



# RUP DUINENZICHT

## STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — november 2021

KLANT— Gemeente Middelkerke

# RUP WESTENDE-BAD

## STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

PLAN ID — xxxx

DATUM — november 2021

## KLANT:

**Gemeente Middelkerke**

### CONTACT

**Matthias De Clerck**

deskundige RO

matthias.declerck@middelkerke.be

+32 (0)59 31 30 16

## PROJECT TEAM:

**Strategic planning**

### CONTACT

**Griet Van Waes**

team manager

griet.vanwaes@swecobelgium.be

+32 (0) 473 88 82 23

**Sil Goossens**

senior project leader

**Dieter Roels**

adviseur ontwerper

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Scoping en inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Opdracht	6
1.2 Afbakening plangebied	7
<b>2. Ruimtelijke context</b>	<b>9</b>
2.1 Situering en afbakening	10
2.2 Historische lezing	12
2.3 Feitelijke toestand	14
2.4 Omgevingskenmerken	20
<b>3. Plannings- en beleidscontext</b>	<b>23</b>
3.1 Beleidscontext	24
3.2 Juridische context	32
<b>4. Visie</b>	<b>37</b>
4.1 Algemeen visieverhaal	38
4.2 Structuurschets	46
<b>5. MER-Screening</b>	<b>51</b>
5.1 Inleiding	52
5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	58
<b>6. Technische bepaling</b>	<b>87</b>
6.1 Watertoets	88
6.2 RVR Toets	90
6.3 Op te heffen voorschriften	90
6.4 Register planbaten/planschade	91
<b>7. Bijlagen</b>	<b>93</b>
7.1 RVR-Toets	94
7.2 Kaartenbundel	96



# **1. SCOPING EN INLEIDING**

**1.1 Opdracht**

**1.2 Afbakening plangebied**

# 1.1 OPDRACHT

**Een masterplan voor de site Duinenzicht werd eind 2020 opgemaakt. Het plan voorziet een verdere uitbreiding van het bestaande vakantiedorp Zon & Zee. Een RUP is nodig om het masterplan tot effectieve uitvoering te brengen. Sweco herziet in opdracht van de gemeente Middelkerke gedeeltelijk het bestaande BPA Westende Dorp met laatste wijziging dd. 1984 en gedeeltelijk het BPA Westende Bad met laatste wijziging dd. 2008.**

## **Situering van de startnota in het planproces**

Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP Duinenzicht. Deze startnota bevat:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.







## **2. RUIMTELIJKE CONTEXT**

**2.1 Situering en afbakening**

**2.2 Historische lezing**

**2.3 Feitelijke toestand**

**2.4 Omgevingskenmerken**

# 2.1 SITUERING EN AFBAKENING

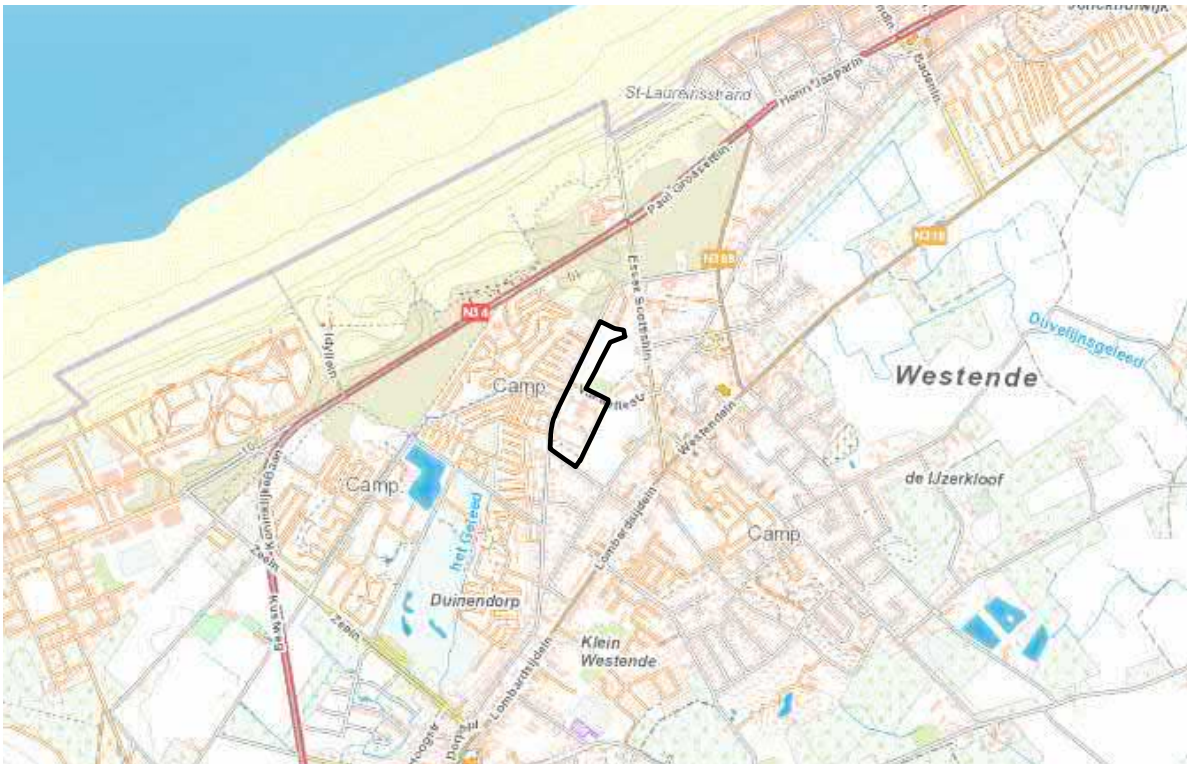
## Situering en afbakening – Macro/Meso

Het RUP Duinenzicht is gelegen in de gemeente Middelkerke, deelgemeente Westende. Het RUP wordt ontsloten door de Bassevillestraat en de Hoveniersstraat.

In een straal van 500 meter bevinden zich drie bushaltes. Een tramhalte bevindt zich op een ruimere afstand, langsheen de Koninklijke baan. Het dichtstbijzijnde treinstation is dit van Oostende.

De omgeving rondom het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende recreatieve verblijfsvoorzieningen zoals vakantieparken en hotels. Daarnaast bevinden zich andere recreatieve voorzieningen in de nabijheid, bijvoorbeeld een golfclub en beachclub/surfclub bevinden zich op korte afstand en ook heel wat winkels, eet-en drankgelegenheden zijn in de omgeving aanwezig.

Het VEN/IVON-gebied 'de Middenkust duinen' grenzen in het noorden aan het plangebied. Deze duinengordel is aangeduid als landschappelijk erfgoed.



Ligingsplan met aanduiding RUP Duinenzicht

## Situering en afbakening – Micro

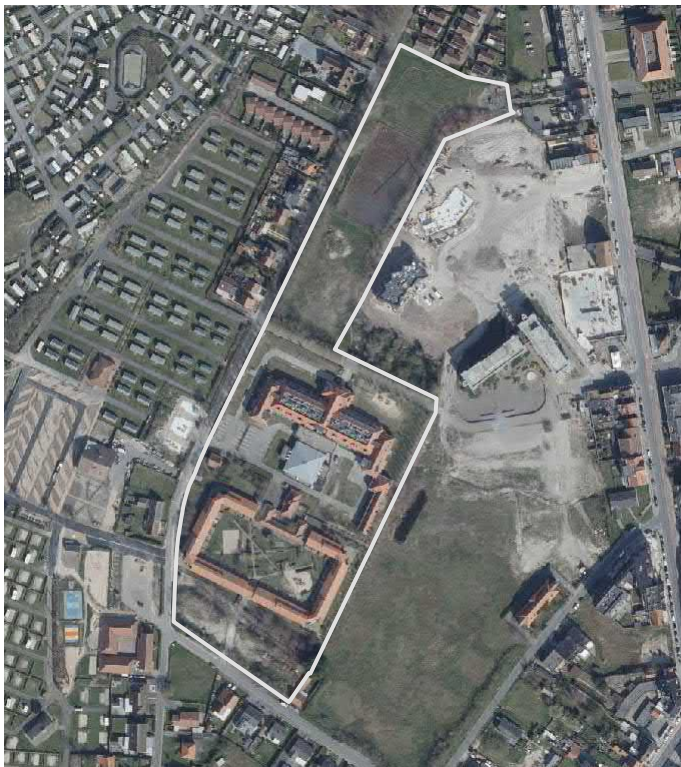
Het RUP heeft een oppervlakte van van ca 3,73 ha. Het plangebied wordt gestructureerd door de vakantiestraat die een Oost-West verbinding vormt. Deze as deelt het plangebied op in een noordelijk- en zuidelijk deel.

Het noordelijk deel van het plangebied is braakliggend terrein met centraal enkele tennisvelden. Langheen de grenzen van het RUP Duinenzicht zijn in dit deel enkele zones aangeduid als biologisch waardevol.

Het zuidelijk deel van het plangebied is in de huidige toestand bebouwd met twee volumes, beide bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. Het meest noordelijke volume is momenteel in gebruik als hotel, het zuidelijke volume is opgebouwd volgens het model van een vierkantshoeve: een binnentuin ontsloten door bebouwing.

Langsheen de Bassevillestraat en Hoveniersstraat bevinden zich enkele eengezinswoningen. De woningen langs de Hoveniersstraat bestaan uit 1 bouwlaag met hellend dak. De gebouwen langs de Bassevillestraat zijn hoger bestaande uit 2 bouwlagen en hellend dak. Langsheen de Bassevillestraat bevindt zich ook een camping met vrijstaande caravans.

In het oosten grens het RUP aan het vakantiepark Zon & Zee, wat in opbouw is. Het vakantiepark is opgebouwd langsheel een centrale as, de Vakantiestraat. Aan beide zeiden hiervan bevinden zich villaappartementen met een centraal parkgebied.



Orthofoto van het plangebied en de onmiddellijke omgeving

## 2.2 HISTORISCHE LEZING

Uit de historische kaarten is af te leiden dat de omgeving van het RUP Duinenzicht tot 1904 deel was van het duingebied dat tot in de kern van Westende doordrong. Dit gebied werd afgebakend door de huidige straten Bassevillestraat en Essex Scottishlaan.

Op 8 november 1932 werd de nv Ons Rustoord opgericht om zowel aan volwassenen als aan kinderen een luchtkuur aan te bieden. Het was een project van de Christelijke Mutualiteit van Kortrijk.

Op de kaart van 1939 is zichtbaar dat dit duingebied opgenomen werd in het bebouwd weefsel door de aanleg van de Koninklijke baan die een grens vormt tussen strand en dorp. Het plangebied krijgt zijn huidige stratenpatroon.

Tijdens de bezetting lagen er bestendig Duitse troepen ingekwartierd. Het gebouw was omgeven door prikkeldraad en door loopgrachten met schootstellingen voor automatische wapens. Na de bevrijding bezetten Engelse soldaten het gebouw. Door de oorlog en de aard van de bezetting, was een grondig herstel van het gebouw absoluut nodig.

Naar het vakantiepark Zon & Zee zijn de eerste verwijzingen terug te vinden rond 1969. Op dat moment zijn de gebouwen van het huidige West Bay hotel en Holiday Suites Westende reeds gebouwd. In 1980 werd 'Ons Rustoord' opgenomen in het gezinsvakantiecomplex van het Algemeen Christelijk Werknemersverbond (ACW): 'Zon en Zee'. Op de kaart van 1989 wordt dit vakantiedomein uitgebreid met een extra gebouw in het noordelijk deel van het plangebied.

Het hotel van Zon & zee is een gekend gebouw in Westende en omstreken. Het hotel lokte veel mensen naar deze kustplaats en zorgde zo voor een toeristische boost van de gemeente. De Belgische



Ferrariskaart



1873

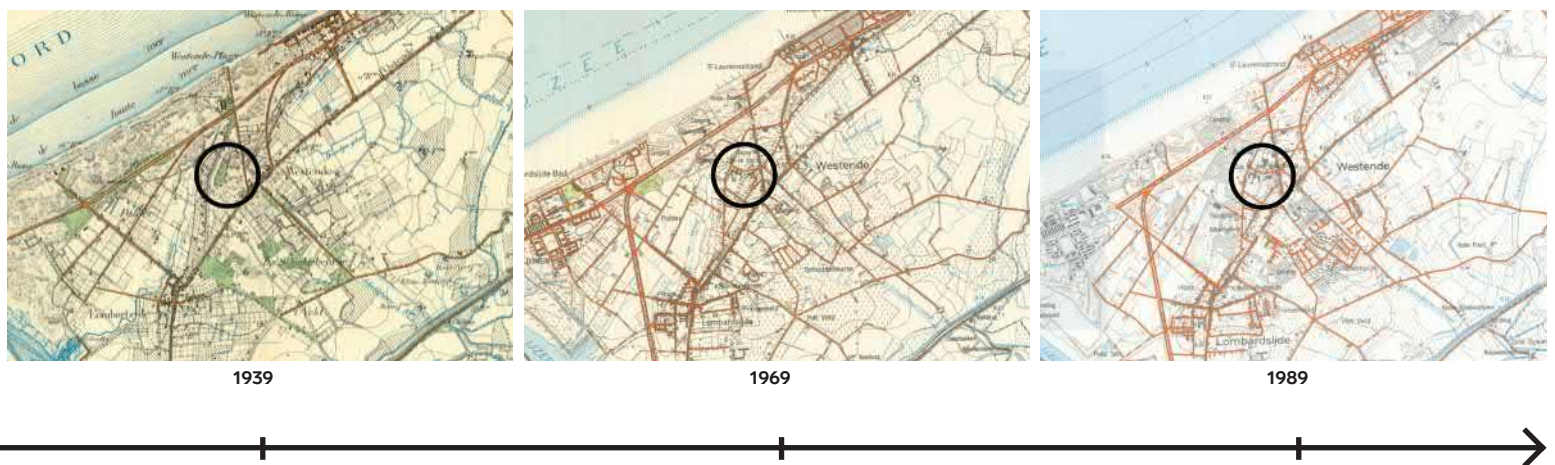


1904



**Hotel Zon & Zee**  
Bron: C apart hotel

Staat kocht het vakantiecentrum in 1999-2000 van de Christelijke Mutualiteiten om er eerst een asielcentrum van te maken (tot eind 2003). Er werd geïnvesteerd in het domein door grote vernieuwingen en vernieuwing van de omgevingsaanleg. Het domein werd verkocht in 2006-2007 aan projectontwikkelaar Bedecom (Belgium Development Company nv), dat met haar dochtervennootschap Holiday Suites sterk inzet op de verdere uitbouw van exploitatievastgoed. In 2019 werd gestart met de herinrichting van het vakantiepark ten oosten van het projectgebied. Het plangebied Duinenzicht zal als aanvulling dienen op het vakantiepark Zon & Zee.



## 2.3 FEITELIJKE TOESTAND

### Beschrijving Site Duinenzicht

Het projectgebied wordt doorkruist door de vakantiestraat die het gebied in een noordelijk en zuidelijk deel splitst. Het zuidelijk deel van het RUP Duinenzicht is momenteel deels in gebruik door het hotel 'Holiday Suites Westende'. Dit gebouw bestaat een langgerekt volume met 2 bouwlagen en hellend dak. Achteraan is een vierkante aanbouw die aansluiting geeft naar een tweede gebouw, dat opgebouwd is rond een centrale binnentuin. Dit tweede gebouw is momenteel niet in gebruik. Grenzend aan de Hoveniersstraat bevindt zich een verharde oppervlakte die gebruikt wordt als parking. Ongeveer 25% van dit zuidelijk deel is bebouwd.

Voor het hotel 'Holiday Suites Westende' is een kleinere parking voorzien achteraan het gebouw en een grotere vooraan. Ook langs de vakantiestraat wordt geparkeerd.

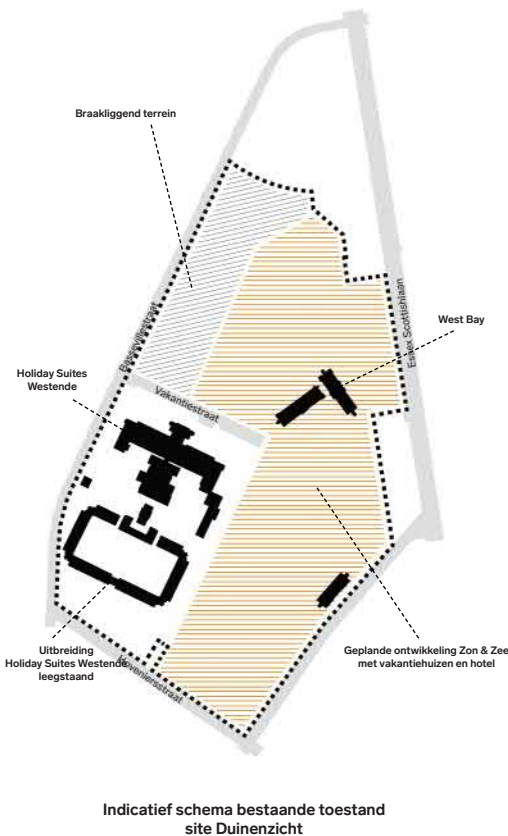
De gebouwen in het zuidelijk deel zijn duidelijk ingericht in een groen kader met zowel laag groen, struiken als bomen. Langs de oostzijde bevindt zich een bomenrij.

Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met langs de Bassevillestraat een bomenrij. Centraal in dit noordelijk deel bevinden zich enkele tennisvelden met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500m<sup>2</sup>.

Het plangebied wordt gekenmerkt door zachte hellingen van 0,5% met aan de randen steilere hellingen tot 5%. Deze hellingen verwijzen naar de historische toestand van dit terrein als deel van het achtergelegen duinengebied.

### Beschrijving omgeving Duinenzicht

Het plangebied bevindt zich in het toeristisch recreatief deel van Westende-Dorp. In het oosten grenst het RUP aan het vakantiepark Zon & Zee dat in ontwikkeling is. Het RUP Duinenzicht moet een geactualiseerde uitbreiding van dit vakantiepark mogelijk maken. Het vakantiepark Zon & Zee wordt opgebouwd uit vrijstaande gebouwen met vakantieverblijven rondom twee grote centraal gelegen groenzones met ruimte voor waterbuffering en ontspanningsinrichtingen. De vakantiestraat wordt in dit deel heringericht als activiteitenplein met als herkenningspunt het gekende Aparthotel. De vakantiestraat vormt de dragende as in het vakantiepark.



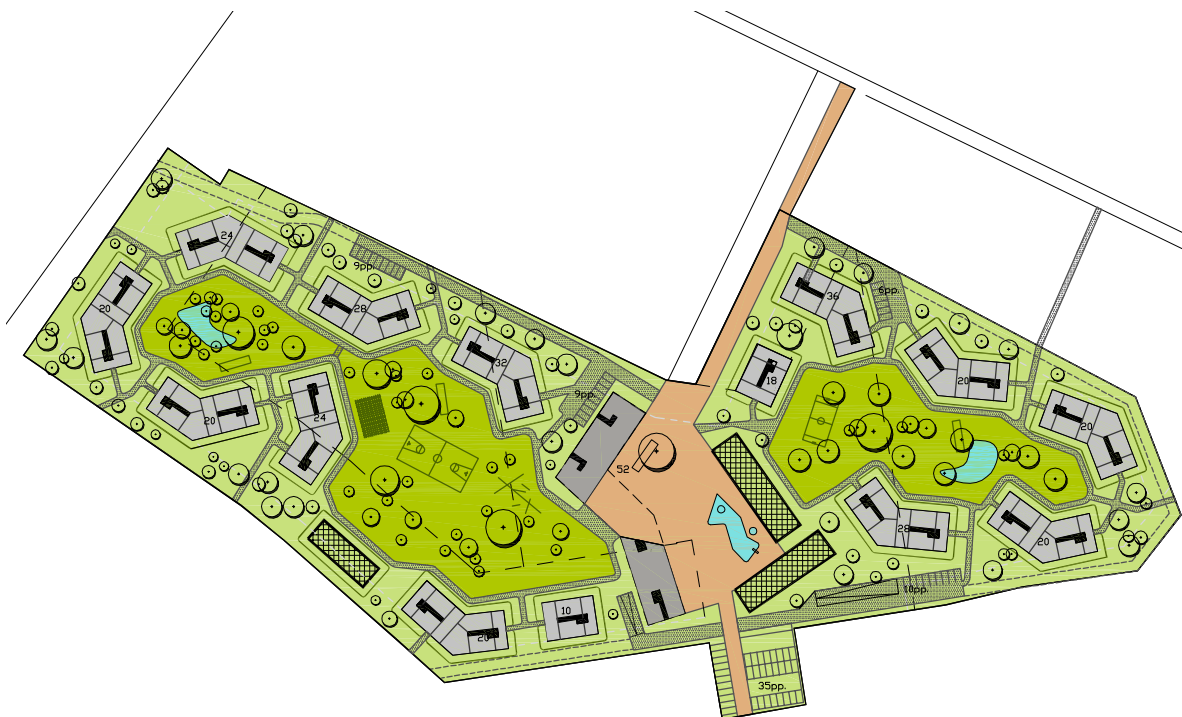
In de ruimere omgeving bevinden zich verschillende andere vakantieparken, campings en hotels. Deze bestaan zowel uit vrijstaande vakantiewoningen als tenten en caravans. Deze toeristisch recreatieve zone is ook voorzien van eet- en drankgelegenheden en ontspanningsmogelijkheden, waaronder een golfclub en beachclub. Het projectgebied bevindt zich centraal binnen dit toeristisch recreatief zwaartepunt van Middelkerke en is beleidsmatig ook aangeduid als een zone waarbinnen de gemeente de bestaande recreatieve voorzieningen wil optimaliseren.

De bestaande gebouwen in de omgeving van het plangebied hebben hoofdzakelijk een beperkte bouwhoogte van 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak. Als het vakantiedorp 'zon en zee' volledig ontwikkeld is zullen er meerdere gebouwen in de omgeving staan met 4 tot 5 bouwlagen. Er is een hoge verhardingsgraad in Westende-Dorp. De belangrijkste publieke ruimte in de kern is de kerk met plein. De belevingswaarde van het groen in de kern van Westende Dorp ligt eerder binnen de grenzen van de toeristisch recreatieve voorzieningen en bij de aanwezigheid van de Middenkust duinen.

