

RUP HAERLEBOUT

STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — mei 2021

KLANT— Gemeente Middelkerke



RUP HAERLEBOUT

STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

PLAN ID — xxxx

DATUM — mei 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

1. Scoping en inleiding	5
1.1 Opdracht	6
1.2 Afbakening plangebied	7
2. Ruimtelijke context	9
2.1 Situering en afbakening	10
2.2 Historische lezing	12
2.3 Feitelijke toestand	14
2.4 Omgevingskenmerken	18
3. Plannings- en beleidscontext	21
3.1 Beleidscontext	22
3.2 Juridische context	28
4. Visie	33
4.1 Algemeen visieverhaal	34
4.2 Structuurschets	40
5. MER-Screening	43
4.1 Inleiding	44
4.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	47
6. Technische bepaling	61
5.1 Watertoets	62
5.2 RVR Toets	64
5.3 Op te heffen voorschriften	64
5.4 Register planbaten/planschade	65



1. SCOPING EN INLEIDING

1.1 Opdracht

1.2 Afbakening plangebied

1.1 OPDRACHT

Aangezien het Woonzorgcentrum Haerlebout concrete plannen voor een uitbreiding heeft, hierziet SWECO in opdracht van de gemeente Middelkerke gedeeltelijk het BPA Normandlaan met laatste wijziging dd. 2009. De gedeeltelijke herziening van het BPA is noodzakelijk om een uitbreiding van het woonzorgcentrum juridisch/planologisch te kunnen realiseren.

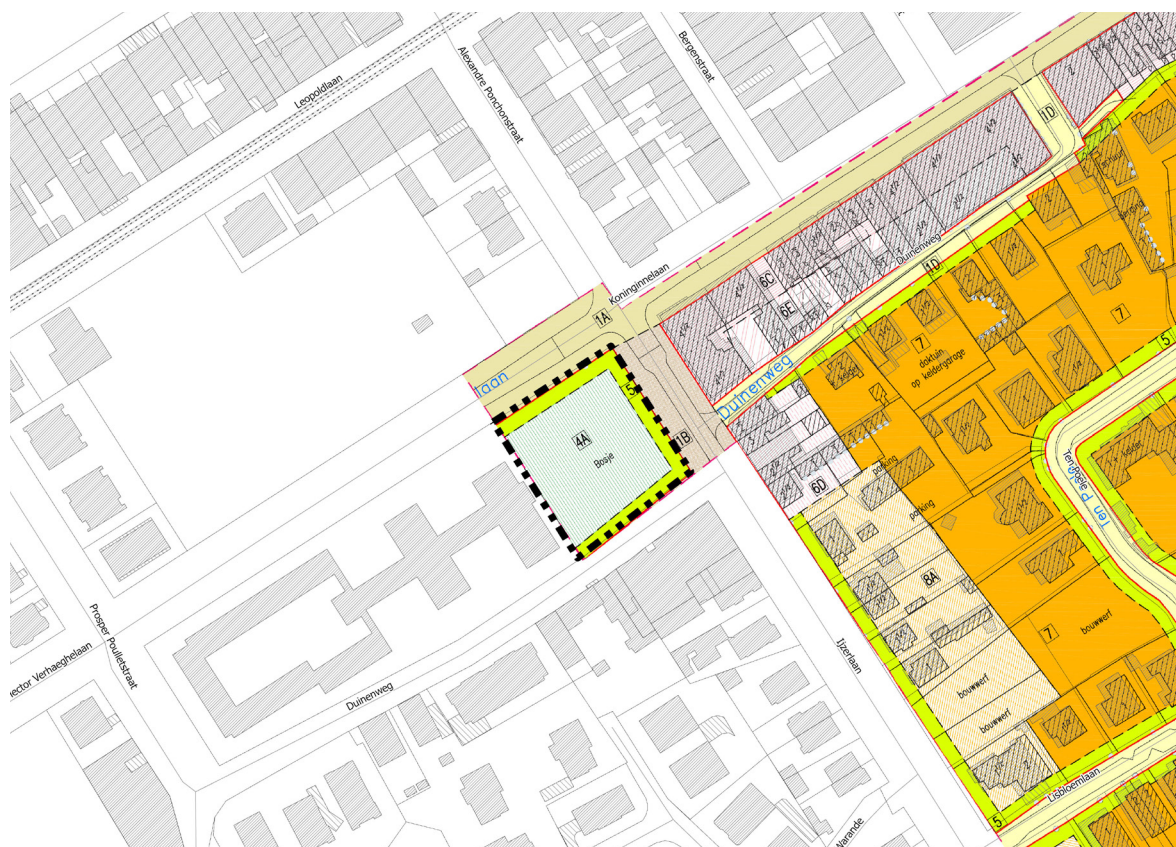
Situering van de startnota in het planproces

Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP Haerlebout. 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.

1.2 AFBAKENING PLANGEBIED

Het RUP Haerlebout herziet deels het bestaande BPA Normandlaan. Het plangebied waarop het RUP betrekking heeft, wordt afgebakend door de perceelsgrenzen van het perceel met kadasternummer MIDDELKERKE 2 AFD/ C / 0283/00G037 dat zich deels binnen het BPA Normandlaan bevindt. Het plangebied grenst aan de Koninginnenlaan in het noorden, de Ijzerlaan in het oosten en de Duinenweg in het zuiden. In het westen wordt het plangebied begrenst door de afbakening van het bestaande BPA Normandlaan en BPA Ijzerlaan.



Gedeeltelijke herziening BPA Normandlaan - aanduiding plangebied



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 Normandlaan-Haerlebout is gelegen in de gemeente Middelkerke. Het RUP wordt ontsloten door de Koninginnenlaan, de IJzerlaan en de Duinenweg.

In een straal van 500 meter bevinden zich twee tramhaltes en vijf bushaltes. Het dichtstbijzijnde treinstation is dit van Oostende.

Het dichtstbijzijnde natuurgebied is 'De Warandeduinen', waarvan een toegang zich situeert binnen de 500 meter. Ook het stadspark van Middelkerke 'Normandpark' bevindt zich binnen een gelijkaardige afstand van het RUP.



Liggingplan met aanduiding woonzorgcentrum Haerlebout

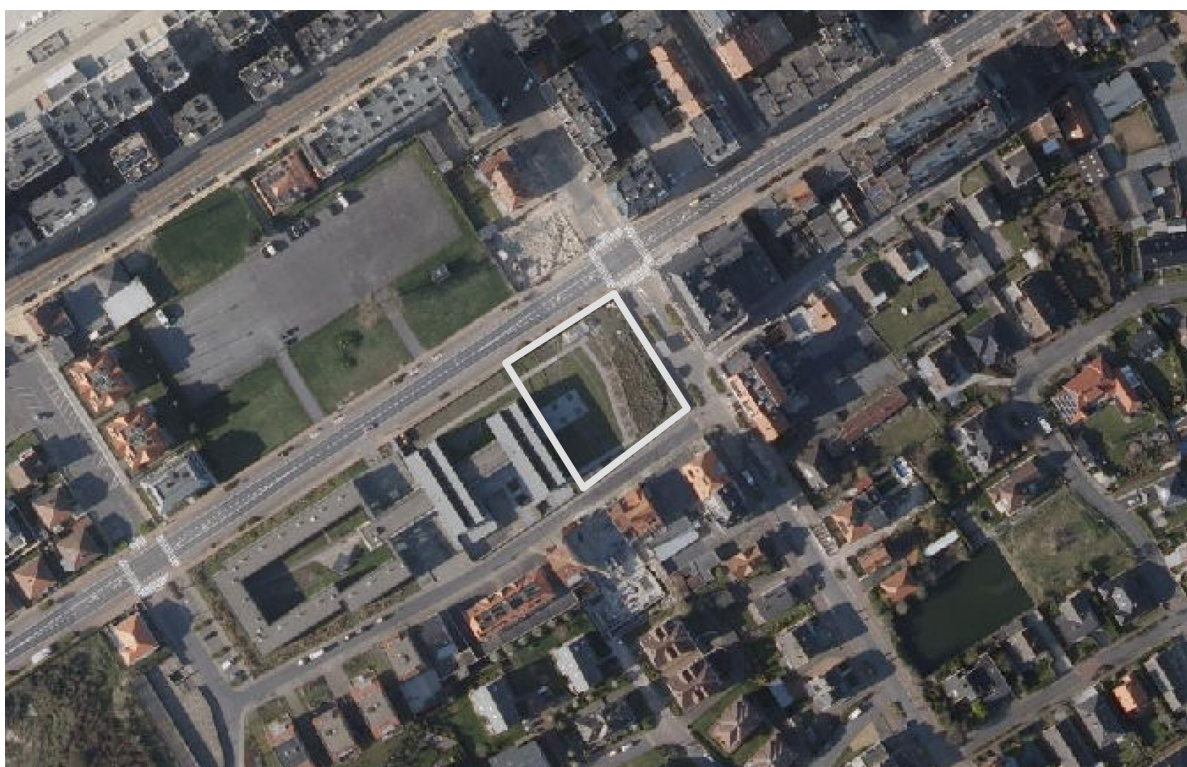
Situering en afbakening – Micro

Het plangebied betreft een deel van het woonzorgcentrum Haerlebout dat momenteel gebruikt wordt als buitenruimte. Deze zone is ingericht met een terras en enkele wandelpaden.

De bebouwing langs de zijden van het RUP bestaan hoofdzakelijk uit appartementsgebouwen met 3 à 5 bouwlagen. In het westen bevinden zich de gebouwen van het woonzorgcentrum Haerlebout, bestaande uit 2 bouwlagen. Ten noorden bevindt zich het bouwkundig vastgesteld erfgoed: 'tennisplein en clubhuis', waarvan enkel de toegangsboog ter hoogte van de Leopoldlaan er nog staat.

Langs de Ijzerlaan en Koninginnenlaan is ruimte voorzien voor langsparkeren. Op het perceel van het woonzorgcentrum bevindt zich een parking met een ongeveer 10 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het plangebied heeft een oppervlakte van van ca 0,26 ha.



Orthofoto van het plangebied en de onmiddellijke omgeving

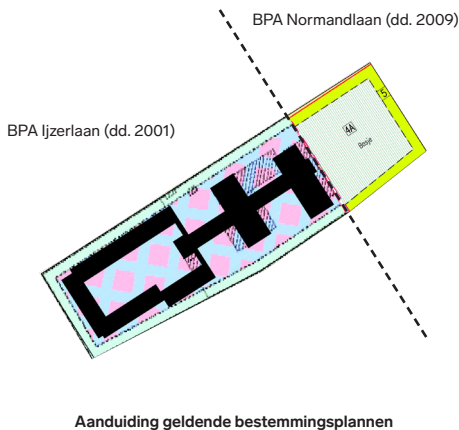
2.2 HISTORISCHE LEZING

Uit de historische kaarten is af te leiden dat de omgeving van het RUP Haerlebout tot 1904 voornamelijk onbebouwd was. De duinen reikten tot op deze plaats. Rond 1900 werd op de locatie van het huidige woonzorgcentrum het herstel- en vakantieoord Pierre-Julien opgericht. In dit herstel- en vakantieoord kwamen priesters op rust. Het domein was opgebouwd uit enkele gebouwen verspreid in een hoofdzakelijk groene omgeving.

Vanaf 1969 zijn deze percelen volledig opgenomen in het stedelijk weefsel van Middelkerke, opgebouwd volgens een dambordpatroon met rechthoekige bouwblokken. Deze gridstructuur is tot op vandaag zichtbaar.

De bebouwde zone van het woonzorgcentrum is in 2001 opgenomen in het BPA IJzerlaan en bestemd als polyvalente verblijfsruimte. Het plangebied, de onbebouwde zone van het woonzorgcentrum, kreeg in 2009 volgens het BPA Normandlaan de bestemming: 'openbare zone voor groenaanleg, park, recreatie en sport'.

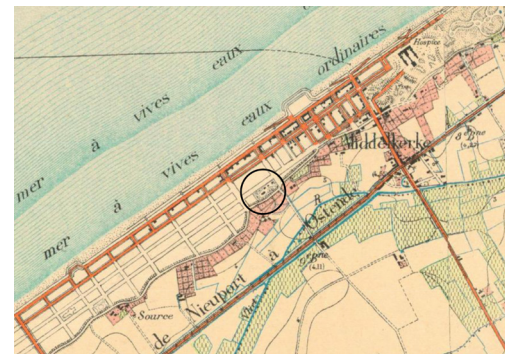
Het huidige woonzorgcentrum Haerlebout werd in 2013 gebouwd op initiatief van CM Oostende.



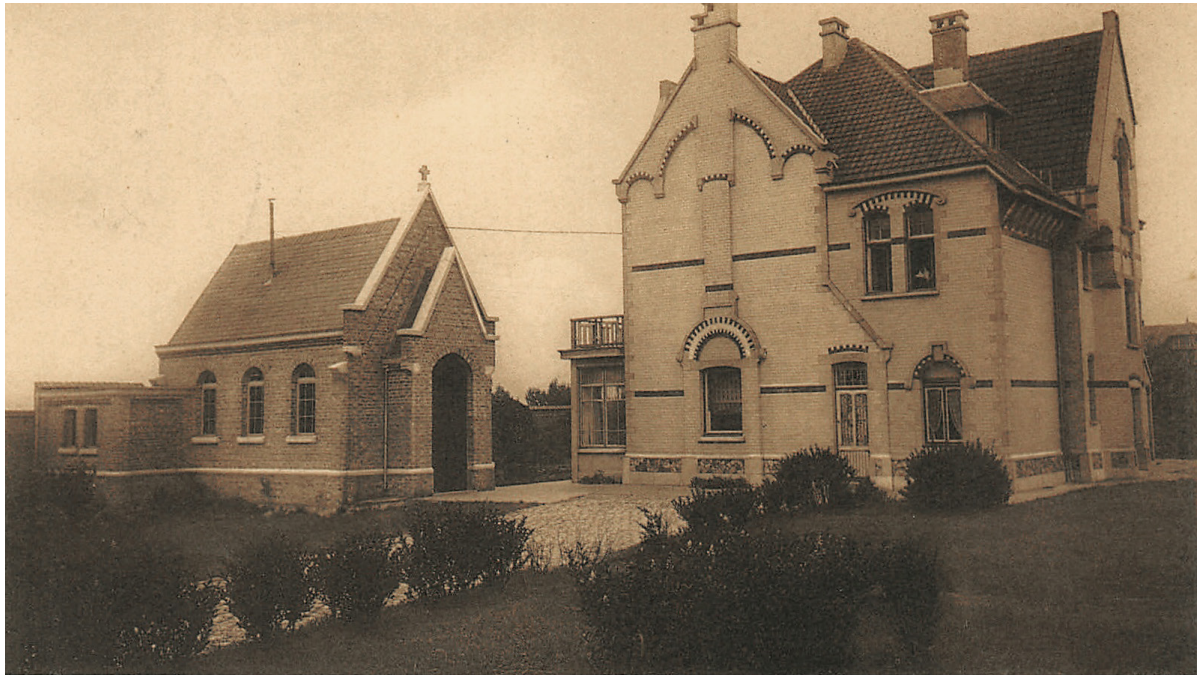
Ferrariskaart



1873



1904



Gesticht
Instituut

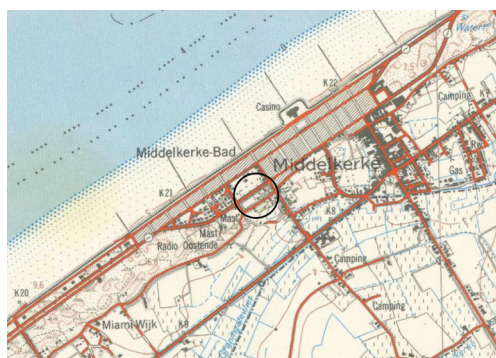
Pierre-Julien-Eymard

Rustoord voor Priesters en Kloosterlingen - Middelkerke a/Zee.
Maison de repos pour Prêtres et Religieux - Middelkerke s/Mer.

Herstel- en vakantieoord Pierre-Julien
Bron: Beeldbank Kustergoed



1939



1969



1989



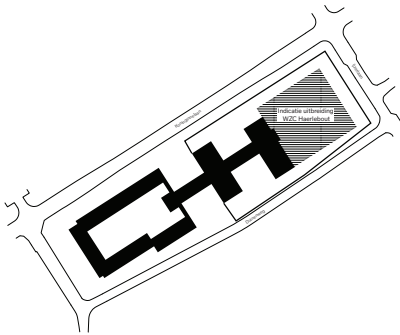
2.3 FEITELIJKE TOESTAND

Beschrijving Site Woonzorgcentrum Haerlebout

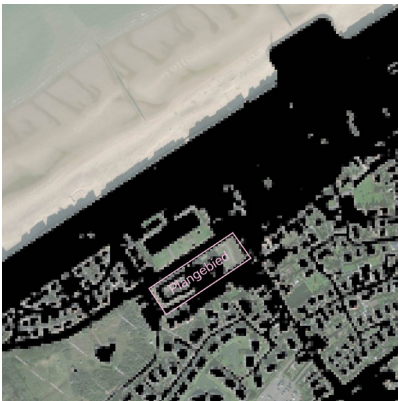
Het perceel waarop de herziening van het BPA Normandlaan betrekking heeft is momenteel in gebruik door het woonzorgcentrum Haerlebout. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 9.960m² waarvan circa twee derden bebouwd is. De resterende, onbebouwde oppervlakte is ingericht als private tuin van het woonzorgcentrum. Deze tuin is ongeveer 10% verhard met een terras en enkele wandelpaden. De onverharde delen bestaan uit gazon en enkele bloemperken met struiken en laagstammige bomen.

In de bestaande gebouwen van het woonzorgcentrum zijn twee helften te onderscheiden, elk met hun eigen morfologie. Het linker gedeelte bestaat uit een volume met binnentuin. Deze helft is aan de buitenzijde volledig gesloten. Het rechter gedeelte is gevormde langsheen een centrale gang waarlangs twee volumes loodrecht op zijn aangetakt. Tussen deze volumes is een groene ruimte verweven. Het rechter gedeelte is volledig ommuurd.

Het woonzorgcentrum wenst in de uitbreiding van de gebouwen aan te takken op de rechter helft van het bestaande gebouwencomplex.



Indicatieve aanduiding uitbreidingszone woonzorgcentrum



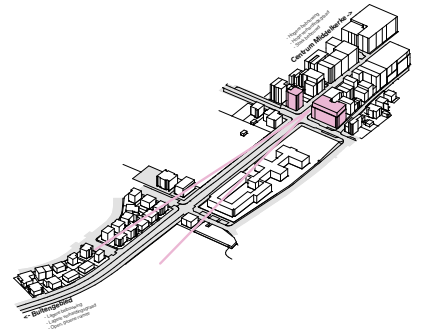
Waterdoorlaatbaarheidskaart
Bron: Geopunt, 2015

Beschrijving omgeving woonzorgcentrum Haerlebout

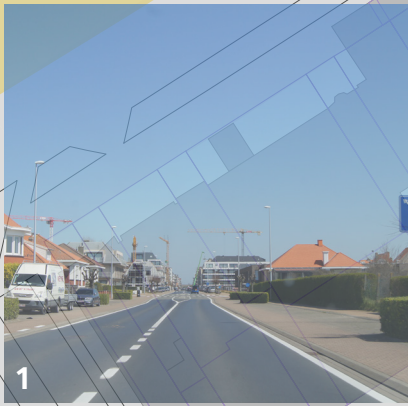
De tuin van het woonzorgcentrum vormt samen met de grasperken aan de overzijde van de Koninginnelaan één van de weinig resterende open ruimtes in de nabijheid. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoge verhardingsgraad. Het aanwezige oppervlakte groen in de buurt is ondermaats met een lage kwalitatieve belevingswaarde. Ze bestaat hoofdzakelijk uit gemaaide gazons of kleine vergroende restruimtes. De bestaande tuin van het woonzorgcentrum biedt de omwonenden 'zicht op groen', wat beschouwd kan worden als positief effect.

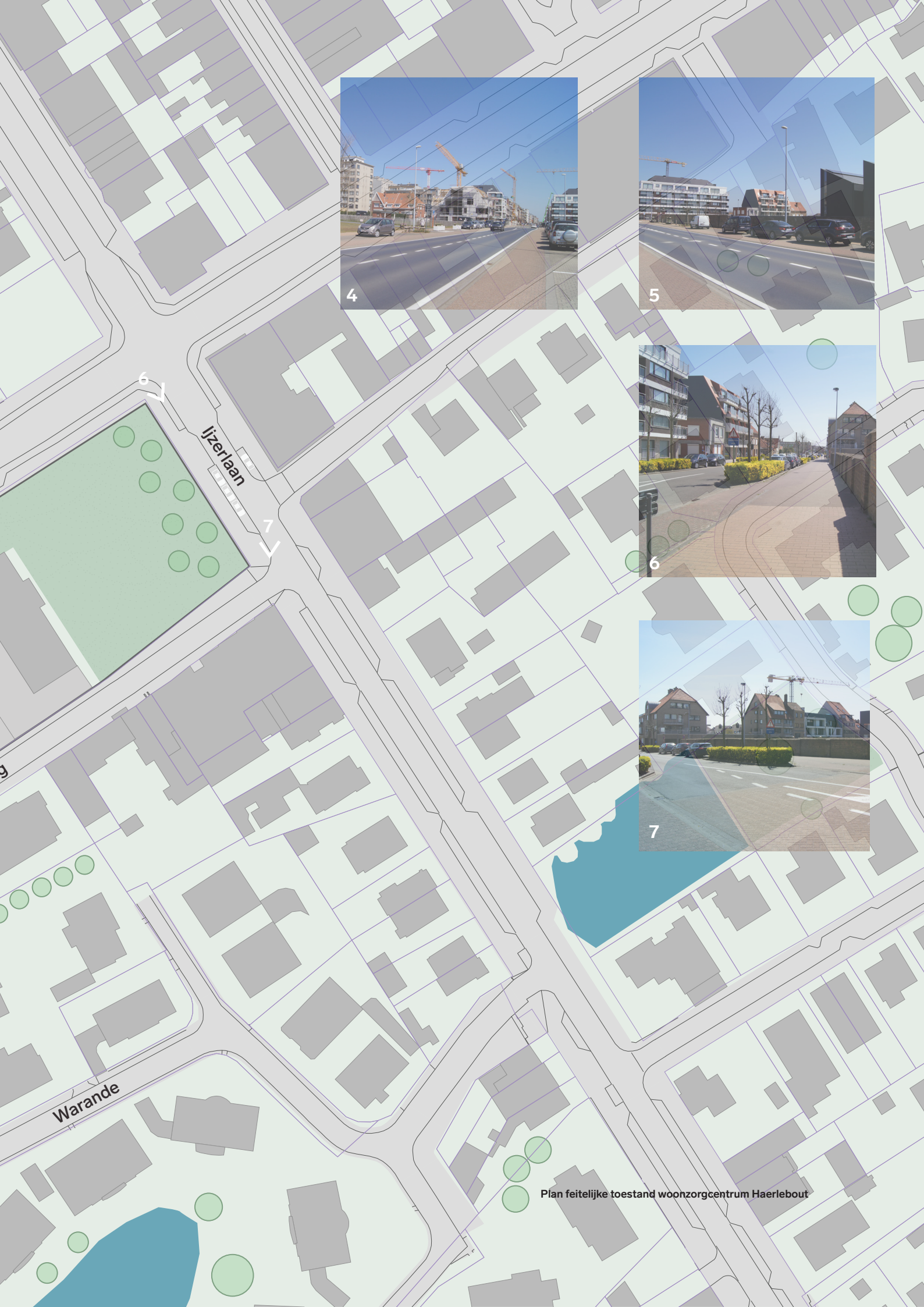
De gebouwen in de omgeving van het woonzorgcentrum hebben hoofdzakelijk een bouwhoogte van 2 tot 3 bouwlagen met hellend dak. De gebouwen langsheen de IJzerlaan zijn hoger met 4 tot 5 bouwlagen.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van stedelijk gebied Middelkerke. Het woonzorgcentrum is gelegen langsheen de Koninginnenlaan, wat gezien kan worden als één van de toegangsweg van Middelkerke in de Oost-West richting. Ter hoogte van het RUP is het straatprofiel van de Koninginnelaan breder en hebben de gebouwen een grotere afstand tot de rooilijn, de bouwhoogtes zijn beperkter tot hoofdzakelijk 2 à 3 bouwlagen. Verder richting het centrum van Middelkerke wordt het straatprofiel smaller, gebouwen komen tot aan het publiek domein en de bouwhoogtes worden ook hoger tot 4 à 5 bouwlagen. De sectie van de Koninginnelaan langsheen het woonzorgcentrum kan gezien worden als de overgang tussen buitengebied en de kern van Middelkerke waarbij zich ter hoogte van de IJzerlaan een soort 'poort' bevindt.



Plan met aanduiding van bouwhoogtes en type dakhelling





Plan feitelijke toestand woonzorgcentrum Haerlebout

2.4 OMGEVINGS- KENMERKEN

Abiotische kenmerken

Topografie

Het plangebied bevindt zich op de rand van stedelijk gebied van Middelkerke. De morfologie van de bouwblokken en het stratenpatroon is historisch ontstaan en vandaag nog ruimtelijk zichtbaar (zie historische lezing).

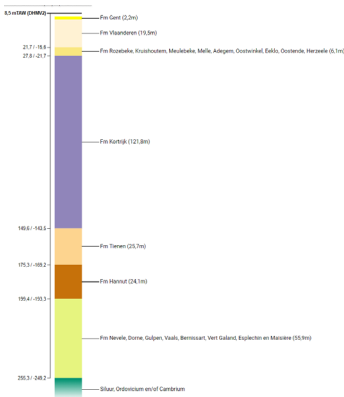
Bodemkenmerken

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

De bodem van het plangebied is verstedelijkt. Aan het zuiden van het plangebied grenst een Kustduingrond en in het westen een Hoge kustduin. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebied vroeger een uitloper was van de nabijgelegen duinen, wat bevestigd wordt in de hellingskaart. Een lichte helling, oplopend naar het zuiden, is waar te nemen.



Bodemkaart
Bron: digitale boring DOV, 2021



Geologische boring
Bron: digitale boring DOV, 2021

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 de omgeving van het plangebied zijn drie grondboringen uitgevoerd. Deze verslagen bevestigen de bevindingen uit de virtuele boring.

Hydrografische kenmerken

Het plangebied en zijn omgeving bevindt zich niet nabij waterlopen en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstromen en niet infiltratiegevoelig.

Biotopische kenmerken

SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN- gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied zijn de Warande duinen, aangeduid als VEN-gebied en habitatrichtlijn gebied. Een tweede groot VEN- en habitatrichtlijngebied situeert zich aan de oostelijke zijde van Middelkerke.

Biologische waarderingskaart

Het gehele plangebied is gezien zijn ligging in verstedelijkt gebied aangeduid als minder biologisch waardevol.



Aanduiding VEN gebieden
Bron: Geopunt

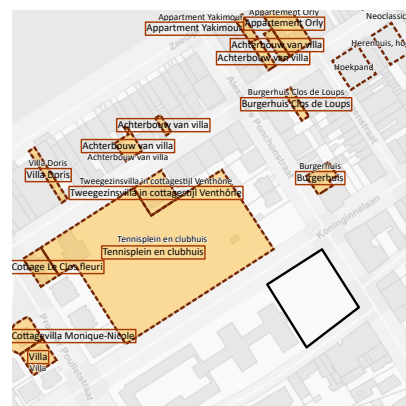
Landschappelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het verstedelijkt gebied van Middelkerke. De rechter zijde van het perceel is momenteel ingericht als tuin van het rusthuis. Dit sluit aan bij de open ruimte aan de noordelijke zijde van de koninginnenlaan die ingericht is als parking, omringt met grasvelden.

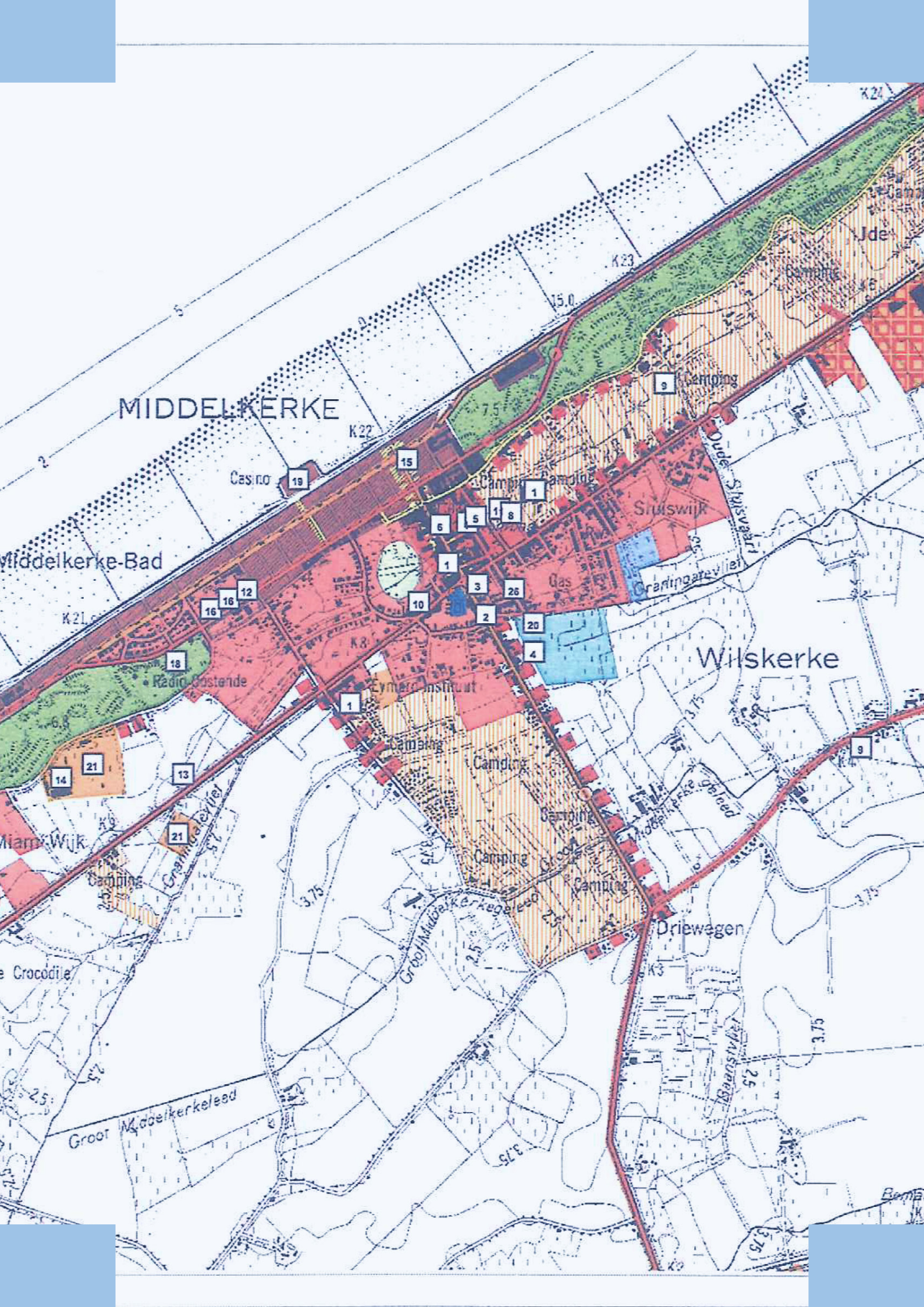
Onroerend erfgoed.

Binnen het gehele plangebied is geen onroerend erfgoed aanwezig.

Aan de overzijde van de koninginnenlaan is het tennisplein en bijhorende clubhuis opgenomen in de vastgestelde inventaris als bouwkundig erfgoed. In de huidige toestand is enkel de toegangsboog ter hoogte van de Leopoldlaan nog aanwezig. In de ruimere omgeving zijn ook enkele woningen opgenomen.



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

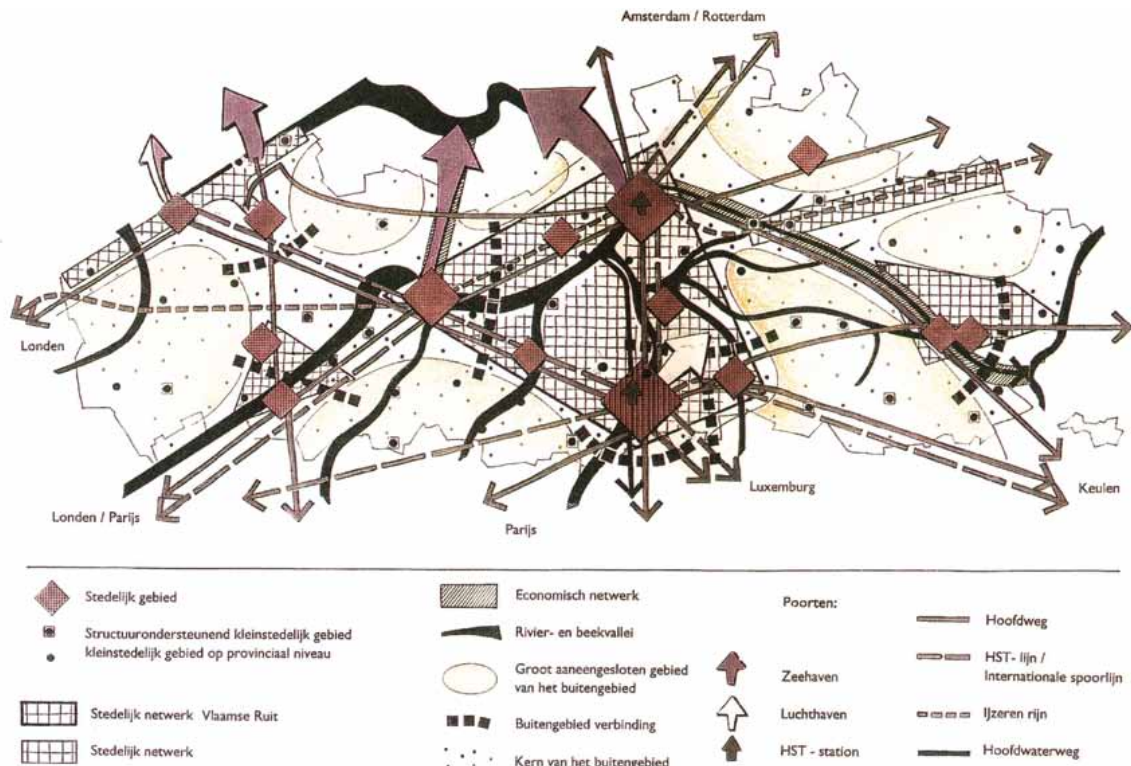
Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau 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 Sigmaphan en de stroomgebiedsbeheerplannen, met o.a. de bescherming van het kustmilieu langs de Vlaamse kuststreek.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan

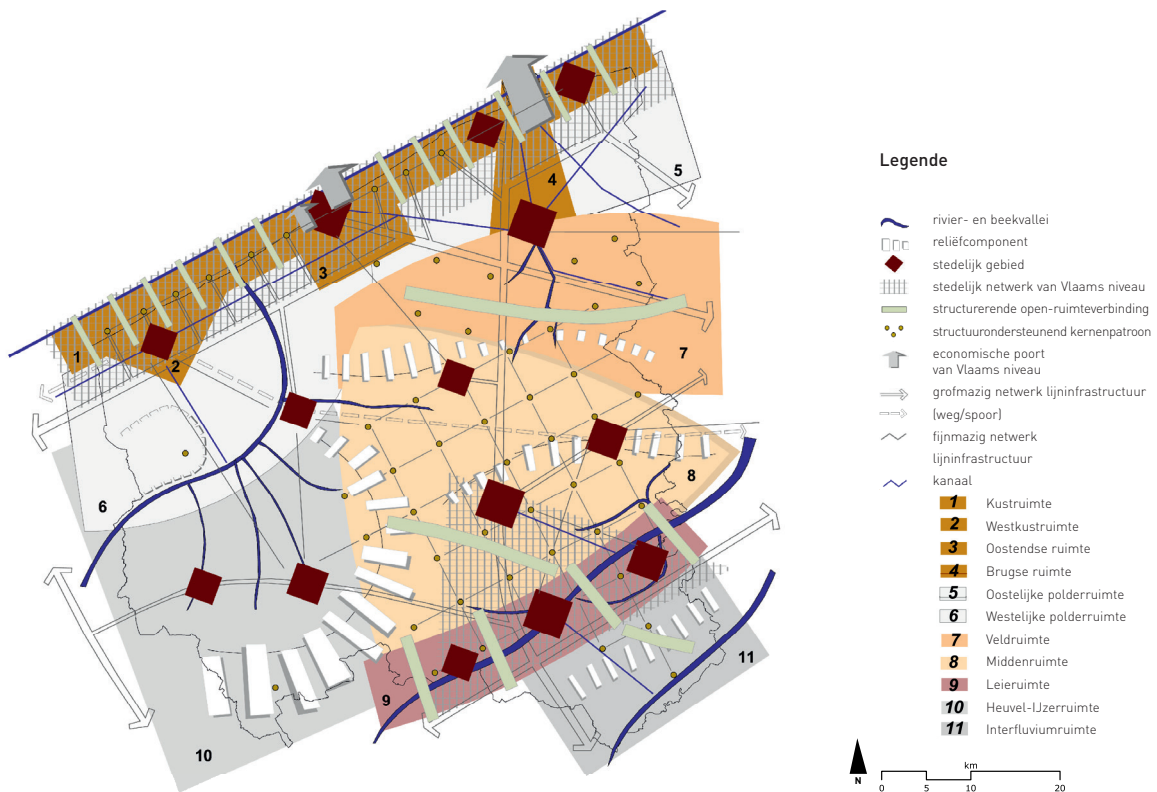
In februari 2014 werd een gecoördineerde versie opgemaakt van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS, maart 2002). Middelkerke wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als Kusthoofddorp.

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 Middelkerke, 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.

Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten

Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan een kern (stedelijk gebied of kusthoofddorp). Om voldoende ruimte voor de eigen woningbehoefte te garanderen is een flankerend woonbeleid nodig. Ontwikkelingen omtrent tweede verblijven en pensioenwoning worden per badplaats afgewogen, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht en de schaal van de kern. Dit RUP voorziet in het opvangen van de behoefte aan zorgwonen door systematische uitbreiding aansluitend bij de bestaande faciliteiten en tracht dit te doen op een architectonisch kwalitatieve manier in relatie tot zijn onmiddellijk omgeving die voornamelijk bestaat uit toeristisch wonen.



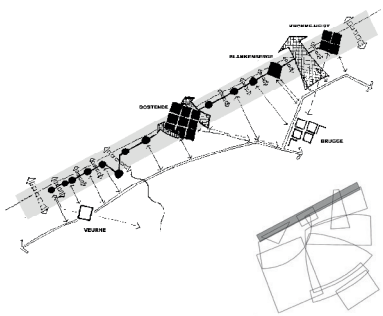
Figuur Gewenste ruimtelijke structuur West-Vlaanderen
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

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. Het gebruik van het openbaar domein, in het bijzonder de Koninklijke Baan (N34), waarlangs het plangebied is gelegen, is te eenzijdig gericht op de automobiliteit. De Koninklijke baan is een belangrijk, beeldbepalend element. Ze verbindt de verschillende stedelijke ontwikkelingen langs de kust en vormt een ader waarlangs in de toekomst zich verder ontwikkelingen zullen op vasthaken. De huidige inrichting van de N34 biedt op veel plaatsen slechts geringe mogelijkheden voor de voetganger en de fietser. De herontwikkeling van het openbaar domein is te sterk gericht op toerisme-recreatie. De herwaardering van de openbare ruimte is in veel kustgemeenten een belangrijk punt op de ruimtelijke beleidsagenda, zo ook in Middelkerke..

Druk op de natuurlijke structuur Zee-strand-duinen

Stedelijke activiteiten moeten met natuurlijke structuur worden verweven. De natuurlijke structuur is van internationale betekenis en



Gewenste ruimtelijke structuur kust
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

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 zeevering voor het achterland is eveneens een belangrijk argument om deze drager te ondersteunen.

Door de grote, bebouwde delen en inname van verhard, publiek domein zijn de zeereepduinen tussen Westende-Bad en de havengeul van Oostende sterk versnipperd. Landinwaarts, achter de Koninklijke Baan, zijn nog restanten terug te vinden. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kern van Middelkerke en vormt een beperkte uitbreiding van een bestaande bebouwde site.

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 Middelkerke Bad aangeduid wordt als verstedelijkt kustdorp met directe aansluiting tot de kuststrook. De bebouwingsconcentratie is in deze deelgemeente hoog en is sterk gericht naar toerisme. De bebouwing heeft een gesloten karakter met hogere bouwvolumes van appartementen.

Ruimtelijke kwaliteit van de kern versterken

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de sterke bebouwingsdruk als knelpunt voor Middelkerke Bad omschreven. De resterende open ruimte verdwijnt en maakt plaats voor een monotoon lint van appartementen. De gesloten hoogbouwcomplexen creëren een onaangename ruimte langsheen het westelijk deel van de zeedijk en in een aantal straten waar het profiel van de weg te smal is t.o.v. de hoogte van de gebouwen.

De ruimtelijke kwaliteit van het kustfront dient de algemene leefbaarheid te versterken binnen de kern van Middelkerke. Pleinen en open ruimten worden optimaal ingericht met nadruk op belevingswaarde, waarbij parkeermogelijkheden bovengronds maximaal worden teruggedrongen.

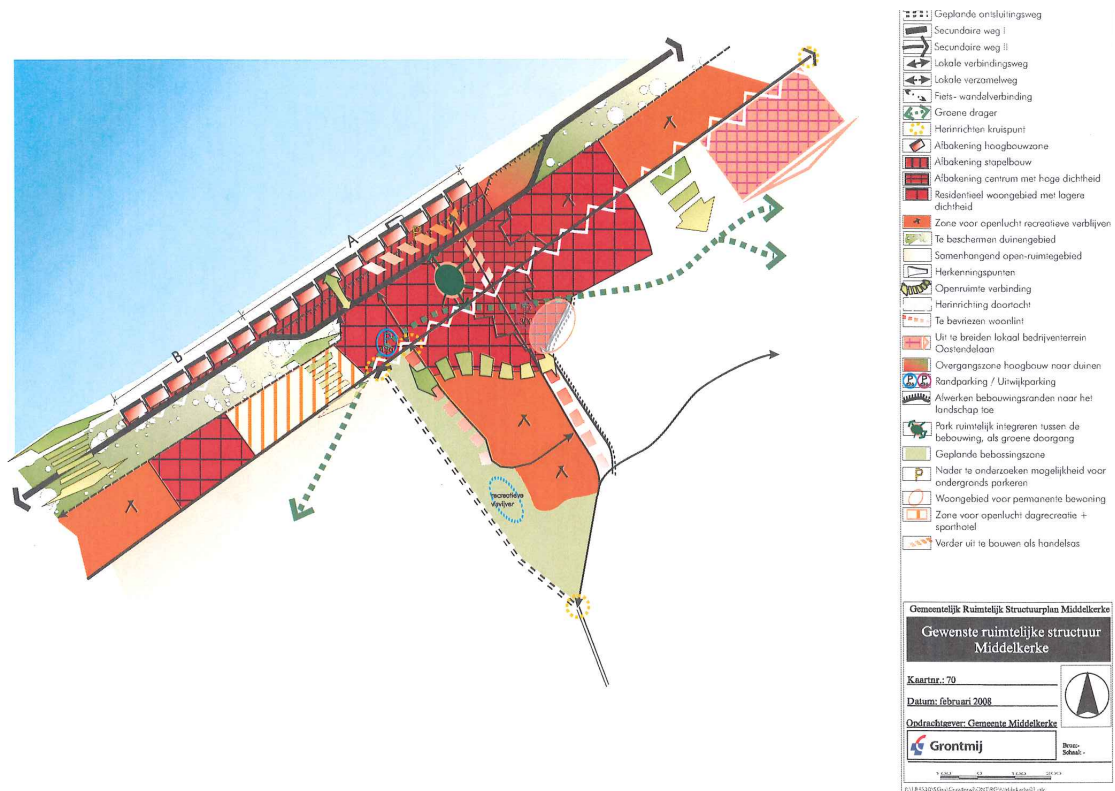
Een bijkomende gewenste ruimtelijke structuur is een duidelijke overgang tussen zee-strand-duinen-polders. Tussen het

stapelbouwgebieden en het duinengebied wordt een zonerings aangeduid als 'overgangszone hoogbouw naar duinen'. De bestaande bebouwing, die bestemmingsmatig voorzien is, wordt behouden waarbij de nog aanwezige duinen ingericht worden met natuur-educatieve voorzieningen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

Confrontatie tussen permanente woningbehoeften 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. Verder worden maatregelen genomen die zorgen voor een meer betaalbaar woonaanbod voor permanente inwoners.

In de bevolkingsaantallen van Middelkerke is een sterk stijgende tendens vanaf 2000 waar te nemen. Deze stijging is voornamelijk door migratie van inwoners uit andere provincies zoals Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen, gekoppeld aan de pensioenmigratie naar de kust. Eén vijfde van de bevolking in Middelkerke is 65+, wat hoger is dan het gemiddelde in het arrondissement en de provincie. In de komende decennia zal zich in Middelkerke een versnelde vergrijzing voordoen. Dit zal zijn invloed hebben op de vraag naar kleine, goed uitgeruste woningen afgestemd op senioren, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid ervan, enz.

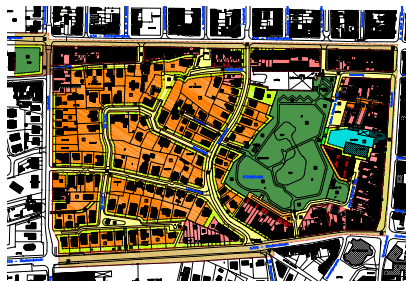


Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Middelkerke
 Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

3.2 JURIDISCHE- CONTEX

Bestemmingsplannen

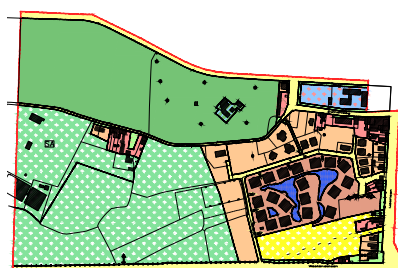
Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestplan	- Gewestplan Oostende-Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen)	
APA/BPA	- BPA 1 Normandlaan	- BPA 2 Zeedijk - BPA 3 IJzerlaan
RUP	- RUP 35 Horeca - PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende	- RUP Zeedijk-Tennis
Goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen	Niet van toepassing	



BPA Normandlaan
Bron: Gemeente Middelkerke

BPA Normandlaan

Het BPA Normandlaan werd goedgekeurd op 20 oktober 2009. Het BPA wordt afgebakend door de Koninginnelaan, IJzerlaan, Westendelaan en Kerkstraat. Het plangebied van RUP Haerlebout werd hierin bestemd als 'zone voor groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen' omringd met een zone als voortuinstrook vanuit zijn functie als tuin bij woonzorgsite Haerlebout. Op dat ogenblik was er nog geen behoefte aan extra bebouwde ruimte voor het woonzorgcentrum en werd daarom de mogelijkheid open gelaten om dit te ontwikkelen als deel van het openbaar domein.



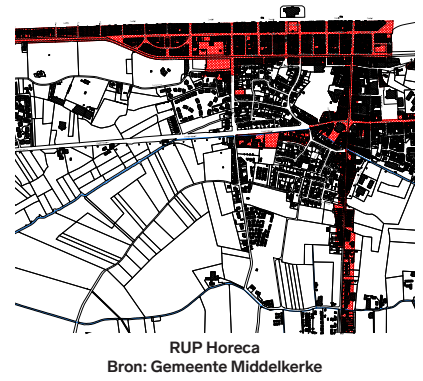
BPA IJzerlaan
Bron: Gemeente Middelkerke

BPA IJzerlaan

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich het BPA IJzerlaan (goedgekeurd op 13 september 2001) dat betrekking heeft op de bestaande gebouwen van het woonzorgcentrum Haerlebout. Het woonzorgcentrum heeft de bestemming 'polyvalente verblijfszone' omringd met een zone als voortuinstrook. De bestemming werd opengetrokken van de bestaande woonzorgfunctie tot meer polyvalente functies. De inrichtingsvoorschriften beperken zich tot vraag naar een lay-out plan bij een eventuele vergunningsaanvraag.

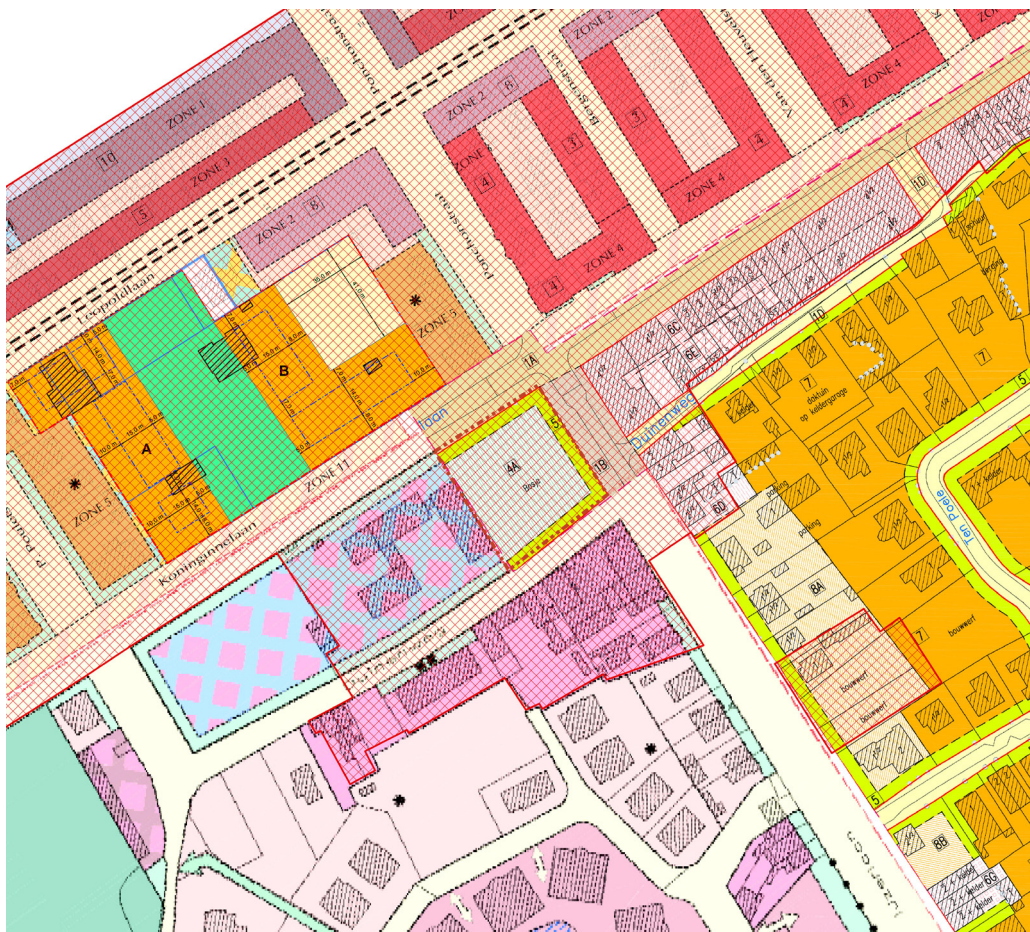
RUP Horeca

Op 29 september 2013 werd het RUP Horeca goedgekeurd. Het plangebied is aangeduid als 'Overdruk horeca in de badplaatsen'. Deze overdruk maakt het mogelijk om naast de hoofdbestemming wonen, ook hotels, gastenkamerexploitatie, restaurants en cafés als hoofdbestemming toe te staan. Deze overdruk is niet van toepassing op zones waar in onderliggende bestemmingsplannen geen wonen toegelaten is.



PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende

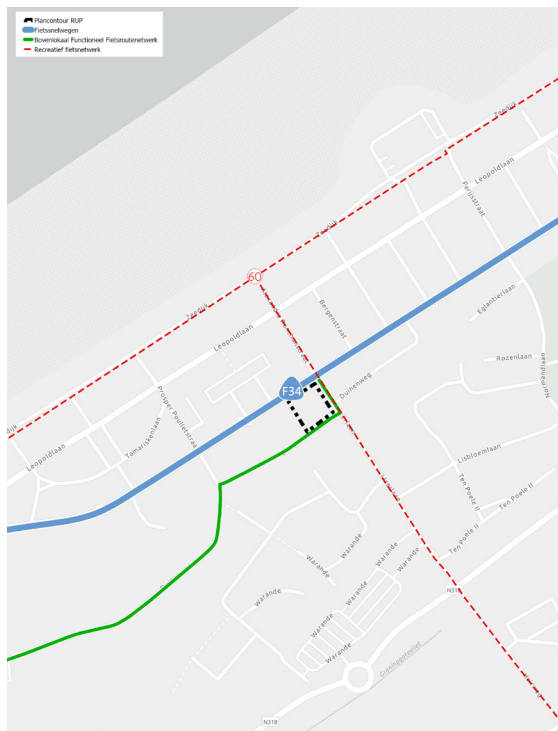
Op 5 juni 2015 werd het PRUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende goedgekeurd. Het plangebied is aangeduid als 'Overdruk solitaire vakantiewoningen'. Deze overdruk maakt het mogelijk om in landbouwgebied een constructie waar louter een residentiële woonfunctie aan gekoppeld is, te vergunnen als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



Figuur samenvoeging geldende bestemmingsplannen

Wegen en water

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestwegen		- N34
Fietsroutes		- Fietsnelweg F34 langsheen Koninginnelaan - Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk langsheen IJzerlaan en Duinenweg - Recreatief fietsnetwerk tussen knooppunt 60 en 44 langsheen IJzerlaan
Buurtwegen, voetwegen	- Voetweg nr 10 bis ten oosten langs IJzerlaan	- Voetweg nr 6 ten zuiden langs Duinenweg
Rooilijnplannen	Niet van toepassing	- Rooilijnplan langsheen N34
Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing	
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	Niet van toepassing	
Risicozones overstromingen	Niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), niet infiltratiegevoelig	



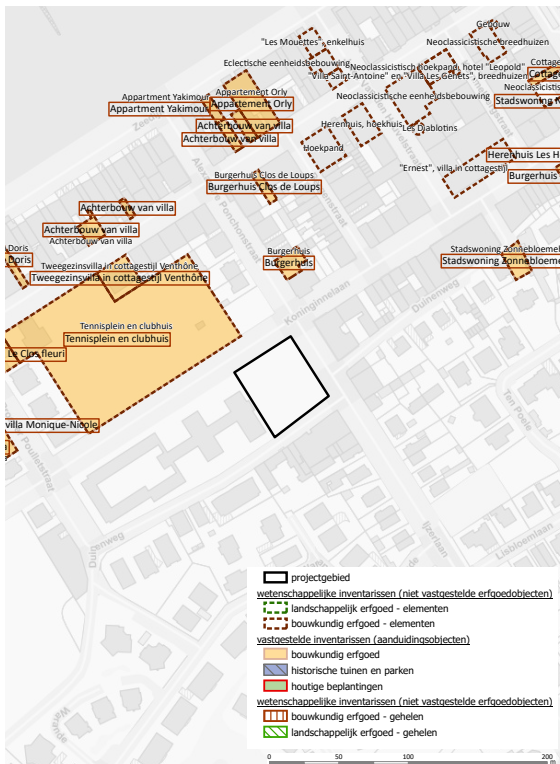
Fietsnetwerk
Bron: Geopunt



Watersoort kaarten
Bron: Geopunt

Landschapsatlas en beschermingen

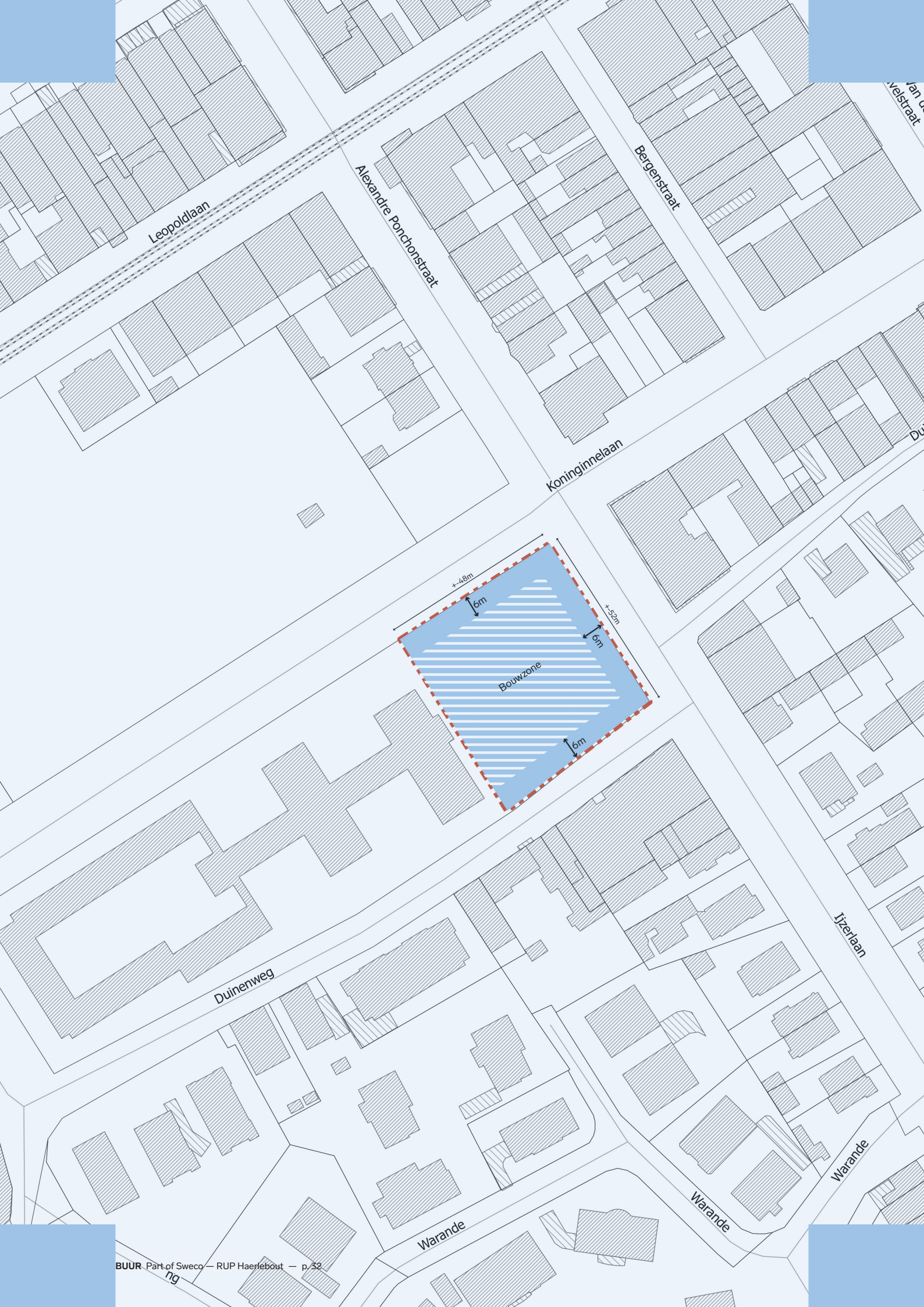
Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Beschermd onroerend erfgoed	Niet van toepassing	
Vastgestelde inventarissen		<ul style="list-style-type: none"> - Vastgesteld bouwkundig erfgoed <ul style="list-style-type: none"> - Tennisplein en clubhuis (ID: 55006) - Burgerhuis (ID: 45414)
Beheerplannen	Niet van toepassing	



Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed
Bron: Geopunt



Tennisplein en clubhuis
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed



4. VISIE

4.1 Algemeen visieverhaal

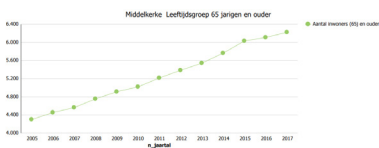
4.2 Structuurschets

4.1 ALGEMEEN VISIEVERHAAL

Algemene uitgangspunt

Met dit RUP wil de gemeente Middelkerke het huidige bijzonder plan van aanleg 'Normandlaan' (20 oktober 2009) herzien. De aanleiding hiertoe is de concrete nood aan bijkomende capaciteit voor woonzorgcentrum Haerlebout. Deze nood wordt bevestigd door een berekening van het Agentschap Zorg en Gezondheid (12 april 2021 - zie tabellen) over de programmatie voor woonzorgcentra en centra voor kort verblijf. Het programmacijfer laat in Middelkerke voor 2021, 152 bijkomende woongelegenheden toe in woonzorgcentra en 10 bijkomende woongelegenheden in centra voor kort verblijf. Ook in de ruime omgeving rond Middelkerke blijkt een nood aan bijkomende zorgwoongelegenheden.

Cijfers



Evolutie aantal 65+ers in Middelkerke
Bron: Gemeente in cijfers, 2018

Bestaande capaciteit woonzorgcentrum Haerlebout

Woonzorgcentrum Haerlebout bevat 45 kamers en 32 assistentiewoningen, gekoppeld aan faciliteiten zoals een cafetaria, kleine zithoekjes voor een rust- of leesmoment,... Een vlugge berekening geeft aan dat dit in zijn huidige goed werkende configuratie neerkomt op 70m² (5400m²/77) ruimteinname per zorgwoongelegenheden.

Bestaande capaciteit Middelkerke-Bad

Er bevindt zich ook een tweede woonzorgcentrum in Middelkerke-Bad, woonzorgcentrum de Ril heeft een capaciteit van 75 zorgkamers. Naast een woonzorgcentrum vindt U hier ook een centrum voor kortverblijf van 3 bedden.

Programmatiecijfer woonzorgcentra Middelkerke

Volgens een indicatieve berekening van het agentschap Zorg & Gezondheid worden in Middelkerke in 2021, 162 bijkomende woongelegenheden binnen woonzorgcentra toegelaten, waarvan 10 voor kortverblijf. Deze berekening in combinatie met een stijgend aantal ouderen in de gemeente Middelkerke (bron: gemeente in cijfers, 2018) en de analyse van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tonen aan dat er een hoge nood is aan voorzieningen voor ouderen.

Invulling programmacijfer Woonzorgcentra 2021**Gemeente Middelkerke****12 april 2021**

**AGENTSCHAP
ZORG &
GEZONDHEID** Agentschap Zorg en Gezondheid
Afdeling Woonzorg en Eerste Lijn
Koning Albert II-laan 35 bus 33, 1030 BRUSSEL
Tel. 02 553 36 47 - Fax 02 553 36 05
<http://www.zorg-en-gezondheid.be>

Regio	Programmatie cijfer	Erkende woonegelegenheden	Woonegelegenheden erkenning in onderzoek	Beslissing Erkenningkalender	Voorafgaand Vergund Nieuwe Capaciteit	Voorafgaand Vergund Afgebouwde Capaciteit	Saldo	Ontvankelijke aanvragen voorafgaande vergunning	Geblokkeerd tot 1 januari	Definitief saldo
Middelkerke	555	373	0	30	0	0	-152	0	0	-152
Oostende (+ 10.000)	1.728	1.312	0	22	0	0	-394	0	0	-394
Gistel	228	101	0	5	0	0	-122	0	0	-122
Koekelare	169	133	0	0	0	0	-36	0	0	-36
Diksmuide	339	193	0	0	0	0	-146	0	0	-146
Nieuwpoort	332	229	0	0	0	0	-103	0	0	-103
Totaal regio	3.351	2.341	0	57	0	0	-953	0	0	-953

Het programmacijfer voor de woonzorgcentra 2021 voor de gemeente Middelkerke laat op 12 april 2021 152 bijkomende woonegelegenheden toe. De laatste datum bijwerking van de gegevens is: 9 april 2021
Voor de woonzorgcentra wordt steeds rekening gehouden met het programmacijfer van de gemeente én de regio.
Deze cijfers zijn louter indicatief. Aan deze informatie kunt u geen rechten ontleen. De effectieve invulling van de programmatie wordt bepaald op datum van de ontvankelijkheid van een ingestuurde aanvraag.

Berekening bijkomend toegelaten woonegelegenheden in woonzorgcentra Middelkerke**Bron: Agentschap Zorg & Gezondheid, 2021****Invulling programmacijfer Centra voor kortverblijf type 1 2021****Gemeente Middelkerke****12 april 2021**

**AGENTSCHAP
ZORG &
GEZONDHEID** Agentschap Zorg en Gezondheid
Afdeling Woonzorg en Eerste Lijn
Koning Albert II-laan 35 bus 33, 1030 BRUSSEL
Tel. 02 553 36 47 - Fax 02 553 36 05
<http://www.zorg-en-gezondheid.be>

Regio	Programmatie cijfer	Erkende woonegelegenheden	Woonegelegenheden erkenning in onderzoek	Beslissing Erkenningkalender	Voorafgaand Vergund Nieuwe Capaciteit	Voorafgaand Vergund Afgebouwde Capaciteit	Saldo	Ontvankelijke aanvragen voorafgaande vergunning	Geblokkeerd tot 1 januari	Definitief saldo
Middelkerke	17	3	0	0	0	0	-14	0	0	-14
Oostende (+ 10.000)	53	28	0	12	0	0	-13	0	0	-13
Gistel	7	4	0	3	0	0	0	0	0	0
Koekelare	5	4	0	10	0	0	9	0	0	9
Diksmuide	10	6	0	0	0	0	-4	0	0	-4
Nieuwpoort	11	23	0	0	0	0	12	0	0	12
Totaal regio	103	68	0	25	0	0	-10	0	0	-10

Het programmacijfer voor de centra voor kortverblijf type 1 2021 voor de gemeente Middelkerke laat op 12 april 2021 10 bijkomende woonegelegenheden toe. De laatste datum bijwerking van de gegevens is: 9 april 2021

Momenteel is het uiteindelijke programmacijfer voor de gemeente Middelkerke **10**.

Deze cijfers zijn louter indicatief. Aan deze informatie kunt u geen rechten ontleen. De effectieve invulling van de programmatie wordt bepaald op datum van de ontvankelijkheid van een ingestuurde aanvraag.

Berekening bijkomend toegelaten woonegelegenheden kortverblijf in woonzorgcentra Middelkerke**Bron: Agentschap Zorg & Gezondheid, 2021**

Behoeftte woonzorgcentrum Haerlebout

Het woonzorgcentrum Haerlebout heeft nog vrije ruimte op zijn perceel die potentie biedt om een deel van deze behoefte op te vangen én hierbij toch voldoende omgevingskwaliteit te bieden. De huidige succesformule van het woonzorgcentrum, met een kwalitatieve relatie tussen bebouwing en buitenruimte kan hierbij verder doorgetrokken worden.

Zelf geeft het woonzorgcentrum aan een eigen acute bijkomende behoefte van minimum 24 kamers te hebben. Een doorrekening op basis van 70m² per zorgwoonunit, geeft aan dat hiervoor best een minimale bijkomende vloeroppervlakte van ongeveer 1.700m² wordt voorzien.

Indien ruimtelijk verantwoordbaar, is het nuttig in het RUP een ruimere vloeroppervlakte toe te laten, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Op die manier laat het RUP voldoende vrijheid om ook eventuele latere behoeftes op te kunnen vangen.

Extra parkeerbehoefte

Bij de uitbreiding, het voorzien van extra bedden, van het woonzorgcentra zal de parkeerdruk toenemen. Het aantal extra parkeerplaatsen die voorzien moeten worden, is vastgelegd in de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen. Bij de verbouwing van een woon- en zorgcentra is één extra parkeerplaats per schijf van vier bijkomende bedden noodzakelijk.

Indien het woonzorgcentrum Haerlebout 24 éénpersoonskamers wil voorzien, zal zij dus 6 extra parkeerplaatsen moeten aanleggen. Hiervoor kan de huidige ondergrondse parking uitgebreid worden of kunnen ruimtelijk parkeerplaatsen geïntegreerd worden.

Er kan alvast gesteld worden, dat zelfs indien dit cijfer zou verhogen, tot zelfs verdubbelen, de impact naar de omgeving omwille van het karakter als woonzorgcentrum beperkt zal blijven.

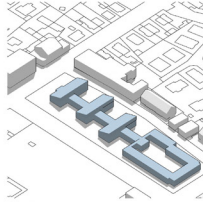
Ruimtelijke draagkracht

De bebouwing rondom het plangebied is gemiddeld veel hoger dan de twee bouwlagen + hellend dak die momenteel op de site aanwezig zijn. Om de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te meten, voerden we een korte schaduwstudie uit. We toetsen het verschil naar lichten en schaduw tussen een voortzetting van de bebouwing met twee bouwlagen + hellend dak enerzijds en een bouwhoogte van 3 bouwlagen + hellend dak (volgens de gangbare maximale bouwhoogtes die in een RUP gebruikt worden: max. 4m op gelijkvloers + max. 3,5m op verdiepen).

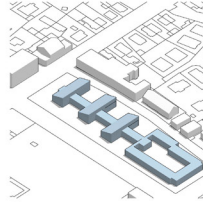
De schaduwstudie toont duidelijk aan dat de impact naar de omgeving heel beperkt is, door een combinatie van de afstanden die gehouden worden tot het openbaar domein en de gunstige oriëntatie (de N34, die het meest last kan ondervinden van Z-schaduw is een brede steenweg).

21/6

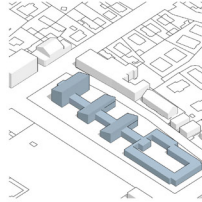
2 bouwlagen



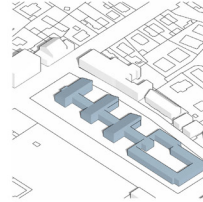
10uur



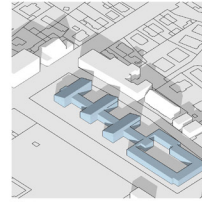
12uur



14uur

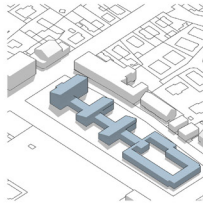


16uur

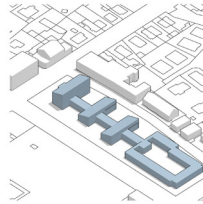


18uur

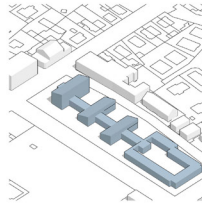
4 bouwlagen



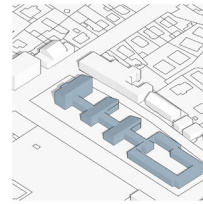
10uur



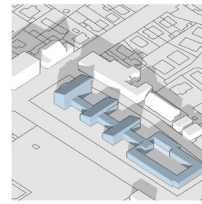
12uur



14uur



16uur

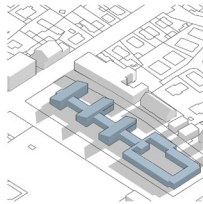


18uur

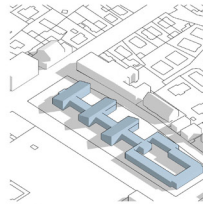
Schema schaduwstudie - zomer

21/12

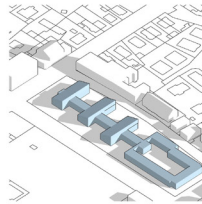
2 bouwlagen



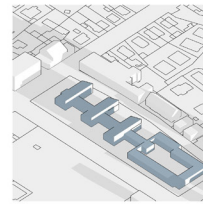
10uur



12uur

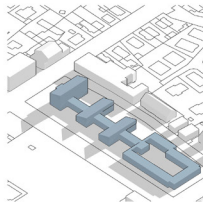


14uur

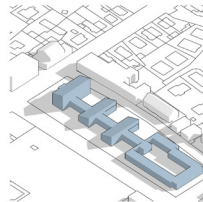


16uur

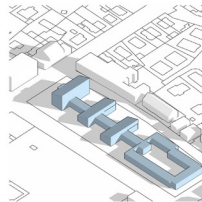
4 bouwlagen



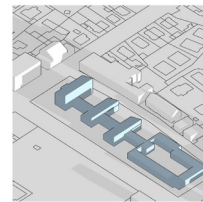
10uur



12uur



14uur



16uur

Schema schaduwstudie - winter

Basisconcepten

De gevoerde analyse van het projectgebied en zijn omgeving vormen een duidelijke, brede en degelijke vertrekbasis voor de opmaak van het RUP.

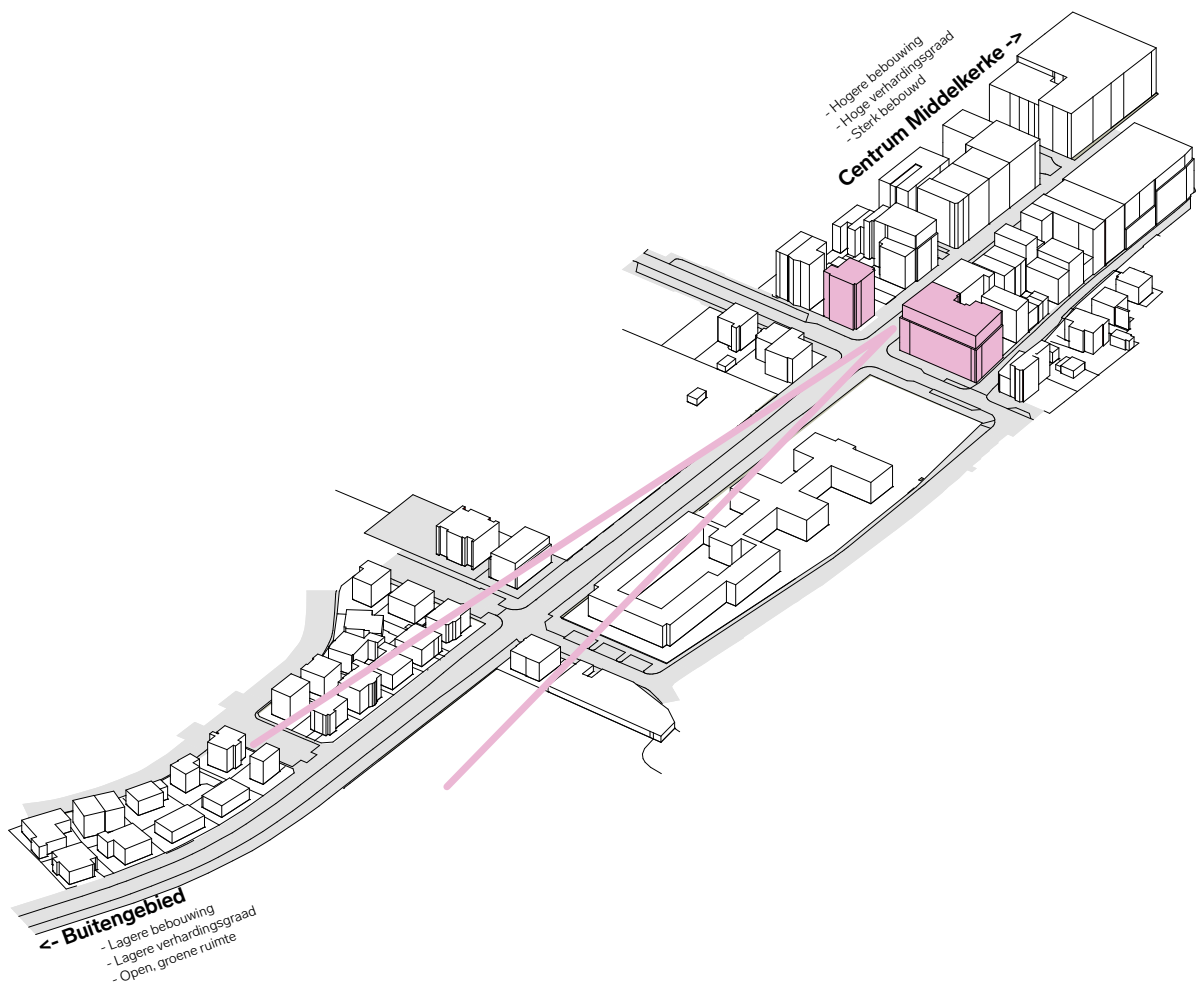
Verschillende inrichtingsalternatieven zijn afgetoetst met aandacht om de impact op de omgeving te beperken. Schaduwstudies, noodzakelijke afstanden tot de omliggende bebouwing en relaties met het bebouwde weefsel op ruimere schaal zijn afgetoetst. Het RUP probeert flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied zodat architecturale vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft. Door de toekomstmogelijkheden voldoende breed te houden, zal het draagvlak tijdens de uitvoering van het RUP dan ook breed kunnen blijven.

Enkele grote visielijnen/concepten worden vooropgesteld:

1. Het RUP is gelegen langs de Koninginnenlaan aan de rand van stedelijk gebied Middelkerke. Ter hoogte van de westzijde van het RUP is het straatprofiel van de Koninginnelaan (N34) breder en hebben de gebouwen een grotere afstand tot de rooilijn. Verder richting het centrum van Middelkerke, zien we dat het profiel ter hoogte van het kruispunt met de Ijzerlaan versmalt, de voorbouwlijn van de gebouwen op het kruispunt valt samen met de rooilijn. We zien ook dat de bouwhoogte van de gebouwen hier stijgt tot 4 à 5 bouwlagen + dakverdiep(en). Deze combinatie zorgt ter hoogte van het kruispunt voor een poort-effect als toegang tot het centrum van Middelkerke. De bebouwing in het plangebied kan dit poort-effect versterken door juist niet te bouwen tot op de rooilijn.
2. Naar bouwhoogte is het wel nuttig om eerder een overgang te maken en de confrontatie niet te groot te maken. Daarom wordt een hoogte vooropgesteld die vergelijkbaar is met deze van de nieuwe bebouwing langs de overzijde van de Koninginnelaan (N34) en de Duinenweg: 3 bouwlagen (of uitzicht als 3 bouwlagen).
3. Historisch gezien was de locatie van het huidige woonzorgcentrum een herstel- en vakantieoord in een groene omgeving. Vandaag is de zone in het huidig BPA Normandlaan juridisch bestemd als groenzone en in de feitelijke toestand is het plangebied ingericht als tuin bij het woonzorgcentrum. In tegenstelling tot de andere groene delen bij het woonzorgcentrum is deze tuin ingericht zonder echt een duidelijke identiteit. De tuin is ook volledig ommuurd en daardoor niet echt voelbaar vanop het openbaar domein. In het RUP wordt daarom gestreefd om de niet bebouwde ruimte landschappelijk kwalitatief in te richten. In relatie tot zijn ruimere omgeving kan dit bijvoorbeeld door inrichting met duingrassen, maar ook met een duinenlandschap/duinenreliëf. Een dergelijke inrichting kan ook de omwonenden 'zicht op groen' bieden en kan in de toekomst functioneren als een schakel in een ruimer groen netwerk van Middelkerke. Om op de niet-bebouwde delen zo weinig mogelijk extra

verharding te creëren, worden de parkeerplaatsen bij voorkeur ondergronds ingericht.

4. In het RUP wordt een zone afgebakend waar bebouwing mogelijk is, als verderzetting van het concept van de bestaande bebouwing op de site en in relatie tot de omliggende bebouwing. Deze zone zal voldoende afstand houden van de perceelsgrenzen en de draagkracht van de omgeving respecteren.
5. Binnen deze zone worden de voorschriften zo ruim mogelijk gehouden om de architecturale vrijheid op deze belangrijke plaats als poort tot het centrum zo veel mogelijk te behouden. Het RUP blijft zo ook voldoende toekomstbestendig.
6. Voor de uitbreiding kan vanuit voorgaande argumenten een maximale hoogte van drie bouwlagen toegelaten worden. Uit de gevoerde schaduwstudie blijkt dat dergelijke maximale hoogte geen negatieve invloed naar lichten heeft op de omliggende gebouwen. Bovendien past deze hoogte volledig binnen de doelstelling uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om een overgang in bouwhoogte tussen zee-strand-duinen-polders te creëren.



Schema ruimtelijke lezing plangebied en omgeving

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.

Contour RUP

Als te herbestemmen zone in het RUP wordt gekozen voor het gedeelte van het perceel met kadastrummer 'MIDDELKERKE 2 AFD/ C / 0283/00G037' dat zich binnen het BPA Normandlaan bevindt. Het plangebied wordt begrenst door de Koninginnenlaan in het noorden, de Ijzerlaan in het oosten en de Duinenweg in het zuiden. In het westen wordt het plangebied begrenst door de grens van het bestaande BPA Normandlaan en BPA Ijzerlaan.

Bestemmingszone

Zone voor gemeenschapsvoorziening

Het volledig plangebied wordt herbestemd als één zone voor gemeenschapsvoorziening. Op basis van de vooropgestelde visielijnen/concepten wordt bebouwing toegestaan binnen een vooropgestelde bouwzone met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen.

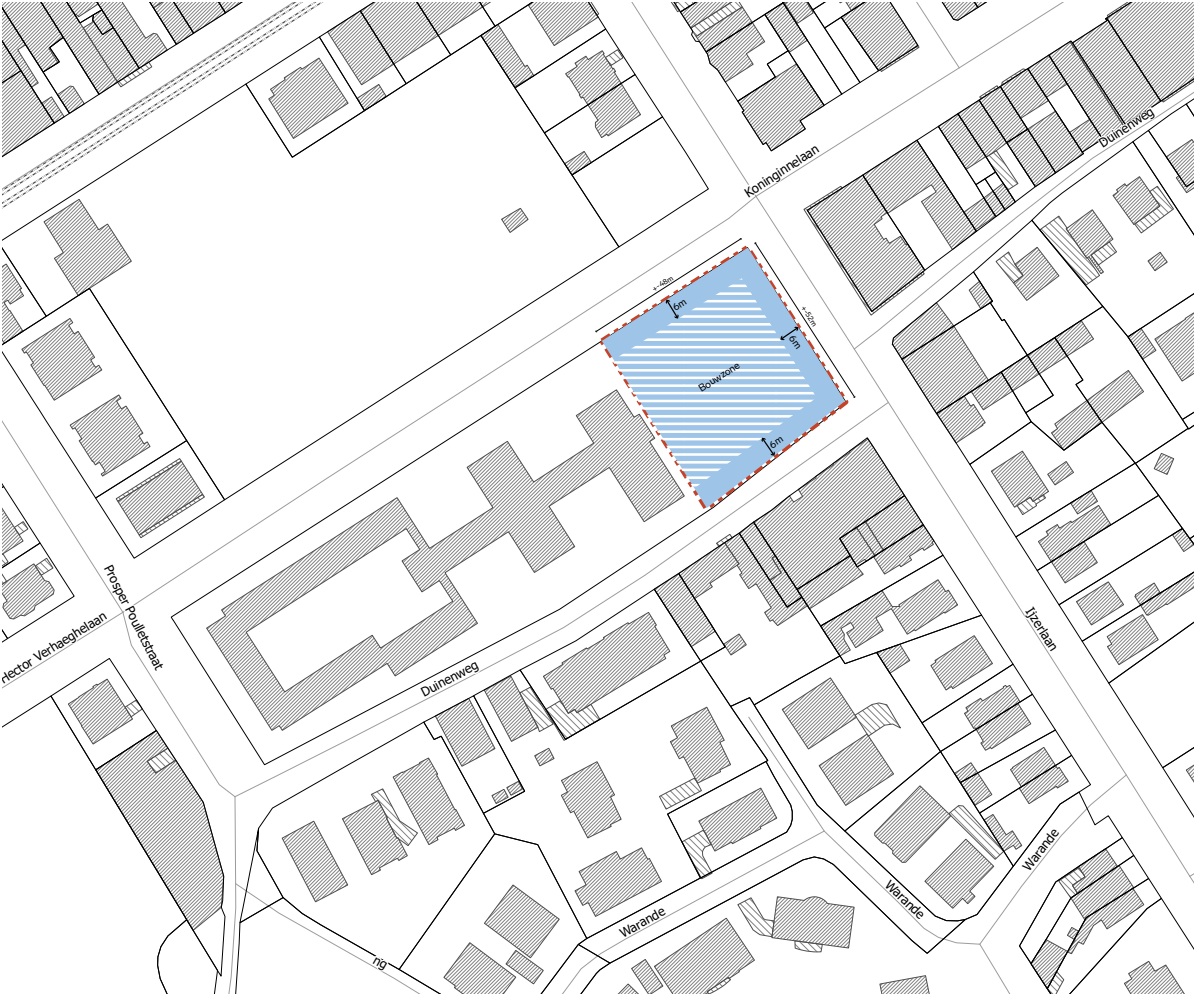
De bouwzone zal ten opzichte van de omliggende straten een afstand hebben van 6,00m.

De kwalitatieve bebouwingsgraad van de rest van de site (minder dan 40% bebouwing) wordt ook doorgetrokken.

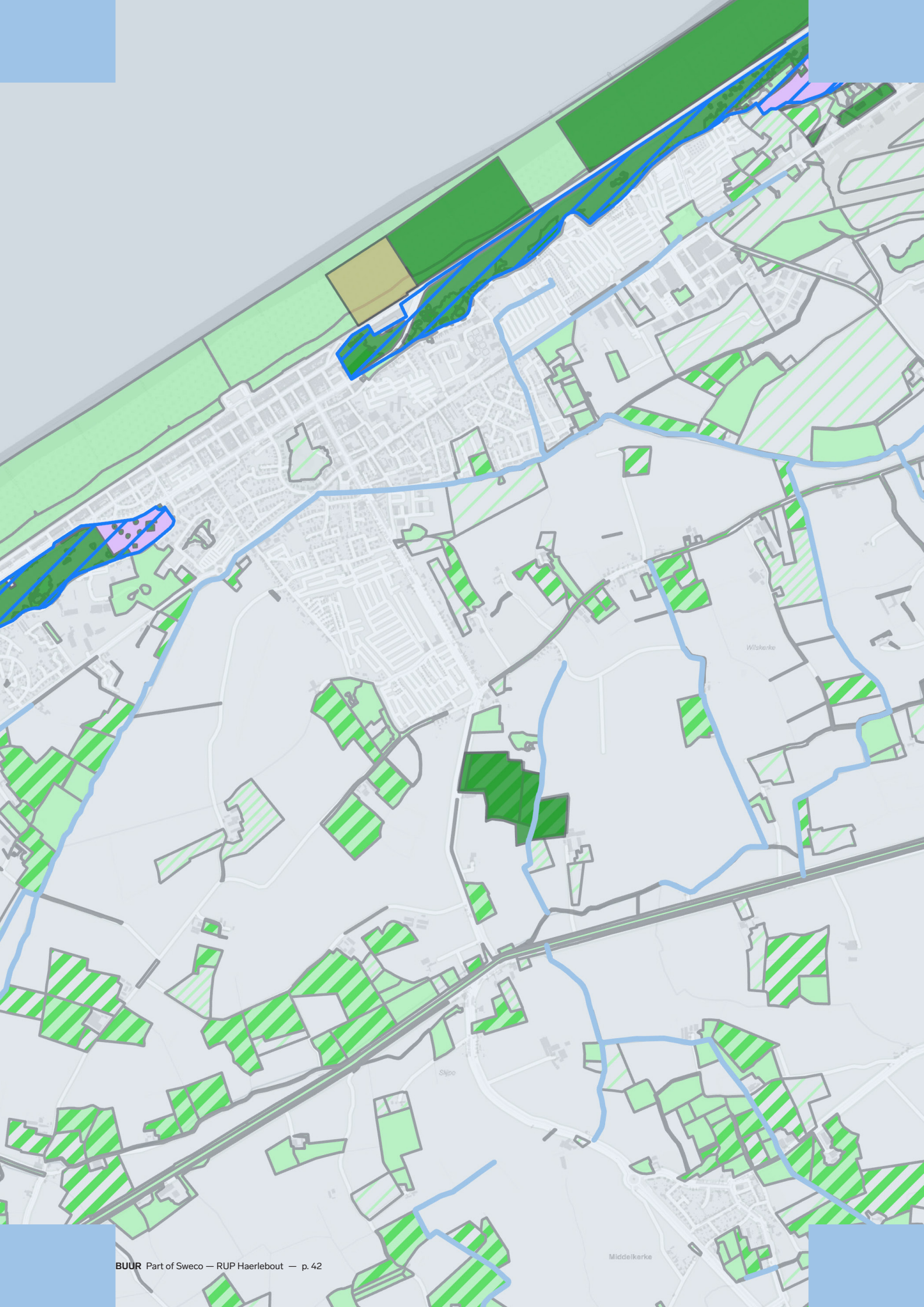
De onbebouwde zones worden kwalitatief groen en waterdoorlatend ingericht in harmonie met het kustlandschap. Er zal gebruik worden gemaakt van vegetatie kenmerkend voor de omgeving.

De nodige extra parkeerplaatsen, opgelegd volgens de gemeentelijke verordening, worden ondergronds voorzien ter hoogte van de nieuw te bouwen volumes.

Structuurschets



Structuurschets



5. MER-SCREENING

5.1 Inleiding

5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

5.1 INLEIDING

Opdracht

Opdrachtoomschrijving

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 'Normandlaan' (20 oktober 2009) herzien. De aanleiding hiertoe is de nood aan bijkomend capaciteit aan zorgwooneenheden op de site van het woonzorgcentrum Haerlebout, bevestigd door een berekening van het Agentschap Zorg en Gezondheid (12 april 2021) over de programmatie voor woonzorgcentra en centra voor kort verblijf.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name het juridisch mogelijk maken van de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum op eigen terrein 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.

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

TOETS PLAN-M.E.R.-PLICHT

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.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/ of habitatrichtlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de onmiddellijk ruimtelijk of vormelijk aangrenzende omgeving, de dichtsbijzijnde beschermingszone is een habitatrichtlijn onder de vorm van een beschermd duinengebied op 200m van het plangebied. De ordening van het studiegebied zal geen hinder veroorzaken op de speciale beschermingszones (SBZ) aangezien het plan kleinschalig van aard is.

Het 'RUP Haerlebout' vormt niet het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen.

Het voorgenomen 'RUP Haerlebout' bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau 'én/of' houdt een kleine wijziging in en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 0,26 ha betreft en 0,005% van het grondgebied van de hoofdgemeente Middelkerke. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling en de beperkte schaal van de mogelijkheden.

Overwogen alternatieven

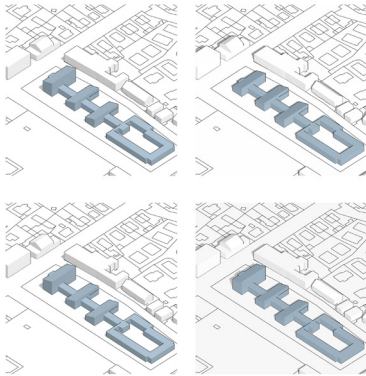
Nulalternatief

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 woonzorgcentrum Haerlebout niet kan uitbreiden. De situatie zoals de huidige toestand en beschreven in het Bijzonder Plan van Aanleg Normandlaan (2009) blijft dan behouden.

Het ontbreken van de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden houdt in dat geen bijkomende woongelegenheden voor ouderen mogelijk zijn. Dit terwijl er duidelijke nood is aan bijkomende bedden vanuit het woonzorgcentrum, de gemeente en het Agentschap Zorg en Gezondheid. Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief.

Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt net de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum



Uitgevoerde schaduwstudie

Haerlebout betreft. De uitbreiding van een woonzorgcentrum is steeds sterk gericht op het voorzien van gezamenlijke faciliteiten. Faciliteiten die momenteel dus al voor een groot deel aanwezig zijn op de site. Bovendien is de werking van een woonzorgcentrum er in eerste instantie op gericht op zorg geclusterd (en dus ter hoogte van de bestaande site) te kunnen uitvoeren.

In eerste instantie moet dus gekeken worden naar vrije locaties direct aansluitend bij bestaande woonzorgcentra. De gekozen locatie sluit onmiddellijk aan bij de site en vormt ruimtelijk ook de enige logische uitbreiding van de bestaande site.

Als beleidsalternatief zou de nood aan bijkomend zorgwonen ook opgevangen kunnen worden in of in de omgeving van andere woonzorgcentra. De behoefte in de ruimere omgeving is echter van dergelijke grootte dat deze zeker niet enkel binnen het plangebied opgevangen/kan opgevangen worden. Bovendien is een zekere spreiding nodig, deze spreiding is in Middelkerke en de ruime omgeving rond Middelkerke aanwezig en vormt een goed evenwicht.

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 waarbij een goede inpassing in de ruimtelijke omgeving en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht centraal stonden.

Verschillende inrichtingsalternatieven zijn afgetoetst met aandacht om de impact op de omgeving te beperken. Een schaduwstudie werd uitgevoerd in kader van de toelaatbare bouwhoogte. De inplanting werd afgetoetst ten opzichte van de omgeving en de huidige ruimtelijke functie van het kruispunt als poort tot Middelkerke. Hieraan werden noodzakelijke afstanden tot de rooilijn en tot de omliggende bebouwing bepaald en relaties met het bebouwde weefsel op ruimere schaal afgetoetst.

Het RUP probeert hierbij toch voldoende flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied zodat architecturale vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft.

5.2 ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN MILIEUEFFECTEN

Omgevingskenmerken

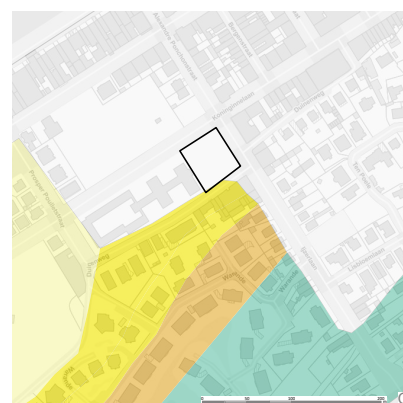
Kwetsbaarheid van het gebied

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 onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

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.



Bodemkaart
Bron: Geopunt



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt

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 in eerste instantie dat vooral rekening zal moeten worden gehouden met het aspect bodem en water.

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. Op ca. 200m, ten westen, bevindt zich een Natura 2000 gebied.
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 Warandeduinen, 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. Ca. 400m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een agrarisch gebied met ecologisch belang, aangeduid op het gewestplan.
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. 200m, ten westen, bevindt zich een VEN gebied.

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"> - Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem zeer gevoelig voor grondwaterstroming - Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem niet infiltratiegevoelig - Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied. - Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig
(open) gerangschikte waterlopen	Niet van toepassing op het plangebied en zijn omgeving.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Niet van toepassing op het plangebied. Op de biologische waarderingskaart wordt het strand op ca. 250m ten noorden van het plangebied en een waterpartij op ca 150m ten zuiden van het plangebied aangeduid als biologisch waardevol
Archeologische zone	Niet van toepassing op het plangebied.

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.

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

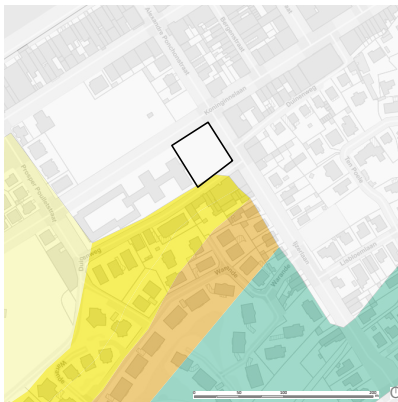
Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Bodem en drainage

Het plangebied is zelf niet bebouwd, maar is gelegen in een voornamelijk bebouwde omgeving waardoor het op de bodemkaart benoemd is als antropogene grond. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich zanderige gronden in de bovenste laag, eronder een menging tussen zand, klei, veen en grind.

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.



Bodemkaart
Bron: Geopunt



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Bron: Geopunt

Zoneringsplan / Signaalgebieden

Het volledige plangebied is gesitueerd in centraal gebied. Er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

Er zijn geen signaalgebieden aanwezig in het plangebied.

(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 en drainage

Het bestaande bestemmingsplan stuurt aan op groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen, al dan niet verhard, met daar rond een zone voor omgevingsaanleg.

Het RUP behoudt deze zone voor omgevingsaanleg, door afstanden tot het publiek domein te houden en specificeert een maximaal percentage die bebouwd kan worden, waarbij duidelijk vergroening nagestreefd wordt. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie kan dus niet gesteld worden dat er meer verharding wordt toegelaten dan er nu mogelijk is.

Grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit

Wel wordt in tegenstelling tot de bestaande planologische referentiesituatie specifiek bepaald dat een ondergrondse parking is toegelaten.

De plaatsing van ondergrondse funderingen en ondergrondse parkeerplaatsen zal slechts tijdelijk een invloed hebben op de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit. Gezien de bodem vroeger reeds sterk gewijzigd is door bouwwerken en de ligging van het plangebied in stedelijke context zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn.

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

Bodem en drainage

Het plangebied heeft een stedelijke context, het is bestemd als onverharde zone en ingericht als tuin met gras, beplanting en wandelpaden. Met het RUP zal de verhardingsgraad in beperkte mate toenemen, maar gezien de stedelijke context zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn.

Onder de bestaande gebouwen van het woonzorgcentrum is reeds een ondergrondse parking aanwezig. De nieuwe ondergrondse parking zal dus een uitbreiding vormen op de bestaande. Gezien de stedelijke context is de bodem reeds sterk verstoord in de omgeving. Ter hoogte van het plangebied zijn historisch reeds bouwwerken uitgevoerd. Het plaatsen van een ondergrondse parking kan hier, door de kleinschaligheid van de ingreep, als verwaarloosbaar worden beoordeeld.

Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Gezien het project gelegen is buiten een oppervlaktewaterwingebied valt er geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

Grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit

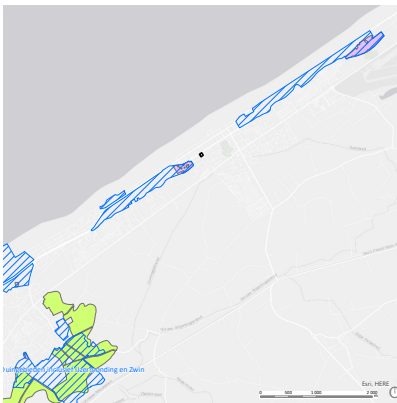
De plaatsing van ondergrondse funderingen en ondergrondse parkeerplaatsen zal slechts tijdelijk een invloed hebben op de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit. Door de bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte zal er plaatselijk minder water geïnfiltreerd worden.

Conclusie:

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan eerder zeer lokaal/kleinschalig worden bevonden waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de disciplines water en bodem ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt



Natura 2000 gebieden
Bron: Geopunt

DISCIPLINES FAUNA EN FLORA

Relevante kaarten in bijlage:

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

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Biologische waardering

Het gehele plangebied wordt gekarteerd als minder biologisch waardevol.

Andere

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreservaten of ecologische gebieden in het studiegebied. In de onmiddellijke omgeving is een habitatrichtlijngebied en VEN-gebied aanwezig.

Ecosysteemkwetsbaarheid

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten is het studiegebied niet kwetsbaar voor ecotoopverlies, verdroging, eutrofiëring en verzuring

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

Het bestaande bestemmingsplan stuurt aan op groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen, al dan niet verhard, met daar rond een zone voor omgevingsaanleg.

Met het RUP zal in deze zone wel bebouwing en verharding worden toegelaten, maar gezien de stedelijke context zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn. Bovendien wordt in tegenstelling tot de huidige bestemming in het gebied in het RUP ook aandacht geschonken aan de kwaliteit van het groen en de afstemming ervan op het omliggende waardevolle landschap.

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

De huidige inrichting betreft een groen ruimte, ingericht als tuin met gras, beplanting en wandelpaden zonder biologische waarde en binnen een verstedelijkte context

Met het RUP zal in deze zone wel bebouwing en verharding worden toegelaten, maar gezien de stedelijke context zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn. Bovendien wordt in tegenstelling tot de huidige groeninrichting in het gebied in het RUP ook aandacht geschonken aan de afstemming ervan op het omliggende waardevolle landschap.

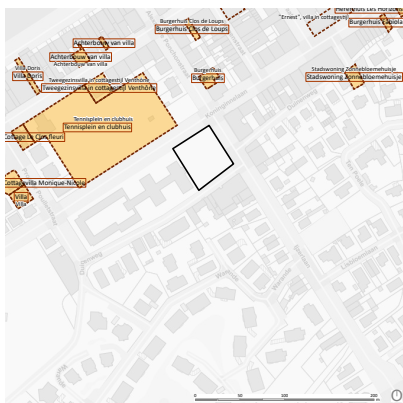
Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan eerder zeer lokaal/kleinschalig worden bevonden waardoor de impact als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline fauna en flora 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, zal hierbij eerder een beperkt positief effect hebben.

DISCIPLINES LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Relevante kaarten in bijlage:

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



Onroerend erfgoed inventaris
Bron: Geopunt



Atlas der Buurtwegen
Bron: Geopunt

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 bevindt zich volledig binnen het traditioneel landschap ‘Westelijke Middenkust (Nieuwpoort – Oostende)’. op ca. 100 m ten westen van het plangebied vinden we de relictzone ‘Duinen Middenkust’. Op ca. 50 m ten zuiden van het plangebied vinden we het lijnrelict ‘Graaf Jansdijk Middelkerke – Raversijde’ terug.

Ankerplaats

Geen

Inventaris bouwkundig erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen vastgesteld bouwkundig erfgoed.

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

Buurtwegen

Buurtwegen 10 bis en 6 lopen theoretisch door het plangebied. Fysiek vormen zij eigenlijk de Duinenweg en de IJzerlaan.

Archeologie

Binnen-of grenzend aan- het plangebied komen geen elementen voor die aangemeld zijn in de centrale archeologische inventaris.

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

Het RUP laat geen bebouwing toe ter hoogte van de theoretische intekening van de buurtwegen en aangezien er geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten bevinden in het plangebied zijn er geen effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

In tegenstelling tot de huidige groeninrichting in het gebied, wordt in het RUP aandacht geschonken aan de afstemming ervan op het omliggende waardevolle landschap.

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

Aangezien zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten bevinden in het plangebied zijn er geen effecten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve impact zal zijn voor de discipline landschap, beschermd 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, zal hierbij eerder een beperkt positief effect hebben.

DISCIPLINE MENS, SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN EN MENSVEILIGHEID

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 vormen voor het grootste gedeelte een weergave van de feitelijke situatie. De huidige inrichting van het plangebied betreft de tuin van het aanpalende woonzorgcentrum. De tuin is ingericht met gras, beplanting en wandelpaden.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

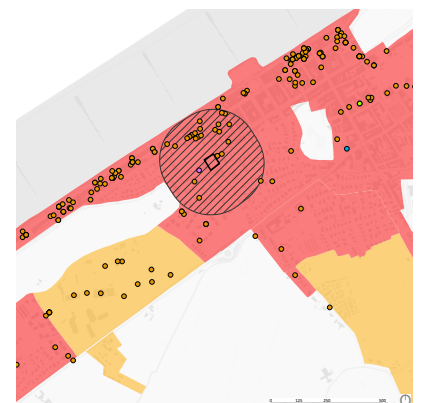
Beschrijving feitelijke referentiesituatie

Ruimtegebruik

De huidige inrichting betreft stedelijke context, de groenruimte is ingericht als tuin met gras, beplanting en wandelpaden. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich de gebouwen van het woonzorgcentrum.

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 waardoor het risico op dergelijke ongevallen heel beperkt tot onbestaande is.



Externe mensveiligheid
Bron: Geopunt

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. De planologisch en feitelijke referentiesituatie hangen heel hard samen.

Er kan worden gesteld dat het gebied zowel planologische als feitelijk ruimtelijk onlosmakelijk gekoppeld met de rest van de woonzorgsite moet worden bekeken en als deel van de kern van Middelkerke.

De bestaande bestemmingen 'zone voor groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen' en zone voor voortuinstrook uit het BPA moeten op die manier ook gezien worden in combinatie met de bestemming zoals in aanliggend BPA 3 Ijzerlaan als polyvalente verblijfszone (i.f.v. zorgwonen).

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

Het RUP geeft duidelijke ambities weer:

- Uitbreiding van de gebouwen van het woonzorgcentrum.
- Inrichten van kwalitatief groene ruimte die afgestemd is op het omliggend landschap en tegelijk een meerwaarde bieden voor de omgeving

Het gebied ligt in een stedelijk gebied, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum. De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidig beleid, zoals vertaald in beleidsplan ruimte Vlaanderen:

- Intensivering van de bebouwde ruimte.
- Woningenbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling

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-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid zijn er als gevolg van het plan geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

DISCIPLINE MOBILITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

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

Beschrijving planologische referentiesituatie:

Functioneel

Het bestaande RUP is op zich bestemd met niet mobiliteitsgenererende functies als groenaanleg en wijkrecreatie. De planologische referentiesituatie moet echter bekeken worden in relatie tot de naastliggende polyvalente verblijfszone uit het BPA 3 IJzerlaan (i.f.v. zorgwonen), waar de zone zowel ruimtelijk als eigendomsgewijs deel van uitmaakt.

Verordening

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

- 5.7. Ziekenhuizen, klinieken, woon- en zorgcentra:
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per schijf van vier bedden.
Verbouwingswerken: Eén parkeerplaats per schijf van vier bijkomende bedden.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Het studiegebied betreft het perceel van het woonzorgcentrum Haerlebout met privaat gebruik. Het perceel wordt ontsloten door de Koninginnelaan, Duinenweg en de Prosper Pouilletstraat.

Langs de IJzerlaan en Koninginnenlaan is ruimte voorzien voor langsparkeren. Op de percelen van het woonzorgcentrum bevindt zich een parking met een ongeveer 10 parkeerplaatsen voor bezoekers. Bijkomend is er ook een ondergrondse parkeergarage met toegang langs de Duinenweg. Een fietsenstalling is voorzien aan de ingang van het woonzorgcentrum.

In een straal van 500 meter bevinden zich twee tramhaltes en vijf bushaltes. Het dichtstbijzijnde treinstation is dit van Oostende op ca. 10km.

Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich verschillende fietsroutes: Langsheen de Koninginnelaan loopt de fietssnelweg F34, het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk volgt de IJzerlaan en Duinenweg en het Recreatief fietsnetwerk tussen knooppunt 60 en 44 loopt ten westen van het studiegebied.

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 het gebied zowel feitelijk als planologisch juridisch samen kan gezien worden als deel van de bestaande woonzorgsite.

Gezien de functie zorgwonen, blijft het aantal bijkomende mobiliteitsbewegingen en parkeerplaatsen beperkt.

De verordening voor parkeren is ook geldig binnen het RUP. Er zullen een aantal parkeerplaatsen worden opgelegd evenredig aan het aantal bijkomende bedden die gecreëerd worden.

Er wordt gevraagd in het RUP deze parkeerplaatsen ondergronds te voorzien, m.u.v. de nodige parkeerplaatsen voor personen met een handicap. Indien technisch mogelijk kan aangesloten worden op de bestaande ondergrondse parkeergarage.

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline mobiliteit beperkt positief zijn.

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat gezien de aard van het RUP, nl. de uitbreiding van een bestaand woonzorgcentrum, de impact van het plan eerder zeer lokaal/ kleinschalig kan worden bevonden waardoor ze als verwaarloosbaar kan worden beoordeeld. De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline mobiliteit ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.



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 zijn omgeving bevinden zich geen waterlopen.

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

De gebouwen binnen het plangebied maken deel uit van centraal gebied en zijn aangesloten aan de 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 zal worden voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden, er wordt bijgevolg verwacht dat er geen veiligheidsrapport zal moeten worden opgemaakt.

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 Normandlaan 1 (K.B. 18/10/2009) en RUP Horeca (26/09/2013)

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van zone woongebied uit het gewestplan Oostende - Middenkust.

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit BPA Normandlaan 1:

- Art. 4 - Zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg, recreatie en sport Artikel 4A - Deelzone 4A : Groenaanleg en wijkrecreatie, voetwegen en waterpartijen
- Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi, voortuinen en vrije stroken in het privaat domein

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 mogelijk aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/ gebruikersschade/ compensatie.

Planbaten/planschade

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

**BU
UR**
Part of Sweco

INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE