgelegd via een stedenbouwkundige last (zie 5.3.7 + actieprogramma) of via gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen of d.m.v. een verordening. Daarnaast is het belangrijk dat de architectuur aansluit bij de (dorpse) architectuur van de omgeving en dat een levendige plint wordt nagestreefd. Ook hier dient ingezet te worden op een mix van woontypologieën, indien het project een residentieel karakter heeft.



voorbeelden van bouwblokken met open weefsel tussen de Fransenlaan en Flandrialaan, Westende-Bad

1. POTENTIEEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT IN DE KERN

Hoger bouwen wordt toegelaten in functie van **kwaliteitsverhoging zonder verdichtingsincentive**. Er kan onder strikte voorwaarden 2 bouwlagen verhoogd worden t.o.v. planologische mogelijkheden indien de bijkomende oppervlakte rechtsreeks vloeit naar kwaliteitsverhoging.

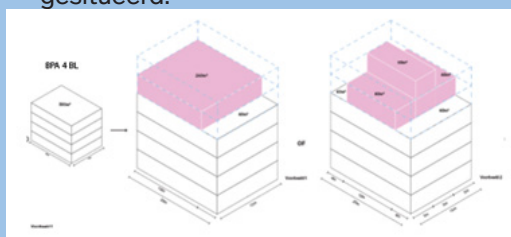


We onderscheiden **twee grote aaneengesloten 'zones'**. Eén in Westende-Bad en één in Middelkerke. Het gaat om zones die in directe relatie staan tot structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangsweg tot de kern (zie hoofdstuk 4.4).

Binnen deze zones wordt de verhoogde vloeroppervlakte gekoppeld aan strikte voorwaarden rond minimale woonoppervlakte per unit, een verplichte woonmix en/of minimale kwalitatieve buitenruimte. Zo vloeit de verhoogde toegelaten vloeroppervlakte rechtstreeks naar de woonkwaliteit en beeldkwaliteit en (over het geheel van de kern gezien) niet naar een echte verhoging van het aantal woonunits.

Basisvoorwaarden:

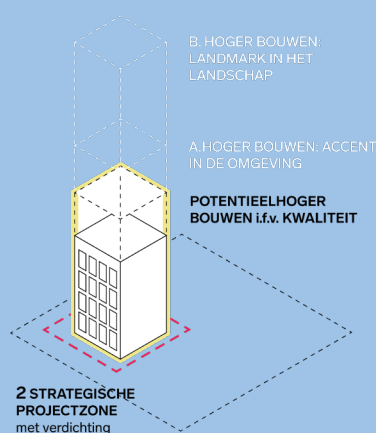
- Het project is gelegen binnen de zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit (in Westende-Bad of Middelkerke).
- Geen verdichting binnen deze zone
- Verhoging bouwhoogte = max. 2 bouwlagen t.o.v. planologische mogelijkheid
- Enkel bij gebouwen met:
 - OFWEL minimale breedte aan straatzijde
 - OFWEL zijn twee zijdes van het perceel / de percelen langs publiek domein gesitueerd.



Kwaliteitseisen om hoger te bouwen i.f.v. kwaliteit:

- Gevarieerd woonaanbod
 - Verplichte mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers.
 - Netto woonoppervlakte gemiddeld 90m² of meer (= meer dan 20% verschil met huidige gemiddelde)
 - Een minimale buitenruimte van 5m² per woonunit (eventueel collectief).
- Procentuele verhoging BVO van gebouw = max. 20%
- extra kwalitatief wonen(lichtinval, inrichting, ...)
- Publieke meerwaarde en/of levendige plint en/of visuele meerwaarde
- Productief / functioneel / biodivers plat dak in binnengebied
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Beperkte mobiliteitstoets
- Transformatietoets

2. POTENTIEEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT IN EEN STRATEGISCHE PROJECTZONE



Hoger bouwen wordt toegelaten in functie van **kwaliteitsverhoging, met verdichtingsincentive vanuit de huidige onderbenutting van de ruimte**. Er kan strategisch ontwikkeld worden tot niveau van de vernieuwde mogelijkheden in de omgeving (dus incl. +2 bouwlagen).

Op specifieke plekken is er binnen deze zones ook een accent mogelijk (zie fiche 2a en 2b)

We duiden op basis van ruimtelijke onderzoek strategische projectzones aan die een strategische ligging hebben binnen de kern én momenteel onderbenut zijn. Een selectie van deze strategische projectzones komt in aanmerking voor een verdichtingsproject, met de nadruk op het niveau van de omgeving: 3 strategische projectzones in Westende-Bad en 4 in Middelkerke, waarvan in elke kern 1 zone ook als een landmark in het landschap kan functioneren.

Basisvoorwaarden:

- Het project ligt binnen een strategische projectzone
- Strategische verdichting toegelaten
- Verhoging bouwhoogte = afgestemd op de nieuwe mogelijkheden van de omgeving (dus incl. + 2 bouwlagen)

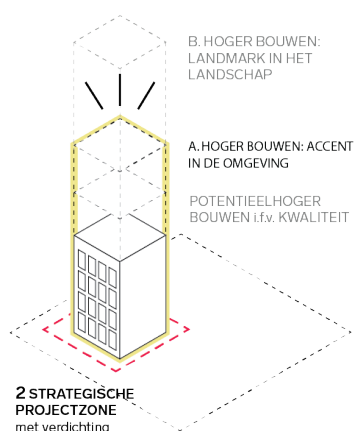
Kwaliteitseisen om hoger te bouwen i.f.v. kwaliteit:

- Gevarieerd woonaanbod
 - Verplichte mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers.
 - Netto woonoppervlakte gemiddeld 90m² of meer
 - Een minimale buitenruimte van 5m² per woonunit (eventueel collectief).
- extra kwalitatief wonen(lichtinval, inrichting, ...)
- Publieke meerwaarde én visuele meerwaarde én levendige plint waar mogelijk
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets (focus verkeersdruk en verkeersleefbaarheid)
- **Transformatietoets +**

2. POTENTIEEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT IN EEN STRATEGISCHE PROJECTZONE

A. HOGER BOUWEN: ACCENT IN DE OMGEVING

Bijeenontwikkeling binnen een strategische projectzone, kan de verdichting met **één accent van maximaal 3 bouwlagen hoger dan de omgeving*** als hefboom voor de onmiddellijke buurt fungeren.



We duiden op basis van ruimtelijk onderzoek strategische projectzones aan die een strategische ligging hebben binnen de kern. Een selectie van deze strategische projectzones komt in aanmerking voor een verdichtingsproject met hoger bouwen dan de omgeving: 3 strategische projectzones in Westende-Bad en 4 in Middelkerke.

Voorwaarden:

- Het project ligt in een strategische projectzone
- De hoogte van één accent mag maximaal 3 bouwlagen boven de hoogte van het hoogste gebouw in de omgeving komen*
- Er wordt geen schaalbreuk gerealiseerd

Het hoogteaccent dient optimaal ingezet te worden om de oriëntatie van de appartementen te verbeteren en kwalitatieve woonsten te bekomen. Dit biedt meer kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke bouwschil met een kwalitatieve voor- en achterkant.

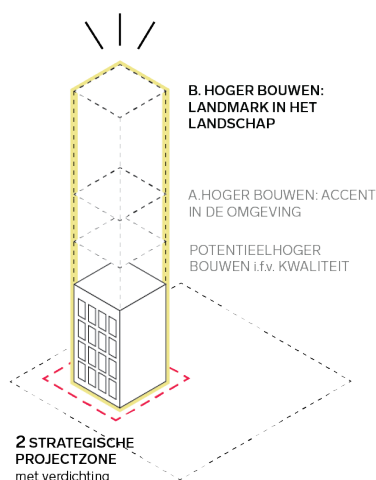
Kwaliteitseisen om als accent in de omgeving te werken:

- Publieke meerwaarde én levendige plint én visuele meerwaarde
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Gevarieerd woonaanbod
 - Verplichte mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers.
 - minimum aangepaste wooneenheden voor ouderen of cohousing, samenhuizen en/of lofts
 - Netto woonoppervlakte gemiddeld 90m² of meer
 - Een minimale buitenruimte van 5m² per woonunit (eventueel collectief).
- extra kwalitatief wonen(lichtinval, inrichting, ...)
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets (focus verkeersdruk en verkeersleefbaarheid)
- Kwaliteitskamer inschakelen (zie ook acties)
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie

* In relatie tot het hoogste gebouw in de nabije omgeving van de strategische projectzone

2. POTENTIEEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT IN EEN STRATEGISCHE PROJECTZONE

B. HOGER BOUWEN: LANDMARK IN HET LANDSCHAP



Bij een **totaalontwikkeling** binnen een strategische projectzone, kan nagedacht worden over een landmark, m.a.w. **één hoogbouwaccent** zichtbaar vanop grotere afstand.

Ook hiervoor wordt verwezen naar de strategische projectzones die een strategische ligging hebben binnen de kern.

Projecten van deze omvang zijn bepalend voor de hele kern en sturend in de gebiedsontwikkeling. De gemeente dient dus nauw betrokken te zijn bij de uitwerking van dergelijke projecten. Hoogbouw kan bijgevolg alleen overwogen worden indien er een sterke visie is uitgewerkt die volledig in lijn is met de ontwikkelingsvisie voor de kern van Middelkerke of Westende-Bad, en die een aanzienlijke meerwaarde voor het publieke leven in de kern kan creëren. Deze functie als baken voor de gehele kern is weggelegd voor het Rauschenbergplein in Westende-Bad en voor het bouwblok Zeedijk-Tennis in Middelkerke.

Voorwaarden:

- Het project ligt in een strategische projectzone
- De volledige projectzone wordt ontwikkeld als een totaalproject
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

Het hoogteaccent dient optimaal ingezet te worden om de oriëntatie van de appartementen te verbeteren en kwalitatieve woonsten te komen. Dit biedt meer kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke bouwschil met een kwalitatieve voor- en achterkant.

Kwaliteitseisen om als landmark in het landschap te werken:

- Extra publieke meerwaarde én levendige plint én visuele meerwaarde
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Gevarieerd woonaanbod
 - Verplichte mix aan appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers.
 - minimum aangepaste wooneenheden voor ouderen + cohousing, samenhuizen en/of lofts minimum aanwezig
 - Netto woonoppervlakte gemiddeld 90m² of meer
 - Een minimale buitenruimte van 5m² per woonunit (eventueel collectief).
- extra kwalitatief wonen(lichtinval, inrichting, ...)
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitsstudie
- Kwaliteitskamer inschakelen (zie ook acties)
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie
- **Opmaak masterplan**
- **Projectdefinitie**
- **Architectuurcompetitie obv een 'pitch'**

5. PROJECTOPVOLGING

Het is belangrijk dat ook voor de projectopvolging het juiste kader ontwikkeld en opgevolgd wordt door bestuur en administratie. De gemeente kan werken met opeenvolgende fases (een motivatiefase en een onderhandelingsfase), alvorens over te gaan naar de effectieve vergunningsprocedure.

In de **motivatiefase** formuleert de gemeente zelf de gewenste randvoorwaarden voor het project, daarbij teruggrijpend op de visie uit dit beleidskader en de zoneringskaarten. In een projectbrief kunnen die randvoorwaarden worden gedefinieerd en gecommuniceerd met de andere stakeholders van het project. Er kan ook aan de projectontwikkelaar gevraagd worden zijn engagementen voor het project neer te schrijven.

In een tweede fase, de **onderhandelingsfase**, wordt er onderhandeld over deze principes om te komen tot een door alle partijen gedragen stedenbouwkundige richtnota voor het project. De projectontwikkelaar kan bijgevolg rekening houden met deze nota en randvoorwaarden van de gemeente in het uitschrijven van de projectdefinitie. In deze fase kan ook aangevangen worden met het participatieproces naar de buurt, zodat ook die mening meegenomen wordt. Eenmaal het ontwerp er ligt moet sowieso nog het eigenlijke vergunningsproces worden doorlopen, maar dit zal vlotter verlopen aangezien er al voldoende gewerkt is aan gezamenlijk draagvlak bij alle betrokkenen.

De procedure die hier beschreven wordt, vertrekt van een gemeentelijke visie en evenwichtige onderhandelingen. Een deel van de randvoorwaarden die aan projecten opgelegd worden kunnen formeel vastgelegd worden in een kader voor stedenbouwkundige lasten. Zo'n kader kan projectgericht bestaan, dan volgt het grotendeels de hier beschreven principes, maar kan ook verordenend worden ontwikkeld binnen een verordening of RUP. In dat geval kan ook gedacht worden van het afkomen van financiële meerwaarde via bijvoorbeeld een belasting op bijkomende wooneenheden, waarbij lasten in natura, waar wenselijk, de financiële last kunnen vervangen. Dit garandeert een gelijke behandeling voor elk verdichtingsproject.*

* *Toolkit kernversterking, in opdracht van Provincie Vlaams-Brabant, p. 55-56*

6. ACTIEPROGRAMMA

Zoals decretaal vastgelegd, omvat het beleidskader van een Ruimtelijk Beleidsplan ook een actieprogramma.

Het actieprogramma lijst de acties op waarmee Middelkerke het beleidsplan tot uitvoering brengt. De lijst omvat zowel beleidsinstrumenten, tools, projecten als andere acties. Deze oplijsting is zeker **niet exhaustief**: het zijn de acties waartoe Middelkerke zich kan engageren op het moment van goedkeuring van het beleidsplan, maar waartoe het zich zeker niet zal beperken.

Dit actieprogramma vormt een leidraad, een set van tools die bij opmaak van het Beleidsplan Ruimte nuttig lijken om aan de visie uitvoering te geven. Het actieprogramma kan niet worden opgevat als vaste checklist van uit te voeren maatregelen. Van vele mogelijke tools moeten we nog onderzoeken hoe we ze juist vorm kunnen geven en is daarom niet zeker of ze uiteindelijk tot concrete acties zullen leiden.

Het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten' focust op de ruimtelijke structuur van Middelkerke en Westende-Bad. De onderstaande acties hebben bijgevolg betrekking hiertoe.

De volgende jaren zal dit actieprogramma stelselmatig worden opgevolgd en aangevuld (zie acties rond "monitoring en evaluatie van het beleidsplan").

Omdat het beleidsplan als beleidsdocument enkel de gemeente Middelkerke engageert, omvat dit actieprogramma enkel de acties waarvoor Middelkerke instaat.

6.1 Vertaling van het beleidskader

Onderstaande acties hebben ofwel betrekking op het scheppen van een kader voor projecten en vergunningen, of zijn financieel van aard en hebben bv. betrekking op het grond- en pandenbeleid van de gemeente en/of hebben een invloed op de interne organisatie van de gemeente. Bij verscheidene acties gaat het steeds om een combinatie.



kader voor projecten en vergunningen



financieel- / grond- en pandenbeleid



interne organisatie

De acties kunnen complementair en/of los van elkaar opgemaakt worden. Zo zijn RUP's prioritair om randvoorwaarden af te bakenen ter uitvoering van het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten'. Andere acties kunnen tijdens of na de opmaak van een RUP opgemaakt worden, maar mogen de voortgang van een RUP niet hypothekeren.

In het streven naar een evenwicht tussen vaste bewoners, tweedeverblijvers en toeristen wil de gemeente Middelkerke de volgende instrumenten inzetten: RUP's, een gemeentelijke verordening en gemeenteraadsbesluiten.



Gemeentelijke verordening

Middelkerke beschikt over een heel aantal gemeentelijke verordeningen (voorbouwlijn, meergezinswoningen, huisvuil, weekendverblijfsparken, parkeerplaatsen, afsluitingen,...). De gemeente herzielt en bundelt deze verordening en neemt ook specifieke bepalingen die kaderen binnen de verdichtingsstrategie voor Middelkerke en Westende-Bad hierin op (bv. bepalingen rond

typologie en grootte wooneenheden, ontpitten & ontharden, levendige plint, het functioneel / productief / biodivers inzetten van platte daken, het opleggen van een mobiliteitstoets, enzovoort) om een evenwicht tussen vaste bewoners, tweede verblijvers en toeristen te bekomen.



Herziening en opmaak RUP's

De gemeente maakt prioritair nieuwe RUP's op en/of herzielt bestaande RUP's of BPA's ter uitvoering van het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten'. Door middel van gebiedsgerichte RUP's worden de zones die aangeduid werden onder hoofdstuk 4.4 verder onderzocht en verfijnd. Hierbij zijn alvast RUP Rauschenbergplein, RUP Westende-Bad, RUP Lac aux Dames en RUP Zeedijk-Tennis geïdentificeerd in functie van de verdichtingsstrategie die de gemeente Middelkerke wil inzetten voor Middelkerke en Westende-Bad.

Voor de herbestemming van camping Viking naar wonen maakt de gemeente een RUP op.

Andere RUP's ter uitvoering van de verdichtingsopgave zijn steeds mogelijk.

RUP's bieden de mogelijkheid om gebiedsgericht, voor specifieke sites, stedenbouwkundige voorschriften op te maken om bepaalde kwaliteiten van het beleidskader (op basis van verder ontwerp onderzoek) te verankeren (bv. bepalingen rond typologie en minimum grootte wooneenheden, minimum aantal slaapkamers, ontharde ruimte, levendige plint, het functioneel of productief inzetten van platte daken, hoogte van gebouwen, minimum buitenruimte, enzovoort) zodat een goede mix tussen permanente bewoning en tweede verblijvers ontstaat.



Opmaak woonbeleidsplan

Via de opmaak van een woonbeleidsplan wordt een duidelijk beleidsperspectief geformuleerd van de kwantitatieve en kwalitatieve noden op de woonmarkt van Middelkerke, vandaag en in

de toekomst. De gemeente doet onderzoek naar een goede sociale mix (met aandacht voor permanente en tijdelijke bewoners), een goede verhouding van types wooneenheden, nieuwe woonvormen en ontwikkelingsformules die de kostprijs kunnen drukken, en onderzoek naar de algemene betaalbaarheid van wonen en het gestuurd op de markt brengen van wooneenheden. Dit kader (woonbeleidsplan) kan de gemeente hanteren voor de woonprogrammering van strategische projecten.



Mogelijkheden creëren voor collectieve woonvormen

binnen de bestaande regelgeving zijn er een aantal barrières die de inrichting van collectieve woonvormen moeilijk maken. Tegelijk zijn er grote opportuniteiten in het voorliggende beleidskader voor de inrichting van collectieve woonvormen bij de invulling van strategische projectzones en projecten binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit'.

De gemeente zoekt naar deze barrières (bijvoorbeeld binnen verordeningen) en integreert deze principes in de mogelijkheden die gecreëerd worden (via RUP's, stedenbouwkundige lasten, enzovoort).



Pro-actief en dialogerend vergunningenbeleid

Echte kwaliteitssprongen kan de gemeente niet alleen maken. Enkel door in dialoog te gaan met de privésector kan een gezamenlijk verhaal van kwaliteit worden gecreëerd. Voor de strategische plekken en projecten neemt de gemeente zelf de regie in handen, zonder zich hierbij in het ontwerp te verliezen. De gemeente stelt een leidraad of stappenplan op voor een pro-actief en dialogerend vergunningenbeleid voor woonomgevingen. Op deze manier wordt er duidelijkheid geschept over de te ondernemen stappen voordat er een omgevingsvergunningsaanvraag kan worden ingediend.



Oprichten kwaliteitskamer voor strategische projectzones

Voor projecten die gerealiseerd worden binnen de afgebakende strategische projectzones in Middelkerke en Westende-Bad, organiseert de gemeente een kwaliteitskamer, bestaande uit experts op vlak van architectuur, stedenbouw, erfgoed en publieke ruimte. Zo kan er, reeds in een vroege fase van het project, tot een onderbouwde beoordeling worden gekomen, op maat van het project, en kan het project in de goede richting worden gestuurd wat betreft de algemene beeldkwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan voor Middelkerke of Westende-Bad kan hierbij een handige leidraad zijn.



Woonuitbreidingsgebieden strategisch in relatie tot hoger bouwen

De gemeente neemt initiatief in het kader van het opvangen van een bijkomende woonopgave, het bekomen van bestemmingsneutraliteit en het behalen van het sociaal objectief door het gebruik van de gepaste juridisch-planologische instrumenten.

De stolp boven de woonuitbreidingsgebieden kan, conform het decreet, gemotiveerd worden gelicht in drie uitzonderlijke gevallen:

- Indien duidelijk is dat de intenties naar hoger bouwen uit het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten' niet kunnen gerealiseerd worden en de behoefte kan aangetoond worden. Het beleidskader wordt dan geschrapt of vervangen door een nieuw beleidskader die de bijkomende woonopgave voor de twee kustdorpen verlaat.
- Indien de bestemming van een ander woongebied wordt geschrapt en de methodologie van planologische ruil met een RUP wordt toegepast of het WUG ingezet wordt in het bekomen van bestemmingsneutraliteit.
- Voor de realisatie van het sociaal objectief is het WUG Badenlaan onvoorwaardelijk (al dan niet gedeeltelijk) aansnijdbaar. Het woonuitbreidingsgebied kan ook ingezet worden voor bovenlokale behoeften maar enkel indien deze niet via inbreiding en verdichting kunnen ondervangen worden.



Opmaak wensbeelden

Op het ogenblik dat de hefboomprojecten in de steiger staan, maakt de gemeente werk van wensbeelden voor de omliggende bebouwing, wat de aantrekkingskracht verhoogt. Wensbeelden vormen een nuttig instrument omdat ze helpen een gedeelde visie te ontwikkelen over hoe een gebied er in de toekomst moet uitzien. Ze fungeren als een leidraad bij het hele proces (vanaf ontwerpfase) doordat ze helpen keuzes maken, als communicatiemiddel naar de buitenwereld dienen, inspiratie geven en draagvlak creëren bij een breed publiek.



Ruimtelijke strategie voor bijkomende mobiliteitsvraag

Naast de verplichte mobiliteitstoets bij projecten vanaf een bepaalde schaal bouwt de gemeente voort op haar mobiliteitsplan waarin ze een gemeentelijke ruimtelijke strategie ontwikkeld om aanvragen met bijkomende mobiliteitsvraag duurzaam af te wikkelen.



Duurzaam kader voor stedenbouwkundige lasten

Een intern richtkader voor stedenbouwkundige lasten biedt Middelkerke een leidraad en motivering voor onderhandeling met initiatiefnemers, ontwikkelaars, grondeigenaars. Het zorgt bovendien voor een consequent ruimtelijk beleid. Lasten leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de gemeente door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen. Een gemeentelijk systeem van stedenbouwkundige lasten kan ingezet worden om investeringen die nodig zijn om de kernen leefbaar te houden, (deels) te laten dragen door de bouwheren. Zo dragen private projectontwikkelingen op een transparante manier

bij aan bv. vergroening, ontpitting, bijkomende gemeenschapsvoorzieningen,... De last dient steeds in verhouding te staan tot het voordeel dat een bouwheer haalt uit het project. De last kan verschillende vormen aannemen:

- verwezenlijking van duurzaamheidsaspecten zoals vergroening, ontharding, zones voor water, natuurinclusief bouwen, circulair bouwen,...
- verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, gemeenschapsvoorziening, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder
- eigendomsoverdracht aan de overheid voor de realisatie van publiek domein, openbare gebouwen of openbare (nuts)voorzieningen
- realiseren van bescheiden woonaanbod
- een vermenging van kavels of wooneenheden die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels of wooneenheden, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden
- betaling van een financiële bijdrage die Middelkerke toelaat om bepaalde investeringen te doen,...



Beleid gemeenschapsvoorzieningen

In relatie tot de verdichting van het woonweefsel versterkt Middelkerke haar gemeenschapsvoorzieningen, steeds rekening houdende met de heersende en veranderende noden. Daarom is het van belang de groei van gemeenschapsvoorzieningen continu te inventariseren en monitoren, te bekijken hoe groei bereikt kan worden via meervoudig en intensiever ruimtegebruik, hoe de uitbreiding van

gemeenschapsvoorzieningen bewerkstelligd kan worden. Het is daarbij van belang om de gemeenschapsvoorzieningen te richten op verschillende doelgroepen. Niet alleen in functie van leeftijd (bv. voor oudere mensen in Middelkerke: belang van zorginfrastructuur, ontmoetingsplaatsen, buurtwinkels,...), maar ook naar minder validen, vaste verblijvers, tweede verblijvers en dagtoeristen.

Zo kan Middelkerke een pact of overeenkomst sluiten met grondeigenaars, om bv. verlies te vermijden. Ook een actief grondbeleid is nuttig door (strategische) gronden te verwerven in functie van gemeenschapsvoorzieningen.



Belastingreglement uitbreiden en/of verstrengen

Via het bestaande belastingreglement kan de belasting op tweede verblijven, wooneenheden zonder domicilie en op leegstand worden verstrengd. Ook een degelijk handhavingsbeleid dient dit mee te ondersteunen.

6.2 Gebiedsgerichte projecten en concrete planinitiatieven

Concrete planinitiatieven

- RUP Zeedijk-Tennis

Middelkerke maakt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan op om op korte termijn de site van de voormalige tennis te herontwikkelen.

Het bouwblok kan een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen in het vernieuwde ruimtelijk denken voor het centrum van Middelkerke. Vanuit zijn grootte, de strategische ligging nabij voorzieningen en openbaar vervoer, maar ook vanuit de eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente Middelkerke) kan het bouwblok als pilootproject dienst doen. De gemeente ambieert de ontwikkelingen op deze plek gericht sturen. Dit kan door bijvoorbeeld de percelen pas te verkopen op een moment wanneer er nood is aan bijkomende wooneenheden of door sterke voorwaarden te koppelen aan de verkoop (inzake timing, kwaliteitseisen, ...).

De gemeente wil met dit RUP enerzijds een woonaanbod realiseren voor diverse doelgroepen. Er wordt gestreefd naar energiezuinige en betaalbare woningen met een hoge woonkwaliteit. Anderzijds wil de gemeente door middel van een centrale parkzone inzetten op ruimte voor ontmoeting en een klimaatbestendig bouwblok realiseren.

- RUP Zeeparel

Gezien de ligging van Camping Viking, ingebed in het centrumweefsel, herbestemt de gemeente de camping en zijn omgeving tot volwaardig woongebied. De gemeente wil met dit RUP de identiteit van het Marktplaats en de ligging van de gemeente aan de zee versterken door het realiseren van een groenstructuur tussen de duinen en het bebouwde weefsel. Daarnaast wordt ingezet op een mix van een- en meergezinswoningen.

- RUP Westende Bad

Er bestaat reeds een BPA voor Westende-Bad. Dit BPA laat vernieuwing aan de hand van hoger bouwen niet toe, bijgevolg maakt Middelkerke een nieuw stedenbouwkundige kader op waarin de ruimtelijke strategie uit dit beleidskader verankerd wordt (in de vorm van één of meerdere RUP's).

Bij de opmaak van RUP's dient rekening gehouden te worden met het beeldkwaliteitsplan van Westende-Bad.

- RUP Rauschenbergplein
- RUP Lac aux Dames

6.3 Monitoring en evaluatie van het beleidsplan

Het Beleidsplan Ruimte zet een visie uit voor de ruimtelijke toekomst van Middelkerke tot 2040. De uitwerking, operationalisering en uitvoering van die visie is een continu proces, waarvan het verloop niet vooraf kan worden bepaald. Daarom vereist de realisatie van de doelstellingen van het Beleidsplan een open blik. De toekomst plannen houdt per definitie rekening met veranderlijke maatschappelijke opvattingen en ruimtelijke vraagstukken; nieuwe strategische kansen kunnen zich voordoen en wet- en regelgeving kan wijzigen.

De **doelstellingen** van het Beleidsplan zullen daarom worden **gemonitord**. Zo kan de gerealiseerde voortgang in beeld worden gebracht en kan een evaluatie plaatsvinden. Zo kan het Beleidsplan inspelen op de **evoluerende context, randvoorwaarden en noden**. Geëvalueerd zal worden of doelstellingen aan het juiste tempo worden gerealiseerd en welke onvoorziene effecten zich voordoen als gevolg van de veranderlijke omgeving.

Ook de set van **'tools'** zelf, opgenomen in dit actieprogramma, dienen mee te evolueren en mee te **verduurzamen**. Het is niet ondenkbaar dat de mogelijkheden naar klimaatadaptatie van de omgeving nog sterk zullen veranderen op korte termijn. Het zal daarom nodig zijn om de duurzaamheidsfactor van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige lasten of het duurzaamheidskader om de vijf jaar te herevalueren en verder te verduurzamen.

Hetzelfde geldt voor **algemene analyses, metingen, programmatie**. Dit blijven belangrijke kennisbronnen om ruimtelijke thema's in kaart te brengen en zo de ambitie van projecten en ruimtelijke planningsinstrumenten te onderbouwen. Zo lijkt bv. een tweejaarlijkse monitoring en toetsing van de gemiddelde woonkwaliteit opportuun.

Tot slot is het van belang de monitoring en evaluatie door te trekken tot op **uitvoeringsniveau**. Zo dienen strategisch benoemde zones waar sprake is van een status quo jaarlijks gemonitord en geëvalueerd te worden. Welke stimulansen kunnen hier extra gegeven worden? En uiteraard is het ook belangrijk dat projecten die lopende zijn steeds afgewogen worden aan de projecten die nog gepland zijn.

7. BEGRIPPENLIJST

- **Alzijdig (gebouw):** Een (gebouw) dat is alle richtingen of aan alle zijden gelijk is of van toepassing is. Een gebouw of ruimte die vanuit elke richting aantrekkelijk en functioneel is.
- **Bestemmingsneutraliteit:** met bestemmingsneutraliteit wordt hier bedoeld: een planologisch evenwicht tussen het bijkomend bestemmen van harde bestemmingen en het bestemmen aan zachte bestemmingen. Hierbij wordt gerefereerd naar de planologische compensatieplicht conform het Verzameldecreet Omgeving (17/05/2024 bekrachtigd door de Vlaamse Regering. Nieuwe ruimte aansnijden voor een harde bestemming gaat gepaard met het schrappen van een harde bestemming op een andere locatie
- **Duurzame mobiliteit:** verplaatsingen te voet, met de fiets, de deelwagen en / of het openbaar vervoer, die passen binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het duurzame karakter van deze verplaatsingen wordt zowel economisch, sociaal als ecologisch geïnterpreteerd.
- **Inbreiding:** Het creëren van bijkomende wooneenheden binnen de reeds bebouwde zone. Er wordt dus geen open ruimte aangesneden.
- **Kustdorpen:** Middelkerke en Westende-Bad
- **Kuststrook:** De zone van het land grenzend aan de zee. Dit omvat het strand, de dijk en de eerste dorpen en duingebieden die hieraan grenzen. Binnen Middelkerke kan dit beschouwd worden als de eerste 300m landinwaarts, gemeten vanaf de dijk.
- **Leefbaarheid:** aantrekkelijkheid en / of geschiktheid om te wonen of werken in een gebied. Leefbaarheid is een perceptie en evaluatie van de leefomgeving en is subjectief. De Provincie West-Vlaanderen voerde een leefbaarheidsonderzoek uit (2017-2022) die leidde tot een set van beleidsaanbevelingen voor de leefbaarheid van kernen in het buitengebied.
- **Levendige plint:** Een actieve en dynamische begane grond van een gebouw, waar een verscheidenheid aan functies en activiteiten plaatsvinden die bijdragen aan de sociale interactie en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.
- **Minerale bouwblokken:** bouwblokken die volledig bebouwd/verhard zijn.
- **Multifunctioneel:** een gebouw of publieke ruimte die meerdere functies omvat. Dit omvat bijvoorbeeld een gebouw waarin zowel wooneenheden, kantoren, horeca en dienstverlening zijn ondergebracht.
- **Multimodaal knooppunt:** een locatie waarbij er een keuze is tussen verschillende vervoerswijzen / modi ((vracht)wagen, openbaar vervoer, fiets, ...) waarbij zowel de overstap als de vervoerswijze efficiënt en gebruiksvriendelijk zijn.
- **Ontpitten:** verwijderen van bebouwing in een bouwblok. Bijvoorbeeld de garages in het binnengebied van het bouwblok verwijderen en deze vrij gekomen zone inrichten als binnentuin.
- **Ruimtelijk rendement:** mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Bron: strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- **Verstedelijkte kuststrook:** De verstedelijkte zone binnen de kuststrook (zie hierboven). Binnen Middelkerke kan dit beschouwd worden als de eerste 300m landinwaarts, gemeten vanaf de dijk.
- **Woontransformatie:** het bestaande woonaanbod actualiseren naar de nieuwe noden. Bijvoorbeeld grote eengezinswoningen omvormen naar meergezinswoningen die energiezuinig zijn en aangepast zijn om levenslang te wonen.

8. BIJLAGE

Ter onderbouwing van de motivatie voor de verhoging van de kwaliteit door hoger bouwen zonder verdichting werd onderstaande GIS-oefening uitgezet voor Westende-Bad.

Voor de analyse werd gebruikt gemaakt van volgende data:

- Aantal bouwlagen per gebouw op basis van terreinonderzoek - oktober 2021
- CRAB adresposities - DD. 13/08/2002
- VKBO ondernemingen en vestigings-eenheden - dd. 20/11/2023
- GRBgis – dd. 25/11/2023

De vloeroppervlakte per verblijfsunit wordt berekend binnen de zone voor stedelijk weefsel conform de aanduiding op de structuurschets.

1. Om het aantal gezinnen per gebouw te bepalen wordt gebruik gemaakt van de CRAB adresposities. Elke adrespositie komt overeen met 1 geregistreerd adres/huisnummer. Indien volgens de VKBO een vestigingseenheid gevestigd zit in het gebouw wordt het aantal vestigingen afgetrokken van het aantal verkregen huisnummers gezien er vanuit gegaan wordt dat elke vestiging een apart huisnummer heeft. Op deze manier behouden we enkel het aantal geregistreerde gezinnen per gebouw, aangezien elk gezin zal beschikken over een eigen, uniek huisnummer.

2. De locatie van de adrespunten is in een beperkt aantal gevallen niet in overeenstemming met de intekening van het GRB. Zo zien we in onderstaande figuur dat het GRB een gebouw opdeelt in 3 aparte volumes, maar dat er slechts 1 aanduiding is met een adrespositie waaraan 120 adressen gekoppeld zijn. Dit betekent dat in de berekening rekening gehouden wordt met 120 adressen in het rechter gebouw terwijl aan de twee linker gebouwen geen adressen zijn toegekend. Dit zal resulteren in zeer kleine woonunits (kleiner dan 5m²).

In een beperkt aantal andere gevallen merken we het omgekeerd waarbij bijvoorbeeld 1 adrespositie wordt toegekend aan een gebouw met een ruime vloeroppervlakte (groter dan 600m² beschikbare vloeroppervlakte). De wijze



waarop we met deze foutmarge omgaan wordt toegelicht onder punt 3.

3. Om de beschikbare vloeroppervlakte te bepalen wordt eerst het aantal bouwlagen per gebouw bepaald op basis van terreinonderzoek. Indien een vestiging (volgens VKBO) aanwezig is in het gebouw wordt het aantal bouwlagen verminderd met 1 aangezien een winkel, kantoor,... zich veelal op de gelijkvloerse verdieping bevindt. In dat geval wordt niet op de gelijkvloerse verdieping gewoond en wordt deze dus niet meegerekend in het aantal bouwlagen.

In een tweede stap wordt de footprint van elk gebouw bepaald op basis van de gegevens uit het GRB verfijnd met de bestemmingszones van de geldende BPA's. Dit omdat in bepaalde gevallen het GRB een te grote oppervlakte toont ten opzichte van de in werkelijk beschikbare oppervlakte voor wonen. Bijvoorbeeld (zie onderstaande figuur) een meergezinswoning langsheen de Distellaan heeft volgens het GRB een maximale bouwdiepte van 25m. Echter betreft dit in werkelijkheid enkel een bouwdiepte van 25m op de gelijkvloerse verdieping waar zich een handelsfunctie bevindt. De bovenliggende verdiepingen, waar zich de wooneenheden bevinden hebben een bouwdiepte van 14m. De opdeling in bouwdiepte tussen de gelijkvloerse verdieping en de bovenliggende verdiepingen vinden we terug in de bestemmingszones van de BPA's. Bij verder onderzoek naar een vergelijking tussen de luchtfoto's en het GRB zien we dat ook bij andere gebouwen veelal garages en andere aanhorigheden in het GRB in dezelfde oppervlakte worden meegerekend als het gedeelte bestemd voor wonen. Door rekening te houden met de bestemmingszones uit het BPA wordt een relatief correcte weergave van de realiteit bekomen. Het is wel belangrijk

om rekening te houden met de intekening van het GRB aangezien we er niet kunnen vanuit gaan dat de volledige bestemmingszone, zoals ingetekend is in het BPA, bebouwd is. Er zijn bijvoorbeeld bouwgronden die nog braak liggen of ontwikkelingen die een deel van het perceel niet bebouwd hebben.

In een derde stap wordt de verkregen footprint vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen beschikbaar voor wonen waardoor we de beschikbare vloeroppervlakte voor wonen kennen.

4. Om een beeld te krijgen van de vloeroppervlakte wordt eerst de totaal beschikbare vloeroppervlakte voor wonen (verkregen in punt 2) gedeeld door het aantal gezinnen (verkregen

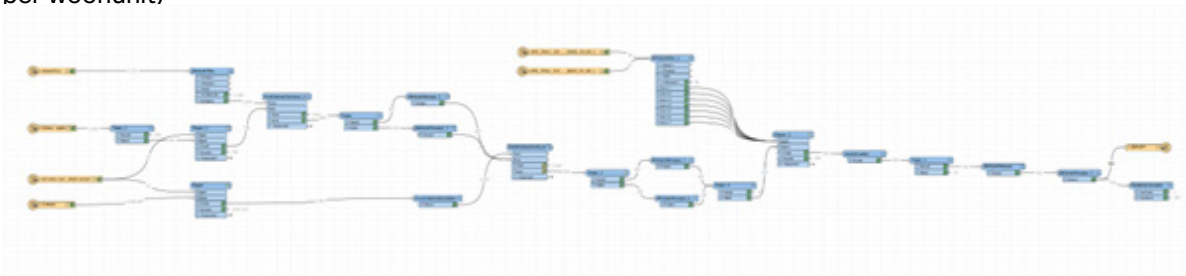


in punt 1). Van deze uitkomst wordt de mediaan genomen. Door de mediaan te nemen worden de extreme oppervlaktes, verkregen door foutmarges in de gebruikte data, eruit gehaald.

Deze werkwijze werd uitgewerkt in FME volgens onderstaand schema:

Uitkomst:

De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per woonunit is 77,75m² inclusief circulatieruimte of **70m² per woonunit** exclusief circulatieruimte. (Een kwalitatief appartement beschikt gemiddeld over 10m² circulatieruimte per woonunit. Gezien het hier gaat om minder kwalitatieve appartementen gaan we eerder uit van ca. 7,5m² circulatieruimte per woonunit)



Onderbouwing extra oppervlakte aan wonen per gebouw (BVO):

De gemiddelde grootte per woonunit is nu ca. 70m² (zie voorgaande analyse). Per gebouw of project van gebouwen wordt een minimale gemiddelde grootte van 90m² per wooneenheid opgelegd.

Om voldoende incentive te hebben tot vernieuwing wordt het toelaten van een verhoging van de totale bruto vloeroppervlakte vooropgesteld. Het gaat echter om heel wat woongebouwen, een gevoelige verhoging van het aantal woonunits zou daarbij ook de leefbaarheid van het gebied kunnen verlagen. Terwijl het net de intentie is om meer kwalitatief wonen en een verhoogde leefbaarheid na te streven.

Er kan daarom gesteld worden dat een globale verhoging van de totale BVO met 30% niet zal leiden tot een verhoging van het aantal woonunits.

Om dit verordenend op te leggen, kan enkel verwezen worden naar de huidige juridische mogelijkheden. Niet alle bebouwing is al maximaal bebouwd, maar we kunnen wel stellen dat een verhoging van de BVO met 20% (ipv. 30%) ten opzichte van de bestaande mogelijkheden deze marge ongeveer zal indekken.

Een aantal vormelijke kwaliteitseisen naar openheid/transparantie, licht en luchttoetreding en mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-) publieke en private buitenruimten is nodig.

Om deze ook effectief af te dwingen wordt een verhoging van de bouwhoogte tot 2 bouwlagen hoger gekoppeld aan de verhoging van de BVO met 20%. Hetgeen bij een bestaande bouwhoogte van 5 bouwlagen eigenlijk maar 1x de oppervlakte van een bouwlaag betreft.