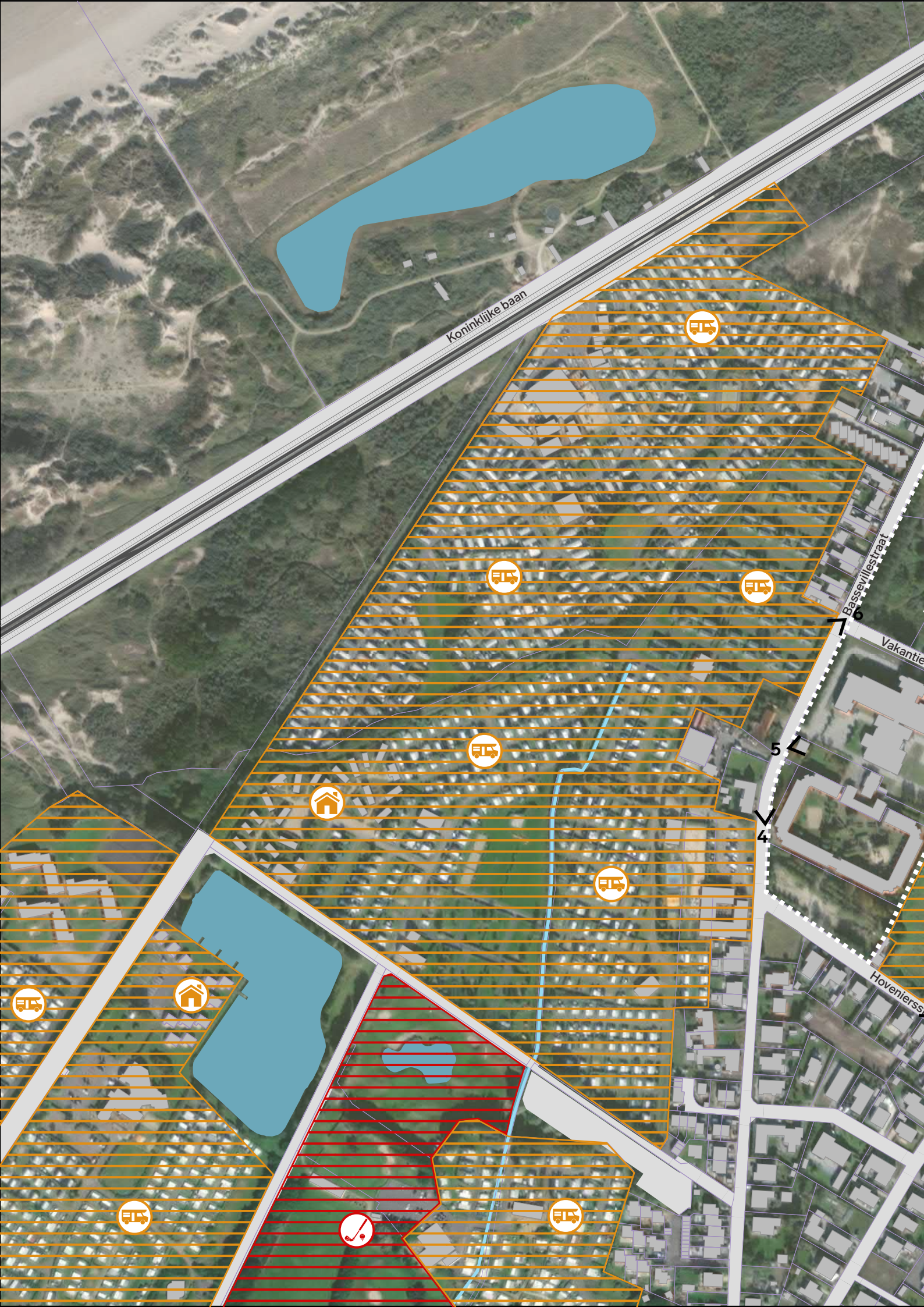
De Lombardsijdelaan bevindt zich in de nabijheid van het plangebied en kan gezien worden als een belangrijke onsluitingsweg van Westende-Dorp, naast de Koninklijke baan. Deze straat heeft ook een belangrijke centrumfuncties met de aanwezigheid van verschillende winkels en eet- en drankgelegenheden.



Bestaande toeristische infrastructuur gemeente Middelkerke  
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008



Masterplan Zon & Zee, 2011  
Bron: Bedecom & Context



Koninklijke baan

Bassevillestraat

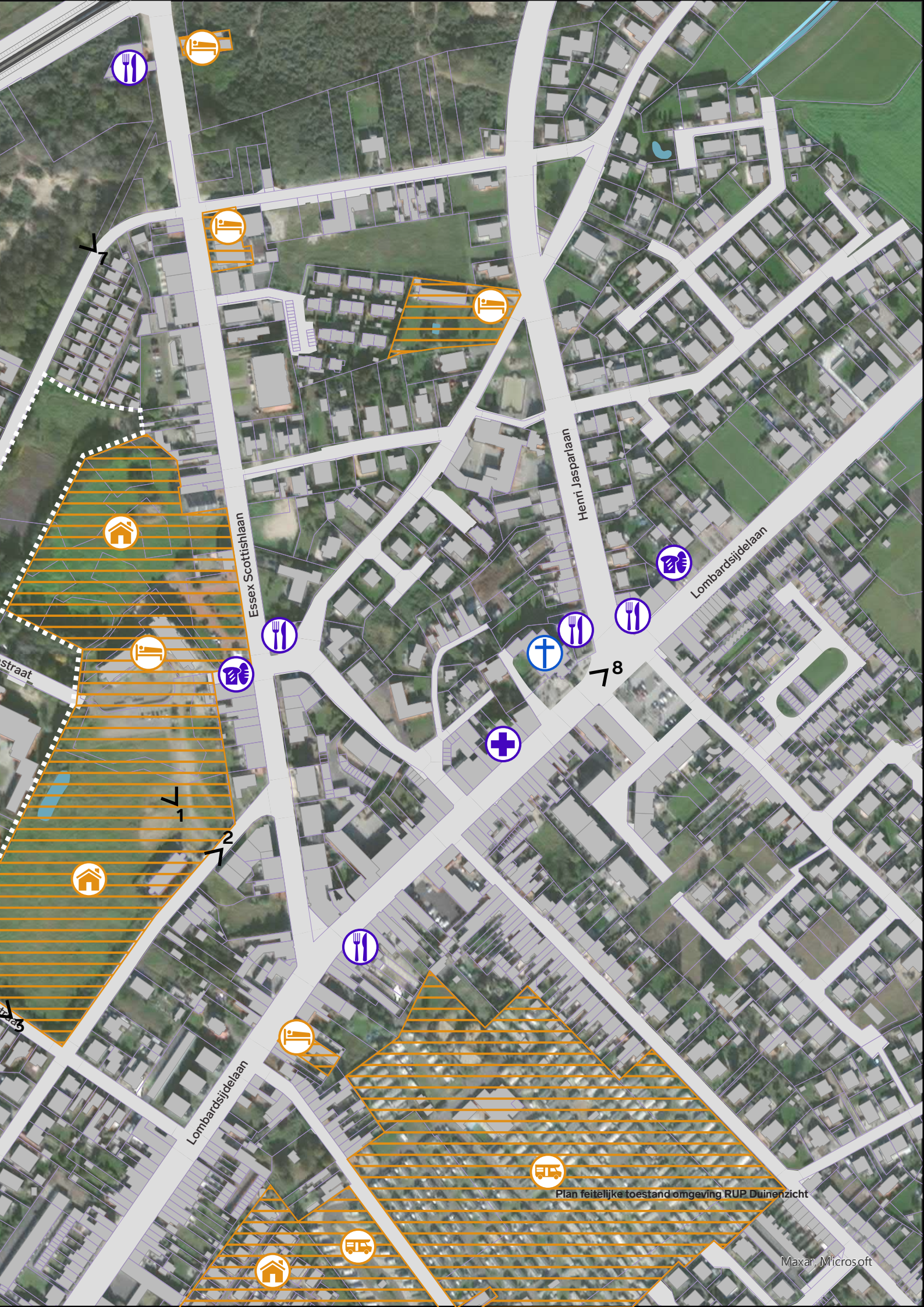
Vakantie

Hoveniers

7  
5  
4







Essex Scottishlaan

Henri Jasparlaan

Lombardsijdeleaan

straat

78

Lombardsijdeleaan

Plan feitelijke toestand omgeving RUP Duinzicht





# 2.4 OMGEVINGS- KENMERKEN

## Abiotische kenmerken

### Topografie

Het plangebied bevindt zich in het toeristisch recreatief deel van de kern van Westende-Dorp. De morfologie van de bouwblokken en het stratenpatroon is historisch ontstaan en vandaag nog ruimtelijk zichtbaar (zie historische lezing).

### Bodemkenmerken

Op het plangebied en in de onmiddellijke omgeving zijn enkele oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg had.

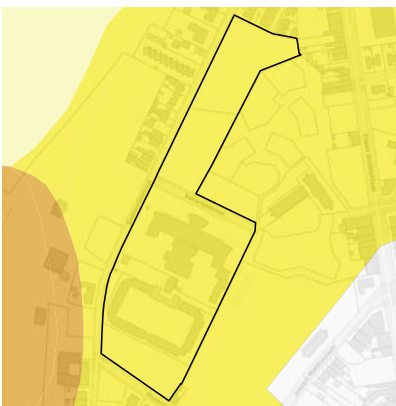
De bodem van het plangebied bestaat uit een kustduingrond. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebied vroeger een deel was van de duinen, wat bevestigd wordt in de hellingskaart. Het terrein is licht glooiend met hellingen tot 5%.

### Geologische kenmerken

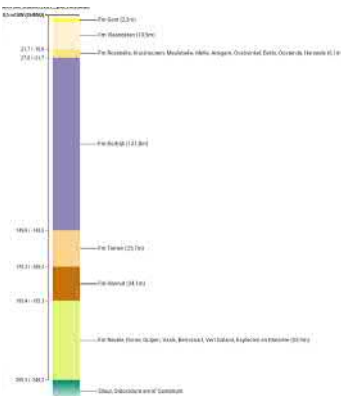
Uit een virtuele boring op de portaalsite van DOV kan bepaald worden dat de eerste bodemlaag, tot 2,20m diepte een zandlaag betreft. De bodemlagen hieronder vertonen een mening van hoofdzakelijk zand, klei, veen en grind. In het plangebied is één grondboringen uitgevoerd. Dit verslag bevestigt de bevindingen uit de virtuele boring.

### Hydrografische kenmerken

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterlopen en het ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. In de omgeving bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, 'Het Geleed'. Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstromen en niet infiltratiegevoelig.



Bodemkaart  
Bron: Geopunt



Geologische boring  
Bron: digitale boring DOV, 2021

# Biotopische kenmerken

## SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN- gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied, Middenkust duinen, is aangeduid als VEN-gebied en habitatrichtlijn gebied en strekt zich uit van het noorden tot westen van Westende-dorp. Het uiterste noorden van het plangebied komt tot op 50m van de beschermingsgrenzen.

## Biologische waarderingskaart

Het grootste deel van het plangebied is aangeduid als biologisch minder waardevol, met uitzondering van een bomenrij langs de Bassevillestraat en begeleidend groen langs de noordoostelijke perceelsgrens, beide biologisch waardevol.

# Landschappelijke structuur

Het plangebied bevindt zich midden in de recreatieve kern die deel uitmaakt van Westende-Dorp. Het plangebied is grotendeels bebouwd in het zuidelijk deel, het noordelijk deel bestaat uit een braakliggend terrein met enkele tennisvelden. De nabije omgeving van het plangebied is volledig ontwikkeld als toeristisch recreatief terrein.

## Onroerend erfgoed.

Binnen het gehele plangebied is geen onroerend erfgoed aanwezig.

De Middenkustduinen, die in het noorden grenzen aan het plangebied, zijn opgenomen in de inventaris als landschappelijk erfgoed.



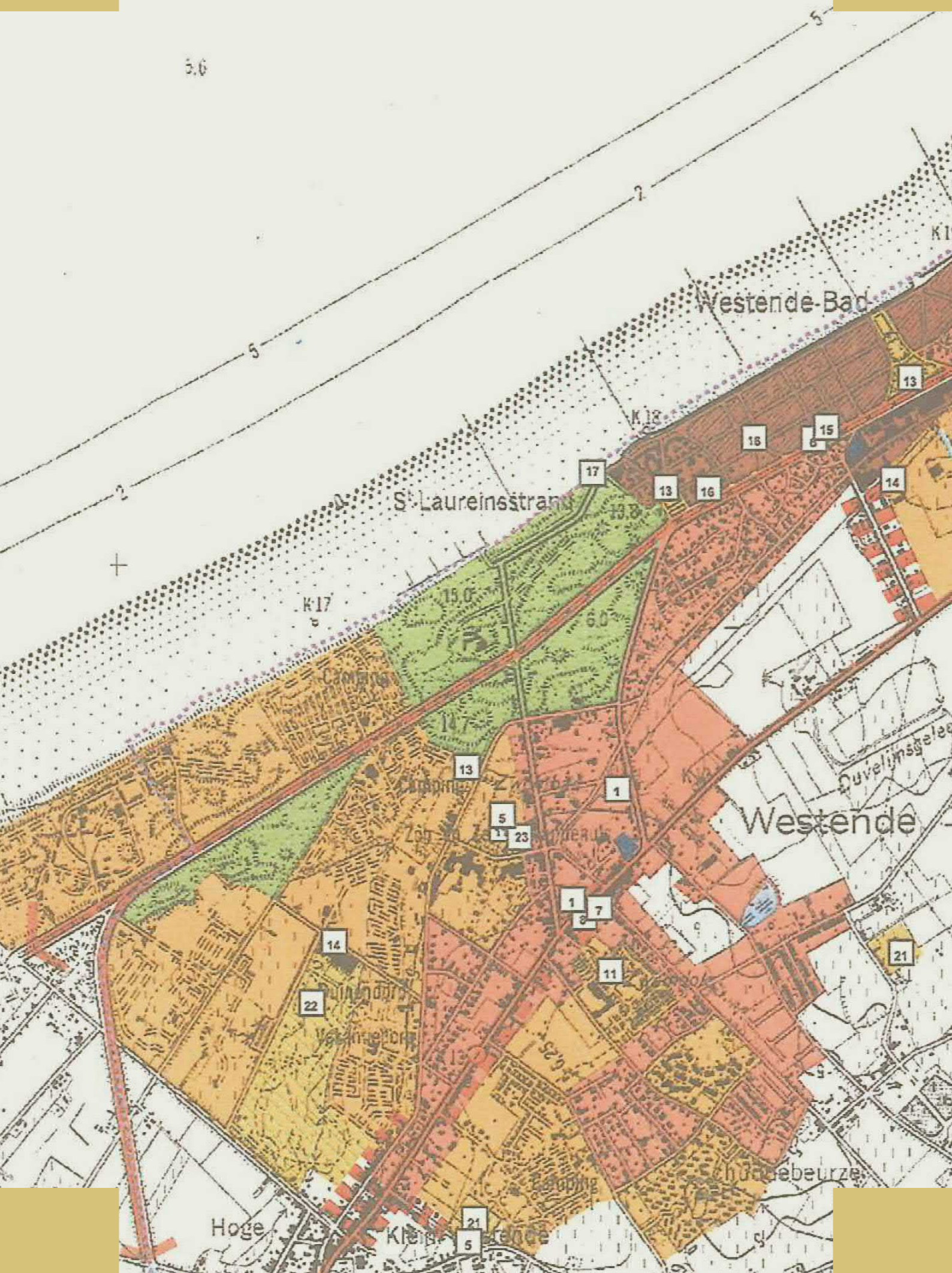
Aanduiding VEN gebieden  
Bron: Geopunt



Biologische waarderingskaart  
Bron: Geopunt



Aanduiding vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed  
Bron: Geopunt



# **3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT**

**3.1 Beleidscontext**

**3.2 Juridische context**

# 3.1 BELEIDS- CONTEXT

## Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Middelkerke is onderdeel van de kustregio die volledig opgenomen is in het stedelijk netwerk van Vlaanderen. De stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen

### Middelkerke als deel van het stedelijk netwerk Kust

Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau structuurbepalend. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie rond de poorten belangrijk. Bij de uitwerking van een stedelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt, zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang. Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

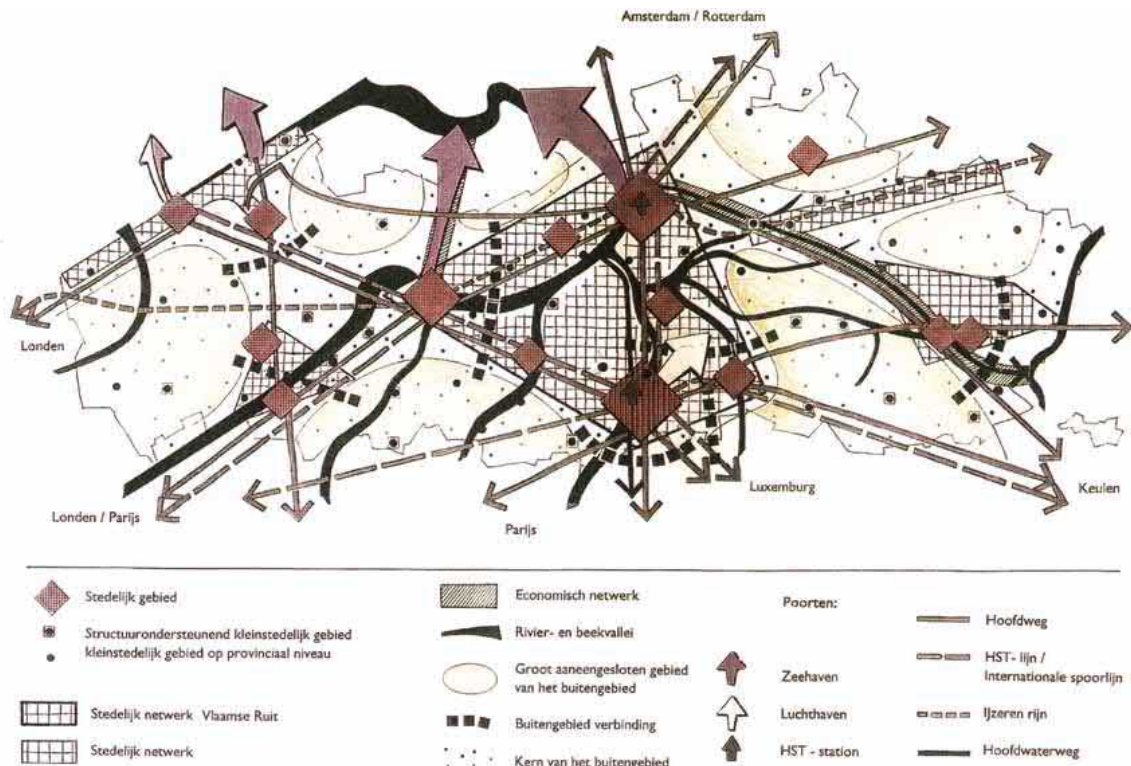
### Middelkerke is zowel stedelijk gebied als buitengebied

Het stedelijk netwerk Kust is niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. Met name in de morfologisch verstedelijkte gebieden met een sterke dynamiek wordt bij de uitwerking, het te voeren buitengebiedbeleid expliciet aangegeven om ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

De nadere uitwerking van de stedelijke netwerken moet evenwel een invulling blijven van het ruimtelijk principe van de gedeconcentreerde bundeling. Voor de stedelijke netwerken betekent dit dat de (delen van) gemeenten die behoren tot het buitengebied een heel andere rol vervullen dan de (delen van) gemeenten die behoren tot de



stedelijke gebieden. Het buitengebied in stedelijke netwerken vervult een belangrijke rol, onder meer voor het garanderen van een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving, voor het behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur, landbouw en bos en voor het tegengaan van de dichtslibbing en versnippering van de onbebouwde ruimte tussen stedelijke en verstedelijkte gebieden.



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen  
Bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 2011

## Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

De strategische visie van het BRV heeft nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, het vervangt daarom nog op geen enkele manier het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, maar biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de toekomstvisie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen

gelanceerd. Bijkomend wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

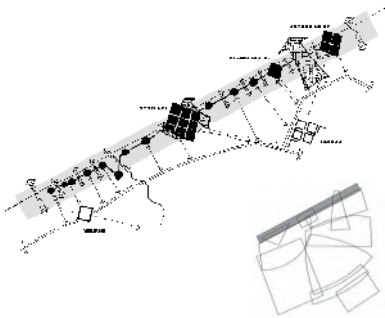
Er wordt veel belang gehecht aan de bescherming van de Vlaamse kuststreek. Zo zijn de T.O.P-projecten aan de kust een voorbeeld van gebiedsgerichte werking. Het Vlaams ruimtelijk beleid legt in het gebiedsgericht beleid voor water op Vlaams niveau prioriteit bij de uitvoering van het Geactualiseerd Sigmapijn en de stroomgebiedsbeheerplannen, met o.a. de bescherming van het kustmilieu langs de Vlaamse kuststreek.

## Provinciaal ruimtelijk structuurplan

In februari 2014 werd een gecoördineerde versie opgemaakt van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS, maart 2002). Middelkerke wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als Kusthoofddorp, Westende-Dorp is geselecteerd als kustbadplaats en een knooppunt voor toeristische ontwikkeling.

### Het plangebied als deel van de lineaire stedelijke ontwikkeling aan de kust

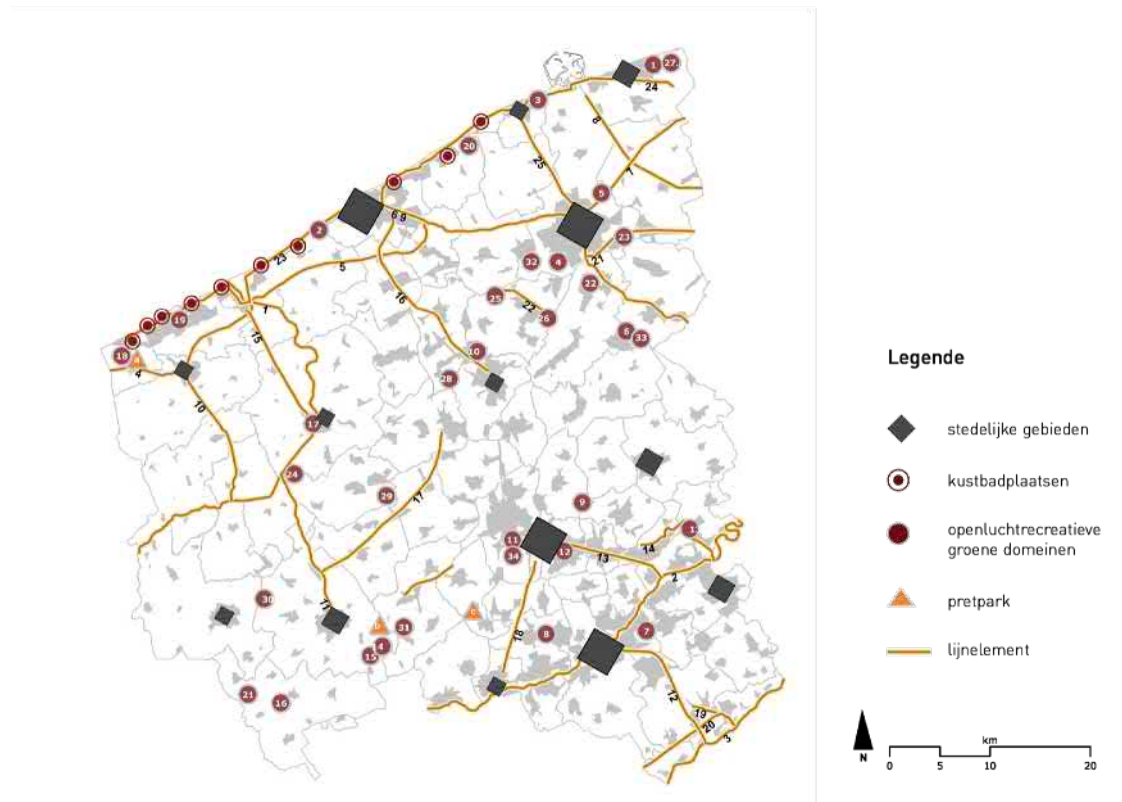
De Kustruimte bestaat uit een aaneenschakeling van kernen (badplaatsen) langs de kustlijn, waarin de badplaatsen verdichtingspunten zijn. De kern van Westende-Dorp, waarin het plangebied is gelegen, is één van deze verdichtingspunten tussen de stedelijke gebieden Oostende en Nieuwpoort. Kenmerkend voor deze lineaire band is de concentratie van kustgebonden toeristisch-recreatieve infrastructuur. De oorsprong van deze ontwikkelingen ligt in de natuurlijke structuur (zee-strand-duinen) die van internationale betekenis is. Verschillende delen van deze natuurlijke structuur staan onder toeristisch-recreatieve druk. Voor de uitbouw van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is in het verleden veeleer gestreefd naar kwantiteit dan naar kwaliteit. Vooral het openbaar domein kende een systematische verwaarlozing waardoor de identiteit van de verschillende regio's is verdwenen. De ambitie van de provincie West-Vlaanderen bestaat eruit een sluitend toeristisch-recreatief netwerk te ontwikkelen waarbij er meer plaats moet zijn voor het uitwerken van de regionale accenten in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.



Gewenste ruimtelijke structuur kust  
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

### De regio Kust als één toeristisch-recreatief netwerk waarbinnen diversiteit versterkt moet worden.

De kust is een verstedelijkt netwerk met waardevolle delen open ruimte. Toerisme en recreatie zijn de structuurbepalende functies van dit netwerk. Het onmiddellijk achterliggende poldergebied complementeert door zijn open ruimte het netwerk van de kust en dient ook als buffer tegen de verstedelijkte vorm van het kusttoerisme.



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie West-Vlaanderen  
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2019

Het kusttoerisme dankt zijn aantrekkingskracht aan de unieke combinatie van zee, strand, dijk, duinen en polders. Het regelen van het toeristisch-recreatief gebruik van stranden, zeedijk, duinen en polders is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Een bijkomende belangrijke uitdaging is op welke wijze het kustverdedigingsplan tegen de 1000 jarige storm kan samengaan met de bestaande structuur. Dit kustverdedigingsplan moet ook de diversiteit, de toeristische aantrekkingskracht en het recreatief medegebruik van de kust ten goede komen. Binnen het RUP Duinenzicht wordt gestreefd naar het creëren van een vakantiedorp in een kwalitatief groene omgeving waarbij een relatie wordt gezocht naar de omgeving en naar het naastgelegen natuurgebied, De Middenkustduinen.

Nieuwe initiatieven dienen uit te gaan van de knooppunten dewelke bundels zijn van toeristisch-recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang. Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden dan ook in de knooppunten en de strategische projectgebieden gebundeld. Dit zijn plaatsen die in een kern liggen en waar in de omgeving veel andere recreatie aanwezig is. De lijnelementen parallel aan de kustlijn verbinden de knooppunten met elkaar. Deze lijnelementen monden uit in natuurgebieden. Westende-Dorp is één van de deze knooppunten waarbinnen een groot aantal toeristische voorzieningen aanwezig zijn en verder uitgebreid worden. De Koninklijke baan is een belangrijk lijnelement die verschillende Westende-Dorp met de omliggende toeristische knooppunten verbindt.

## **Verschraling van de kwaliteit van de openbare ruimte aan de kust**

De kwaliteit van de openbare ruimte (de gebruiksmogelijkheden en het uitzicht van openbaar domein en aanpalende bebouwing) is in de kustgemeenten de voorbije decennia achteruitgegaan. Dit heeft een achteruitgang van het woonklimaat en de attractiviteit van de badplaatsen tot gevolg. De herwaardering van de openbare ruimte is in veel kustgemeenten een belangrijk punt op de ruimtelijke beleidsagenda, zo ook in Middelkerke.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen moeten zich richten op de kenmerken van de streek West-Vlaanderen en inspelen op de streekgebonden kwaliteiten om de eigenheid van hun omgeving maximaal te versterken. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van een streek een uitgangspunt. Een eigenheid die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed.

Het RUP Duinenzicht laat de mogelijkheid om bepaalde delen van het projectgebied (semi-) publiek in te richten. Door op afgebakende zones hoger bouwen toe te staan, kan een nieuw landmark ontstaan die zal bijdragen aan de identiteit van Westende-Dorp.

## **Druk op de natuurlijke structuur Zee-strand-duinen**

Stedelijke activiteiten moeten met natuurlijke structuur worden verweven. De natuurlijke structuur is van internationale betekenis en moet daarom maximaal beschermd en versterkt worden. Verschillende strand- en duinencomplexen overstijgen het provinciale niveau en worden geselecteerd als natuuraandachtszone. Kleinere strand- en duinencomplexen worden geselecteerd als natuurverbingsgebied om te komen tot een natuurlijk netwerk. De natuurlijke zeewering voor het achterland is eveneens een belangrijk argument om deze drager te ondersteunen.

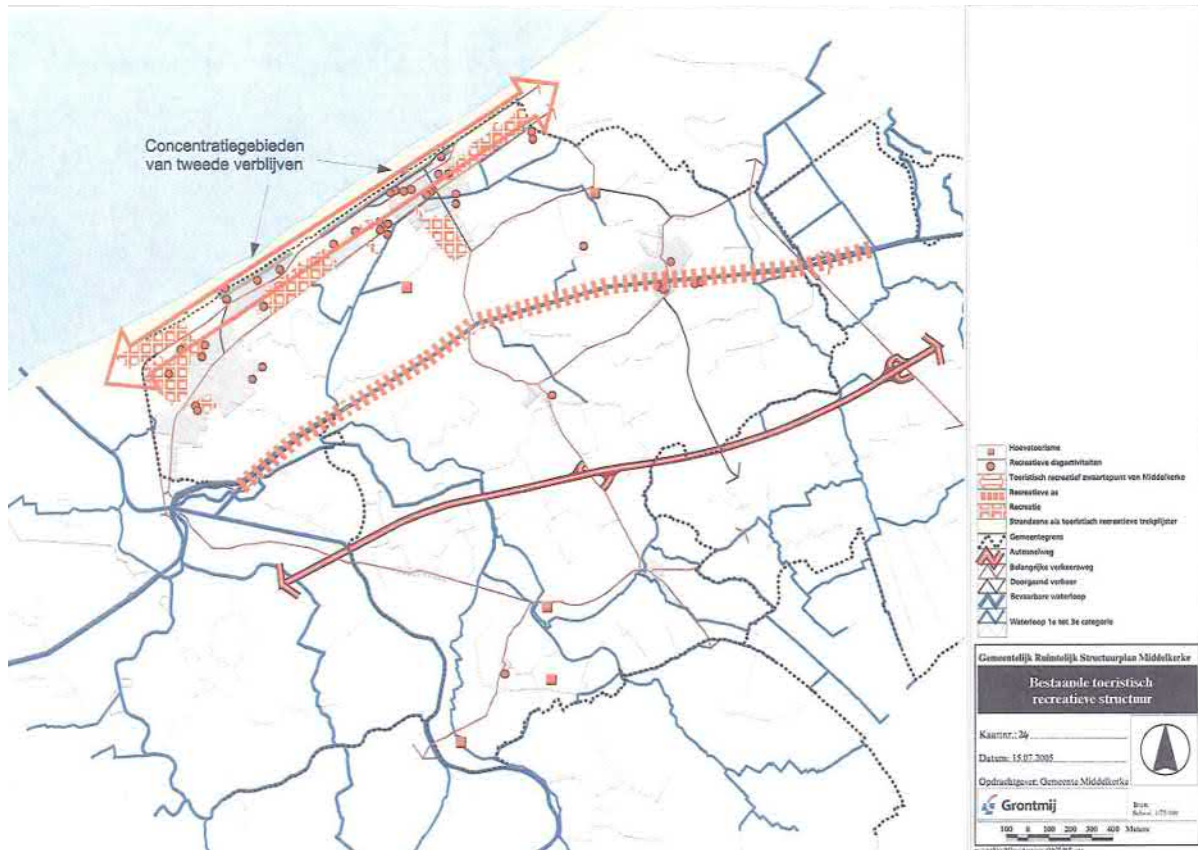
Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de nadruk gelegd op het recreatief medegebruik in het buitengebied en dit kwalitatief te laten ontwikkelen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht. Het RUP duinenzicht grenst in het noorden aan het VEN- en habitatrichtlijngebied. Binnen het RUP zal de nodige aandacht worden besteed om groene assen te verweven doorheen de toeristisch-recreatieve infrastructuur.

## **Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende (15/05/2009)**

Een deel van Middelkerke is gelegen in regionaalstedelijk gebied van Oostende. De kern van Middelkerke en het plangebied maken hier geen deel van uit.

# Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In 2008 maakte de gemeente Middelkerke het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op waarbinnen Westende-Dorp aangeduid wordt als Toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied met mogelijkheden naar gemeenschapsvoorzieningen. De bebouwingsconcentratie is in deze deelgemeente hoog en is sterk gericht naar toerisme.



Figuur Bestaande toeristisch-recreatieve structuur Middelkerke  
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

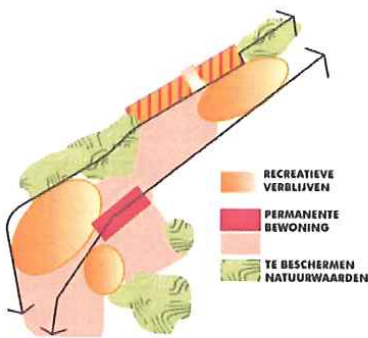
## Ruimtelijke kwaliteit van de kern versterken

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de sterke bebouwingsdruk als knelpunt omschreven. Westende-Dorp is opgebouwd langsheen de Westendelaan die functioneert als langgerekt centrum van de kern. Op deze as bevindt zich, naast verschillende voorzieningen als bakker, apotheek en eet- en drankgelegenheden, een centraal ontmoetingsplein ter hoogte van de kerk. Rondom dit centrum bevinden zich verschillende verkavelingen met open en halfopen woningen van het bungalow type. Daarnaast is een grote oppervlakte bestemd als verblijfsrecreatie.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zijn momenteel te sterk in zichzelf gekeerd en sluiten zich af van het openbaar domein door

omheiningen en poorten. Een doel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is om toeristische verblijfsvoorzieningen te laten ontwikkelen zodat ze inspelen op de eigenheid van de kern die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van de streek een uitgangspunt.

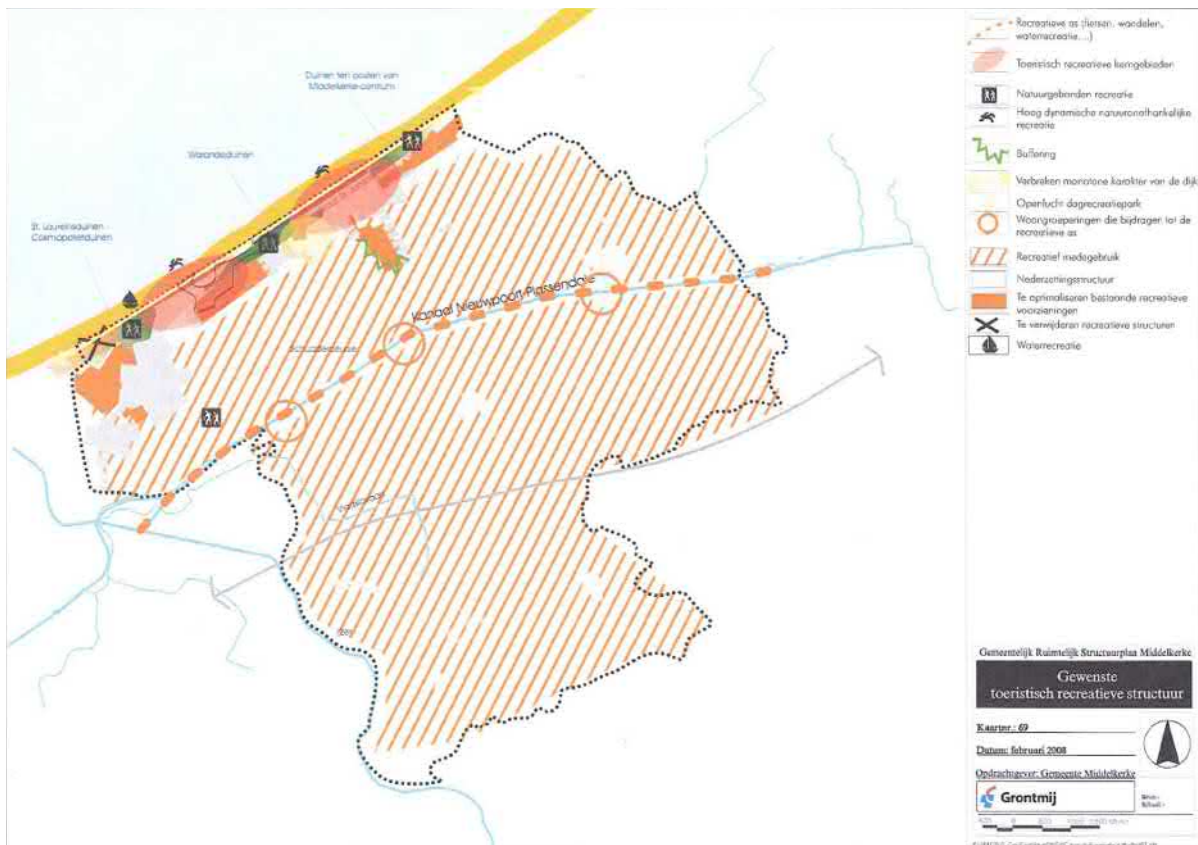
Aangezien het recreatiegebied Zon & Zee wordt aangeduid als toeristische ontwikkelingszone die de identiteit van het dorp moet versterken wordt binnen het RUP voldoende aandacht besteed om relaties te leggen met zijn omgeving door het aanleggen van groenbuffers met streekeigen groen, de mogelijkheid te laten delen (semi-) publiek in te richten en het voorzien van voet- en fietswegen verweven met het vakantiedorp.



Schema recreatieve verblijven t.o.v. permanente bewoning en natuur  
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

### Confrontatie tussen permanente inwoners en toeristisch-recreatieve ontwikkeling

Het belangrijkste doel van Middelkerke, is kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder uit te bouwen in evenwicht met de bestaande autochtone bewoners en de draagkracht van de omgeving. Dit wordt gerealiseerd door duidelijk gebieden te selecteren waar uitsluitend permanent verblijf mogelijk is. Het RUP situeert zich in een aangeduide verblijfsrecreatieve zone. Verder worden maatregelen genomen die zorgen voor een meer betaalbaar woonaanbod voor permanente inwoners. Toerisme moet meer gekoppeld worden aan de omgeving met esthetische gebouwen die bijdragen aan een kwalitatieve omgeving alsook de afwerking naar de omgeving door bijvoorbeeld groenaanleg.



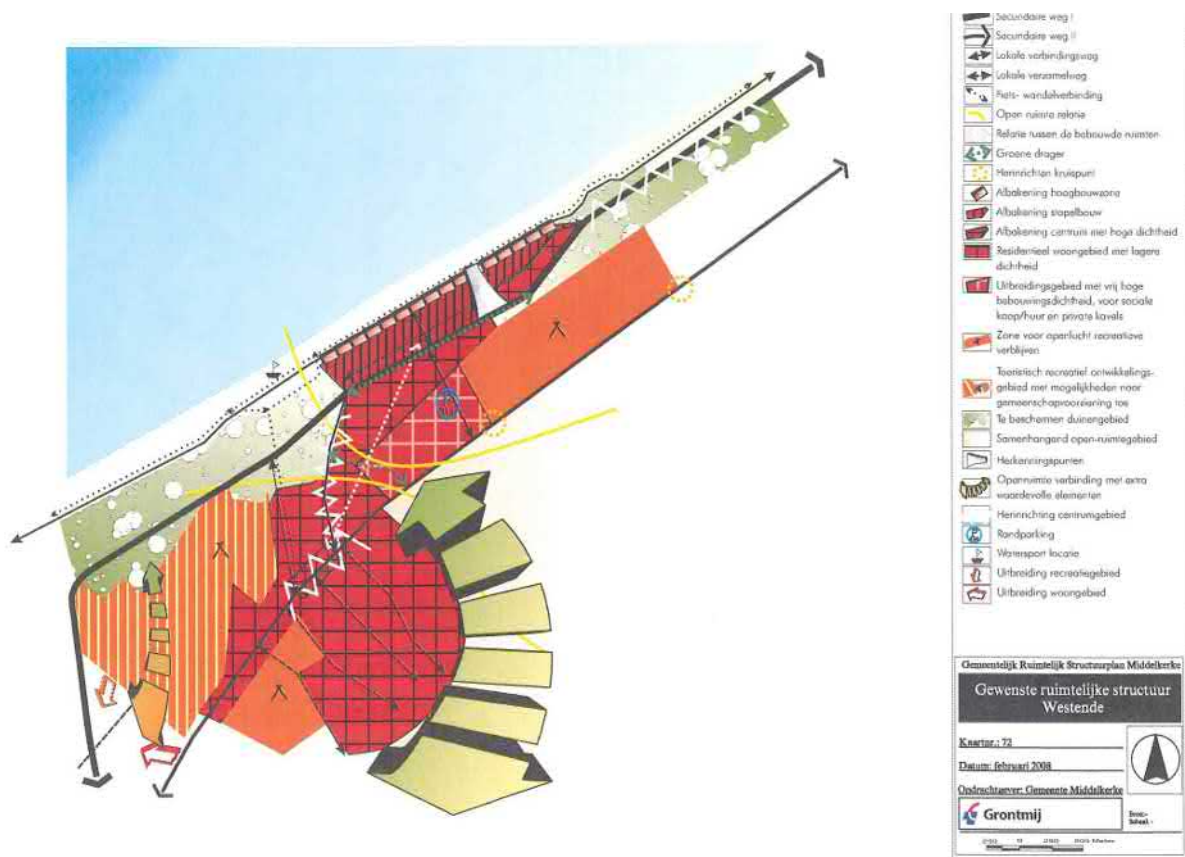
Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Middelkerke  
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

## Zee-strand-duinen-polder

De overgang van duinen naar polder is niet meer voelbaar in de kern van Westende-Dorp. Stijgende toerisme zorgt voor een sterkere druk op natuur en duinen.

De gewenste ruimtelijke structuur van deze kern en zijn omgeving is het creëren van een duidelijke overgang tussen zee-strand-duinen-polders. Vanuit het structuurplan worden de nog aanwezige duinen in Westende-Dorp ingericht met natuur-educatieve voorzieningen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Laagdynamische recreatie wordt vooropgesteld zodat de aanwezige natuur beschermd wordt.

De ambitie van Westende-Dorp is het versterken van kustgebonden toeristische recreatieve potenties op basis van de draagkracht van de omgeving en rekening houdende met de potenties vanuit het toeristisch cultureel erfgoed. Dit in relatie met bestaande natuur, permanente bewoners en de ruimtelijke kwaliteit van westende dorp.



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Middelkerke  
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

# 3.2 JURIDISCHE- CONTEX

## Bestemmingsplannen

Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
<b>Gewestplan</b>	- Gewestplan Oostende-Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen)	
<b>APA/BPA</b>	- BPA 16 Westende Dorp (1984) - BPA 17 Westende Bad (2008)	- BPA 16 Westende dorp (2007)
<b>RUP</b>	- PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende (2015)	- RUP 19 Lombardsijde (2014) - RUP 29 Zon en Zee (2012)
<b>Goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen</b>	Niet van toepassing	



BPA Westende Dorp  
Bron: Gemeente Middelkerke



BPA Westende Bad  
Bron: Gemeente Middelkerke

### BPA Westende Dorp

Het BPA Westende Dorp werd goedgekeurd op 3 oktober 1984. Het BPA omvat twee deelzones waarvan een eerste het plangebied omvat en afgebakend wordt door de Bassevillestraat en Hoveniersstraat. Een tweede deel situeert zich aan de andere zijde van Westende-Dorp langsheen de Westendelaan, Jan-Van-Gentlaan en Scholeksterlaan. Het BPA Westende Dorp werd in 2007 uitgebreid en omvat hierdoor nagenoeg de hele kern Westende-Dorp. Het plangebied van RUP Duinenzicht werd in het BPA Westende Dorp bestemd als 'zone bestemd voor het aanleggen van terreinen voor verblijfsrecreatie'. De geldende voorschriften beogen inrichtingen die voor deze locatie niet langer eigentijds zijn en te beperkt zijn voor actuele normen voor verblijfsrecreatie.

### BPA Westende Bad

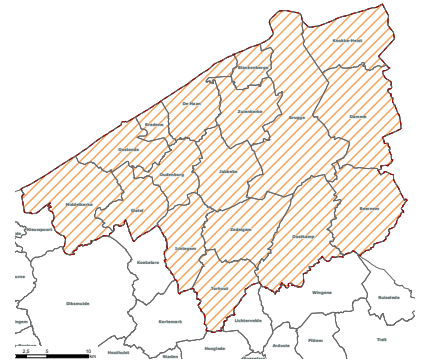
Het BPA Westende Bad werd goedgekeurd op 25 juli 2008. Het BPA omvat de hele kern van Westende-Bad. Het projectgebied werd bestemd als 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven'. De geldende voorschriften beogen inrichtingen die voor deze locatie niet langer eigentijds zijn en te beperkt zijn voor actuele normen voor verblijfsrecreatie.

*Het goedgekeurde masterplan, een belangrijk consensus-plan tussen meerdere belanghebbenden met een meer eigentijdse kijk op verblijfsrecreatie, kan binnen de huidige BPA's niet gerealiseerd worden.*



## PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende

Op 5 juni 2015 werd het PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende goedgekeurd. Het plangebied is aangeduid als 'Overdruk solitaire vakantiehuizen'. Deze overdruk maakt het mogelijk om in landbouwgebied een constructie waar louter een residentiële woonfunctie aan gekoppeld is, te vergunnen als solitaire vakantiehuizen zonder residentiële woonfunctie. Deze overdruk is niet van toepassing op het plangebied aangezien deze is gesitueerd in een zone bestemd voor verblijfsrecreatie.



PRUP Solitaire vakantiehuizen  
Bron: Provincie West-Vlaanderen

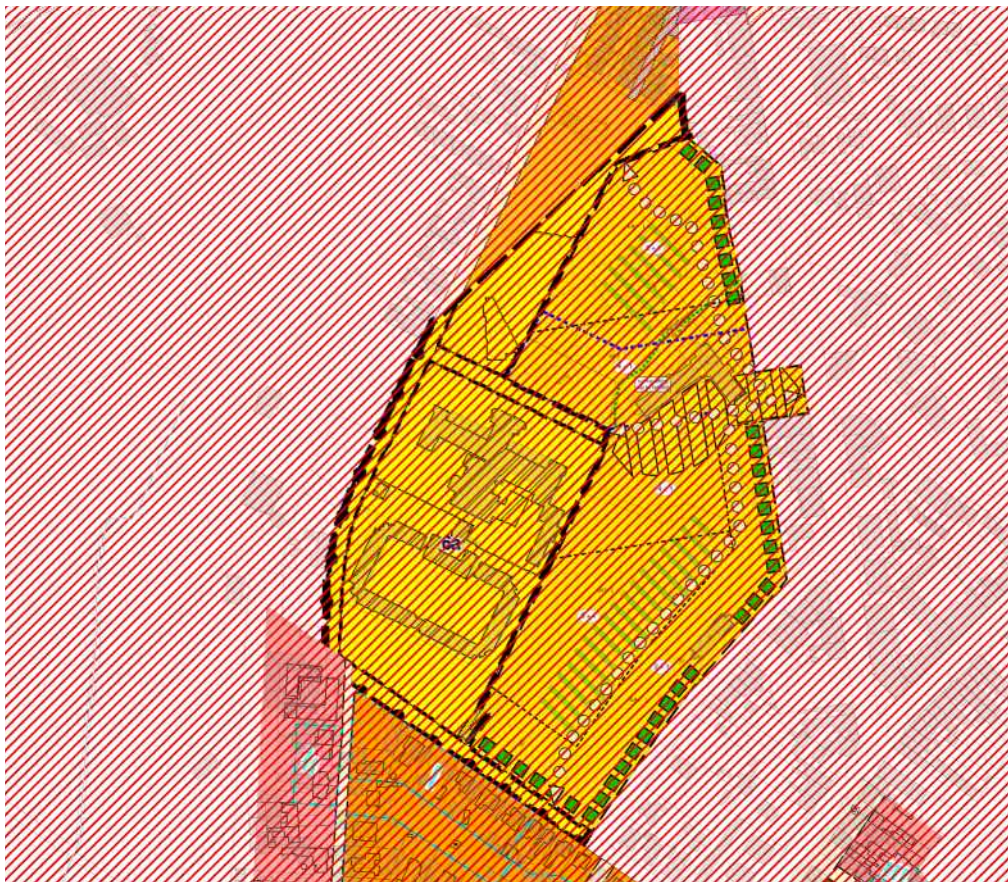
## RUP Zon & Zee

Het RUP Zon & Zee werd op 9 februari 2012 goedgekeurd. Het RUP vertrekt vanuit de visie dat de zone gestructureerd wordt door een zachte as op het tracé van de vroegere Vakantiestraat die ingericht wordt met een activiteitenplein, waarrond vakantieverblijven samen met ondersteunende recreatieve functies ingericht worden. Het parkeren gebeurt ondergronds. Ook het bestaande aparthotel maakt deel uit van deze cluster. De niet bebouwde delen worden als park ingericht. Rondom het vakantiepark wordt een groenbuffer voorzien.

Het RUP werd in een verkaveling vertaald, welke goedgekeurd werd bij zitting van het College Burgemeester en Schepenen d.d. 04/11/2013 en een wijzigende verkavelingsvergunning afgeleverd op 14/02/2017.



PRUP Solitaire vakantiehuizen  
Bron: Gemeente Middelkerke



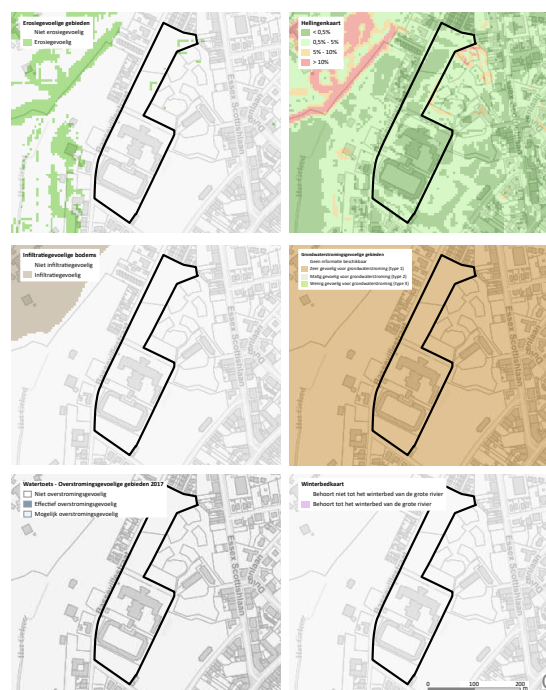
Figuur samenvoeging geldende bestemmingsplannen

## Wegen en water

Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
Gewestwegen	Niet van toepassing	
Fietsroutes	Niet van toepassing	- Recreatief fietsnetwerk tussen knooppunt 73 en 81 langsheen Bassevillestraat
Buurtwegen, voetwegen	Niet van toepassing	- Voetweg nr 3 langs Bassevillestraat - Voetweg langsheen Hoveniersstraat
Rooilijnplannen	Niet van toepassing	
Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing	
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	Niet van toepassing	



Fietsnetwerk  
Bron: Geopunt

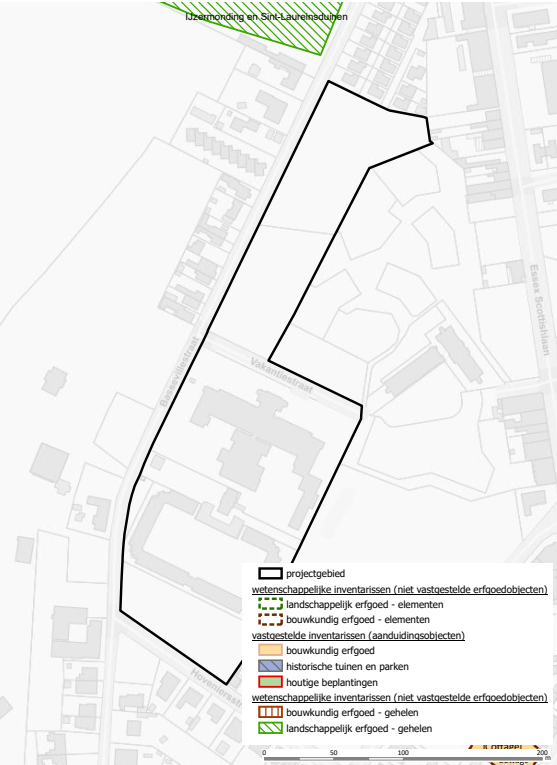


Watertoets kaarten  
Bron: Geopunt

erstromingen	Niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), niet infiltratiegevoelig
--------------	--

## Landschapsatlas en beschermingen

Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
Beschermd onroerend erfgoed	Niet van toepassing	
Vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgesteld landschappelijk erfgoed</li> <li>- IJzermonding en Sint-Laureinsduinen (ID: 135133)</li> </ul>
Beheerplannen	Niet van toepassing	



Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed  
Bron: Geopunt



IJzermonding en Sint-Laureinsduinen  
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed



## **4. VISIE**

### **4.1 Algemeen visieverhaal**

### **4.2 Structuurschets**

# 4.1 ALGEMEEN VISIEVERHAAL

## Algemeen uitgangspunt

De aanleiding voor de opmaak van het RUP Duinenzicht is de concrete wens om het bestaande vakantiedorp Zon & Zee verder te reorganiseren. Hiervoor is een deel opgenomen in RUP Zon & Zee en werd bijkomend hiervoor eind 2020 een masterplan opgemaakt. Dit RUP moet de realisatie van het masterplan juridisch en planologisch mogelijk maken. Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin het projectgebied aangeduid wordt als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied en waarbij het vakantiedomein Zon & Zee expliciet wordt vernoemd als recreatiezone die verder geoptimaliseerd dient te worden. Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de kust aangeduid als een belangrijk toeristische zone.

## Samen met RUP Zone & Zee

Het masterplan Duinenzicht vormt één toeristisch recreatieve cluster met het plangebied van RUP Zon & Zee. RUP Zone & Zee grenst aan de oostelijke zijde van het plangebied en ook een doorvertaling vormt van een masterplan.

De basisconcepten uit het RUP vormen ook basiselementen bij het masterplan van het plangebied voor voorliggend RUP. Het is belangrijk dat deze in kader van voorliggend RUP ook worden geduid, gezien de manier waarop ze zijn doorvertaald in RUP Zon & Zee belangrijk zal zijn voor de afstemming van beide RUP's op elkaar.

De opbouw van het RUP start bij een centrale as, de Vakantiestraat, die ingericht wordt als zone voor centraal plein. Langsheen dit centraal plein worden ondersteunende functies van het vakantiepark opgericht zoals horeca, handel, fitness, wellness, gemeenschapsvoorzieningen of zwembad. Deze functies worden aangevuld met vakantieverblijven zodat in deze zone een hogere dichtheid wordt gerealiseerd t.o.v. de andere zones.

Deze centrale as splits het projectgebied op in twee delen, een noordelijk en zuidelijk deel, die gelijkaardig worden opgebouwd. In beide delen wordt een verhouding 50% centraal park met daarrond 30% bebouwing aangehouden. De bouwhoogtes aan de rand van het RUP (langsheen de Hoveniersstraat, Joseph Matthieulaan en de bebouwing langsheen de Essex Scottischlaan) zijn vastgelegd op 2 bouwlagen + hellend dak/teruggetrokken verdieping. Centraal



RUP Zon & Zee  
Bron: Gemeente in cijfers, 2018

(langsheen de vakantiestraat) is een hogere bouwhoogte toegelaten, 4 bouwlagen met hellend dak/teruggetrokken verdiep. Voor de bebouwing wordt bijkomend de 45° regel toegepast met een minimale afstand van 15m tussen de gebouwen.

Voor elke zone wordt ondergronds parkeren opgelegd in de voorschriften, met uitsluiting van mindervalide parkings.

Het projectgebied wordt langsheen de aangrenzende straten afgeschermd met een groenbuffer. Door de aanleg van enkele fiets- en voetgangersdoorsteken wordt een relatie gelegd met de omgeving.

## Vanuit de MOBER

In kader van een eerste masterplan voor projectgebied Duinenzicht werd een MOBER (dd. 2014) opgemaakt. Deze MOBER is nog steeds relevant voor huidig plangebied en RUP, want:

- Er zijn 3 varianten onderzocht in de MOBER: (met respectievelijk 750, 1000 en 1250 logies).

### 3. Mobiliteitsprofiel

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van het verkeer dat door het project gegenereerd wordt. Op basis hiervan zal een beeld gevormd worden van de effecten op het wegennet en de eventuele infrastructurele ingrepen die nodig zijn. Er wordt eveneens een overzicht gegeven van verkeersgeneratie van de geplande ontwikkelingen in de buurt van het project Duinenzicht.

#### Overzicht project Duinenzicht

Het masterplan Duinenzicht omvat de reconversie en uitbreiding van het voormalig vakantiedom Duinenzicht-Formatio. Het wordt een centraal beheerd domein van vakantieverblijven met een beperkt aanbod van gemeenschappelijke faciliteiten ten dienste van de gasten (sport- en leisure-faciliteiten (speeltuinen, zwembad, sportvelden), een kleine winkel (<100m<sup>2</sup>) en multifunctionele zalen.

Qua aantallen vakantieverblijven worden in deze mober drie varianten onderzocht :

- Variant 1 : 750 vakantielogies
- Variant 2 : 1.000 vakantielogies
- Variant 3 : 1.250 vakantielogies

Op dit ogenblik zijn reeds 119 vakantielogies vergund en in aanbouw (reconversie van het hoofdgebouw).

- Vanuit mogelijke conflicten met voetgangers en fietsers en het max. aantal voertuigen/uur in de Bassevillestraat wordt voorgesteld het aantal verblijven te beperken tot 750.
- Als we uitgaan van voldoende kwalitatieve verblijven met een woonoppervlakte van min. 45m<sup>2</sup>, dan is er geen enkel scenario in het masterplan die de variant met het laagst aantal vakantielogies (750) kan overstijgen. De scenario's schommelen tussen 29.000m<sup>2</sup> bvo en 33.000 bv.
- Deze MOBER is opgemaakt conform het richtlijnenboek, er dient dus geoordeeld te worden dat er een correcte beoordeling werd gemaakt. Indien het programma nog steeds actueel is zal een nieuw mobiliteitsonderzoek weinig tot geen meerwaarde bieden.

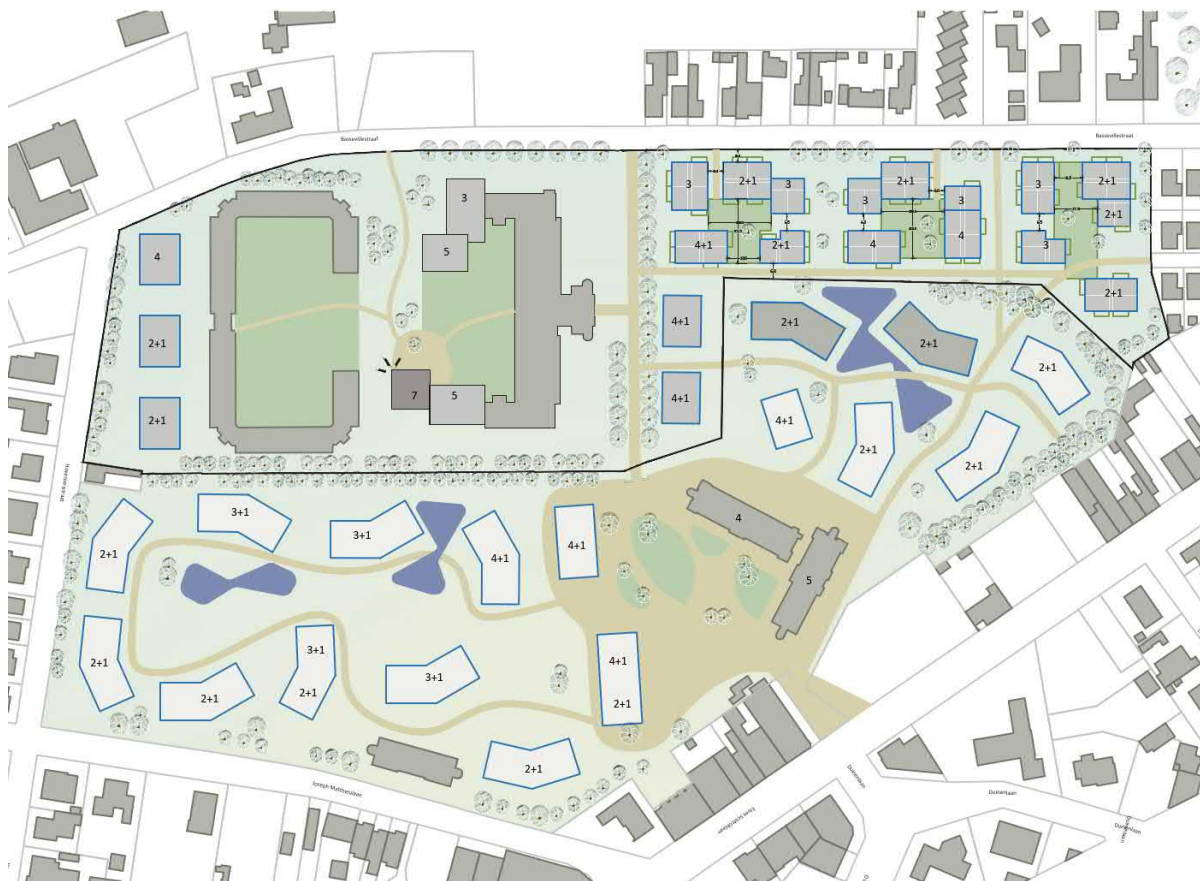
Behalve een beperking van het aantal vakantielogies, werden in de MOBER werden enkele belangrijke conclusies getrokken die hun doorvertaling krijgen in voorliggend RUP:

MOBER besluit	doorvertaling in RUP
<p><b>Om het conflict met voetgangers en fietsers beheersbaar te houden is het aangewezen dat het aantal voertuigen in de Bassevillestraat niet fors boven 200 voertuigen per uur klimt. Dit is enkel het geval indien het aantal vakantieverblijven in het geval van 100% vakantiepark beperkt blijft tot 750.</b></p>	<p>Dit zal ook zo opgenomen worden als grenswaarde in de voorschriften bij dit RUP.</p>
<p><b>Er wordt voorgesteld om de Bassevillestraat éénrichtingsverkeer voor voertuigen in te voeren in de richting van de Hoveniersstraat, waarbij het toekomstig verkeer via Nieuwpoort en de N34 Koninklijke Baan dient gestuurd te worden. De Bassevillestraat kan best ingericht worden als fietsstraat</b></p>	<p>De gemeente Middelkerke stelt een compartimentering van de Bassevillestraat voorop (dwz. een onderbreking van de straat ter hoogte van de Hoveniersstraat voor het gemotoriseerd verkeer). Hierdoor blijft de Bassevillestraat een dubbelrichtingsstraat voor auto's, maar enkel voor de aangelanden (m.a.w. voor het project Duinenzicht en de huidig voorkomende functies). De Bassevillestraat zal dan ook worden gebruikt door wegrijdend verkeer vanaf het project Duinenzicht, en hierdoor wordt een bijkomende belasting voor de Hoveniersstraat en de dorpskern van Lombardsijde vermeden.</p> <p>Dit zal nadien op projectniveau nog scherp gesteld moeten worden samen met het bestuur, waarbij een evenwaardige inrichting naar voetgangers en fietsveiligheid minimaal het uitgangspunt zal zijn.</p>
<p><b>Na de aanleg van de westelijke omleidingsweg van Middelkerke zal de op- en afrit Middelkerke aantrekkelijker worden om de site te bereiken en zal het wegrijdend verkeer meer gespreid gebeuren dan het aankomend verkeer en dient gebruik te maken van de Hoveniersstraat en de N318</b></p>	<p>De procedure van het RUP is lopende, zie eerder in deze toelichtingsnota.</p>
<p><b>Er valt op geen enkel kruispunt, noch van de Bassevillestraat, Essex Scottishlaan of de N318 een probleem te verwachten, gezien de capaciteit van het kruispunt niet boven de drempelwaarde gaat, ook niet in combinatie met de ontwikkeling van het domein Zon &amp; Zee.</b></p>	<p>Op theoretisch planniveau worden de drempelwaarden van de kruispunten niet overstegen. Het is evenwel nodig in het RUP wel te wijzen op het belang bij het concrete inrichtingsplan aan te geven op welke manier het voorgestelde project past binnen de MOBER en dus ook binnen het RUP.</p>



Ruimtelijk is het aangewezen om alle parkeerplaatsen in een rotatief systeem ondergronds te voorzien (behoudens laden/lossen, check-in's, P voor personen met een handicap, P voor autocar).

Dit wordt ook zo opgelegd in het RUP.



Masterplan Duinzicht  
Bron: Bedecom & Context

# Masterplan als ontwerpmatige basis

## Algemeen

Het opgemaakte masterplan vormt een duidelijke en degelijke ontwerpmatige vertrekbasis voor de visie van het RUP. Het masterplan wordt opgebouwd vanuit de gedetailleerde uitwerking van enkele scenario's voor projectzone Duinenzicht als aansluitend deel bij projectzone Zone en Zee.

Het RUP zal hierbij als instrument wel een bijkomende doelstelling hebben om ook hanteerbaar te zijn op lange termijn en dient daarom opgevat te worden als een flexibel plan naar de toekomst toe. Een plan waarin plaats gelaten wordt voor bredere inzichten en mogelijkheden dan enkel deze zoals vooropgesteld in het masterplan. De toekomstmogelijkheden worden voldoende breed gehouden, het draagvlak zal tijdens de uitvoering van het RUP dan ook breed kunnen blijven.

Om onze visie voor de opmaak van het RUP te staven en de randvoorwaarden voor het RUP te bepalen, keren terug naar de absolute grote visielijnen van het masterplan.

## Masterplan Duinenzicht (2020)

Het masterplan Duinenzicht werd eind 2020 opgemaakt door een samenwerking tussen Bedecom en stedenbouwkundig ontwerp en adviesbureau 'Context'. Het masterplan past de concepten uit het RUP Zon & Zee (2012) toe op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein en zijn omgeving. Anders dan eerdere visies op het gebied, vormt het masterplan een consensusplan, ook besproken en gedragen door de gemeente (bespreking op 10 september 2020, waarbij de gegeven feedback is verwerkt in het huidig masterplan).

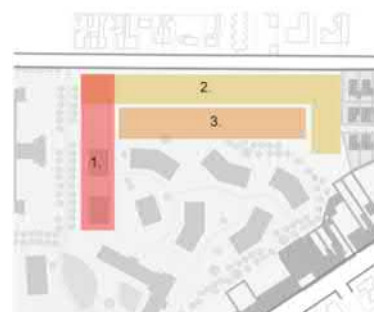
Het masterplan gaat uit van eigentijdse nieuwe bebouwingstypologieën, ook ten opzicht van deze zoals bepaald in RUP Zon & Zee. De toeristisch recreatieve markt is continu in beweging en een letterlijke verderzetting van het RUP zon & zee zou markt-economisch en stedenbouwkundig geen meerwaarde bieden voor de nieuw te ontwikkelen zone.

De bestaande centrale as gevormd door de Vakantiestraat, wordt in het masterplan fysiek wel doorgetrokken, maar niet functioneel. Het splitst daarbij het projectgebied in een noordelijk en zuidelijk deel, elk met een eigen morfologie en identiteit.

In het noordelijk deel van het plangebied wordt gekozen voor een gebouwentypologie en sfeer die eerder refereert naar zuiderse dorpen met smalle, gezellige staatjes afgewisseld met pleintjes. In deze zone ontstaan drie bouwblokken met telkens een centraal pleintje. De bouwblokken worden doorweven door straatjes. De



Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context



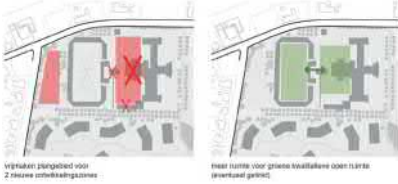
vastleggen densiteiten  
1. uitbreiding bebouwing Vakantiestraat  
2. lagere bebouwing Bassevillestraat en vakantiewoningen  
3. aanhouden bouwhoogtes RUP zon&zee

Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context



Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context

bouwhoogtes van RUP Zon & Zee worden aangehouden, met langsheen de Bassevillestraat lagere volumes en centraal in het projectgebied meer bouwlagen.



Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context

In het zuidelijk deel blijven de bestaande gebouwen van het hotel 'Holiday Suites Westende' bewaard, maar krijgen ze een nieuwe invulling. Hun binnengebied krijgt een nieuwe groene inrichting, met verbindende functie. Centraal krijgt deze zone een hoogteaccent als identiteitsdrager van de nieuwe ontwikkeling en herkenningspunt binnen de toeristische cluster van Westende-Dorp. Ten zuiden van deze gebouwen wordt de bestaande verlaten parking heringericht als ontwikkelingszone voor vakantieverblijven.

Voor voorschriften naar bebouwingsdichtheid uit RUP Zon & Zee aangehouden: maximaal 30% bebouwing, de resterende oppervlakte worden aangehouden wordt zoveel als mogelijk groen ingevuld.

Door langsheen de grens met de Bassevillestraat in te zetten op de inrichting van zogenaamde "tussenzones" als semi-publieke ruimtes wordt de relatie met de omgeving versterkt. Elke tussenzone kan hierbij anders worden ingericht.



De vooropgestelde cijfers van het consensusplan uit het masterplan geven volgend aan:

$$V/T = 1,33$$

$$G/T = 27,9$$

Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context

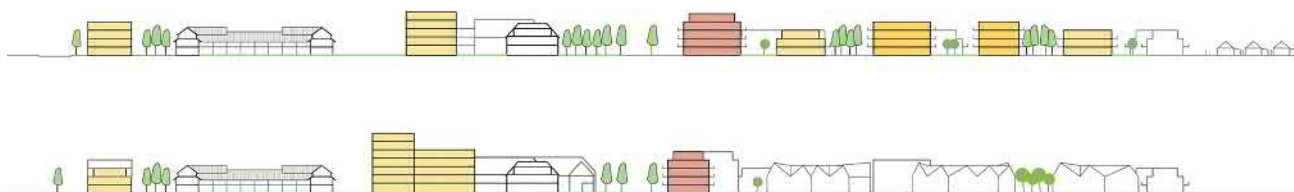
### Parkeerbehoefte

Bij de uitbreiding van het vakantiepark en hieraan gekoppeld het voorzien van extra vakantieverblijven, zal de parkeerdruk toenemen. Het aantal extra parkeerplaatsen die voorzien moeten worden, is vastgelegd in de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen. Bij logiesverstrekende bedrijven met vakantiewoningen is één parkeerplaats per bijkomende vakantiewoning noodzakelijk. Om de impact van het parkeren beperkt te houden, worden de noodzakelijke parkeerplaatsen per deelzone in een ondergrondse parking voorzien.

## Basisconcepten voor het RUP

De gevoerde analyse van het projectgebied en zijn omgeving vormen een duidelijke, brede en degelijke vertrekbasis voor de opmaak van het RUP. Verschillende inrichtingsalternatieven zijn in het masterplan afgetoetst met aandacht voor de impact op de omgeving te beperken en het realiseren van een kwalitatief vakantiepark. Het RUP probeert flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied om een bepaalde architecturale vrijheid te behouden en een verdere actualisatie en reorganisatie met eenzelfde impact in de toekomst mogelijk te houden. Enkele grote visielijnen/concepten worden vooropgesteld:

1. De centrale as, gevormd door de vakantiestraat, wordt doorgetrokken. Deze as geeft een duidelijke structuur aan het plangebied. Het is bijkomend ook een belangrijke verbinding tussen Westende-Dorp en het strand. De vakantiestraat kan samen met het activiteitenplein een meerpubliekerol opnemen en zo een meerwaarde bieden voor het dorp. Aan de inrichting van de centrale as worden ook voetgangers- en fietsverbindingen vooropgesteld met een eerder semi-publieke karakter, die het gebied intern ontsluiten. Deze kunnen eventueel een rol spelen in het recreatief fietsnetwerk.
2. De relatie met de omgeving wordt versterkt door langs de grens met de Bassevillestraat en de Hovenierstraat in te zetten op de inrichting van zogenaamde semi publieke “tussenzones”. Dit kan onder meer door een duidelijk verschil in omgevingsaanleg te creëren.
3. Om zeker te zijn dat de verhoudingen van het masterplan, dat een consensus was tussen gemeente en ontwikkelaar, niet zullen worden overstege, is het nodig dat de V/T en de G/T uit het masterplan niet fors worden overschreden. Daarom wordt gekozen voor een combinatie maximaal bebouwingspercentage + maximale bouwhoogtes zoals bepaald in het masterplan.
4. De bouwhoogtes worden afgestemd op deze in RUP Zon & Zee. Langs de Bassevillestraat, de Hovenierstraat en de noordelijk gelegen woonconcentratie worden de volumes verlaagd variërend van 2 tot 3 bouwlagen, afhankelijk van en afgestemd op hun specifiek omgeving.



Masterplan Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context



Maquette met hoogte-accent - Masterplan Duinzicht  
Bron: Bedecom & Context



3d beeld met groen-ambitie - Masterplan Duinzicht  
Bron: Bedecom & Context

5. Centraal in het projectgebied, in de omgeving van het activiteitenplein, worden meer bouwlagen toegelaten. met een hoogteaccent ter hoogte van de bestaande gebouwen van het 'Holiday Suites Westende' als duidelijk herkenningspunt van de toeristisch recreatieve cluster.
6. Het hoogteaccent zal samen met de bestaande herkenbare gebouwen van Zon & Zee ook de algemene identiteit van Westende-Dorp versterken. Het is noodzakelijk een architecturaal verantwoorde inrichting en hoge beeldkwaliteit na te streven voor dit gebouw.
7. De nadruk van het vakantiepark moet liggen op een groene omgeving. Conform het naastgelegen RUP Zon & Zee wordt een maximaal bebouwingspercentage van 30% vooropgesteld. Om de verharding bijkomend te beperken worden parkeerplaatsen per zone ondergronds ingericht, (met uitzondering van mindervalide parkeerplaatsen). De groenzones zullen kwalitatief ingericht worden met streekeigen groen en dit in relatie met het noordelijk gelegen natuurgebied De Middenkust duinen. Het vakantiepark kan op deze manier in de toekomst functioneren als een schakel in een ruimer groen netwerk van Middelkerke. Bestaande biologisch waardevolle delen, zoals de bomenrij langs de Bassevillestraat, worden behouden in het RUP.
8. Om het conflict met voetgangers en fietsers beheersbaar te houden is het aangewezen dat het aantal voertuigen in de Bassevillestraat niet fors boven 200 voertuigen per uur klimt. Dit is enkel het geval indien het aantal vakantieverblijven in het geval van 100% vakantiepark beperkt blijft tot maximaal 750.

# 4.2 STRUCTUUR-SCHETS

## Aanzet tot voorschriften

Op basis van de besproken visie-elementen wordt een structuurschets opgemaakt die een weergave vormt van hoe het gebied zou kunnen worden ontwikkeld. Deze structuurschets maakt het mogelijk een aanzet tot voorschriften op te maken als basis voor het grafisch plan en de verordenende voorschriften die in het voorontwerp-zullen worden opgemaakt.

### Contour RUP

Het plangebied waarop het RUP betrekking heeft, wordt afgebakend door de perceelsgrenzen van volgende percelen met kadasternummers:

- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00R033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00W033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00M033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00F033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00K033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/02B000
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00E012
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00A032

Het RUP Duinenzicht grenst aan de Bassevillestraat in het westen en de Hoveniersstraat in het zuiden. In het westen wordt het plangebied begrenst door de afbakening van het bestaande RUP Zon & Zee.

### Bestemmingszone

#### Zone voor verblijfsrecreatie

Het plangebied wordt net zoals bij RUP Zone & Zee in zijn geheel herbestemd tot zone voor verblijfsrecreatie. Het is steeds de bedoeling dat het gebied in zijn geheel functioneerd en afgestemd wordt op elkaar en dat er ook in de toekomst geen deel wordt afgesplitst.

Er geldt een minimale afstand van 10m tot omliggende percelen en straten (niet zijnde RUP Zon & Zee) . Deze onbebouwde zone krijgt een omgevingsaanleg met hoog en laag groen, die ook als zichtbuffer zal werken.

Op basis van de vooropgestelde bebouwing in het masterplan wordt het gebied wel in drie bouwzones verdeeld:

#### *Deelzone A:*

Hiermee wordt centraal in het projectgebied een hogere densiteit gerealiseerd, conform het RUP Zon & Zee, met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels.

#### *Deelzone B*

Het behoud van de bestaande volumes binnen deze zone staat voorop, waarbij wel nieuwe volumes kunnen ingeschoven en aangebouwd worden met eenzelfde maximale hoogte (maximaal 5 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels).

Binnen deelzone B is de inrichting van een accentpunt mogelijk voor een oppervlakte van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Het accentpunt moet worden ingericht als architecturale identiteitsdrager en een herkenningspunt voor de ruimere omgeving en mag maximaal 7 bouwlagen hoog reiken.

#### *Deelzone C*

Een zone waarbij omwille van de nabijheid van omliggende percelen en straten de bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels.

Er wordt algemeen een maximale bebouwingsdichtheid van 30% per deelzone opgelegd, waarbij deze in deelzone B gerekend moet worden met uitzondering van de bestaande gebouwen.

De onbebouwde zones tussen de gebouwen worden kwalitatief groen en waterdoorlatend ingericht in harmonie met het kustlandschap. Er zal gebruik worden gemaakt van vegetatie kenmerkend voor de omgeving.

De nodige extra parkeerplaatsen, opgelegd volgens de gemeentelijke verordening, worden ondergronds voorzien ter hoogte van de nieuw te bouwen volumes. Per vakantiewoning worden minimaal 4 fietsnietjes voorzien, per hotelkamer of appartement worden minimaal 2 fietsnietjes voorzien.

#### Aanduiding bomenrij

Via een aanduiding wordt het behoud van de bestaande bomenrijen vooropgesteld en bestendigd.

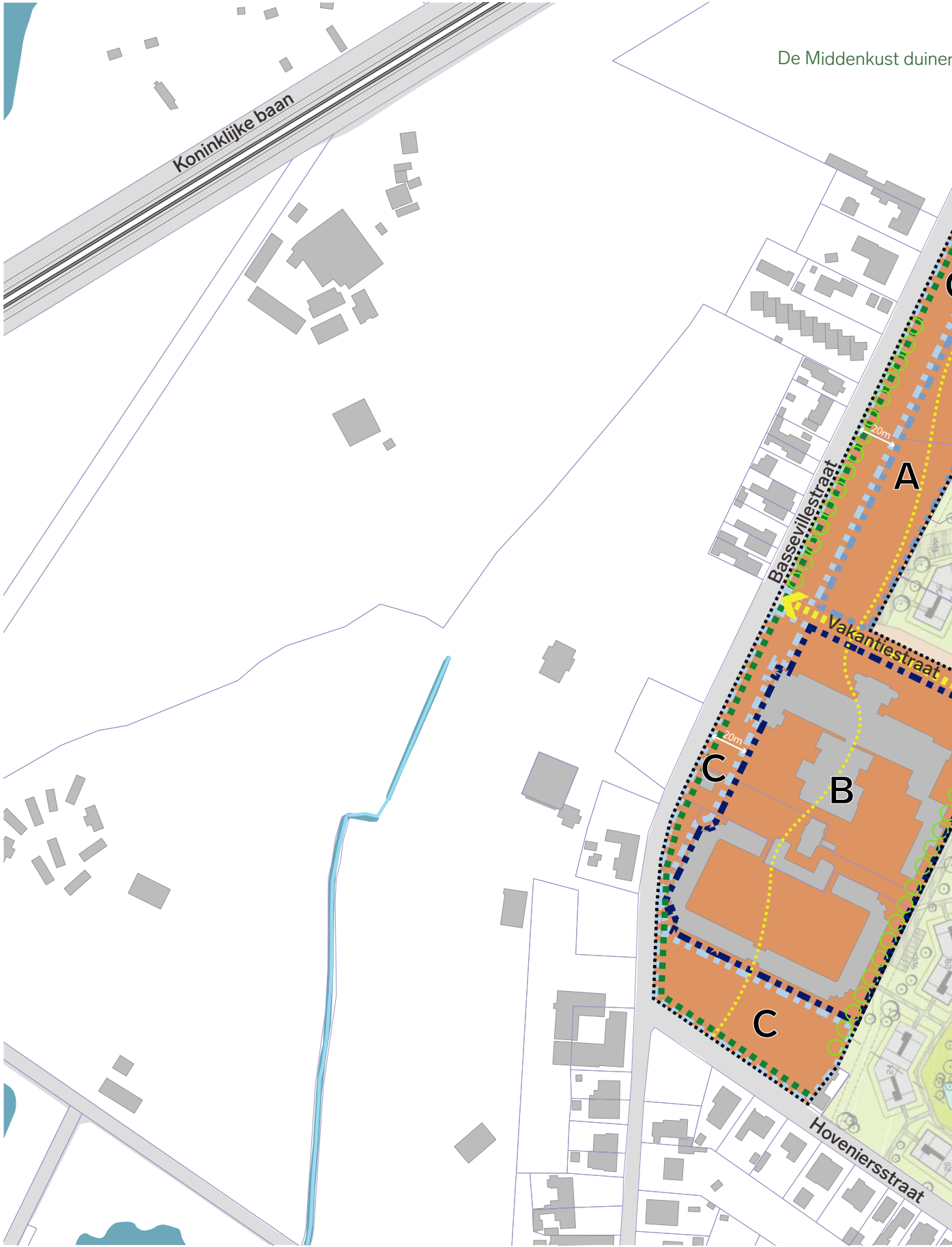
#### Aanduiding voet- en fietsverbinding

Via een aanduiding worden 2 voetgangers- en fietsdoorsteken aangeduid, die noodzakelijk zijn voor de doorwaadbaarheid van het gebied. Hierbij wordt vooral het begin en eindpunt vastgelegd, waarbij de route doorheen het gebied een bepaalde vrijheid zal behouden.

#### Aanduiding Vakantiestraat

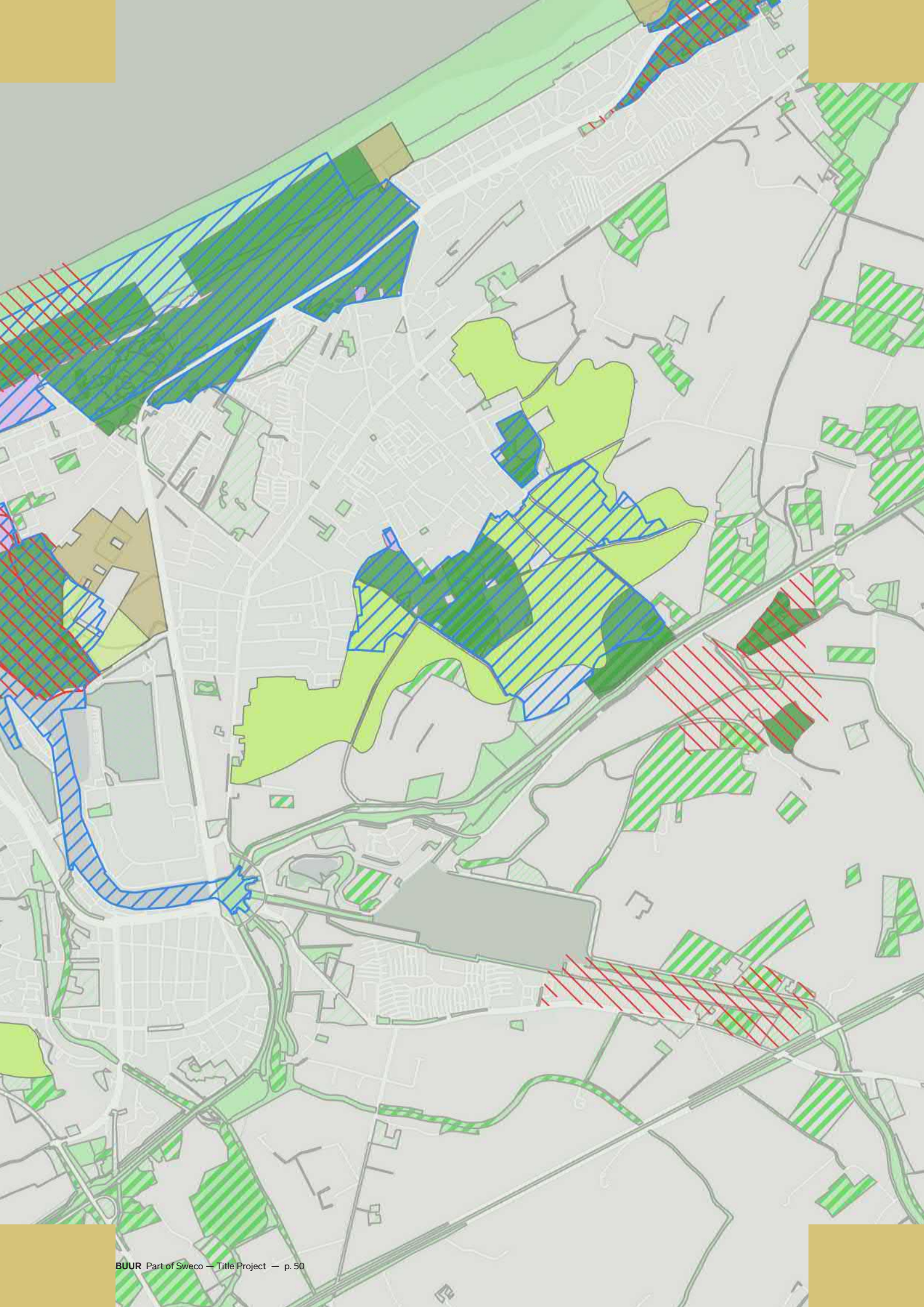
Ook het doortrekken van de Vakantiestraat wordt in het RUP vastgelegd met een specifieke aanduiding. De doorgang moet langs beide zijden begeleid worden door laag en hoog groen.

# Structuurschets









# **5. MER-SCREENING**

## **5.1 Inleiding**

## **5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten**

# 5.1 INLEIDING

## Voorwoord

In tegenstelling tot een eerder genomen, maar niet afgerond planningsinitiatief zijn er belangrijke wijzigingen die impact hebben op het onderzoek van de milieueffecten.

De zone uit dit eerder planningsinitiatief gelegen ten westen van de Bassevillestraat (rood gearceerd deelgebied) en grenzend aan de camping en een beschermd kopjesduin, maakt niet langer deel van het plangebied. Het plangebied (zwart gearceerd deelgebied) grenst op die manier niet langer aan op de het habitatrictlijngebied en heeft een oppervlakte kleiner dan 5ha.

Enkele grote bezorgdheden zijn hiermee alvast ondervangen.



 Habitatrictlijngebied

# Opdracht

## Opdrachtschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Beknorte beschrijving: Met dit plan wil de gemeente Middelkerke het huidige bijzonder plan van aanleg 'Westende Dorp' (3 oktober 1984) en het huidige bijzonder plan van aanleg 'Westende Bad' (25 juli 2008) deels herzien. Aanleiding hiervoor is het masterplan dat eind 2020 voor het vakantiedorp werd opgemaakt. Dit RUP moet de ontwikkeling van maximaal 750 vakantiehuizen met ondergrondse parking juridisch en planologisch mogelijk maken. Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin het projectgebied aangeduid wordt als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name het juridisch mogelijk maken van de uitbreiding van een in ontwikkeling zijnde vakantiedorp worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten: Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-MER opgemaakt worden.

Leemten in kennis: Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden. De concrete inrichting van het plangebied is niet geweten, maar het RUP legt dermate randvoorwaarden naar aantal huizen, bouwhoogte, bebouwingspercentage, doorgangen voor fietsers en voetgangers,... op dat een juiste beoordeling van de maximale effecten mogelijk is.

Initiatiefnemer: De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de gemeente Middelkerke.

## TOETS PLAN-M.E.R.-PLICHT

Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het m.e.r.-decreet In strikte zin valt voorliggend planvoornemen onder bijlage III, rubriek 12c: vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijbehorende voorzieningen (projecten die niet onder bijlage II vallen, want het gebied heeft een terreinoppervlakte kleiner dan 5ha). Wordt de volledige zone waar toeristische ontwikkelingen kunnen worden voorzien in beschouwing genomen in het kader van de effectbeoordeling (RUP Duinenzicht en RUP Zon en Zee) dan is de totale terreinoppervlakte groter dan 5ha en valt voorliggend project dus onder bijlage II. Het RUP maakt wel een herinrichting van een bestaand vakantiedorp mogelijk, zoals vermeld in bijlage III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen. Namelijk van rubriek 12c: vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijbehorende voorzieningen (projecten die niet onder bijlage II vallen, want het gebied heeft een terreinoppervlakte kleiner dan 5ha)

RUP Duinenzicht' maakt een herinrichting/herontwikkeling van een bestaande zone van 3,73 ha (0,05% van het grondgebied van Middelkerke) voor verblijfsrecreatie waardoor het een gebruik bepaald van een klein gebied op lokaal niveau 'én' een kleine wijziging in houdt ten opzichte van de huidige bestemming. Het RUP betreft hoofdzakelijk een optimalisatie van reeds bestaande functies in het plangebied.

Er is Habitatrictlijngebied aanwezig in de onmiddellijke omgeving. Het habitatrictlijngebied " is gelegen op 130m van het plangebied. De ontsluiting van het plangebied zal hoofdzakelijk via de Bassevillestraat of Essex Scottishlaan gebeuren, dewelke ook langs het Habitatrictlijngebied gelegen is (dichtste punt ca. 70m). Er zijn geen directe effecten te verwachten op SBZ. Indirecte effecten kunnen echter niet uitgesloten worden, waardoor minimaal **een**



**voortoets passende beoordeling dient te gebeuren (geïntegreerd in de discipline biodiversiteit). Deze voortoets zal uitwijzen of een Passende beoordeling nodig is of niet.**

Het plan is van rechtswege plan-MER.-plichtig, gezien het plan een kader vormt voor een project uit bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, m.b. rubriek 12a. Uit bovenstaande kan besloten worden dat het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft en een kleine wijziging inhoud. Bijgevolg is het RUP minimaal screeningsgerechtigd. Scoping naar mogelijke milieueffecten zal uitwijzen of een plan-MER al dan niet aan de orde is.

## **Overwogen alternatieven**

### Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het studiegebied blijven dan ook gelden. Dit zou betekenen dat het vakantiepark Zon & Zee kan uitbreiden volgens de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg 'Westende Dorp' (1984) en het bijzonder plan van aanleg 'Westende Bad' (2008). Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn gedateerd en te beperkt om het goedgekeurde masterplan (2020), een belangrijk consensus-plan tussen meerdere belanghebbenden, te realiseren. Bij de opmaak van het masterplan zijn verschillende alternatieven onderzocht, waarbij een finaal, wenselijk beeld werd bereikt.

Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief en is niet aan de orde

### Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt net de uitbreiding van het bestaande vakantiepark Zon & Zee betreft. Het gebied is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestemd als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied waarbinnen het vakantiedomein Zon & Zee expliciet wordt vernoemd als recreatiezone die verder geoptimaliseerd dient te worden. Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt ook de kust aangeduid als een belangrijk toeristische zone.

De realisatie van de uitbreiding van het vakantiepark Zon & Zee op een andere locatie lijkt niet wenselijk gelet op de situering van het gebied, omringd door andere zones voor verblijfsrecreatie en woongebied. Het projectgebied werd in de huidig geldende bestemmingsplannen, alsook op het gewestplan aangeduid als een zone voor recreatie.



Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.

### Inrichtingsalternatieven

De mogelijkheden en verplichtingen die in het RUP worden opgenomen, zijn opgebouwd vanuit een weloverwogen ruimtelijke studie binnen het opgemaakte masterplan (2020) waarbij een goede inpassing in de ruimtelijke omgeving en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht centraal stonden.

Er werden drie inrichtingsalternatieven afgetoetst met aandacht om de impact op de omgeving te beperken. De inplanting werd afgetoetst ten opzichte van de directe omgeving, het bebouwde weefsel op ruimere schaal en met de huidige ruimtelijke functie van het projectgebied alsook met de markt-economische situatie.



Scenario 1 - Masterplan site Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context



Scenario 2 - Masterplan site Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context



Scenario 3 - Masterplan site Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context

### **Scenario 1: trendscenario**

Het trendscenario is een onderzoek naar de verderzetting van de typologie volgens het in opbouw zijnde vakantiepark Zon & Zee: verspreide, vrijstaande volumes in een parkachtige omgeving waarbij de bouwhoogtes en footprint worden doorgetrokken over de nieuwe zone. De bestaande gebouwen op de site Duinenzicht krijgen een uitbreiding. Dit scenario brengt echter weinig stedenbouwkundige meerwaarde aan de site en laat 'losse eindjes' open aan de kant van de Bassevillestraat. Gezien de grote diversiteit van het plangebied kunnen de nieuwe te ontwikkelen gronden een andere typologie aan die bijgevolg ook een breder doelpubliek zal aantrekken.

### **Scenario 2**

Dit scenario introduceert in de nieuw te ontwikkelen zone een nieuwe typologie met smalle straatjes en pleintjes die refereert naar zuidse dorpen. Er ontstaat een volumespel tussen volumes van 2 tot 4,5 bouwlagen. De laagste volumes situeren zich aan de Bassevillestraat, de hogere bevinden zich langs de activiteitenas De Vakantiestraat. De bestaande gebouwen van Duinenzicht en Duinengolf krijgen een vervollediging met passende volumes over 3 bouwlagen.

### **Scenario 3**

Scenario 3 baseert zich verder op scenario 2, maar verruimt de mogelijkheden voor de bestaande volumes van Duinenzicht en Duinengolf. Door nieuwe volumes naar de flanken te oriënteren wordt een grote open ruimte gecreëerd. Een centraal hoogteaccent dat uitkijkt over het hele vakantiedorp vormt het ijkpunt van de nieuwe ontwikkeling.



## Scenario 4

In samenspraak met de gemeente Middelkerke werd een vierde scenario ontwikkeld. Dit bouwt verder op scenario 2 en 3 waarbij meer gezocht wordt naar een minder gesloten geheel en een sterke connectie met de omgeving. Dit wordt gerealiseerd door in te zetten op de zogenaamde "tussenzones" als semi-publieke ruimtes. Dit kan onder meer door een duidelijk verschil in omgevingsaanleg te creëren, eventueel met plaatselijke verhogingen of struikvolumes om ook telkens de privacy te garanderen van de verblijvers.

Het centraal hoogteaccent wordt ook zichtbaar gemaakt vanaf de straat als baken van het Vakantiedorp en zal ook bepalend zijn voor het creëren van een identiteit voor Westende-Dorp. Dit scenario wordt al voorkeursscenario gekozen.

Het RUP baseert zich op scenario 4, maar probeert hierbij toch voldoende flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied zodat architecturale vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft.



Scenario 4 - Masterplan site Duinenzicht  
Bron: Bedecom & Context

# 5.2 ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN MILIEUEFFECTEN

## Omgevingskenmerken

### Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In de tabel op volgende pagina wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er bevinden zich geen SBZ in het plangebied. Wel bevindt zich een SBZ in de onmiddellijke omgeving op ca. 50m van het plangebied. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onderdeel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'
Waterwingebieden	Niet van toepassing op het plangebied.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Niet van toepassing op het plangebied.  Ten westen van het plangebied bevinden zich de Middenkust duinen, aangeduid als natuurgebied op het gewestplan.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied.  Agrarisch gebied met ecologisch belang, aangeduid op het gewestplan, bevindt zich op meer dan 1,5km ten oosten, westen en zuiden van het plangebied.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied.  Op ca. 50m, ten noorden, bevindt zich een VEN gebied (GEN 102 Middenkust).
bescherde landschappen, stads- en dorpsgezichten en bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing op het plangebied.

Bijzonder kwetsbare gebieden: De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

In de tabel hieronder wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder kwetsbare gebieden weergegeven.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem zeer gevoelig voor grondwaterstroming</li> <li>- Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem niet infiltratiegevoelig</li> <li>- Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied.</li> <li>- Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig</li> </ul>
(open) gerangschikte waterlopen	<p>Niet van toepassing op het plangebied.</p> <p>Op ca. 150m ten westen bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, Het Geleed.</p>
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	<p>In het noordelijk deel van het plangebied worden beperkte oppervlaktes langsheen de grenzen van het RUP aangeduid als biologisch waardevol, alsook een grotere oppervlakte in het noord-oosten van het plangebied.</p> <p>In het oosten, grenzend aan het plangebied, is een zone aangeduid als biologisch waardevol. Op ca 150m ten westen van het plangebied is een bomengroep aangeduid als biologisch waardevol.</p>
Archeologische zone	Het plangebied is aangeduid als archeologisch zoekgebied.

## **Aard van het plan**

Het planologisch initiatief van de gemeente Middelkerke betreft de gedeeltelijke herziening van een Bijzonder Plan van Aanleg zodat de mogelijkheden van de site optimaal kunnen worden benut. Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op een verbeterde ruimtelijke ordening en vooral het verbeteren van de stedelijke en centrale kwaliteiten van de site.

## **Resulterende scoping**

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt dat volgende effectgroepen als hoofddiscipline zullen worden uitgewerkt in voorliggende screening: mobiliteit, mens-ruimte, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, bodem, grondwater en oppervlaktewater en biodiversiteit. Mens-gezondheid, lucht, geluid en klimaat worden als nevendiscipline beschouwd. De bespreking van de discipline mens-gezondheid wordt geïntegreerd binnen de discipline mens-ruimte. De disciplines lucht, geluid en klimaat komt nog aan bod binnen het hoofdstuk 'overige milieudisciplines'.

# MILIEUBEOORDELING

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

**Kaarten bij deze mer-screening, vindt u in de bijhorende kaartenbundel in bijlage.**

## DISCIPLINE MOBILITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- Wegenis;
- De Lijn haltes en reisweg;
- Fietsroutes

Beschrijving planologische referentiesituatie:

### *Functioneel*

Het bestaande RUP is bestemd met een mobiliteitsgenererende functies als zone voor verblijfsrecreatie. Deze bestemming zorgt voor auto-, fiets- of OV verplaatsingen van toeristen bij zowel aankomst-vertrek, alsook verplaatsingen tijdens het verblijf bij bijvoorbeeld daguitstappen. Daarnaast dient ook ruimte voor parkeren voorzien te worden.

### *Verordening parkeren*

Er is een gemeentelijke verordening inzake parkeren bij gebouwen geldig in Middelkerke:

- 5.4. Hotels en logiesverstrekkende bedrijven met kamers:  
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per schijf van drie kamers.  
Verbouwingswerken: Eén parkeerplaats extra per schijf van drie bijkomende kamers.
- 5.5. Logiesverstrekkende bedrijven met vakantiewoningen:  
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per vakantiewoning.  
Verbouwingswerken: Eén parkeerplaats per bijkomende vakantiewoning

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Het plangebied Duinenzicht is goed bereikbaar met de auto vanuit het hogere wegennet via de afrit Nieuwpoort, die vandaag als snelste

route geldt vanaf de A18. Daarna kan zowel de N318 Lombardsijdelaan als de N34 Koninklijke Baan gevolgd worden tot waar het plangebied gesitueerd is.

Het plangebied wordt ook goed bediend door het openbaar vervoer, in de eerste plaats de kusttram, die een hoge kadans bezit, vooral in de zomer. In een straal van 500 meter bevinden zich drie bushaltes, met een voldoende frequentie. Het dichtstbijzijnde treinstation is dit van Oostende. Het openbaar vervoer kan vooral een rol spelen in de verplaatsingen tijdens het vakantieverblijf.

De Bassevillestraat is vandaag een deel van de recreatieve fietsroute om vanuit de verschillende vakantiedomeinen en campings in de straat de zee en het strand te bereiken.

Alle bestaande toeristische voorzieningen in de straat beschikken over een parking op het eigen terrein. Zo is er op de hoek van de Bassevillestraat en de Hoveniersstraat een parking van ca. 60 plaatsen dat gebruikt werd voor het vroegere vakantiedomein Duinenzicht. Het hotel 'Holiday Suites Westende', dat zich binnen het plangebied bevindt, heeft een eigen parking voor en achteraan het gebouw.

#### Algemene beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie.

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand gezien in beide situaties een vakantiepark wordt opgericht. Het RUP baseert zich voor het maximaal aantal woongelegenheden op het opgemaakte masterplan, maar ook op de MOBER die in kader van een eerder masterplan voor projectzone Duinenzicht werd opgemaakt en die nog steeds relevant is voor huidig plangebied. Hierin werden enkele belangrijke conclusies getrokken die hun doorvertaling krijgen in voorliggend RUP (zie toelichtingsnota onder 4.1 en in bijlage bij deze toelichtingsnota). We beschrijven ze kort i.f.v. de bespreking van de milieueffecten hieronder:

De Bassevillestraat zal worden gebruikt als ontsluitingsweg voor het vakantiepark, hierdoor wordt een bijkomende belasting voor de Hoveniersstraat en de dorpskern van Lombardsijde vermeden. Belangrijk hierbij is dat deze straat aangenaam blijft voor voetgangers en fietsers. Het aantal vakantieverblijven wordt beperkt tot 750 i.f.v. het beheersen van het aantal voertuigen in de Bassevillestraat en het mogelijk conflict met voetgangers en fietsers.

De procedure voor de aanleg van de westelijke omleidingsweg van Middelkerke is lopende, deze zal op lange termijn zorgen voor een spreiding van het wegrijdend verkeer.

Er wordt in het RUP opgelegd dat moet worden voorzien in parkeerplaatsen in een rotatief systeem ondergronds.

De verordening voor parkeren is geldig binnen het RUP. Er zullen een aantal parkeerplaatsen worden opgelegd evenredig aan het aantal

bijkomende kamers/vakantiewoningen die gecreëerd worden. Er wordt gevraagd in het RUP om de parkeerplaatsen ondergronds te voorzien onder elke zone, m.u.v. de nodige parkeerplaatsen voor personen met een handicap.

Verder dient op projectniveau te worden ingezet op maatregelen ten gunste van duurzame vervoerswijzen. Zo zal in het RUP voldoende fietsenstallingen worden opgelegd en via indicatieve aanduidingen van trage wegen verbindingen worden gelegd naar de omgeving.

Verder wordt voorgesteld om de Bassevillestraat (niet deel uitmakend van het RUP) in te richten als fietsstraat, minimaal voor het gedeelte dat behoort tot de kustfietsroute. Voor voetgangers worden best ook voorzieningen getroffen. Hier kan een breed voetpad op domein Duinenzicht tussen de Hoveniersstraat en de Landmark een oplossing bieden. Bijkomende maatregelen zijn de aanleg van een verkeerstafel op het kruispunt Bassevillestraat – Essex Scottishlaan en een verbreding van de rijweg, naast aanleg van een voetpad in de Hoveniersstraat ter hoogte van de Bassevillestraat.

### Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit beperkt negatief zijn. Op vlak van verkeersgeneratie geeft het mober aan dat de effecten aanvaardbaar zijn.

In het RUP wordt voldoende aandacht besteed om de parkeernood op te vangen op eigen terrein, alsook ingezet op het gebruik van duurzame vervoerswijzen door trage wegen en fietsenstallingen te voorzien. Het aantal te voorziene fietsenstallingen wordt opgelegd per vakantiewoning/hotelkamer/appartement.

Gezien de nabijheid van voldoende haltes openbaar vervoer en het op wandelafstand gelegen strand en zee kan er vanuit gegaan worden dat het aantal autoverplaatsing beperkt zal zijn gedurende het verblijf. Pieken in autoverplaatsingen zullen zich vooral concentreren tijdens aankomst- en vertrektijden.

De planopties hebben bijgevolg beperkte milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

Volgende aanbevelingen worden vanuit de discipline mobiliteit gedaan:

Maatregelen ten gunste van duurzame vervoerswijzen zijn nodig. Mogelijkheden zijn fietsvergoedingen voor werknemers, ruimte voor fietsstapplaatsen en fietsverhuur en communicatie over openbaar vervoer.

Daarnaast worden volgende infrastructurele maatregelen voorgesteld:

- Inrichten van de Bassevillestraat als fietsstraat, minimaal voor het gedeelte dat behoort tot de kustfietsroute. Voor

- voetgangers worden best ook voorzieningen getroffen.
- Het voorzien van breed voetpad op domein Duinenzicht tussen de Hoveniersstraat en de Landmark
- De aanleg van een verkeerstafel op het kruispunt Bassevillestraat – Essex Scottishlaan
- Een verbreding van de rijweg, naast aanleg van een voetpad in de Hoveniersstraat ter hoogte van de Bassevillestraat.

## DISCIPLINES BODEM EN WATER

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoets mbt grondwaterstromingsgevoeligheid
- watertoets mbt infiltratiegevoeligheid
- watertoets mbt erosiegevoeligheid
- watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden
- zoneringsplan VMM
- bodemkaart - oppervlaktewaterwingebieden

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

### *Bodem en drainage*

Het plangebied bevindt zich volgens de bodemkaart binnen kustduingronden. In het zuid-westen grenst het plangebied aan een schor polders bodem. De bodem in het plangebied is reeds grondig verstoord door vroegere werkzaamheden, waaronder de gebouwen ten zuiden en de aanleg van tennisvelden in het noorden van het plangebied.

Uit de resultaten van een bodemonderzoek op de site zelf (Saneco, 2010), blijkt dat het terrein opgehoogd werd met van buitenaf aangevoerde grond. Op verschillende locaties zijn verhoogde concentraties benzo(a)pyreen, zink en verhoogde PH aanwezig waarvan de oorzaak gerelateerd kan worden aan de ophooglaag.

### *Watertoetskaarten*

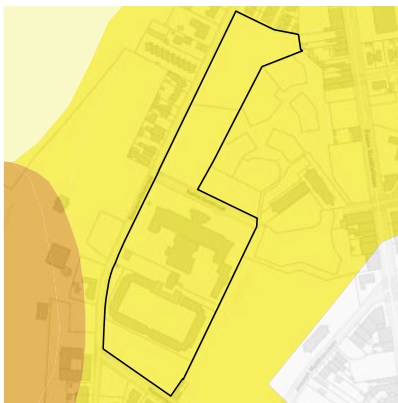
Volgens de watertoetskaarten is het studiegebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het volledige studiegebied en de omgeving wordt aangeduid als niet infiltratiegevoelig. In een ruime straal rond het plangebied bevinden zich geen mogelijks overstromingsgevoelige of effectief overstromingsgevoelige gebieden.

### *Zoneringsplan*

Het plangebied is volledig omgeven door centraal gebied en in het zuiden aangeduid als centraal gebied. Dit wil zeggen dat er reeds geruime tijd riolering aangesloten op een waterzuivering aanwezig is.

### *Signaalgebieden*

Het gebied is niet aangeduid als signaalgebied



Bodemkaart  
Bron: Geopunt



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden  
Bron: Geopunt



### ***(Oppervlakte)waterwingebieden***

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het studiegebied. Het studiegebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

#### ***Bodem***

In functie van de ondergrondse infrastructuur, kan er bijkomend verstoring aan de bodemlagen optreden. Onder de eolische dekzanden komen kwetsbare bodemprofielen met veen voor. Deze bodems komen echter in de ruime omgeving voor. De contextwaarde wordt niet aangetast. Bijgevolg zal het verstoren van het bodemprofiel hier geen aanzienlijke negatieve effecten met zich meebrengen.

Het plan voorziet geen herbestemmingen die aanleiding geeft tot strengere bodemsaneringsnormen. De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Aanzienlijke effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden niet verwacht.

Het planvoornemen brengt geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. Beperkte reliëfwijzigingen zijn wel mogelijk bijvoorbeeld in functie van waterbuffering. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied tov de verschillende referentiesituaties zal niet toenemen.

#### ***Oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit***

De invulling van het plangebied creëert voor de planologische referentiesituatie relevante wijzigingen in de toegelaten bebouwde en verharde oppervlakte. De verhardingstoestand bepaalt de afstroming (en infiltratie cf. grondwater) van hemelwater in het plangebied. Rekening houdend met de lagere verhardingsgraad, de omgeving die niet overstromingsgevoelig is en het feit dat het plangebied voldoende groot is om ruimte voor water te voorzien conform de gewestelijk hemelwaterverordening worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

De effecten voor de oppervlaktewaterkwaliteit zijn neutraal gezien de risico's gelijkaardige zijn aan deze van het planvoornemen. De uitzondering hierop is lozing van verzilt bemalingswater. Bemalingswater kan enkel geloosd worden in oppervlaktewater met vergelijkbare saliniteit.

#### ***Grondwaterkwaliteit en -kwantiteit***

De verhardingstoestand van het gebied bepaalt de infiltratie (en afstroming cf. oppervlaktewater) van hemelwater in het plangebied. Er wordt meer ruimte gevrijwaard van verharde oppervlakte, wat als een positief wordt beschouwd.

Wel wordt in tegenstelling tot de bestaande planologische referentiesituatie specifiek bepaald dat een ondergrondse parking is toegelaten. Bemaling is bij de aanleg mogelijks noodzakelijk.



Orthofoto  
Bron: Geopunt

Uitgangspunt is om het zoet-zout evenwicht niet te verstoren. Dit kan bvb door te werken in een gesloten bouwput of door te werken met retourbemaling (indien mogelijk agv hoge grondwaterstand) waarbij het water in de laag met vergelijkbaar saliniteit wordt geretourneerd,

De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Het gebied bevindt zich in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen. Om aanzienlijke effecten van de ondergrondse verdiepingen om de grondwaterstroming te vermijden dient het aantal ondergrondse lagen beperkt te worden tot twee gezien de beperkte dikte van de watervoerende laag.

#### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

##### ***Bodem***

In functie van de ondergrondse infrastructuur, funderingswerken en verhardingen, kan er bijkomend verstoring aan de bodemlagen optreden vooral in het noordelijke deel dat momenteel een nog overblijvende smalle strook braakliggend terrein is. In het zuidelijke deel is de bodem reeds verstoord door eerdere bouwwerken (o.a. gebouwen en tennisvelden) en door de huidige werken ter ontwikkeling van het gebied ten oosten van het plangebied. Onder de eolische dekzanden komen kwetsbare bodemprofielen met veen voor. Deze bodems komen echter in de ruime omgeving voor. De contextwaarde wordt niet aangetast. Bijgevolg zal het verstoren van het bodemprofiel hier geen aanzienlijke negatieve effecten met zich meebrengen.

Het plan voorziet geen herbestemmingen die aanleiding geeft tot strengere bodemsaneringsnormen. De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Aanzienlijke effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden niet verwacht.

Het planvoornemen brengt geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. Beperkte reliëfwijzigingen zijn wel mogelijk bijvoorbeeld in functie van waterbuffering. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied tov de verschillende referentiesituaties zal niet toenemen.

De ondergrondse parkings zullen ervoor zorgen dat de bovenste laag van de bodem verdwijnt. Gezien de bodem vroeger reeds sterk gewijzigd is door bouwwerken, gezien de huidige ontwikkelingen met ondergrondse parking ten oosten en de ligging van het plangebied in zijn bebouwde toeristisch recreatieve context, zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn. Bijkomend blijkt uit eerder gevoerd bodemonderzoek dat de grond op het terrein grotendeels werd opgehoogd. De impact van de aan te leggen ondergrondse parkings zal op de bovenste bodemlaag hierdoor nog beperkter zijn.

##### ***Oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit***

De invulling van het plangebied creëert voor de referentiesituatie relevante wijzigingen in de bebouwde en verharde oppervlakte wat de afstroming (en infiltratie cf. grondwater) van hemelwater beïnvloedt. Rekening houdend met de omgeving die niet overstromingsgevoelig is en het feit dat het plangebied voldoende groot is om ruimte voor water te voorzien conform de gewestelijk hemelwaterverordening worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plan kan aansluiten op een RWZI. Afvalwater zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Bemalingswater kan enkel geloosd worden in oppervlaktewater met vergelijkbare saliniteit. Desgevallend worden geen aanzienlijke effecten verwacht op oppervlaktewaterkwaliteit.

#### ***Grondwaterwaterkwaliteit en -kwantiteit***

Door de bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte zal de verhardingsgraad toenemen. De verhardingstoestand van het gebied bepaalt de infiltratie (en afstroming cf. oppervlaktewater) van hemelwater in het plangebied. In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden om water te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd afvoeren en bergen zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen). Gegeven dat de voorgemelde verordening vooral inzet op infiltratie wordt het effect van verhardingen als beperkt beoordeeld. Bovendien wordt binnen het RUP gestreefd om naast de bebouwing zoveel mogelijk verharding waterdoorlatend te voorzien.

Bemalingen zijn in de aanlegfase mogelijks noodzakelijk. Uitgangspunt is om het zoet-zout evenwicht niet te verstoren. Dit kan bvb door te werken in een gesloten bouwput of door te werken met retourbemaling (indien mogelijk agv hoge grondwaterstand) waarbij het water in de laag met vergelijkbaar saliniteit wordt geretourneerd,

De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Het gebied bevindt zich in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen. Om aanzienlijke effecten van de ondergrondse verdiepingen om de grondwaterstroming te vermijden dient het aantal ondergrondse lagen beperkt te worden tot twee gezien de beperkte dikte van de watervoerende laag.

Verontreinigd hemelwater dat op de bodem terechtkomt, kan bodemverontreiniging en indirect grondwater (- en oppervlaktewater) verontreiniging veroorzaken. Voornamelijk het hemelwater van interne ontsluitingswegen en parkeergelegenheden kunnen verontreinigingen bevatten (o.a. zware metalen, PAK's, minerale olie en zwevend stof). Een grote toename van het verkeer, kan een negatief effect hebben op de waterkwaliteit. Gezien de omvang van het plan zal de totale oppervlakte aan wegenis en parkeergelegenheden

voor gemotoriseerd verkeer beperkt zijn en worden de effecten als verwaarloosbaar beoordeeld.

De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Hierdoor is er weinig gevaar voor grondwaterverontreiniging. Eventuele accidentele grondwaterverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar door het volgen van de geldende regelgeving VLAREM, VLAREBO, VLAREMA) worden geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterkwaliteit door calamiteiten of grondverzet.

#### Conclusie:

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de planopties geen aanzienlijke milieueffecten voor de disciplines water en bodem ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie omvatten indien rekening wordt gehouden met:

- Maximaal twee ondergrondse verdiepingen
- Aangepast bemalingsconcept om het zoet-zoutevenwicht niet te verstoren.

### **DISCIPLINE BIODIVERSITEIT**

#### Relevante kaarten in bijlage:

- Biologische waarderingskaart;
- Ecosysteemkwetsbaarheid;
- Natura 2000;
- Vlaams ecologisch netwerk
- Natura 2000 habitat en boswijze

#### Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

##### **Biologische waardering**

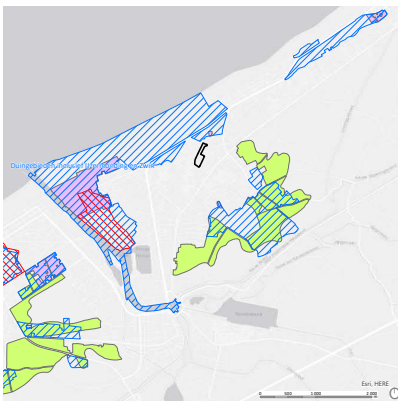
Het plangebied, en in het bijzonder het braakliggende gedeelte, is deels gekarteerd als biologisch waardevol. Waardevolle elementen zijn een bomenrij langs de Bassevillestraat en een bomenrij op de oostelijke grens van het RUP van populier en els. Verder zijn enkele boomgroepen en struiken gegroeid op het braakliggend terrein, de grens tussen voorliggend RUP en recreatiedomein Zon en Zee bestaat zo uit een vrij robuuste houtkant. De braakliggende ruimtes bestaan uit minder waardevolle pioniersvegetatie en soortenarm grasland.

##### **Andere**

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreervaten of ecologische gebieden in het studiegebied. In de onmiddellijke omgeving, 50m ten noorden van het plangebied, is een habitatrichtlijngebied en VEN-gebied aanwezig. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onder deel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden



Biologische waarderingskaart  
Bron: Geopunt



Natura 2000 gebieden  
Bron: Geopunt

inclusief IJzermonding en Zwin'. De vegetatie daar zeer waardevol, met ter hoogte van het plangebied vooral duinbossen (Natura 2000 habitattype 2180, en droog kalkrijk duingrasland (Natura 2000 Habitattype 2130)

### ***Ecosysteemkwetsbaarheid***

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten is het studiegebied zelf niet kwetsbaar voor ecotoopverlies, verdroging, eutrofiëring en verzuring. Het nabijgelegen natuurgebied is hier wel kwetsbaar voor. In heht bijzonder verzuring en eutrofiëring zijn er aandachtspunten.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Binnen het bestaande bestemmingsplan wordt de zone aangeduid als zone voor recreatie waarbij maximaal 40% bebouwd mag worden. De open ruimte zal groen worden aangelegd waarvoor een inrichtingsplan en een lijst van de te gebruiken soorten beplanting moet bijgevoegd worden bij de vergunning.

Het RUP Duinenzicht laat in deze zone maximaal 30% bebouwing toe, de resterende oppervlakte wordt groen aangelegd. Het aan te leggen groen moet in overeenstemming zijn met de omgeving en het omliggende waardevolle landschap. Het gebruik van streekeigen groen wordt opgelegd. De bomenrij langsheen de Bassevillestraat en op de oostelijke grens van het RUP blijft behouden. Er zijn zo minimale effecten op de biodiversiteit in vergelijking met de planologische referentiesituatie.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.

De huidige inrichting betreft bebouwing, een braakliggend terrein waarop enkele struiken en bomen zijn gegroeid, afgezoomd met robuuste bomenrijen en een houtkant

Het RUP voorziet in het behoud en de uitbreiding van de bestaande bebouwing, en de aanleg van nieuwe verharding (vakantiewoningen en toegangswegen) op het braakliggend terrein. De waardevolle vegetaties (bomenrij langs Basevillestraat en groenbuffer tussen duinenzicht en Zon en Zee) worden maximaal behouden, de nieuwe bebouwing wordt ter hoogte van minder waardevol soortenarm grasland voorzien. Tussen de bebouwing is er de nodige aandacht voor het realiseren van kwalitatieve, groene ruimtes met streekeigen vegetatie.

Aandachtspunt is de hydrologie van het plangebied; er zijn immers waardevolle grondwaterafhankelijke vegetaties aanwezig in de ruimere omgeving. Om effecten op de omliggende waardevolle vegetatie uit te sluiten is het van zeer groot belang voor de aanleg van bijkomende verharding in te zetten op voldoende infiltratie- en/of buffer voorzieningen in het plangebied, zodat de permanente verharding niet leidt tot een verlies aan waterbergend vermogen van de site, en evenmin kan leiden tot een verhoogd drainerend

effect van de site op de omgeving. Het is hierbij belangrijk hemelwatervoorzieningen en eventuele andere waterpartijen zo te ontwerpen en te dimensioneren dat deze geen drainerende invloed kennen. Mogelijke poelen, bufferbekkens of waterpartijen dienen dus maximaal boven de grondwatertafel te worden ontworpen.

Inzake versnippering en barrièrewerking heeft het plangebied in de feitelijke situatie hoogstens een beperkte waarde als ecologische verbinding of stapsteen doorheen het meer verstedelijkt gedeelte van Middelkerke. Er is geen sprake van het creëren of versterken van een ecologische barrière, wel wordt resterende open ruimte (buiten waardevol of beschermd natuurgebied) bijkomend ingenomen en versnipperd. Het plan voorziet de aanleg van een ecologisch doorwaadbaar recreatief terrein met open ruimte en streekeigen groen. Van belang is opnieuw de bestaande groenbuffers en houtkanten te behouden en te versterken, en grasland extensief te beheren. Binnen de onderzochte scenario's van het masterplan is aandacht besteed om de schaduweffecten en aanvliegegevaar maximaal te vermijden in de richting van de omgeving, waaronder het habitatgebied. Deze en andere mogelijke omgevingseffecten op nabijgelegen Habitatrichtlijngebied worden in onderstaande Voortoets Passende beoordeling besproken.

### Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan eerder ten opzichte van de juridisch-planologische toestand beperkt positief kan worden bevonden. Er is een lagere verhardingsgraad mogelijk en er is meer aandacht voor kwalitatief, streekeigen vegetatie. Ten opzichte van de feitelijke toestand kan de impact als hoogstens beperkt negatief beschouwd worden; gezien het behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren, gezien zijn reeds ontwikkelde omgeving en gezien de voorwaarden naar groenpercentage. Met inbegrip van aandacht voor duurzame waterhuishouding en ecologische inrichting op projectniveau hebben de planopties bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline biodiversiteit.

### Voortoets tot passende beoordeling/verscherpte natuurtoets

Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke omgeving van habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onderdeel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

Voor alle plannen en programma's waarvan een mogelijk betekenisvol effect wordt vermoed op de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszones, moet nagegaan worden of een passende beoordeling vereist is. Dit onderzoek dient te gebeuren voor de habitats en de soorten waarvoor de speciale beschermingszone is aangemeld en de soorten van bijlage III van het decreet natuurbehoud die in het gebied voorkomen. Het onderzoek bestaat uit vijf vragen:

1. Heeft het plan een potentiële impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit?
2. Heeft het plan een potentiële impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel?
3. Heeft het plan een potentiële impact op de vitale factoren hoe de SBZ functioneert als ecosysteem?
4. Heeft het plan een potentiële impact op de abiotische relaties die de structuur en functie van de SBZ bepalen?
5. Heeft het plan een potentiële impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ?

De duinen opgenomen in het Habitatrichtlijngebied zijn tevens beschermd als VEN-gebied GEN 102 'Middenkust'. De contouren van het VEN en SBZ-gebieden vallen ter hoogte van het plangebied quasi volledig samen. Gezien er mogelijk een effect is op dit VEN-gebied, dient een verscherpte natuurtoets uitgevoerd te worden. Inzake VEN gebied dienen volgende zaken onderzocht te worden specifiek met betrekking tot het VEN:

- Is er verandering?
- Is er schade?
- Is de schade te vermijden?
- Is de schade te herstellen?

In wat volgt, wordt de invloed van het voorgenomen plan op het SBZ-H onderzocht op de relevante effectgroepen. Na deze analyse wordt geoordeeld of er betekenisvolle aantasting zal plaatsvinden en de opmaak van een passende beoordeling al dan niet is aangewezen.

#### ***Potentiële impact op de habitats***

Er ontstaat geen ecotoop- of habitatverlies binnen SBZ- of VEN gebied ten gevolge van voorliggend plan (er bestaat geen overlap tussen het plangebied en deze gebieden). Er is bijgevolg geen rechtstreekse impact op de habitatinname binnen de afbakening van het SBZ-H, SBZ-V en VEN gebied.

#### ***Potentiële impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties***

Het plan voorziet geen wijzigingen aan het recreatiegebied dat tot een toename van de barrièrewerking van de bebouwing en recreatiefunctie doorheen Westende kunnen leiden. De actuele waarde van het plangebied als verbindende structuur of ecologische stapsteen is beperkt. Het plangebied vormt geen barrière voor soorten richting het SBZ-H, wel is er aandacht nodig voor behoud van voldoende groen in het recreatiegebied, zodat dit doorwaadbaar blijft voor soorten.

Hiertoe gelden volgende aandachtspunten bij inrichting:

- De bomenrijen langs de Basevillestraat dienen behouden te blijven, evenals de houtkant langs de zuidoostelijke grens met het plangebied richting de gebouwen van Zon en Zee.
- Het terrein wordt niet afgebakend met fijnmazige draad
- Buffer- of infiltratievoorzieningen worden open aangelegd
- Grasland of grasweides tussen de gebouwen wordt extensief beheerd tot bloemenrijk (duin)grasland

### *Impact op standplaatskenmerken*

De Sint Laureinsduinen, deelgebied van het Habitatrichtlijngebied BE2500001 net ten noorden van het projectgebied, bestaan onder meer uit 'Natuurlijke loofbossen van de kustduinen' (Natura 2000 habitattypen 2180) 'vastgelegde duinen' (Natura 2000 habitattypen 2130) en 'wandelende duinen met helmgras' (Natura 2000 habitattypen 2120). Deze habitattypen zijn erg gevoelig voor verzurende of vermestende deposities uit de omgeving. Het duingrasland is bijkomend sterk gevoelig voor verdroging.

De belangrijkste component van geluid en verzurende of vermestende depositie is het verkeer dat gebruik maakt van de Koninklijke baan, en de Basevillestraat. Voorliggend plan betekent een beperkte toename van verkeer ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie, maar leidt niet tot problemen met verkeersafwikkeling, evenmin kan er sprake zijn van bijkomende wegen of uitbreiding van de wegcapaciteit richting het SBZ. Zo is de mogelijke bijdrage aan stikstofdepositie ten gevolge van dit plan naar verwachting verwaarloosbaar. Dit gebied is immers gelegen ter hoogte van de Koninklijke baan, waar reeds in de bestaande situatie meer verkeer op rijdt dan gegenereerd door het project. Daar NOx emissies vrij traag afbreken, en zich bij de achtergrondconcentratie voegen, gaat de mogelijke bijdrage van de beperkte verkeersgeneratie van dit project op in de verkeersemissies langs de Koninklijke Baan. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie is er een meer beperkt programma mogelijk in het plangebied. Daar voorliggend plan niet leidt tot een betekenisvolle gewijzigde verkeerssituatie op planniveau levert het plan geen bijdrage aan een potentiële toename van verzurende of vermestende depositie en bijgevolg evenmin aan verstoring van de standplaatskenmerken.

Vooraf is de hydrologie van de duinvegetaties belangrijk; deze mag niet vanuit het plangebied worden gewijzigd door de permanente verharding toegestaan in het RUP. Bij uitwerking van het RUP op projectniveau dient er bijgevolg veel aandacht te zijn voor:

- De duurzame waterhuishouding waarbij regenwater maximaal ter plaatse kan infiltreren en slechts bij hevige regenval gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd.
- Aangepaste bemalingstechnieken (gesloten bouwput of retourbemaling,...) bij aanleg van ondergrondse bouwlagen

Er wordt besloten dat bij strikt naleven van de voorschriften in dit RUP en aandacht voor correcte uitvoering op projectniveau de bijkomende verhardingen binnen het plangebied niet zullen leiden tot



betekenisvolle aantasting van de abiotiek en standplaatskenmerken van vegetaties binnen SBZ in de directe omgeving.

### ***Impact op de abiotische relaties die de structuur en het functioneren bepalen***

Zoals reeds hiervoor aangehaald, zullen er geen structureel negatieve effecten optreden t.a.v. de abiotische relaties van de speciale beschermingszone vermits er aan de eigenlijke beschermingszone niet wordt geraakt. Het plan resulteert evenmin in betekenisvolle wijzigingen aan de hydrologie, noch wat betreft het oppervlaktewatersysteem, noch wat betreft het grondwatersysteem, die de waterkwantiteit of kwaliteit binnen het SBZ-H rechtstreeks kunnen wijzigen.

### ***Impact op de instandhoudingsdoelstellingen***

Op het eigenlijke SBZ-H gebied wordt geen negatieve impact verwacht zodat ook geen rechtstreekse impact op de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangemelde habitats wordt verwacht. Inzake de prioritaire inspanning rond het versterken van duinvegetaties en het behoud en versterking van soortpopulaties rugstreeppad en Kamsalamander in de duinen kan worden gesteld dat het plan geen betekenisvolle impact heeft, gezien het ontbreken van habitattinname binnen en buiten SBZ. Bij het ontwikkelen van het plangebied als openlucht recreatief bedrijf dient er aandacht te zijn voor het versterken van het plangebied als ecologische stapsteen.

Op basis van bovenstaande kan besloten worden dat het voorliggende project naar de vereiste opmaak van een passende beoordeling geen betekenisvolle negatieve effecten veroorzaakt. Op basis van bovenstaande kan bijgevolg besloten worden dat:

- 1 Het plan heeft geen negatieve impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit.
- 2 Het plan heeft geen negatieve impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.
- 3 Het plan heeft geen potentiële negatieve impact op de vitale factoren hoe de SBZ functioneert als ecosysteem.
- 4 Het plan heeft geen negatieve impact op de abiotische relaties die de structuur en functie van de SBZ bepalen.
- 5 Het plan heeft geen negatieve impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ.

Aandachtspunten voor uitwerking van het plan op projectniveau zijn de hydrologie van het plangebied, en voor de integratie van de groenaanleg van het recreatief bedrijf met het voorzien van gepast beheerde streekeigen beplanting en correct natuurtechnisch ontwerp van vrijliggende infiltratievoorzieningen

Met betrekking tot de status van het SBZ-H als VEN-gebied kan zo parallel worden gesteld dat er geen onvermijdbare of onherstelbare schade op het VEN gebied 'Middenkust' optreedt ten gevolge van het RUP.

## **DISCIPLINES LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE**

Relevante kaarten in bijlage:

- Onroerend erfgoed inventarissen
- Archeologie
- Onroerend erfgoed beschermingen
- Atlas der buurtwegen

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

### ***Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten***

In het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, noch monumenten.

Het plangebied behoort volgens de Traditionele landschappen op macroschaal tot de kust en meer bepaald tot de westelijke middenkust tussen Oostende en Nieuwpoort. Het is een asymmetrisch gecompartmenteerd landschap met panoramische open gezichten (strand en zee) en compartimenten van kleine omvang door hoogbouw, reliëf (duinen) en vegetatie.

De duinengordel in de westelijke middenkust 'Westelijke Middenkust (Nieuwpoort – Oostende)' bevindt zich op ca. 50 m ten noorden van het plangebied. Het betreft een smalle duinengordel die overgaat in de kustpolders.

### ***Inventaris bouwkundig erfgoed***

In het plangebied bevindt zich geen vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Het tennisplein met clubhuis aan de overzijde van de N34 is wel vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed.

### ***Erfgoedobjecten***

Op ca. 50 m ten noorden van het plangebied bevindt zich het erfgoedobject 'IJzermonding - Zint-Laureinsduinen'.

Dit erfgoedobject strekt zich uit op de rechteroever van de IJzer (havengeul) bij Nieuwpoort met inbegrip van het strand, het natuurreservaat IJzermonding en de Sint-Laureinsduinen tot de bebouwing van Westende-Bad (Middelkerke). Het gehele gebied ligt langs het vroegere IJzerestuarium op het voormalige langgerekte eiland 'Testerep'. Dit eiland was gescheiden van het vasteland door een kreek die in de IJzer uitmondde en in noordoostelijke richting naar Middelkerke liep. Vóór de 12de eeuw ontwikkelde zich een

duinenfront op dit schorregebied, wat bewoning mogelijk maakte. De ankerplaats omvat de sequentie van strand en duinen tot polder en een slikken- en schorregebied nabij de monding. Het strand kent enkele kleinere golfbrekers rond de havengeul van de IJzer die naar het noordoosten toe groter worden. Het strand is gescheiden van de Sint-Laureinsduinen door een lage dijk, een restant van de Atlantikwall uit de Tweede Wereldoorlog. Langs de IJzer ligt een slikken- en schorregebied dat als natuurreservaat erkend is. Het natuurgebied is aan de randen aangetast door grondverplaatsingen (opgespoten terrein, getijdedok, bedijking,...) en bebouwing die het natuurlijk geomorfologisch overstromingsproces verhinderen. De schorren gaan over in een duingebied waar een kazerne met talrijke militaire gebouwen zijn ingeplant. In het zuidoosten rond de kreek van Lombardsijde gaan de duinen over in de Hemmepolder. De duinen ter hoogte van de camping lopen verder in noordoostelijke richting tot Westende-bad. De zeezeepduinen aan het Sint-Laureinsstrand kennen nog actieve zandverstuiving terwijl de landinwaartse paraboolduinen (afgewisseld met lage, natte pannes) gefixeerd zijn door vegetatie. Op deze droge kalkrijke duinen komt waardevolle flora voor. Verder getuigen enkele bunkers, loopgraven en bomkraters van de Atlantikwall aan de periode van de Tweede Wereldoorlog. (Bron : Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017).

### **Buurtwegen**

Buurtweg 3, die de Bassevillestraat vormt, grenst in het westen aan het plangebied.

### **Archeologie**

Binnen-of grenzend aan- het plangebied komen geen elementen voor die aangemeld zijn in de centrale archeologische inventaris. Wel is het hele plangebied aangeduid als archeologisch onderzoeksgebied. Volgens het CAI bevindt het plangebied zich in de zone waar de slag bij Nieuwpoort in 1600 (tijdens de tachtigjarige oorlog) zich afspeelde. Tijdens WOI hebben de Duitsers in deze zone loopgraven aangelegd en 'understanden' gebouwd zodat waarschijnlijk elk spoor anno 1600 wellicht spoorloos en onherkenbaar zal zijn.

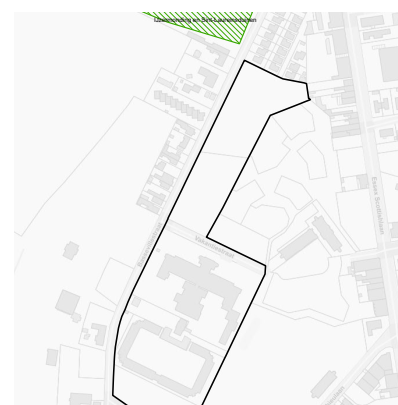
### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Er bevinden zich geen buurtwegen, beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten in het plangebied. Aangezien de plandoelstellingen een verfijning en optimalisatie van de geldende bestemming inhouden, worden er geen effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie verwacht.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.

### **Wijziging erfgoedwaarde**

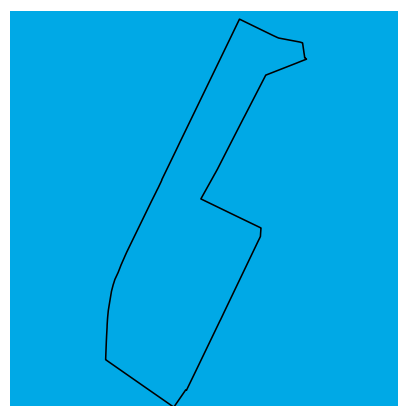
Er bevinden zich geen buurtwegen, beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten in het plangebied. Hier



Ankerplaats - Onroerend erfgoed inventaris  
Bron: Geopunt



Atlas der Buurtwegen  
Bron: Geopunt



Archeologie  
Bron: Geopunt

worden dan ook tegenover de feitelijke referentiesituatie geen effecten op verwacht. Het plangebied wordt omgeven door toeristisch recreatieve bebouwing en grenst hierdoor enkel in het noorden aan het erfgoedlandschap. De ontsluiting van het plangebied zal enkel gebeuren langs bestaande wegen. Er worden enkel ingrepen op het plangebied zelf verwacht. Rekening houdende met de beoordeling binnen de discipline biodiversiteit, waarbij wordt gesteld dat het plan voorziet in de aanleg van een ecologisch doorwaadbaar recreatief terrein met open ruimte en streekeigen groen. Van belang is opnieuw de bestaande groenbuffers en houtkanten te behouden en te versterken, en grasland extensief te beheren. Dit verzacht de overgang van het erfgoedobject naar het plangebied.

### *Wijziging landschappelijke structuur en relaties*

Binnen het RUP wordt opgelegd dat de groenaanleg afgestemd moet worden op de omgeving en dus ook op de noordelijk gelegen erfgoedobject 'IJzermunding - Sint-Laureinsduinen', waardoor deze structuur ten opzichte van de feitelijke situatie als braakliggende grond beperkt positief zou kunnen zijn.

Verder kan op vlak van landschappelijke structuur en relaties gesteld worden dat het planvoornemen, gezien de aanwezigheid van toeristisch recreatieve voorzieningen in de omgeving, en gezien het voornemen om het gebied doorwaadbaar te maken voor de omliggende functies, een beperkt positieve impact kan hebben op de landschappelijke structuur aangezien verschillende functies veiliger verbonden kunnen worden.

### *Perceptieve kenmerken*

In de feitelijke referentiesituatie is het terrein een braakliggend terrein met weinig meerwaarde voor de omgeving. Het kwalitatief voorzien van toegankelijke open ruimte kan een positieve impact hebben op de landschappelijke beleving. Vanuit de discipline biodiversiteit komt naar voor dit met streekeigen groen te voorzien en om de waardevolle houtkanten te behouden. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel een landschappelijke vormgeving kan krijgen die aansluiting maakt op de natuurlijke structuur van de omgeving en meer als één geheel kan beschouwd worden

### Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve impact zal zijn voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

De planoptie om de inrichting van onverharde, onbebouwde delen af te stemmen op het omliggende waardevol landschap, kan hierbij een beperkt positief effect hebben en wordt vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ook aanbevolen.

## DISCIPLINE MENS-RUIMTE

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid;
- Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen
- Bespreking huidig geldende bestemmingsplannen

### Beschrijving planologische referentiesituatie

#### ***Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:***

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. In de feitelijke toestand is dit enkel in overeenstemming met het zuidelijk deel van het plangebied. Het noordelijk deel bestaat uit een hoofdzakelijk braakliggend terrein met centraal enkele tennisvelden.

#### ***Stiltegebieden***

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

### Beschrijving feitelijke referentiesituatie

#### ***Ruimtegebruik***

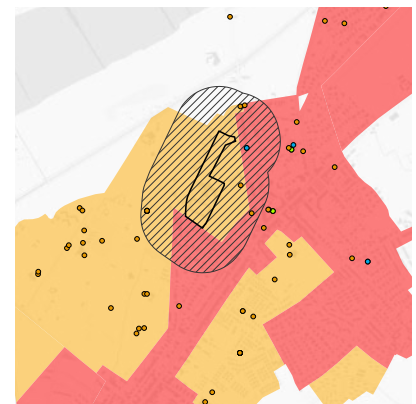
De huidige inrichting bevindt zich in een stedelijke context. Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht met een imposant hoofdgebouw, wat in gebruik is als hotel. Dankzij de ruime bufferafstanden t.o.v. enige andere bebouwing alsook, en in bijzonder, de oriëntatie naar de Vakantiestraat, kan het als een afzonderlijk complex beschouwd worden en geeft het aan haar onmiddellijke omgeving een specifieke uitstraling. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden.

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen woongebied en zone voor verblijfsrecreatie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een cluster van diverse openlucht-recreatieve domeinen langsheen de Bassevillestraat. Tussen deze recreatievoorzieningen staan ook nog een aantal particuliere (zonevreemde) woningen. Op iets grotere afstand, ten noorden van het RUP, start een duinmassief, doorsneden door de Koninklijke Baan. Ter hoogte van het kruispunt van de N34 met de Essex-Scottishlaan-Strandlaan bevinden zich een aantal losstaande gebouwen met toeristisch-recreatieve functie (zoals hotel, jeugdverblijf, vakantiecentrum).

#### ***Externe mensveiligheid***

Binnen het studiegebied zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig. Het studiegebied vormt ook geen aandachtsgebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn bijzondere aandacht geniet. Er zijn ook geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km gelegen.

### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische



Externe mensveiligheid  
Bron: Geopunt

## referentiesituatie

### ***Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context***

Volgens de huidige bestemmingsplannen is de zone bestemd als zone voor recreatie. Binnen het RUP blijft de hoofdbestemming als zone voor recreatie behouden. De stedenbouwkundige voorschriften worden geoptimaliseerd aangezien deze gedateerd zijn en zodat het opgestelde masterplan (2020) kan uitgevoerd worden. Dit kan een beperkt positieve impact hebben op de planologische ruimtelijke structuur.

Het opgemaakte masterplan heeft verschillende scenario's afgetoetst, rekening houdend met de draagkracht van het studiegebied en zijn omgeving. Het plangebied is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als zone voor recreatief-toeristische ontwikkeling.

### ***Ruimtegebruik, gebruikskwaliteit en ruimtebeleving***

Volgens de huidige bestemmingsplannen is de zone bestemd als zone voor recreatie. Binnen het RUP blijft de hoofdbestemming als zone voor recreatie behouden. De stedenbouwkundige voorschriften worden geoptimaliseerd aangezien deze gedateerd zijn en zodat het opgestelde masterplan (2020) kan uitgevoerd worden. Hier wordt ondermeer rekening gehouden met de veranderende tijdsgeest en wordt een kwalitatieve invulling van de ruimte nagestreefd. Dit kan een beperkt positieve impact hebben.

## Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

### ***Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context***

Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht met bebouwing, en wordt gebruikt als hotel. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden.

Het RUP maakt de uitvoering van het opgemaakte masterplan juridisch/planologisch mogelijk. Dit houdt in dat het braakliggend terrein wordt heringericht als vakantiepark. In de omgeving zijn verschillende vakantieparken en campings aanwezig. Het omvormen van het braakliggend terrein heeft een positieve impact op de ruimtelijke context en past binnen het geheel van recreatieve voorzieningen in de omgeving. Voorliggende plandoelstellingen streven er ondermeer naar om functionele relaties voor langzaam vervoer over de site mogelijk te maken. Ruimtegebruik en gebruikskwaliteit

Het RUP geeft duidelijke ambities weer:

- Uitbreiding van het vakantiepark Zon & Zee.
- Inrichten van recreatieve verblijven in een kwalitatief groene omgeving die afgestemd is op het omliggend landschap.
- Een meerwaarde bieden voor de publieke ruimte binnen Westende-Dorp en het creëren van een identiteit voor de kern.

Het plangebied ligt in een stedelijk gebied, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Westende-Dorp en nabij duinen en strand. De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidige beleid, zoals vertaald in beleidsplan ruimte Vlaanderen:

- Intensivering van de bebouwde ruimte.
- Ontwikkelen van de kustregio als belangrijke toeristische attractiepool en dit met behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur.

Het geplande ruimtegebruik is bijgevolg beleidsmatig wenselijk en vormt een kwalitatieve invulling van de beschikbare braakliggende ruimte. Er kan gesteld worden dat, middels een kwalitatieve invulling van de open ruimte, het terrein wordt opgewaardeerd van braakliggend terrein met slechts een beperkte functionele waarde naar een gebied met vakantievoorzieningen. Dit wordt als positief beoordeeld.

### ***Ruimtebeleving***

De belevingskwaliteit van het plangebied zal voornamelijk afhangen van de inrichting van het publiek domein en de groenvoorzieningen, naast de visuele en sociale beleving van de gebruiker en de passant. De voorschriften opgenomen in het RUP zijn gebaseerd op een opgemaakt masterplan (2020). De belevingswaarde werd binnen dit masterplan geëvalueerd aan de hand van een ontwerpend onderzoek. Belangrijke parameters waren hierbij de inplanting, de vorm en de schaal van de geplande gebouwen en activiteiten. Binnen het masterplan en RUP is een sterke wisselwerking met het omgeven landschap aanwezig. Maximaal 30% wordt bebouwd, de resterende oppervlakte wordt groen ingericht met streekeigen elementen: duinenlandschap, streekeigen groen... Dit vormt een belangrijk element in de ruimtebeleving aangezien het plan op deze manier wordt ingepast in de omgeving en geen 'bruuske' overgangen maakt. Het voorzien van voldoende open ruimte zorgt er eveneens voor dat er een gevoel van ruimte wordt gecreëerd wat niet enkel voor de bezoekers van de site, alsook voor de omwonenden een aangename uitstraling geeft. Het voorzien van de parkeervoorzieningen van personenwagens ondergronds vormt hier tevens een belangrijk element in, zeker aangezien vanuit mobiliteit wordt aanbevolen in te zetten op duurzame vervoersmodi. Het 'uit het zicht' halen van de wagen speelt hier een belangrijke rol in.

Aan de hand van verschillende uitgewerkte scenario's werd de ruimtelijke inpassing van het plan, herkenbaarheid/leesbaarheid, inrichting van het openbaar domein, ruimtelijke aspecten, verkeersleefbaarheid en sociaal veiligheidsgevoel afgetoet en geoptimaliseerd. In het kader van sociale veiligheid wordt aanbevolen geen donkere ruimten te creëren en de aanwezige infrastructuur voor fietsen op goed zichtbare locaties te voorzien.

Het RUP neemt niet letterlijk het masterplan over. Door te focussen op de grote conceptlijnen uit het masterplan blijft dit juridisch instrument flexibel, aanpasbaar en toekomstbestendig. Het project zorgt stimulerende werking voor de omgeving en speelt in op maatschappelijke tendensen en economische impact.

## Conclusies

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat het beoogde ruimtegebruik eerder positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Inzake mens-ruimte zijn er als gevolg van het plan geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

Aanbevolen wordt voldoende verlichting te voorzien en de fietsenstallingen op een veilige locatie te voorzien. Ook de kwalitatieve inrichting van de open ruimte door middel van streekeigen groen vormt een belangrijk aandachtspunt.

## **OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINE LUCHT**

Relevante kaarten in bijlage:

- luchtkwaliteitskaarten VMM

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de emissies/immissies door de uitstoot van verbrandingsgassen van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de luchtkwaliteit beoordeeld.

Beschrijving planologische referentiesituatie:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. Binnen het RUP wordt deze bestemmingszone aangehouden, meer nog, eenzelfde dichtheid en densiteit als naastliggende ontwikkeling wordt doorgetrokken.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

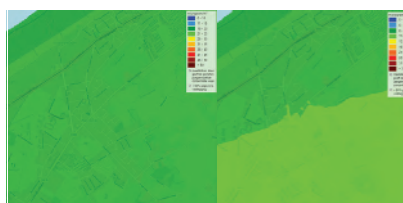
De huidige inrichting betreft een stedelijke context. Op het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel een hoteluitbating aanwezig, wat ook in de huidige toestand autoverplaatsingen genereert. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden. ten oosten van het plangebied wordt een vakantiepark ontwikkeld.

De luchtkwaliteitskaarten geven goede luchtkwaliteitswaarden aan. De luchtkwaliteitskaarten geven verder aan dat de luchtkwaliteit beperkt verminderd richting Nieuwpoort. Dit is ten gevolge van de aanwezige verstedelijkte kern.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

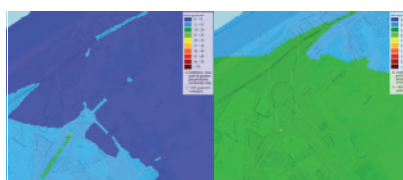
Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, waarbij een vergelijkbare verkeersgeneratie kan verwacht worden, worden de effecten t.a.v. de planologische referentiesituatie als gelijkaardig beschouwd.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:



Figuur: Fijn stof PM10 jaargemiddelde (bron: VMM)

Figuur: Fijn stof PM2.5 jaargemiddelde (bron: VMM)



Figuur: Stikstofdióxide NO2 jaargemiddelde (bron: VMM)

Figuur: Black Carbon (BC) jaargemiddelde (bron: VMM)

**luchtkwaliteitskaarten Bron: Geopunt**



In de huidige situatie is reeds een hotel met bijhorende autoverplaatsingen aanwezig. Bij de verdere uitbreiding van het vakantiepark worden extra autoverplaatsingen verwacht met bijhorend een hogere emissie. Echter zal dit lokaal en tijdelijk van aard zijn. Hogere pieken van autoverkeer worden uitsluitend verwacht rond aankomst- en vertrektijden. Dit wordt verder toegelicht in de discipline mobiliteit. Het RUP maakt het gebied bovendien goed doorwaadbaar voor fietser en voetganger en stelt de parking voor wagens ondergronds, waardoor gestimuleerd wordt om de auto te laten staan en duurzame vervoersmodi te stimuleren.

### Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan ten opzicht van de juridisch-planologische toestand beperkt negatief kan worden bevonden. Gezien de goede luchtkwaliteitswaarden in het gebied, zal de impact van het plan beperkt blijven ten opzichte van de feitelijke toestand. De luchtkwaliteit is namelijk onderhevig aan de toename van verkeer, dewelke zich situeert bij het toekomen en vetrekken van toeristen.

Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien (zie discipline mobiliteit).

## **OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINES GELUID EN TRILLINGEN**

### Relevante kaarten in bijlage:

- geluidsbelastingskaarten

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de emissies/immissies ten gevolge van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de geluidskwaliteit beoordeeld.

### Beschrijving planologische referentiesituatie:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. Binnen het RUP wordt deze bestemmingszone aangehouden, meer nog, eenzelfde dichtheid en densiteit als naastliggende ontwikkeling wordt doorgetrokken.

### Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

De huidige inrichting betreft een stedelijke context. Op het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel een hoteluitbating aanwezig, wat ook in de huidige toestand autoverplaatsingen genereert. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden. ten oosten van het plangebied wordt een vakantiepark ontwikkeld.

De geluidsbelastingkaarten geven aan dat de huidige geluidsbelasting zich voornamelijk ter hoogte van de hoofdwegen zelf bevindt. Onderstaande figuren tonen de geluidbelastingkaarten (Lden en



Geluidsbelastingkaart wegerkeer Lden (2016)



Geluidsbelastingkaart wegerkeer Lnight (2016)

Geluidskaarten - Bron: Geopunt

Lnicht) in de omgeving van het plangebied (referentiejaar 2016) voor wegverkeer. Uit de kaarten kan afgeleid worden dat ter hoogte van het plangebied, de geluidshinder zowel overdag als 's nachts onder de 55, respectievelijk 50 dB gelegen is. Op basis van deze kaarten kan geen uitspraak gedaan worden of de geluidskwaliteitsnormen overschreden worden ter hoogte van het plangebied<sup>1</sup>.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, waarbij een vergelijkbare verkeersgeneratie kan verwacht worden, worden de effecten t.a.v. de planologische referentiesituatie als gelijkaardig beschouwt.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

In de huidige situatie is reeds een hotel met bijhorende autoverplaatsingen aanwezig. Bij de verdere uitbreiding van het vakantiepark worden extra autoverplaatsingen verwacht met bijhorend een hogere emissie. Echter zal dit lokaal en tijdelijk van aard zijn. Hogere pieken van autoverkeer worden uitsluitend verwacht rond aankomst- en vertrektijden. Dit wordt verder toegelicht in de discipline mobiliteit. Het RUP maakt het gebied bovendien goed doorwaadbaar voor fietser en voetganger en stelt de parking voor wagens ondergronds, waardoor gestimuleerd wordt om de auto te laten staan en duurzame vervoersmodi te stimuleren.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan ten opzicht van de juridisch-planologische toestand beperkt negatief kan worden bevonden. De impact van het plan zal eerder beperkt blijven ten opzichte van de feitelijke toestand gezien de aanvaardbare verkeersgeneratie. De geluidskwaliteit is namelijk onderhevig aan de toename van verkeer, dewelke zich situeert bij het toekomen en vetrekken van toeristen.

Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien (zie discipline mobiliteit).

## **OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINE KLIMAAT**

Relevante kaarten in bijlage:

- klimaatportaalkaarten

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

---

1 Vlarem II, bijlage 2.2.1: Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht in woongebied: overdag 45 dB(A), 's avonds 40 dB(A) en 's nachts 35 dB(A).

Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weersomstandigheden ten gevolge van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatverandering is een groot risico voor zowel mens als natuur. Enkele van de gevolgen zijn droogte, hittestress, overstromingen en zeespiegelstijging.

Om deze aspecten van klimaatverandering in beeld te kunnen brengen ontwikkelde de VMM het Klimaatportaal Vlaanderen, waarop verschillende gevolgen van klimaatverandering gevisualiseerd kunnen worden in verschillende scenario's<sup>2</sup>. Twee uiterste scenario's, nl. het huidige scenario (in 2017) en het hoge impact (2100) scenario worden hieronder kort besproken. Voor het voorliggend plangebied zijn de aspecten hittestress en overstromingsrisico het meest relevant en bijgevolg worden deze hieronder besproken.

### Hittestress

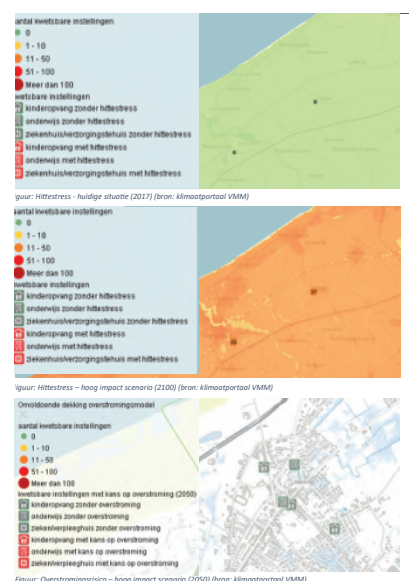
In het huidig scenario (2017) voor Middelkerke ligt het aantal hittegolfdagen op 2 dagen/jaar. In het hoge impact 2100 scenario betreft dit respectievelijk 38 dagen/jaar. Het gaat hier over een veelvoud van het aantal hittegolfdagen. Ter hoogte van het plangebied zijn enkele kwetsbare instellingen aanwezig die gevoelig zijn voor hittestress, het betreffen enkele kinderopvang en onderwijsinstellingen.

Deze stijgingen zijn het gevolg van de verwachte toenemende extremen in temperaturen alsook de verwachte toename in hittegolven. Doorheen de dag slaat de bebouwing warmte op in de stenen door middel van hun hoge warmtecapaciteit. Later op de dag, wanneer de luchttemperatuur daalt, wordt de opgeslagen warmte weer vrijgegeven aan de lucht. Hierdoor zal de luchttemperatuur gedurende langere tijd hoger zijn en bijgevolg de drempelwaarden voor temperatuur meer overschreden worden. Deze hogere temperaturen leiden tot een hogere blootstelling van de kwetsbare bevolking (kinderen < 4 jaar en ouderen > 65 jaar) aan de hittestress. Dit effect is het grootste in dichtbebouwde gebieden. Wordt de volledige kaart van Vlaanderen bekeken, valt het op dat er in de kustgemeenten gemiddeld minder hittegolfdagen voorkomen dan in de rest van Vlaanderen en dan voornamelijk de stedelijke gebieden. Dit is gelinkt aan de (grotere) aanwezigheid van groenelementen en de zee die een verkoelende factor vormt.

### Overstromingsrisico

Klimaatverandering brengt nattere winters en intensere neerslag met zich mee, wat kan leiden tot overstroming door de intense neerslag of overstroming vanuit rivieren. Door deze veranderingen kunnen gebieden die tot nu toe nog niet overstromden overstromingsgevoelig worden.

Om zicht te krijgen op het overstromingsrisico werden de  
 2 Klimaatportaal Vlaanderen 2021: Kaarten en cijfers  
 [online] <https://klimaat.vmm.be/nl/kaartapplicatie-thema-1>  
 (Geraadpleegd op 15-10-2021)



Klimaatportaal kaarten bron: Geopunt

wateroverlastkaarten van het klimaatportaal van de VMM geraadpleegd. Algemeen wordt voor Vlaanderen verwacht dat zowel het percentage gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen, alsook het percentage gevaarlijk overstroombare gebieden zal stijgen. Voor de huidige situatie (20017) waren geen gegevens aanwezig op het klimaatportaal. Voor het hoog impact scenario (2050) wordt onderstaande figuur weergegeven. Hieruit kan afgeleid worden dat ter hoogte van het plangebied geen echte problemen verwacht worden mbt wateroverlast

#### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, maar er voornamelijk sprake is van een verfijning en optimalisatie van de voorschriften kan aangenomen worden dat de effecten t.a.v. klimaat gelijk of zelf beperkt positiever zullen uitvallen dan de huidige planologische situatie.

#### Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

De hittestresskaarten leren ons dat er ter hoogte van het plangebied een risico is op hittestress. De aanwezigheid van groenelementen (tuinen, parken, bomen) zorgt voor verkoeling. Naast het voorzien van groenelementen dient ook architecturaal aandacht uit te gaan naar het gebruik van materialen om de hittestress zoveel mogelijk te beperken.

De potentiële aangroei van overstroombare gebieden is over het algemeen voor het plangebied beperkt. Echter dient er rekening mee gehouden te worden dat het planvoornemen een significante toename van verharding zal betekenen voor het plangebied. Op heden bestaat deze namelijk uit een braakliggend terrein waar het regenwater ongehinderd kan infiltreren in de bodem. De verharding zelf dient zoveel als mogelijk waterdoorlatend te worden uitgevoerd en maatregelen om het regenwater op te vangen en te hergebruiken dienen genomen te worden. Door het nemen van deze maatregelen kan het risico op overstromingsgevoeligheid in het hoog impact scenario behouden blijven als beperkt.

#### Conclusie

Middels het nemen van de nodige maatregelen om de hittestress tegen te gaan (voorzien van groenelementen en materialisatie van de gebouwen) en maatregelen om het overstromingsrisico te beperken (waterdoorlatende verharding en het vasthouden/recuperatie van regenwater op eigen terrein) kunnen de effecten ten aanzien van klimaat als niet aanzienlijk beschouwd worden.

## **GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN**

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen ten gevolge van voorliggend planvoornemen.

## **CONCLUSIE**

Op basis van de bespreking van de milieueffecten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet resulteert in aanzienlijk negatieve effecten. Er zijn echter wel verschillende aandachtspunten en aanbevelingen gemaakt binnen de verschillende disciplines om deze effecten verder te kunnen beperken of zelf positief te maken:

- Maatregelen ten gunste van duurzame vervoerswijzen zijn nodig. Mogelijkheden zijn fietsvergoedingen voor werknemers, ruimte voor fietsstapplaatsen en fietsverhuur en communicatie over openbaar vervoer
- Infrastructurele maatregelen in het kader van duurzame mobiliteit:
  - Inrichten van de Bassevillestraat als fietsstraat, minimaal voor het gedeelte dat behoort tot de kustfietsroute. Voor voetgangers worden best ook voorzieningen getroffen.
  - Het voorzien van breed voetpad op domein Duinenzicht tussen de Hoveniersstraat en de Landmark
  - De aanleg van een verkeerstafel op het kruispunt Bassevillestraat – Essex Scottishlaan
  - Een verbreding van de rijweg, naast aanleg van een voetpad in de Hoveniersstraat ter hoogte van de Bassevillestraat.
- Voldoende verlichting te voorzien en de fietsenstallingen op een veilige locatie te voorzien. Ook de kwalitatieve inrichting van de open ruimte door middel van streekeigen groen vormt een belangrijk aandachtspunt.
- Maximaal twee ondergrondse verdiepingen
- Aangepast bemalingsconcept om het zoet-zoutevenwicht niet te verstoren.
- Aandacht voor duurzame waterhuishouding en ecologische inrichting op projectniveau
- Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien.
- Maatregelen in functie van beperken van hittestress: voorzien van groenelementen en materialisatie van de gebouwen
- Maatregelen om het overstromingsrisico te beperken: waterdoorlatende verharding en het vasthouden/recuperatie van regenwater op eigen terrein



## **6. TECHNISCHE BEPALINGEN**

**6.1 Watertoets**

**6.2 RVR Toets**

**6.3 Op te heffen voorschriften**

**6.4 Register planbaten/planschade**

# 6.1 WATERTOETS

## ALGEMEEN KADER

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad, 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

“Art.8, hoofdstuk 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op duurzaam gebruik van water door de mens, op de flora, de fauna, de bodem, de licht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.”

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2003 (nr. 350, p. 58326) trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.



## **TOEPASSING OP HET PLANGEBIED**

### Watertoetskaarten

In het plangebied en directe zijn omgeving bevinden zich geen waterlopen. Op ca. 150m ten westen bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, Het Geleed.

Volgens de watertoetskaarten is het studiegebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het gebied is niet infiltratiegevoelig.

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig.

### Waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het studiegebied. Het studiegebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

### Signaalgebied

Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het studiegebied.

### Zoneringsplan

Het volledige plangebied is gesitueerd in een zone aangeduid als prioritair te plaatsen IBA. Het projectgebied is volledig omgeven door centraal gebied en is dus aangesloten op de openbare riolering.

## 6.2 RVR TOETS

De RVR-toets is een middel om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

De startnota werd voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies. Hierin werd aangegeven dat:

Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;

Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;

Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en **er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Het volledige advies werd toegevoegd in bijlage bij deze nota.

## 6.3 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk RUP is gelegen in het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen) en de verdere verfijning ervan in BPA Westende-Dorp (d.d. 03/10/1984) en Westende-Bad (d.d. 25/06/2008)

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van zone voor dag- en verblijfsrecreatie uit het gewestplan Oostende - Middenkust.

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit BPA Westende-Bad:

- Zone 9 : Zone voor openluchtrecreatieve verblijven

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit BPA Westende-Dorp:

- Zone 6a : Zone bestemd voor het aanleggen van terreinen voor verblijfsrecreatie

-

## 6.4 REGISTER PLANBATEN/ PLANSCHADE

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

### **Gebruikersschade/compensatie**

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/ gebruikersschade/ compensatie.

### **Planbaten/planschade**

Er zijn geen gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten of planschade.



# **7. BIJLAGEN**

**7.1 RVR-toets**

**7.2 Kaartenbundel**

# 7.1 RVR-TOETS



# 7.2 KAARTENBUNDEL









**BU  
UR**  
Part of Sweco

**INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE**