

RUP ZEEDIJK - TENNIS

STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — november 2022

KLANT— Gemeente Middelkerke



Part of Sweco

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	20
3. Plannings- en beleidscontext	23
3.1 Juridische context	24
3.2 Planningscontext	28
3.3 Relevante plannen en studies	42
4. Visie	51
4.1 Uitgangspunten	52
4.2 Algemeen visieverhaal	55
4.3 Inrichtingsscenario's	66
4.4 Structuurschets	74
5. MER-Screening	83
5.1 Inleiding	84
5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	87
6. Technische bepalingen	107

RUP ZEEDIJK - TENNIS

STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009
PLAN ID — 35011_214_00002_00004
DATUM — november 2022

KLANT:

Gemeente Middelkerke

CONTACT

Matthias De Clerck
deskundige RO
matthias.declerck@middelkerke.be
+32 (0)59 31 30 16

PROJECT TEAM: Strategic planning

CONTACT

Stien Van Rompuy
team manager
stien.vanrompuy@swecobelgium.be
+32 (0) 497 24 03 19

Sil Goossens

senior project leader

Gertjan Lebrun

project leader

Dieter Roels

adviseur ontwerper



1. SCOPING EN INLEIDING

1.1 Opdracht

1.2 Afbakening plangebied

1.1 OPDRACHT

Sweco herziet het bestaande RUP Zeedijk-Tennis met laatste wijziging dd. 2016 op vraag van de gemeente Middelkerke. Het bestaande RUP bakent strikte bouwzones af met bijhorende voorschriften waardoor weinig flexibiliteit mogelijk is. Door veranderende maatschappelijke noden en omgevingskenmerken is het bestaande RUP niet meer actueel.

Situering van de startnota in het planproces

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

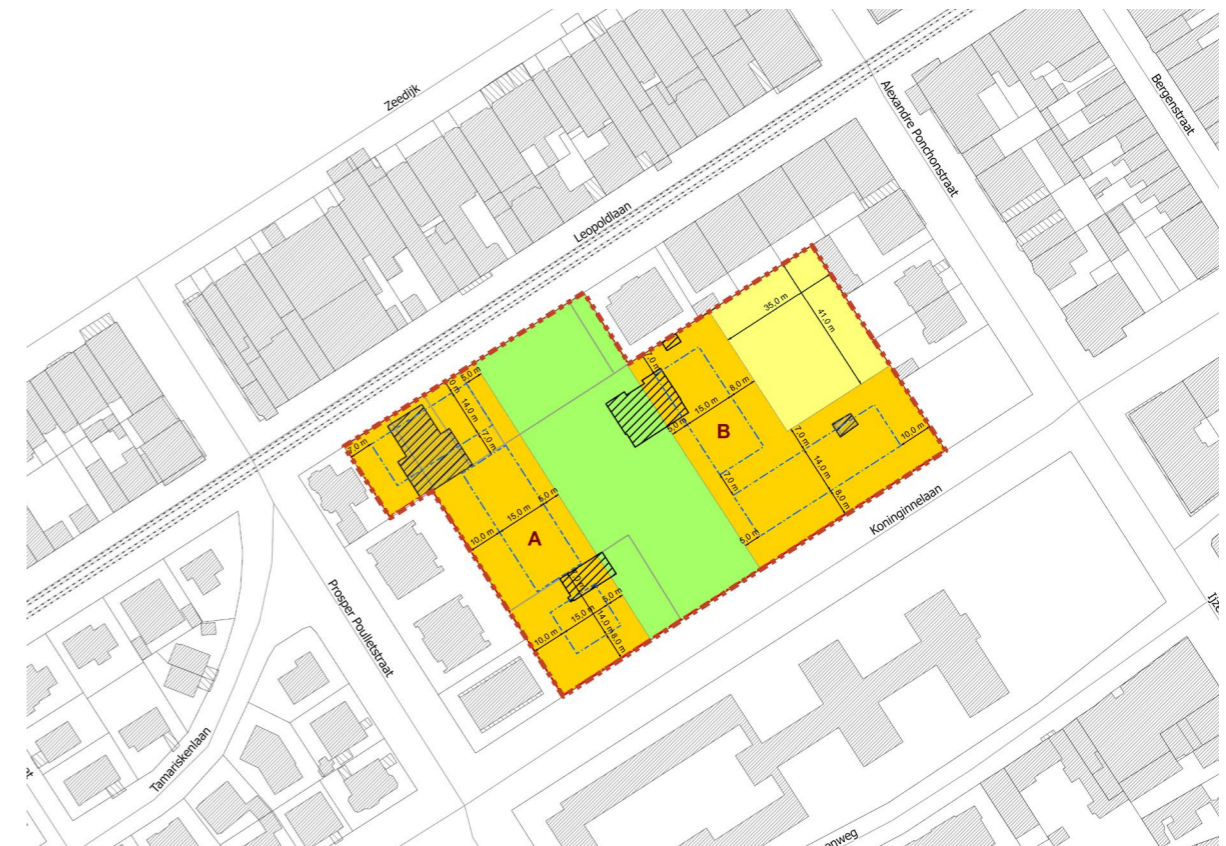
- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of vooronderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving 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 Zeedijk - Tennis herziet het bestaande RUP Zeedijk-Tennis (2016). Het plangebied waarop het RUP betrekking heeft, wordt afgebakend door de perceelsgrens van volgend perceel met kadastrummer:

- MIDDELKERKE 2 AFD/ C / 0283/00K037

Het RUP Zeedijk - Tennis grenst aan de Leopoldlaan in het noorden en aan de Koninginnelaan in het zuiden. In het oosten en westen wordt het plangebied begrenst door de grenzen van de omliggende percelen.



Herziening RUP Zeedijk-Tennis - 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 Zeedijk - Tennis is gelegen in de gemeente Middelkerke. Het RUP wordt ontsloten door de Leopoldlaan, Alexandre Ponchonstraat, Koninginnenlaan en de Prosper Pouletstraat.

Langs de Leopoldlaan zijn een groot aantal voorzieningen aanwezig waaronder een bakkerij, kappers en eet- en drankgelegenheden. Het centrum van Middelkerke, het Epernayplein, bevindt zich op 400m.

Het RUP bevindt zich op een tweede lijn achter de zeedijk, het strand ligt op een loopafstand van 100m.

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, het Normandpark, bevindt zich binnen een gelijkaardige afstand van het RUP.

Situering en afbakening – Micro

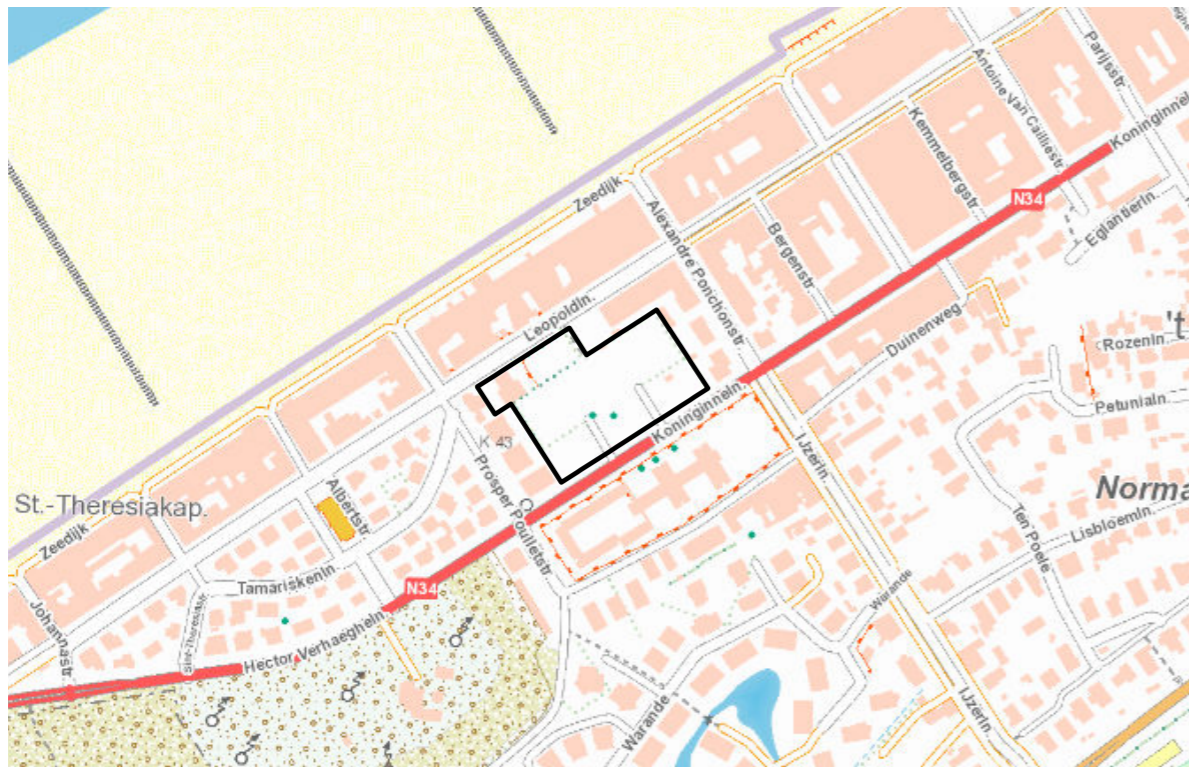
Het plangebied wordt gekenmerkt door centraal een verharde oppervlakte, gebruikt als parking. De parking heeft een in- en uitrit die aantakt op de Koninginnelaan. Langs de Koninginnelaan en de Leopoldlaan bevinden zich enkele grasvlaktes. In het noorden van het plangebied bevindt zich één gebouw.

De bebouwing langs de zijden van het RUP bestaat uit enkele eengezinswoningen en appartementsgebouwen met 2 à 4 bouwlagen onder hellend dak. In het noordoosten grenst het RUP aan een groter appartementsgebouw, bestaande uit 9 bouwlagen (waarvan 1 bouwlaag teruggetrokken).

Langs de Leopoldlaan en Koninginnenlaan is ruimte voorzien voor langsparkeren.

Het plangebied is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed voor de voormalig aanwezige tennisterreinen en bijhorend clubhuis. Deze inrichting is in de feitelijke toestand niet meer waar te nemen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van van ca 1,10 ha.



Liggingplan met aanduiding RUP Zeedijk - Tennis



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 Zeedijk - Tennis tot 1904 voornamelijk onbebouwd was. De duinen reikten tot op deze plaats. Vanaf 1904 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 bebouwing van Middelkerke concentreerde zich op dat moment hoofdzakelijk ten oosten van het plangebied, geleidelijk aan breidde deze uit richting het westen.

Het plangebied is volledig opgenomen in de inventaris als bouwkundig erfgoed. In 1925 werden zeven tennisvelden en bijhorend aangepast clubhuis in Anglo-Normandische bouwstijl opgetrokken. Deze inrichting is vandaag volledig verdwenen. Enkel de boog aan de inkom met aanduiding 'tennis' is nog aanwezig, deze duidt de inkom naar de huidige parking aan.

Langsheen de Leopoldlaan zijn links en rechts, aangrenzend aan het plangebied nog twee woningen aangeduid als cultureel erfgoed. Beide villa's zijn in cottigestijl opgetrokken in het eerste kwart van de 20ste eeuw. De rechtse woning is momenteel vervangen door een appartementsgebouw. De linkse woning bestaat nog.

Aan de overzijde van de koninginnelaan werd rond 1900, op de locatie van het huidige woonzorgcentrum Haerlebout, 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.

Deze verschillende elementen duiden erop dat dit deel van Middelkerke een welgestelde buurt in een groene, open ruimte was met verschillende recreatiemogelijkheden.



Tennisplein en clubhuis
Bron: Inventaris onroerend erfgoed (ID: 55006)

Oorspronkelijk was het perceel, waarop het voorliggende RUP betrekking heeft, bestemd als park- en sportzone conform het BPA Zeedijk. Gezien de stopzetting van de tennisclub en de minigolfclub was deze bestemming achterhaald. Het RUP Zeedijk-Tennis herbestemde deze zone in 2016 als zone voor meergezinswoning met een centrale parkzone. Deze ruimte had als doel om de kwaliteit van de openbare ruimte in de gemeente te versterken. Dit RUP heeft geen uitwerking gekregen in een bouwproject.



2.3 FEITELIJKE TOESTAND

Beschrijving Site Tennis

Het RUP wordt ontsloten door de Leopoldlaan, Alexandre Ponchonstraat, Koninginnenlaan en de Prosper Pouilletstraat.

Het plangebied wordt gekenmerkt door centraal een grote geasfalteerde parking. Deze parking is hoofdzakelijk gericht op autoverkeer, er zijn ca. 165 parkeerplaatsen. De parking heeft een in- en uitrit die toegankelijk is via de Koninginnelaan. Een toegang voor niet-gemotoriseerd verkeer is aanwezig langsheen de Leopoldlaan. Deze tweede toegang wordt aangeduid door de toegangsboog van de voormalige tennisvelden met opschrift 'tennis'.

Langsheen de Koninginnelaan en de Leopoldlaan kent het plangebied een open karakter met grasvlaktes en enkele verspreide bomen. In het noorden van het plangebied bevindt zich één gebouw waarvan de functie niet bekend is. Verder bevindt zich in het zuiden een kleiner gebouw als aardgascabine.

De bebouwing grenzend aan de contour van voorliggend RUP bestaat in het oosten en westen uit enkele eengezinswoningen en villa-appartementsgebouwen met 2 à 4 bouwlagen onder hellend dak (langsheen Alexandre Ponchonstraat en Prosper Pouilletstraat). In het noordoosten grenst het RUP aan een groter appartementsgebouw, bestaande uit 9 bouwlagen (waarvan 1 teruggetrokken bouwlaag) en een kleiner villa-appartementsgebouw van 4,5 bouwlagen.

Betreffende de topografie van het terrein kan gesteld worden dat de grond binnen het plangebied matig vlak is (0 tot 5%).

Beschrijving omgeving Tennis

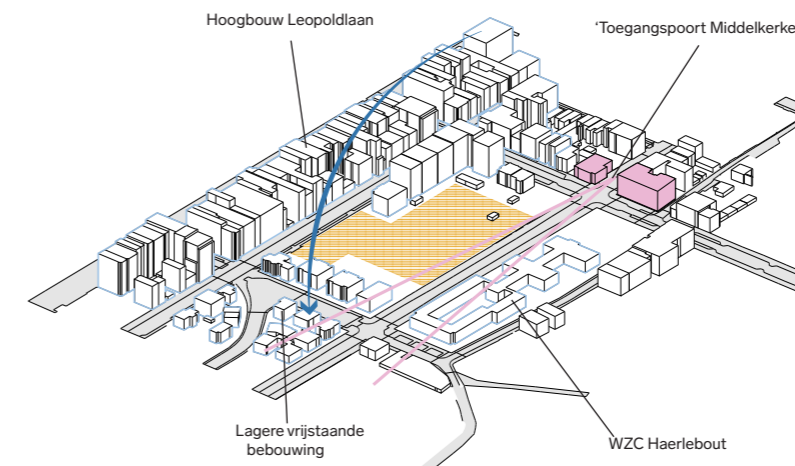
Het RUP Zeedijk - Tennis is gelegen in de gemeente Middelkerke, ten zuid westen van het centrum op een loopafstand van 400m. Het projectgebied bevindt zich in een overgangsgebied tussen dense en hoge bebouwing (appartementsgebouwen) ten noorden en ten oosten van het plangebied naar een gebied met lage en open bebouwing ten zuiden en ten westen van het plangebied. De parking met grasvelden vormt één van de weinig, resterende open ruimtes in de nabijheid. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoge verhardingsgraad.

De hoge bebouwing situeert zich hoofdzakelijk langsheen de Leopoldlaan en bestaat uit voornamelijk appartementsgebouwen van gemiddeld 6 bouwlagen met maxima tot 9 bouwlagen en op het gelijkvloers dikwijls een handelsfunctie waaronder een bakkerij, kappers en eet- en drankgelegenheden.

Ten zuiden van het plangebied -en van de Koninginnelaan- vinden we het woonzorgcentrum Haerlebout terug, 2 bouwlagen met hellend dak. Het woonzorgcentrum heeft concrete plannen voor uitbreiding, een RUP is momenteel in opmaak.

Tenslotte vinden we ten westen van het plangebied een lagere vrijstaande bebouwing terug. Deze bestaan uit villa-appartements van 2 tot 4 bouwlagen en vrijstaande eengezinswoningen van 1 tot 2 bouwlagen.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP zich op een overgangszone bevindt tussen hoogbouw en laagbouw.

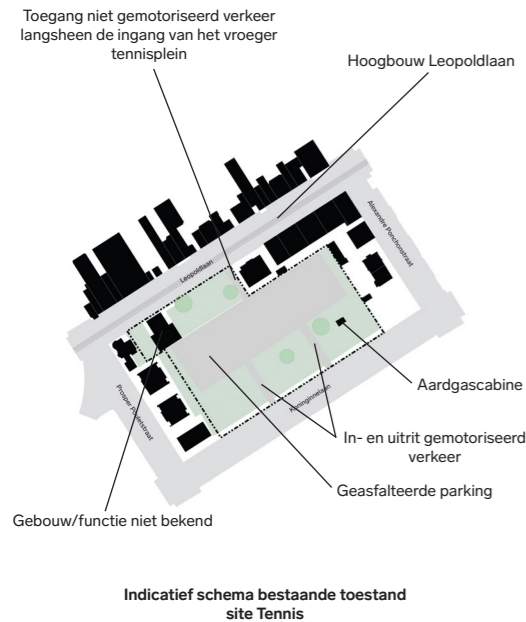


Indicatief schema bestaande toestand omgeving site Tennis

Het plangebied is omgeven door straten met dubbelrichtingsverkeer, voetpad en ruimte voor langsparkeren. Langsheen de Leopoldlaan loopt een tramlijn, in een straal van 500 meter bevinden zich twee tramhaltes. De Koninginnelaan (N34), grens in het zuiden van het plangebied, het is een belangrijke verbindingssas tussen verschillende badsteden en toegangsweg van Middelkerke centrum. Vanaf hier 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 ter hoogte van het RUP kan gezien worden als de overgang tussen buitengebied en de kern.

Het RUP bevindt zich op een tweede lijn achter de zeedijk. De zeedijk van Middelkerke bevindt zich op ca. 75 m ten noorden van het plangebied.

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.





- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 6 bouwlagen
- 7 bouwlagen
- 8+ bouwlagen
- Schuin dak 2L
- Schuin dak 1L

Plan feitelijke toestand omgeving RUP Zeedijk - Tennis

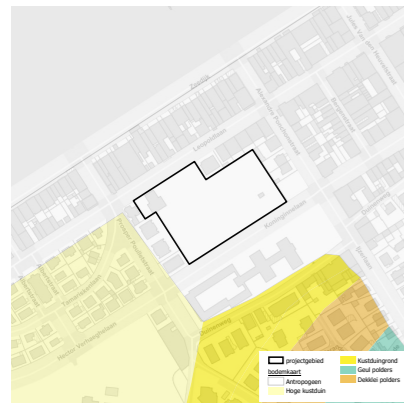


2.4 OMGEVINGS- KENMERKEN

Abiotische kenmerken

Topografie

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



Bodemkaart
Bron: Geopunt

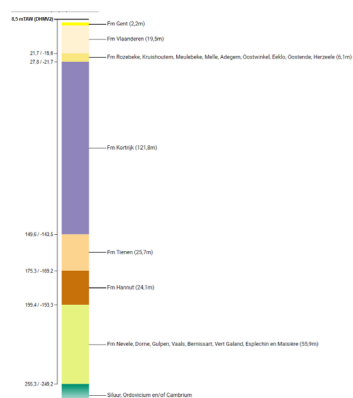
Bodemkenmerken

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. In de omgeving van het plangebied, in het zuiden en westen, bevinden zich Hoge Kustduinen en Kustduingronden. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebied vroeger een uitloper was van de nabijgelegen duinen, wat bevestigd wordt in de hellingskaart. Hellingen tot 5% zijn waar te nemen op de hellingskaarten.

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 zuiden grenzend aan het plangebied plangebied is één grondboringen tot een diepte van 6,00m uitgevoerd. Dit verslag bevestigt de bevindingen uit de virtuele boring: de bovenste bodemlagen bestaan uit hoofdzakelijk zand.



Geologische boring
Bron: digitale boring DOV, 2021

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 is het VEN- en habitatrichtlijngebied de Middenkust duinen. Een tweede groot VEN- en habitatrichtlijngebied situeert zich aan de oostelijke zijde van Middelkerke.



Aanduiding VEN gebieden
Bron: Geopunt

Biologische waarderingskaart

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



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt

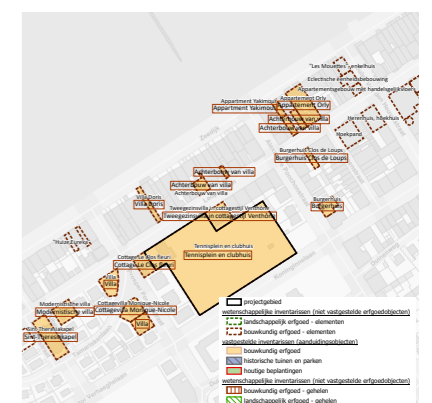
Landschappelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het verstedelijkt gebied van Middelkerke. Het plangebied is in de huidige toestand ingericht als parking met omliggend grasvelden. Het is een van de weinig resterende open ruimtes in de omliggende bebouwde omgeving.

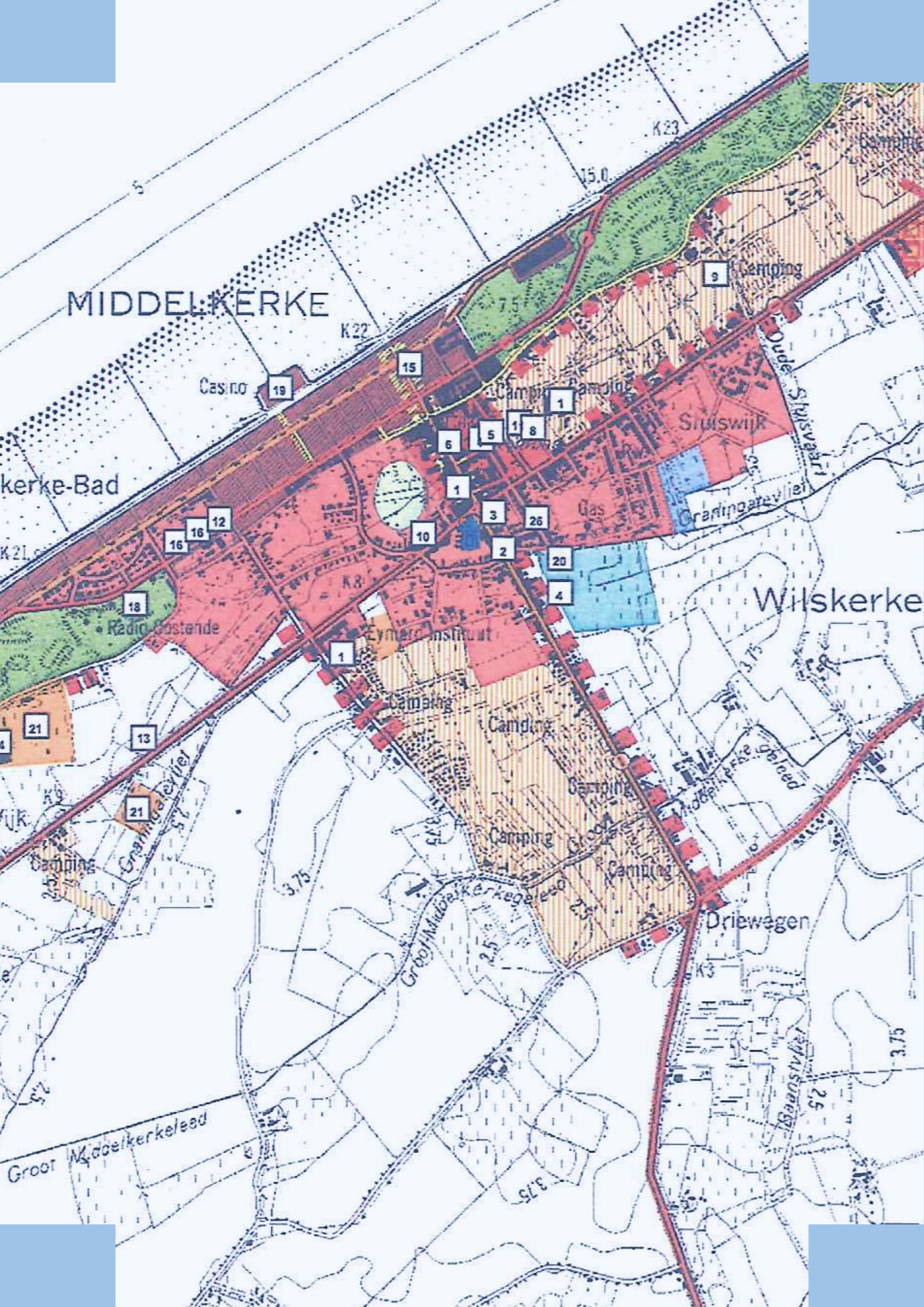
Onroerend erfgoed.

Het gehele plangebied is opgenomen in de vastgestelde inventaris als bouwkundig erfgoed. Dit door de historische aanwezigheid van een tennisplein en bijhorende clubhuis in Anglo-Normandische bouwstijl. Vandaag is deze inrichting zo goed als volledig verdwenen. Aangrenzend aan het plangebied zijn twee villa's in cottage stijl opgenomen in de inventaris. De 'tweegezinsvilla in cottagestijl Venthône' is reeds vervangen door een appartementsgebouw.

Verder bevinden zich in de omgeving nog enkele woningen die opgenomen zijn in de inventaris als bouwkundig erfgoed.



Aanduiding vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
Bron: Geopunt



3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

- 3.1 Juridische context
- 3.2 Planningscontext
- 3.3 Relevante plannen en studies

3.1 JURIDISCHE- CONTEXT

Bestemmingsplannen

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



RUP Zeedijk - Tennis
Bron: Gemeente Middelkerke

RUP Zeedijk - Tennis

Het RUP Zeedijk-Tennis werd goedgekeurd op 14 april 2016. Het RUP wordt afgebakend door de Koninginnelaan, Leopoldlaan, Alexandre Ponchonstraat en Prosper Pouletstraat en vervangt deels het bestaande BPA Zeedijk. Dit gebied was binnen het BPA bestemd als zone voor recreatie. Na de stopzetting van de tennis- en minigolfclub op het terrein werd het plangebied herzien binnen het RUP Zeedijk-Tennis. Hierin werden zones afgebakend en bestemd als zone voor wonen rondom een parkzone. Het bestaande RUP is opgebouwd met strikte stedenbouwkundige voorschriften en strikte zones, afbouwend van aan de bestaande bebouwing naar de centrale parkzone. In zone A zijn maximaal 3 bouwlagen toegelaten met een maximale nokhoogte van 14m. In zone B zijn maximaal 4 bouwlagen toegelaten met een maximale nokhoogte van 17m.



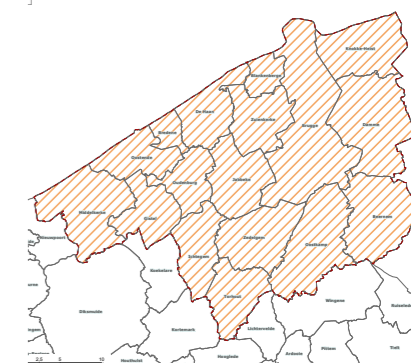
RUP Horeca
Bron: Gemeente Middelkerke

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.

PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende

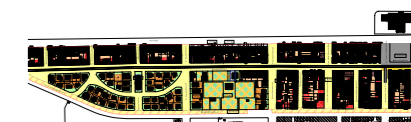
Op 5 juni 2015 werd het PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende goedgekeurd. Het plangebied is aangeduid als 'Overdruk solitaire vakantiehuizen'. Deze overdruk maakt het mogelijk om in landbouwgebied een constructie waar louter een residentiële woonfunctie aan gekoppeld is, te vergunnen als solitaire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



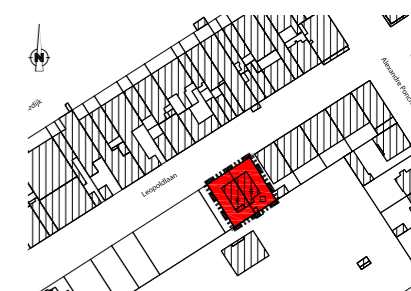
PRUP Solitaire vakantiehuizen
Bron: Provincie West-Vlaanderen

BPA Zeedijk (deel plangebied herbestemd door RUP Zeedijk-Tennis)

Het BPA Zeedijk werd op 23 november 2005 goedgekeurd. De delen gelegen binnen het plangebied van voorliggend RUP zijn intussen herzien binnen RUP Zeedijk-Tennis en dus niet meer van toepassing. Wel relevant zijn de aangrenzende bestemmingszones. Ten noordoosten van het plangebied is een zone 'hoogbouw met bebouwing tot 8 bouwlagen met platte dakvorm' aangeduid. In het oosten en westen zijn de percelen bestemd als 'open en halfopen woonzone' met bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen (max. 3m hoogte per bouwlaag) en hellend dak (nokhoogte 6m boven kroonlijsthoogte). Dit resulteert veelal in 4 bouwlagen waarvan 2 onder een hellend dak.



BPA Zeedijk
Bron: Gemeente Middelkerke



BPA 2bis Zeedijk Saldo
Bron: Gemeente Middelkerke

RUP 2bis Zeedijk Saldo

Dit RUP werd op 14 juli 2011 goedgekeurd en herbestemd één perceel, gelegen net ten noorden van het plangebied van voorliggend RUP. Naar aanleiding van de stopzetting van de tennis- en minigolfclub op het terrein stonden de gebouwen leeg. Het perceel was binnen het BPA Zeedijk nog aangeduid als zone voor 'park en/of sport'. Het RUP geeft het gebied een herbestemming naar wonen en biedt hierdoor meer herontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur samenvoeging geldende bestemmingsplannen

Wegen en water

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

Landschapsatlas en beschermingen

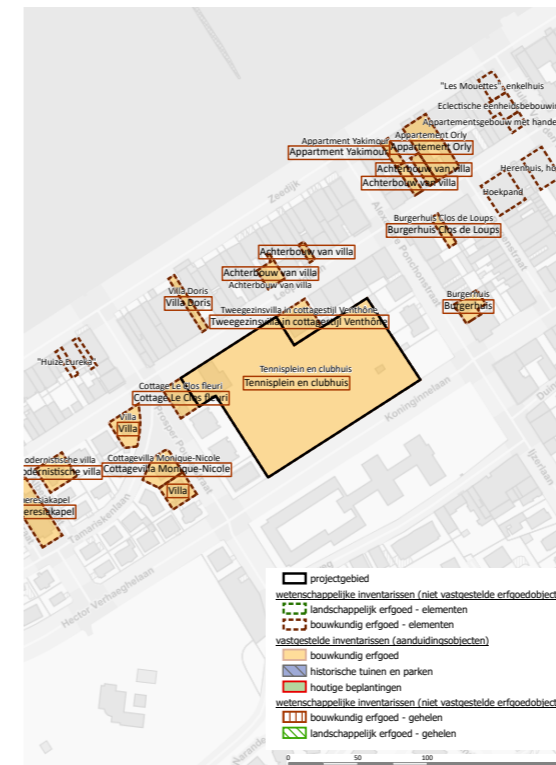
Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Beschermd onroerend erfgoed	Niet van toepassing	
Vastgestelde inventarissen	- Vastgesteld bouwkundig erfgoed - Tennisplein en clubhuis (ID: 55006)	- Vastgesteld bouwkundig erfgoed - Tweegezinsvilla in cottigestijl Venthône (ID: 55005) - Cottage Le Clos fleuri (ID:55007)
Beheerplannen	Niet van toepassing	



Fietsnetwerk
Bron: Geopunt



Watertoets kaarten
Bron: Geopunt



Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed
Bron: Geopunt



Ijzermonding en Sint-Laureinsduinen
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed

3.2 PLANNINGS- 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

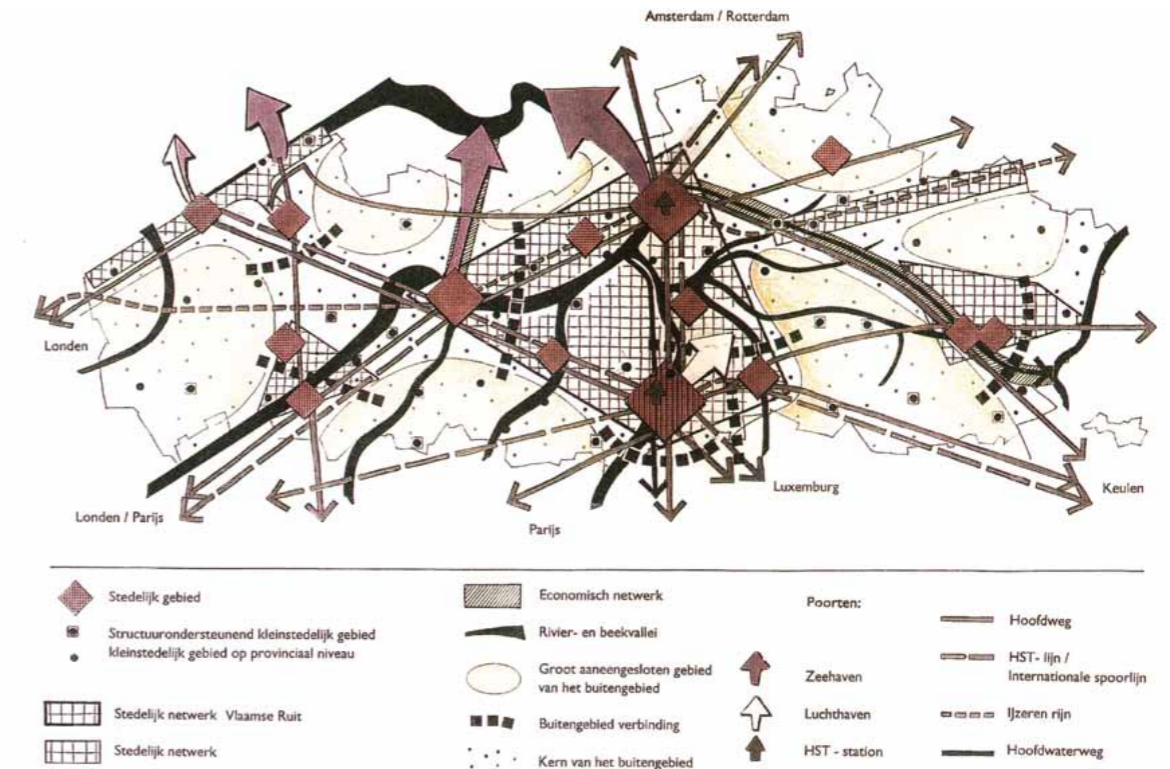
Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau 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.

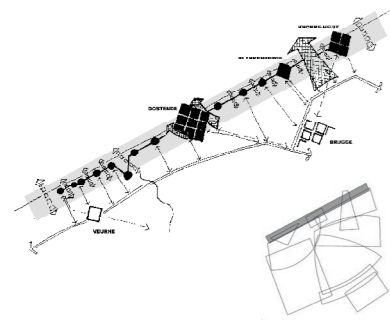
Er wordt veel belang gehecht aan de bescherming van de Vlaamse kuststreek. Zo zijn de T.O.P-projecten aan de kust een voorbeeld van gebiedsgerichte werking. Het Vlaams ruimtelijk beleid legt in het gebiedsgericht beleid voor water op Vlaams niveau prioriteit bij de uitvoering van het Geactualiseerd Sigmaphan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



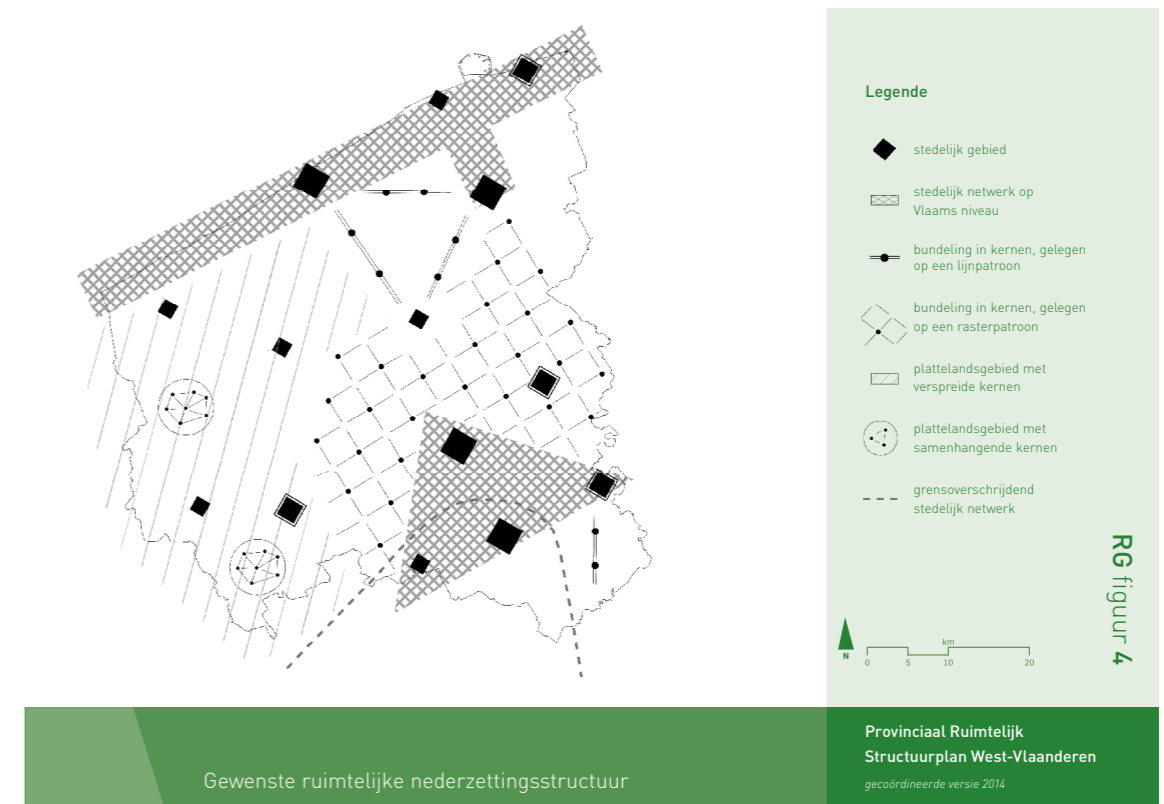
Gewenste ruimtelijke structuur kust
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

Het 'kralensnoer' van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten

Alle ontwikkelingen moeten gebonden zijn aan een kern (stedelijk gebied of kusthoofddorp). Door wonen, bedrijvigheid en voorzieningen te concentreren wordt overdreven ruimtegebruik en ruimtelijke spreiding van bebouwing tegengegaan. Het is de bedoeling om in te gaan tegen de trend naar een steeds groter aandeel van woningbouw en bedrijvigheid in het buitengebied. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen een stedelijk gebied, kern of overige woonconcentratie. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden

aan de openbare ruimten: het voorzien van groen en recreatie, de inrichting van het openbaar domein en de architecturale-landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Het RUP Zeedijk - Tennis voorziet in de optimalisatie van een bestaand parkeerterrein waarbinnen hoger bouwen mogelijk wordt rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Naast deze hogere bebouwing wordt voldoende groene, open ruimte voorzien.

Om de eigen woningbehoefte te kunnen garanderen is een flankerend woonbeleid nodig. Middelkerke wordt binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als een woonkern bij de fusiegemeente Oostende. Middelkerke heeft als taakstelling om 971 bijkomende woongelegenheden te realiseren in de periode 2012-2022 en dit met voldoende aandacht voor sociale woningen. Dit RUP draagt bij in het realiseren van deze doelstelling door het versterken van de bestaande kern Middelkerke.



Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen
gecoördineerde versie 2014
Figuur Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur 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 en zou meer de identiteit van de gemeente moeten versterken. 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 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.

Beleidsplan ruimte West-Vlaanderen (in opmaak)

De deputatie heeft op 17 maart 2022 de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd. Het Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan is de opvolger van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Hierin beschrijft de provincie de keuzes die ze maakt om het gewenste ruimtelijk beleid voor de komende jaren uit te stippelen.



Ambitie: Duurzaam ruimtegebruik

De provincie heeft met haar ruimtelijk beleid de ambitie om te transformeren naar een duurzame ruimte. Duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte zodat de huidige, maar ook de toekomstige generaties, hun ruimtelijke behoeften kunnen vervullen. Het landbouwareaal, bedrijventerreinen, infrastructuur, woonzones, natuurgebieden hebben allen nood aan ruimte. Echter is de ruimte schaars. De Provincie streeft met haar ruimtelijke ordening en omgevingsvergunningen naar een gezond evenwicht waarin verschillende belangen worden vertegenwoordigd. Ze wil dit realiseren door waar mogelijk zowel de binnen- als buitenruimte multifunctioneel in te richten om het ruimtelijk rendement te bevorderen, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden. De provincie legt als streefdoel op om vanaf 2040 de verhardingsgraad in West-Vlaanderen niet meer te laten stijgen.

Woonaanbod afgestemd op de vraag

Binnen de provincie West-Vlaanderen stijgt het totale aantal huishoudens en het bevolkingsaantal. Er wordt verwacht dat deze stijgende trend zich blijft doorzetten, wat leidt tot een stijging van de vraag naar wooneenheden. Uit de prognoses blijkt dat het bestaande en het potentiële aanbod aan woningen voldoende is om tot 2027 te voorzien in de huishoudenstoename. Echter wijzigt de samenstelling van huishoudens waardoor de vraag naar wooneenheden in de toekomst vooral zal bestaan uit kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De uitdaging bestaat er dus in om te zorgen dat het juiste aanbod en de juiste typologieën gerealiseerd worden zodat die tegemoet komen aan de vraag: compact, duurzaam en kwaliteitsvol wonen.

Daarnaast bevinden zich in West-Vlaanderen, net als in de andere provincies, een hoog aandeel aan lint- en verspreide bebouwing. Bijkomend is het woonpatrimonium verouderd patrimonium. De woningen zijn niet meer aangepast aan de huidige energienormen en kwaliteitseisen. De Provincie heeft als doel om aan elke West-Vlaamse burger de kans te geven om tegen een laag tarief een persoonlijk, objectief en deskundig advies in te winnen voor renovatie of nieuwbouw en om hierbij in te zetten op kernversterking zodat de open ruimte gevrijwaard wordt.

Met het beleidsplan wil de provincie in 2040 het bodemgebruik afstemmen op het fysisch systeem. Hiermee wil ze slecht gelegen bebouwing beperken zodat meer open ruimte ontstaat die ingezet kan worden voor natuur, water en landbouw: het ruimtelijk rendement ten dienste van de leefbaarheid van de dorpen en steden. Een tweede uitdaging is om te zorgen dat binnen het goed gelegen patrimonium wooneenheden worden gecreëerd die voldoen aan de vraag. Er is bij het voorzien van een woonaanbod aandacht nodig voor de aanwezige functies, de kwaliteit en identiteit van de omgeving, het type van bebouwing, de mix van sociale voorzieningen en woningen, hoe omgegaan wordt met leegstand, maar ook de nood aan groene en publieke ruimte in de stad en het dorp.

Creëren van een kwalitatieve leefomgeving

Binnen de onbebouwde ruimte wil de provincie de natuur de kans geven om zich te ontwikkelen en recreatiemogelijkheden in open lucht én dichtbij huis te voorzien. Ook hier geldt multifunctioneel ruimtegebruik, zo kunnen oude spoorwegbeddingen een tweede leven krijgen als recreatieve fiets- en wandelassen, maar ook als ecologische verbindingen.

In functie van de leefbaarheid van de dorpen en steden is het belangrijk dat er ruimte is om elkaar te ontmoeten. Elkaar ontmoeten kan in de publieke ruimte, al wandelend via de trage wegen of in een ontmoetingsruimte waar het verenigingsleven en andere activiteiten in de buurt een plaats hebben. Met de verschillende stadlandschappen en regionale landschappen wil de Provincie West-Vlaanderen dan ook verder werk maken van een (be)leefbaar landschap in de regio.

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

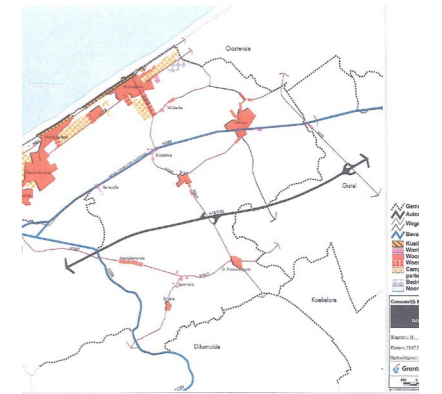
Een deel van Middelkerke is gelegen in regionaalstedelijk gebied van Oostende. De kern van Middelkerke en het plangebied maken hier geen deel van uit.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

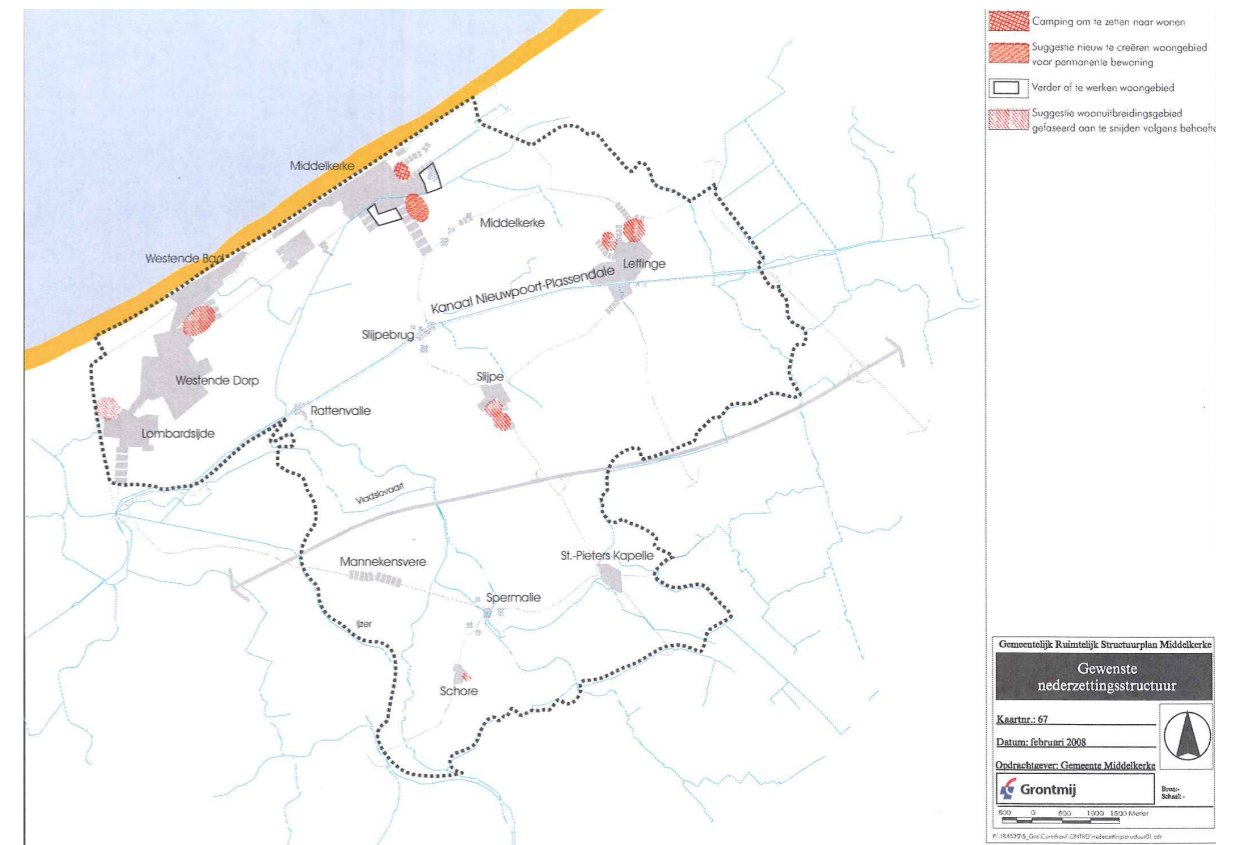
In 2008 maakte de gemeente Middelkerke het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op.

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 monotone lint van appartementen. In de zone tussen de kustlijn en de Koninklijke baan is de concentratie van hoogbouw manifest aanwezig. Appartementsgebouwen van ca.10 verdiepingen zijn hier sterk gericht op het verblijfstoerisme. Deze 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. In de zone achter de koninklijke baan, richting het hinterland, is een zone met heel wat centrumbebouwing aanwezig in de vorm van meergezinswoningen en gesloten bebouwing.



Figuur Bestaande nederzittingsstructuur Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008



Figuur Gewenste nederzittingsstructuur Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

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 en het creëren van herkenningspunten die bijdragen aan de identiteit van Middelkerke. Specifiek de zone tussen de zeedijk en Koninginnelaan, de zone waarin dit RUP zich situeert, is aangeduid om de herkenbaarheid van het dorp te versterken.

Een bijkomende gewenste ruimtelijke structuur is een duidelijke overgang tussen zee-strand-duinen-polders. Tussen het stapelbouwgebieden en het duinengebied wordt een zonering 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.

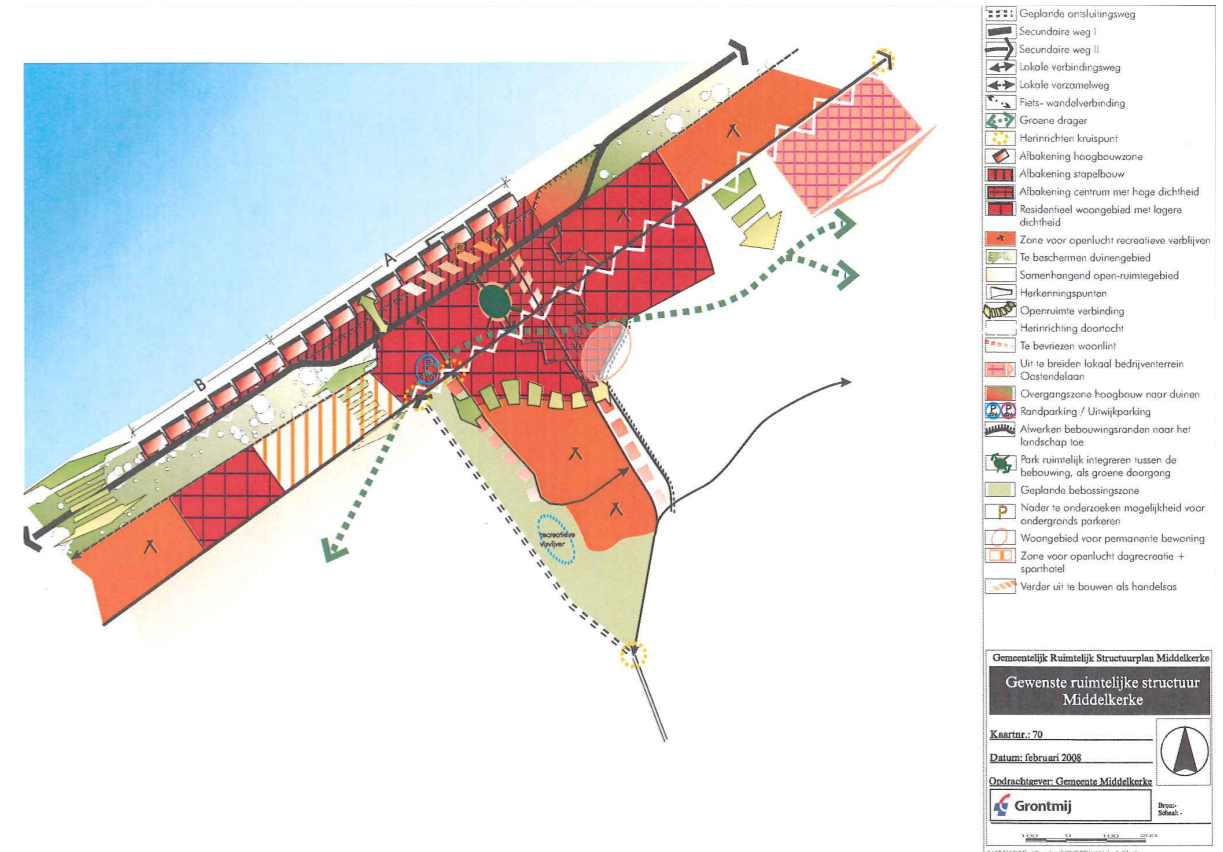
Veranderende woningbehoefte

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.

In de bevolkingsaantallen van Middelkerke is een sterk stijgende tendens vanaf 2000 waar te nemen tot 2015. De laatste jaren is er een lichte daling van het aantal inwoners. De natuurlijke acres is negatief, echter blijft de migratie naar de kust hoog, voornamelijk uit andere provincies zoals Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen, gekoppeld aan de pensioenmigratie naar de kust. De prognose van het aantal inwoners tot 2035 is positief, er is een verwachte groei van 108,2% (2017 als referentiejaar).

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. Bij de bevolking uit de andere leeftijdsgroepen is er een daling waar te nemen. Dit zal zijn invloed hebben op de vraag naar kleine, goed uitgeruste woningen afgestemd op senioren, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid ervan, enz. Wonen zal hoofdzakelijk gericht zijn op één en tweepersoonsgezinnen. Het RUP Zeedijk - Tennis maakt het bouwen van extra woongelegenheden mogelijk en speelt zo in op de stijgende tendens van het aantal inwoners.

Om de woningbehoeften verder op te vangen worden de bestaande nederzettingsstructuren verder versterkt zodat een versnippering van de open ruimte tegegaan wordt. Ook blijft het hierbij belangrijk om voldoende open ruimte in de kern te behouden. Hiervoor wordt parkeerruimte zoveel als mogelijk ondergronds voorzien.



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

Beleidsplan ruimte Middelkerke (in opmaak)

De gemeente Middelkerke is in 2021 gestart met de opmaak van haar Gemeentelijk Ruimtelijk Beleidsplan, de opvolger van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Hierin beschrijft de gemeente het gewenste ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Als onderdeel van het beleidsplan werd de 'Conceptnota' opgemaakt. Deze nota zal verder verfijnd worden in een Strategische Visienota waarin de gemeente de algemene ruimtelijke strategie voor de toekomst bepaald en thema's afbakt (bijvoorbeeld mobiliteit, kernversterking,...) waarop extra ingezet zal worden. Voor specifieke thema's kunnen telkens Beleidskaders opgemaakt worden, waarin de toekomstvisie op deze thema's verfijnd wordt en waaraan concrete beleidsacties worden gekoppeld voor de komende 10-15 jaar. In functie van het beleidsplan en bijhorende beleidskaders wordt een strategisch MER opgemaakt.

Ambitie

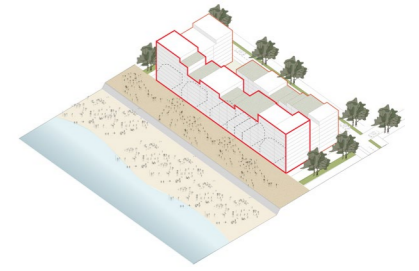
Het in opmaak zijnde beleidsplan wil antwoord bieden aan de demografische groei waar Middelkerke voor staat. Recent onderzoek toont aan dat het aantal inwoners de komende jaren verder en sterker zal stijgen dan oorspronkelijk gedacht, hoofdzakelijk gestuurd door de pensioenmigratie naar de kust. Maar ook de gezinssamenstelling zal verder differentiëren, gezinsverdunding en vergrijzing zijn belangrijke tendensen en versterken elkaar. Een voldoende groot, maar ook meer gevarieerd woonaanbod is noodzakelijk, waarbij aandacht gaat naar een goede mix tussen permanente bewoners en tweede verblijvers.

Binnen het kader van het beleidsplan ruimte Vlaanderen en de bouwshift, streven we ernaar om geen open ruimte meer aan te snijden voor wonen. Indien nood is aan bijkomend woonaanbod dan worden oplossingen gezocht binnen het bestaande ruimtebeslag van Middelkerke. Daarom willen we een sterke toekomstvisie uitwerken over waar het bijkomend woonaanbod zich moet ontwikkelen, alsook onder welke vorm. Dit slimmer en efficiënter ruimtegebruik past in de doelstelling uit het beleidsplan ruimte Vlaanderen om het extra ruimtebeslag tegen 2040 terug te dringen naar 0 ha.

In de conceptnota van het in opmaak zijnde beleidsplan voor Middelkerke is reeds aan bod gekomen dat de kwalitatieve ontwikkeling van verdichting in de vorm van hoger bouwen, met daaraan verbonden een sterke visie op het openbaar domein, de hoogste prioriteit kent. De grootste uitdagingen, maar ook mogelijkheden inzake hoogbouw situeren zich binnen de toeristische centra van Middelkerke en Westende-Bad.

Hoger bouwen in de verstedelijkte kustband

In de verstedelijkte kernen van Middelkerke en Westende-Bad is reeds veel hoogbouw aanwezig. Echter ontbreekt een kwalitatieve en integrale strategie voor de verdere ontwikkeling van hoogbouw en hoger bouwen in kader van verdichting aan de kust. Enerzijds wil de gemeente inzetten op verticale puntsgewijze ingrepen op strategische locaties onder de vorm van hoogbouw. Daarnaast kan ook een meer algemene verdichtingsstrategie bepaald worden waarbij het aantal bouwlagen van alle of bepaalde bouwblokken beperkt opgetrokken wordt. Op die manier wordt ingezet op verhogen van het ruimtelijk rendement en het creëren van herkenningspunten of een poortfunctie binnen het woonweefsel.



Hoger bouwen in de verstedelijkte kustband
Bron: Beleidsplan Middelkerke

Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken

Verdichten aan de hand van hoogbouw moet wel samengaan met een strategie tegen het dichtslippen van de bouwblokken en voor het ontpitten van de (private) binnengebieden. Verdichtingsprojecten binnen deze bouwblokken dienen gekoppeld te worden aan het stelselmatig opwaarderen van de binnengebieden (centrale ruimte binnen de bouwblokken die niet ingenomen zijn door hoofdgebouwen). Door te streven naar (her)ontwikkelingen waarbij meer dan één perceel wordt aangepakt verhoogt de potentie om collectieve voorzieningen, terrassen en tuinen en doorsteken voor zacht verkeer te integreren.



Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken
Bron: Beleidsplan Middelkerke

Deze bovenstaande strategie wil de gemeente tegelijk inzetten als hefboom voor de heropleving van de badplaatsen Westende-Bad en Middelkerke-Bad, die ander belangrijke beleidsdoelstelling. Hoger bouwen en/of verdichten is dus geen doel op zich. Verdichtingsprojecten worden gezien als hefboom om de woon- en leefkwaliteit te verhogen. Zo kan verdichten enkel worden toegelaten, indien het samengaat met een meerwaarde voor de directe omgeving zoals bv. meer en kwalitatiever openbaar domein, parkeeroplossingen, meer groen, Daarbij wordt tevens een mix van woontypologieën en functies nagestreefd.

Beleidskader hoger bouwen

Parallel aan de opmaak van de strategische visie zal ook één beleidskader volledig gewijdt worden aan verdichting en hoger bouwen. Dit beleidskader heeft als doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit van Middelkerke en Westende-Bad te verhogen waarbij verdichting aan de hand van hoger bouwen ingezet wordt als tool

voor het sturen van een integrale gebiedsontwikkeling.

Basis voor de ontwikkelingsstrategie hoger bouwen vormt de onderverdeling van hoger bouwen in 3 gradaties, gekoppeld aan het ambitieniveau voor publieke meerwaarden en kwaliteitseisen.

Een zonering omtrent hoger bouwen wordt opgesteld aan de hand van een lezing van de ruimtelijke structuur van de kernen. Voor bouwblokken die op strategische locaties in de kern gevestigd zijn, kan hierbij verder nagedacht worden over hoogbouw.

Ideale locaties voor hoogbouw zijn langsheen belangrijke verkeers- en zichtassen, als benadrukking van erfgoedsites in de omgeving, als hoogte-accent van pleinen of als herkenningspunt van een bouwblokpatroon. Er kan worden gesteld dat hoogbouw ook een belangrijke rol speelt als herkenningspunt.

In het beleidskader worden potentiële zones geselecteerd in kader van de visie hoger bouwen hoogbouw of hoogbouw+ gepast kan zijn en in kader van de strategie om hoger te bouwen in de toekomst ook wenselijk is. De keuze voor deze zones wordt gemotiveerd vanuit hun relatie tot de structuurbepalende elementen in ruimtelijke structuur van Middelkerke enerzijds en Westende-Bad anderzijds.

Het doel van hoogbouw op deze plaatsen moet kwalitatieve gebiedsontwikkeling zijn waarvoor tevens specifieke eisen gesteld worden om de structuur van de kernen te versterken en verbeteren.

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

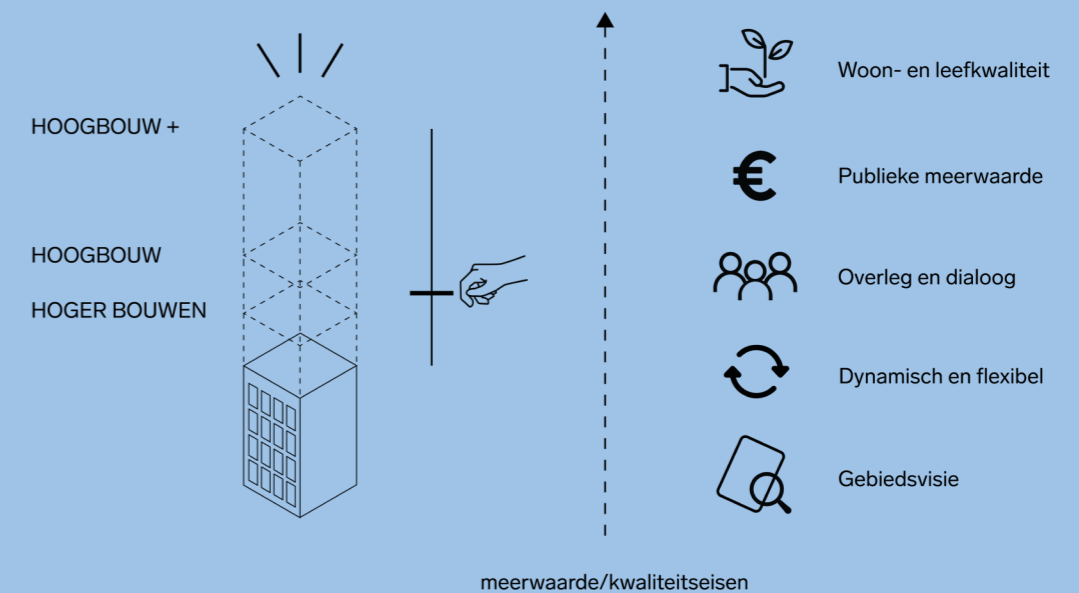
De gemeente wil een proactieve visie op de toekomstige ontwikkeling van de kern van de badplaatsen als geheel maar ook al een duidelijke visie voor de meest strategische sites formuleren. Aan de hand van verschillende ontwikkelingsprojecten wilt de gemeente de toekomstige ontwikkeling van de twee badplaatsen sturen.

Om een hefboom te creëren voor de vernieuwing van Middelkerke-Bad en Westende-Bad, werken we een ruimtelijke strategie uit op basis van drie verschillende klassen van hoger bouwen. Niet alle delen van het bebouwde weefsel kunnen dezelfde klasse van hoger bouwen verdragen. We spreken van volgende drie klassen:

- Hoger bouwen: hefboomproject in de kern
- Hoogbouw: baken in het stedelijk weefsel
- Hoogbouw +: landmark in het landschap

Voor elke klasse wordt een maximale hoogte of bijkomend bvo bepaald, alsook de meegegeven voorwaarden waaraan voldaan moet worden om hoger te mogen bouwen en de kwaliteitseisen die met het project behaald moeten worden om een vergunning te kunnen verkrijgen.

De fiches in het hoofdstuk visie geven een overzicht van de verschillende klassen die van toepassing zijn op voorliggend RUP Zeedijk-Tennis.



3.3 RELEVANTE PLANNEN EN STUDIES

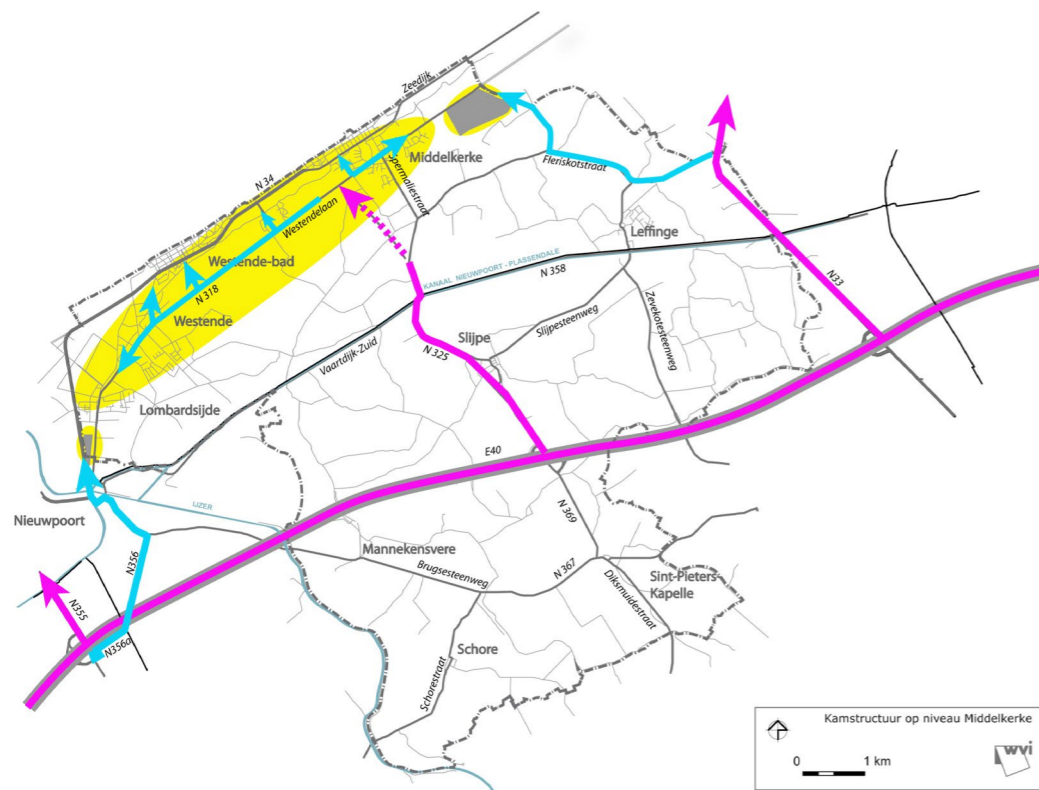
Mobiliteitsplan Middelkerke (07/2014)

Het mobiliteitsplan van Middelkerke werd definitief goedgekeurd in 2014 en actualiseert het mobiliteitsplan van 2001. Dit mobiliteitsplan heeft als hoofdambities om de centrumgebieden te herwaarderen en meer aandacht te geven voor kwalitatieve publieke ruimtes. Het mobiliteitsplan wil dit realiseren door het doorgaand autoverkeer te beperken en ondergronds parkeren verder aan te moedigen zodat publieke ruimte vrij komt. Bijkomend heeft het plan als doel om verplaatsingen per fiets, te voet of met het openbaar vervoer te promoten door het voorzien van fiets- en voetgangersdoorsteken en de wegen minder autogericht te ontwerpen.

Voor het autoverkeer wordt uitgegaan van een kam-structuur voor de kust waarbij de E40 de verdeel-as vormt van waaruit wegen aftakken naar de verschillende badplaatsen. De kamstructuur is niet enkel gericht op het verkeer uit het binnenland, ook voor de relatie tussen Nieuwpoort en Oostende dient het verkeer zoveel mogelijk



Wegencategorisering
Bron: Mobiliteitsplan, 2014



Figuur Kamstructuur Middelkerke
Bron: Mobiliteitsplan, 2014

via de kamstructuur te verlopen. Hiermee zal hoofdzakelijk de N34, die parallel loopt met de E40 en vandaag een belangrijke verbinding tussen de kuststeden vervult, ontlast worden en functioneren op een lager niveau. Het beleidsscenario van het mobiliteitsplan van 2001 voorziet bijkomend in de aanleg van een westelijke omleiding bij Middelkerke i.p.v. de Spermaliestraat als huidige toegangsweg, zodat de kustplaatsen ontlast worden van doorgaand- en vrachtverkeer en het aangenamer wordt om in de woonbuurten te vertoeven.

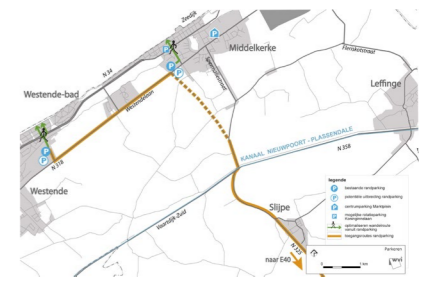
Wat het parkeren betreft, maakt het mobiliteitsplan een onderscheid in parkeren voor permanente bewoners en (verblijfs-)toerisme. In de straten of zones in de gemeente met een concentratie van handel en diensten worden kortparkeerplaatsen ingericht in de directe omgeving van de bestemming. Permanente bewoners kunnen een bewonerskaart krijgen en kunnen zo parkeren dicht bij hun bestemming. Aangezien in de kuststrook er in het toeristisch seizoen een hoge concentratie van verblijfstoerisme aanwezig is met een bijhorende hoge parkeerbezetting wordt lang parkeren voor hen voorzien op randparkings. Verder wordt ondergronds parkeren aangemoedigd door bijvoorbeeld het voorzien van combitickets (één ticket voor zowel parkeren als evenement) of gratis parkeren tijdens de markt zodat bovengrondse publieke ruimte vrij komt die kwalitatief ingericht kan worden in functie van voetgangers en fietsers.

De voetgangers nemen namelijk een belangrijke plaats in bij het mobiliteitsbeleid, zowel voor de bewoners als voor de toeristen, zowel voor functioneel als recreatieve verplaatsingen. De meeste verplaatsingen binnen de kern kunnen te voet afgelegd worden. De gemeente wil dit verder versterken door verplaatsingen te voet aantrekkelijker te maken door: brede voetpaden, kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, reduceren van de snelheid van het autoverkeer, goede oversteekvoorzieningen en doorsteken te voorzien.

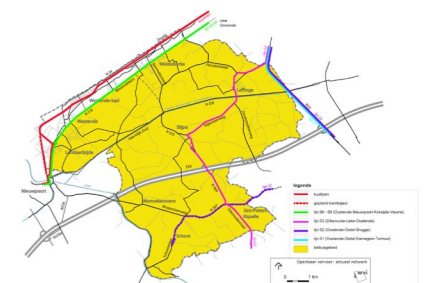
De gemeente wenst bijkomend een grotere rol te geven aan het fietsverkeer in het verplaatsingspatroon. Hiertoe wordt een veilig en samenhangend fietsroutenetwerk uitgebouwd door het voorzien van twee type routes: een bovenlokaal netwerk voor verbindingen op lange afstand (bv. het verbinden van kernen) en een lokaal fietsnetwerk dat meer inspeelt op korte afstanden. Op deze beide type routes wordt ingezet op veilige fietspaden die bij voorkeur conflictvrij zijn met het gemotoriseerd verkeer.

Middelkerke heeft reeds een relatief goed aanbod van openbaar vervoer. De gemeente wenst het behoud en verdere optimalisatie van het aanbod, met de tram als hoogwaardige openbaarvervoersas van de kust met bijhorende aanvullende buslijnen en de belbus voor het voorzien van de basismobiliteit in het poldergebied.

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Koninginnenlaan, wat in het mobiliteitsplan aangeduid wordt als secundaire weg type 2. De Koninginnenlaan blijft een belangrijke invalsweg voor auto's en fietsers. Aan de overzijde van het woonzorgcentrum Haerlebout, op de locatie van de voormalige mini-golf terreinen wordt een randparking gezien. Ter hoogte van de Duinenweg en de Ijzerlaan zullen maatregelen genomen worden om het autoverkeer verder te beperken en de straat op te waarderen voor voetgangers- en fietsers.



Randparkeren
Bron: Mobiliteitsplan, 2014



Openbaar vervoer
Bron: Mobiliteitsplan, 2014

Groenbeleidsplan (2021-2022) - gemeente Middelkerke

De gemeente wil met dit groenbeleidsplan tegemoet komen aan de huidige demografische kenmerken en hedendaagse noden inzake klimaatverandering. Groen kan in stedelijke omgevingen de hittestress beperken en zorgt voor een betere grondwaterhuishouding. Door groen met elkaar te verbinden tot een aaneengeschakeld netwerk kan dit zorgen voor een ecologische meerwaarde en zal de biodiversiteit verhogen.

Groen in de publieke ruimte is belangrijk voor het creëren van een aangename en veilige leefomgeving voor zowel ouderen als jongeren. Groen heeft bijkomend een positief effect op de gezondheid.

De gemeente wil met dit groenbeleidsplan het bestaande groen verder uitbreiden en streeft naar een aaneengesloten groenstructuur doorheen de hele gemeente. Dit groen moet toegankelijk zijn voor iedereen en wordt op een milieubewuste en duurzame manier beheerd. Het beleven en beheren van groen wil de gemeente samen met de burgers realiseren, groen gebruiken als hefboom om burgers samen te brengen.

Middelkerke en Westende kiezen voor een groene zeedijk - THV Groene Zeedijk Middelkerke (MOPurbandesign, Cluster, Plantec & SBE)

De zeedijk ter hoogte van de kernen Middelkerke en Westende wordt vernieuwd volgens een studie van THV Groene Zeedijk Middelkerke (MOPurbandesign, Cluster, Plantec & SBE). Het project heeft als doel om de gemeente Middelkerke-Westende als toeristische badplaats opnieuw op de kaart te zetten en tegelijk de kustdorpen te beschermen tegen overstromingen in functie van de klimaatveranderingen tot 2050.

De aantrekkingskracht van de twee kernen hangt nauw samen met de beleving van de kracht van de natuur: zon, wind, zee, strand, duinen. Deze aantrekkingskracht is deels verdwenen door de historische toevoegingen van windschermen, overdekte terrasuitbouwen en balustrades. Tegelijk werd de aangrenzende bebouwing opgetrokken naar 9 bouwlagen en werden omwille van kustveiligheid zandsuppleties aangebracht, waardoor de vloedlijn verder van de zeedijk kwam te liggen.

De zeedijk ter hoogte van deze badsteden is herdacht waarbij groen centraal staat. Het groen zorgt voor een ruimtelijke beleving met diverse wandel- en fietsroutes waarbij natuur op de dijk opnieuw geïntroduceerd wordt, zorgt voor ecologische verbindingen tussen de bestaande duinen ten oosten en westen van Middelkerke-Westende en zorgt tot slot voor een extra bescherming van de zeedijk tegen de natuur is tegelijk een uitgelezen kans om de beleving van de natuur (groen en zon) opnieuw te introduceren op de dijk.



Sfeerbeeld heraanleg zeedijk
Bron: Projectstudie zeedijk Westende, 2020



Sfeerbeeld heraanleg zeedijk
Bron: Projectstudie zeedijk Westende, 2020

Metropolaan kustlandschap 2100 – Vlaamse Bouwmeester

Als de kustlijn effectief te maken zou krijgen met de zeespiegelstijging en het stormpeil van een duizendjarige storm waar deze studie mee werkt (130 cm) voor het tijdsperspectief 2100 (CLIMAR), dan zal de aanblik van onze kustlijn ingrijpend veranderen. De promenade op de dijk, met horeca, commerciële activiteiten en toegangen tot appartementen aan één zijde, en met een zicht op de oneindige zee aan de andere, kan dan niet worden aangehouden. Ofwel moeten de laagste verdiepingen van de gebouwen flexibel worden gemaakt of worden opgegeven, zodat het zeewater er bij een eventuele storm ruimte krijgt – zonder dat dit aanleiding geeft tot grote schade. Een andere optie is dat de bestaande dijk van het strand en de zee wordt gescheiden door een waterkering (CCASPAR, 2012). Nog een alternatief is dat we (net als vandaag) de stranden verder opspuiten om als een solide bumper te functioneren bij stormweer. De zandsuppletie die echter nodig is om het extremere klimaatscenario op te vangen, zou kunnen resulteren in een grootschalig duinenlandschap voor de dijk. Ook dan zal de huidige relatie tussen de bebouwing, de wandeldijk, het strand en de zee wezenlijk veranderen.

Ook andere vraagstukken die van toepassing zijn op de kustregio hebben nood aan een visie en aanpak op de lange termijn: demografische evoluties zoals vergrijzing en ontgroening, de vraag naar kwaliteitsvol wonen voor permanente bewoners, de herontwikkeling van het unieke bouwwerk op de kustlijn, de specifieke uitdagingen gekoppeld aan tweede verblijven en een seizoensgebonden dynamiek, de evoluties in de zorg, de verbreding van het toerisme (ook naar de polders), de uitdagingen op vlak van (kinder)armoede, tewerkstelling en economie, de ontwikkeling van de havens, de rol van de zee bij hernieuwbare energieproductie en -opslag, de mobiliteit en bereikbaarheid van de badplaatsen onderling en van de kust als bestemming...

Binnen de studie worden vier mogelijke scenario's beschreven. Deze vier onderling erg verschillende toekomsten voor het kustlandschap zijn tijdens deze studie en in overleg met vele actoren verder werden geëxploreerd:

- De Zone: een geconcentreerde kustzone met een maximale diversificatie

De dubbele dreiging vanuit zee en vanuit het hinterland wordt opgevangen in een geconcentreerde strook die parallel loopt met de huidige kustlijn. Binnen deze zone wordt de bestaande diversiteit aan woonomgevingen en landschappen maximaal versterkt. De diversiteit van de zone vertaalt zich in een gevarieerde zeevering die zowel op de bestaande kustlijn zelf als (licht) zeewaarts kan liggen.

- De Archipel: sterke landschappen en sterke verblijfsomgevingen

Het kustlandschap richt zich niet langer enkel op de zee, maar haar

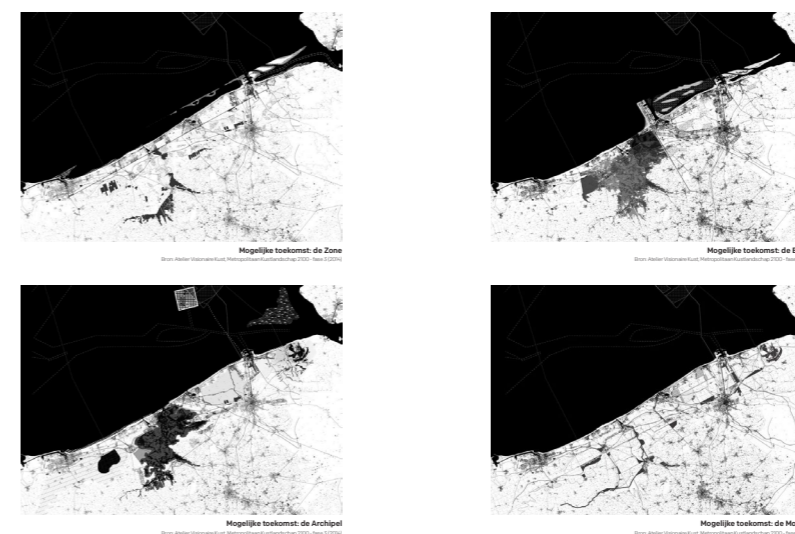
ontwikkeling wordt gestuurd door een aantal sterke, grootschalige en hoog kwalitatieve landschappen. Deze sterke landschappen liggen zowel op land als op zee, zijn vergelijkbaar qua schaal, maar hebben elk hun eigen waterlogica en productiviteit. Stedelijke ontwikkeling gebeurt op de rand van de archipel en op het front van de dekzandrug, beiden in relatie tot en met zicht op de sterke landschappen.

- De Bipool: een stedelijk netwerk in het oosten en een luwere westkust

De bestaande bereikbaarheid en concentratie van verstedelijking en activiteiten aan de oostkust wordt aangegrepen om een metropolaan gebied te ontwikkelen dat Oostende, Knokke en Brugge omvat. De aanwezigheid van grootschalige landschappen en van luwere verstedelijking wordt als de voornaamste kwaliteit van de westkust beschouwd en versterkt. De natuurlijke dynamiek krijgt hier vrij spel, en de regio richt zijn ontwikkeling op deze sterke landschappen.

- Het Mozaïek: maximale productiviteit gekoppeld aan infrastructuur

De bestaande kustontwikkeling en de productiviteit van het gehele kustlandschap wordt behouden en geoptimaliseerd door in te zetten op sterke lineaire infrastructuren (wegen, kanalen, ..) aan de landszijde. Aan de hand van een doorgedreven polder- en boezemsysteem is er een maximale controle op het zoete en zoute karakter van de kustpolders i.f.v. hun productiviteit. De infrastructuur bieden technische oplossingen voor vraagstukken op vlak van bescherming en productiviteit en worden ingezet als ontwikkelingsassen.

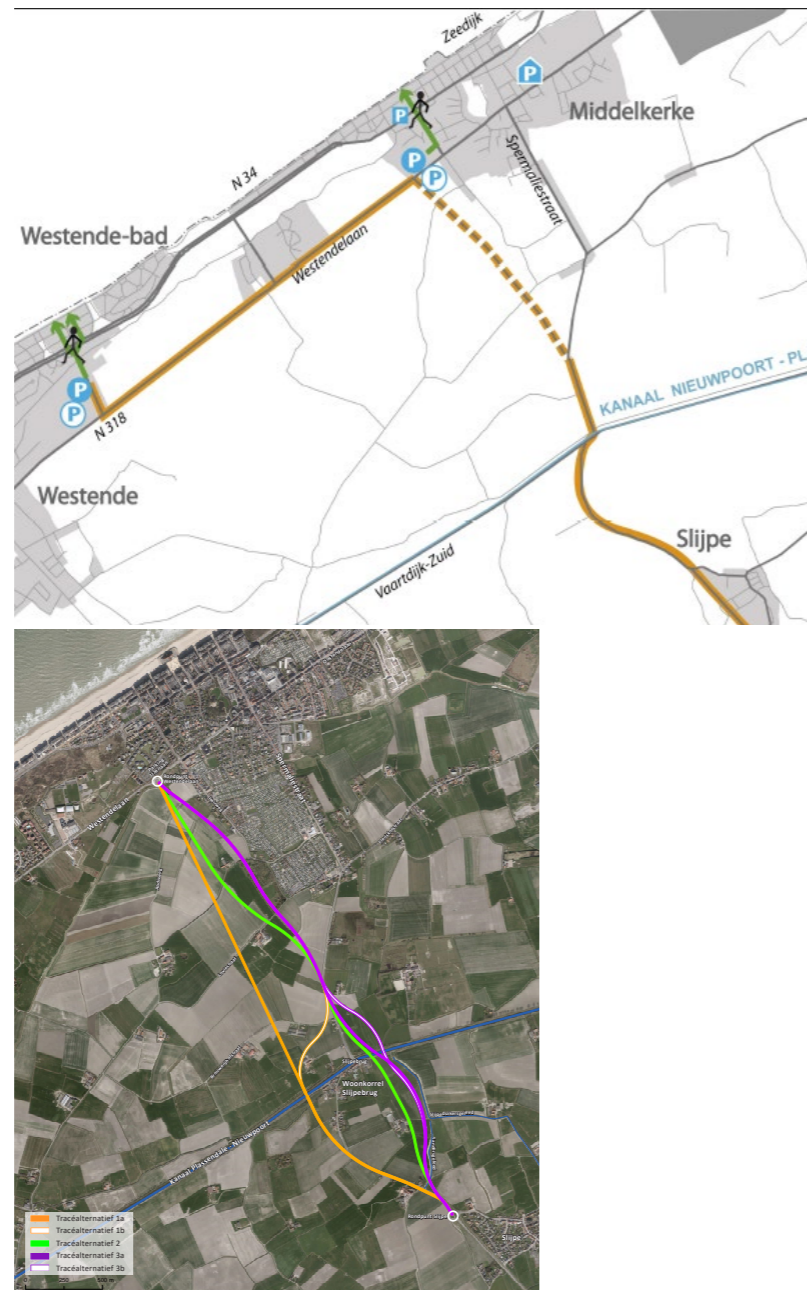


Beelden scenario's
Bron: Metropolaan Kustlandschap

PRUP Toeristische ontsluiting (in opmaak)

De provincie West-Vlaanderen maakt een PRUP op voor het vastleggen van een reservatiestrook voor de realisatie van een toeristische ontsluitingsweg naar Middelkerke. De aanleg van een toeristische ontsluiting voor Middelkerke zorgt voor de verdere afwerking van de kamstructuur, zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RUP zit momenteel in fase scopingnota.



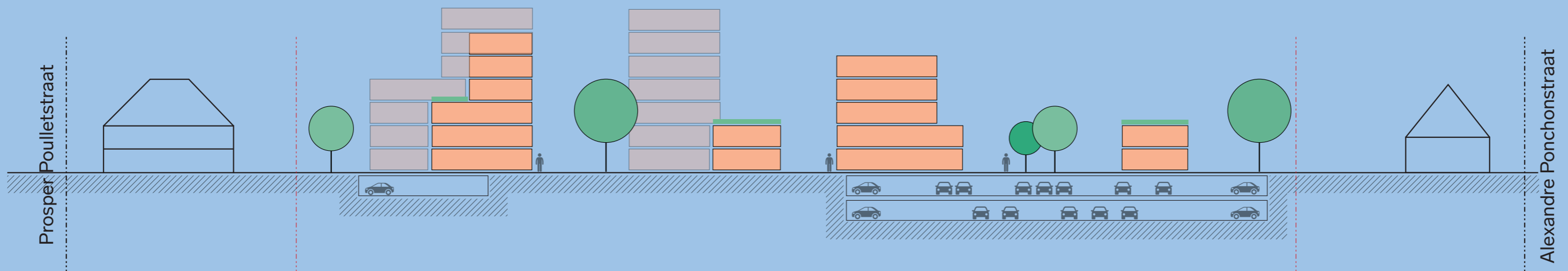
Figuur mogelijke onderlinge combinaties
Bron: scopingnota PRUP

4. VISIE

4.1 Uitgangspunten

4.2 Algemeen visieverhaal

4.3 Structuurschets



4.1 UITGANGSPUNTEN

Vanuit de ruimtelijke structuurplannen

In oorsprong mag niet vergeten worden dat het beleidsplan ruimte en ook het RUP inspeelt op de ambities uit het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij Middelkerke als taakstelling kreeg om 973 extra woonegelegenheden te creëren binnen de bestaande kernen en binnen het huidige ruimtebeslag, conform de gekende bouwshift.

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de sterke bebouwingsdruk als knelpunt voor Middelkerke Bad omschreven. Bijkomend wordt een groei van het aantal inwoners verwacht. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de resterende bouwgronden. Het is in dit opzicht wenselijk om de mogelijkheden van hoger bouwen af te toetsen en een manier te zoeken waarbij dit in relatie kan gaan met het bewaren/creëren van kwalitatieve open ruimte. Momenteel wordt echter sterk dichtgebouwd, de resterende open ruimte verdwijnt en maakt plaats voor een monotoon lint van appartementen. In de zone tussen de kustlijn en de N34 is reeds de concentratie van hoogbouw manifest aanwezig. De ruimtelijke kwaliteit van het kustfront dient de algemene leefbaarheid te versterken binnen de kern van Middelkerke. Pleinen en open ruimten moeten daarom optimaal ingericht worden met nadruk op belevingswaarde en het creëren van herkenningspunten die bijdragen aan de identiteit van Middelkerke als gemeente aan de kust.

Het voorliggend RUP Zeedijk - Tennis is in overeenstemming met het GRS door op de juiste locaties hoger bouwen toe te staan, dit in combinatie met het bewaren van voldoende open ruimte.

Vanuit de strategische visie uit het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Middelkerke

De eigenlijke aanleiding voor de opmaak van het RUP Zeedijk - Tennis, is de toepassing van de verdichtingstrategie die de gemeente wil inzetten. Vanuit de huidige tijdsgeeft en vanuit de ruimtelijke beleidsplannen van Vlaanderen dient de toename van de bevolking opgevangen te worden binnen het huidige ruimtebeslag.

Het beleidsplan vertaalt deze strategie in een beleidskader hoger bouwen en verdichten als hefboom voor de heropleving van de badplaatsen Westende-Bad en Middelkerke.

Vanuit van zijn bestaande omgeving

Het projectgebied bevindt zich op een tweede lijn achter de hoogbouw langs de zeedijk en in een overgangsgebied tussen dense en (heel) hoge bebouwing (ten N en ten O) naar een gebied met lage en open bebouwing (ten Z en W). Tegelijk kan het plangebied ook gezien worden als een overgang tussen strand-duinen-poldergebied.

Het RUP situeert zich langs de Koninginnelaan, een toegangsweg van Middelkerke in de oost-west richting. De morfologische functie van het kruispunt van de Koninginnelaan met de Alexandre Ponchonstraat als toegangspoort tot Middelkerke centrum gaat samen met een smaller straatprofiel, voorbouwlijn tot op de rooilijn en hogere bouwhoogte (min. 4 à 5 bouwlagen). Het plangebied kan dus gezien worden als de start van het centrum. De Ijzerlaan fungeert als toegangsweg vanaf de aangelegene randparking richting het centrum. De randparking wordt in de toekomst ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsweg (PRUP in opmaak).

Omwillen van de specifieke locatie op de grens tussen het dicht bebouwde centrum en het minder dense woonweefsel is een accent (herkenningspunt) in de vorm van hoogbouw hier op zijn plaats.

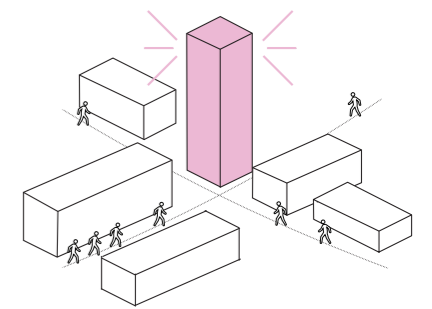
Vanuit bestaande RUP en zijn conflict met beleidskader hoger bouwen uit het beleidsplan Ruimte Middelkerke

Het RUP Zeedijk-Tennis heeft niet geleid tot realisatie van constructies.

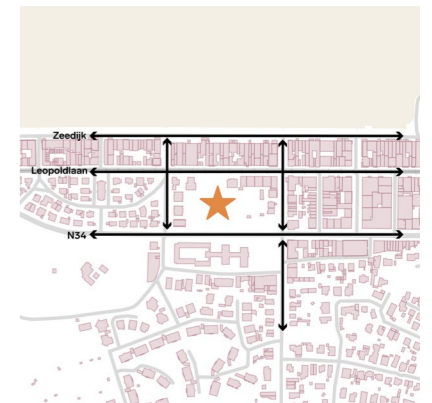
Het visieverhaal zoals opgebouwd in het bestaande RUP geeft wel antwoord aan verdere verdichting, zij het beperkt en past minder in het nieuwe denken van gedifferentieerd wonen. Het beleidsplan motiveert duidelijk de hogere potenties van de zone rondom RUP Zeedijk - Tennis als zone voor hoogbouw.

Het bestaande RUP bakent zowel in zijn voorschriften als in zijn grafisch plan (te) strikte en te klassieke bouwzones en randvoorwaarden af, met een vaste bepaling van de te bouwen volumes, 5 strikt afgebakende bouwvelden met beperkt ruimtelijk rendement. Deze werkwijze laat hierbij niet enkel te weinig flexibiliteit toe naar invulling, maar laat ook geen transformaties in de tijd toe, een belangrijke eis om toekomstbestendig te zijn in deze continue veranderende ruimtelijke maatschappij.

Wel goed is de aandacht die besteed wordt aan een goede mix tussen permanente bewoners en tweede verblijvers door een grotere binnenoppervlakte voor de woonentiteiten op te leggen (de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonegelegenheden samen bedraagt 90m², met een minimum van 70m² per woonelegenheden). Ook de visie op de omliggende publieke ruimte die werd opgebouwd binnen het RUP is op zich conform met het



herkenningspunt



Belangrijke assen

in opmaak zijnde beleidsplan, maar blijft hierin weinig flexibel. Verdichting moet samengaan met een duidelijke meerwaarde voor de publieke ruimte. Er dient voldoende aandacht te gaan naar het creëren van een kwalitatieve, groene, openbare ruimte. In het RUP Zeedijk-Tennis werd een centrale groenas voorzien van +/- 50m breedte die een enerzijds een verbindende rol opneemt tussen de Zeedijk en de Koninginnelaan en anderzijds dienst doet als ontmoetingsruimte. Naast deze publieke as bevinden zich een groot aandeel private/collectieve tuinen voor de bewoners. Dit voorkomt het dichtslibben/verharden van het bouwblok. Deze groene ruimtes zijn juridisch vastgelegd in het RUP door hun bestemming als 'Zone voor park'. Door het integreren van voldoende parkeeroplossingen neemt de reeds aanwezige, sterke parkeerdruk niet verder toe.

We onthouden daarom minimum volgende aspecten uit het bestaande RUP die aansluiten bij huidig ruimtelijk denken:

- Er wordt gestreefd naar verdichting met aandacht voor kwalitatieve, groene, publieke ruimte.
- Goede mix tussen tweede verblijvers en permanente bewoning.
- Ondergrond parkeren beperkt parkeerdruk in de omgeving en geeft extra ruimte voor voetgangers en fietsers.

4.2 ALGEMEEN VISIEVERHAAL

Als projectzone hoogbouw(+) én als deel van de zone hoger bouwen

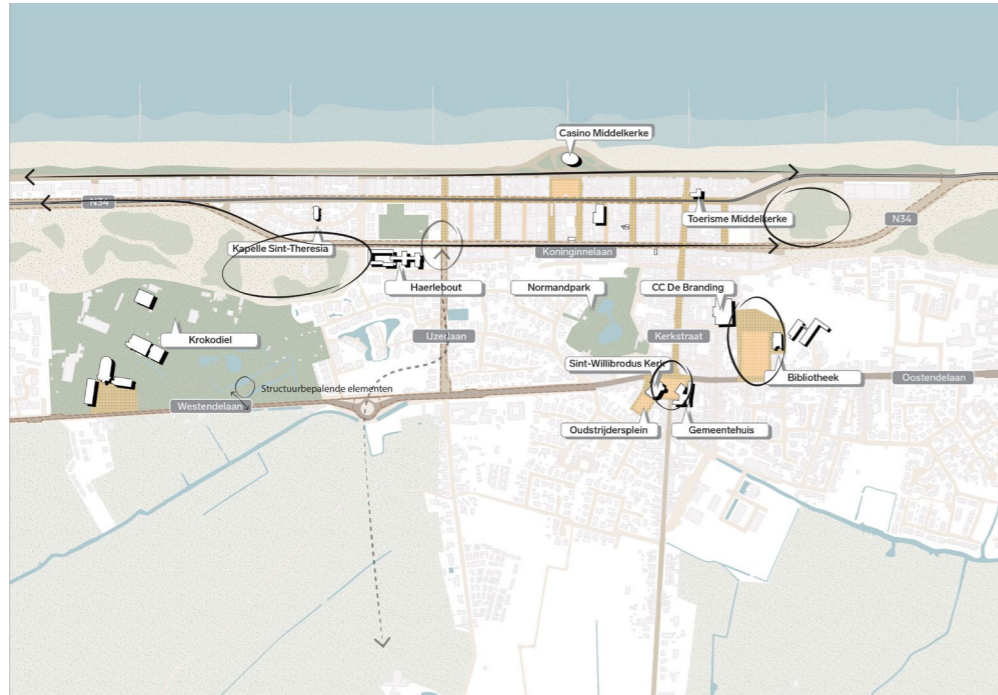
Zone voor hoogbouw = zone voor hoger bouwen + hoogbouw

RUP Zeedijk - Tennis maakt deel uit van het toeristisch centrum op een locatie die duidelijk in relatie staat tot meerdere belangrijke structuurbepalende elementen binnen de kern van Middelkerke zie ook schema's uit het beleidskader op volgende pag.):

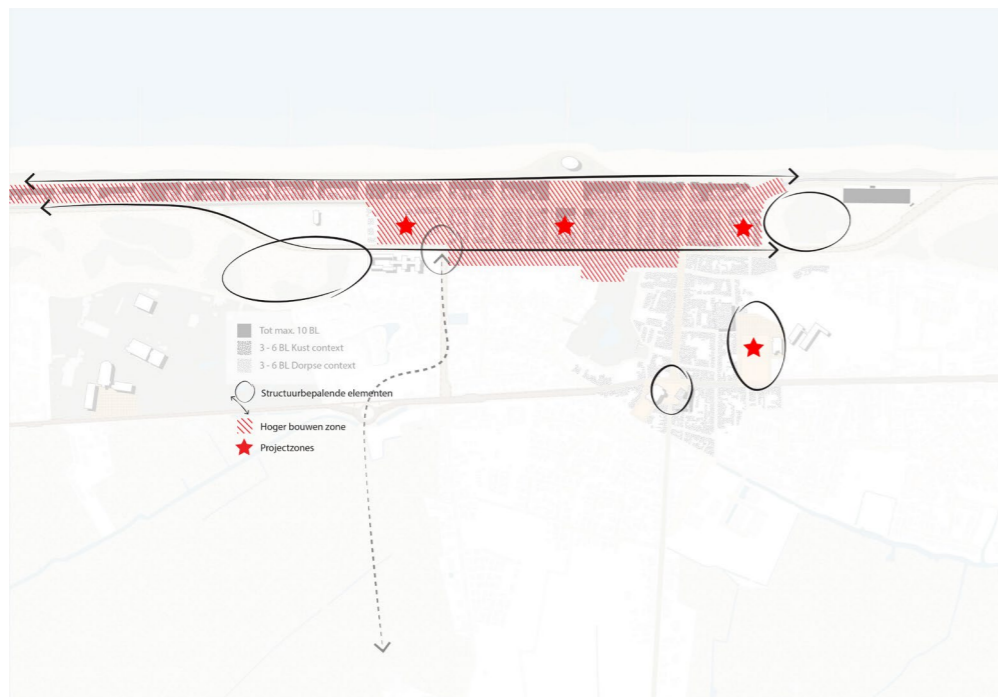
- De zone ligt langsheen de Koninginnelaan, een belangrijke toegangsweg van Middelkerke komende van Westende-Bad
- De zone ligt bovendien ter hoogte van de kruising van de Koninginnelaan met de Ijzerlaan. Een belangrijke verbindingsweg, die aan belang zal winnen met de komst van de nieuwe toeristische ontsluitingsweg. Deze zal toekomen op de randparking Ijzerlaan, waardoor de Ijzerlaan de nieuwe belangrijkste toegangspoort naar het centrum van Middelkerke zal worden. De site zal hierdoor in de toekomst een dubbele poortfunctie krijgen hebben.
- Er zijn belangrijke gemeenschapsfuncties in de nabije omgeving, zoals woonzorgsite Haerlebout, die een bepaalde aantrekkingskracht hebben, startende vanuit een inrichting die afwijkt van de klassieke woonbouwblokken;
- De site is momenteel zelf een belangrijk structuurbepalend element in Middelkerke als grote ongeorganiseerde open ruimte, die dienst doet als belangrijke centumparking.

De opname van de zone als projectzone voor hoogbouw in het beleidskader hoger bouwen en verdichten wordt vanuit deze aspecten gemotiveerd.

Uiteraard zal elke projectzone voor hoogbouw ook deel uitmaken van de algemene hoger bouwen zone. Dit heeft als gevolg dat ook de onmiddellijke omgeving van een projectzone een toekomstvisie waarin een verhoging van de bebouwing wordt geïmplementeerd. Een strategie die ook doorgetrokken dient te worden in de ontwikkeling van de niet-hoogbouw delen van het plangebied, waarin een overgang moet gerealiseerd worden.



Schema: structuurbepalende elementen - beleidskader Hoger Bouwen



Schema: zonering hoger bouwen en hoogbouw - beleidskader Hoger Bouwen

Hoogbouw en hoogbouw+

In de ruimtelijke strategie omtrent hoger bouwen van het Beleidsplan Ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen twee niveau's van hoogbouw op de strategisch gekozen projectzones.

1. In eerste instantie is het in alle projectzones mogelijk om hoger te bouwen indien een publieke meerwaarde gecreëerd kan worden. Er worden bijkomend stedenbouwkundige lasten opgelegd. Wordt een deel van de projectzone herontwikkeld dan kan nagedacht worden over een hoogteaccent tot 45m, wanneer voldaan wordt aan strengere kwaliteitseisen.

2. Bij de volledige herontwikkeling van de projectzone kan een hoogteaccent (hoogbouw+: hoger dan 45m) weliswaar rekening houdend met de kwaliteitseisen.

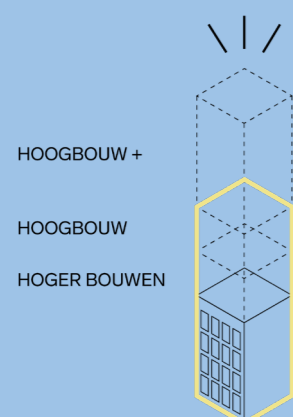
Hoger bouwen vormt geen doel op zich maar wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van Middelkerke te versterken. Hoger bouwen als tool om gebiedsontwikkeling te sturen.

Als de herontwikkeling van de volledige site met voldoende grootte wordt vooropgesteld (hetgeen hier het geval is) kan hier vanuit de grote potentie tot herkenningspunt- en toegangspoort nagedacht worden over hoogbouw+. De fiches hiernaast geven een overzicht van de voorwaarden en kwaliteitseisen.

Hoogbouw zou op deze site als herkenningpunt ingezet kunnen worden. Aangezien hoogbouw op deze site binnen het bouwblok geïntegreerd kan worden, blijven zichtassen langs de Alexandre Ponchonstraat en Posper Pouletstraat richting de zee bewaard.

Verder is deze locatie aangeduid als erfgoed vanwege de vroegere tennisvelden en clubhuis (zie hoofdstuk 2.2. Historische lezing) waardoor deze locatie een bepaalde bekendheid heeft binnen de gemeente. Het toelaten van hoogbouw op deze locatie kan de herkenbaarheid van de site verder verhogen. Bijkomend bevinden zich rondom het perceel nog verschillende andere gebouwen, aangeduid als bouwkundig erfgoed.

HOOGBOUW

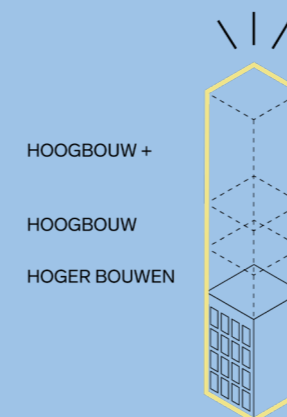


Op een selectief aantal plaatsen kan hoogbouw toegelaten worden, namelijk projectzones. In deze projectzones kan tot 45 meter hoog gebouwd worden.

We duiden hiervoor projectzones aan die een strategische ligging hebben binnen de kern.

Op basis van ruimtelijk onderzoek worden een aantal zones gedetecteerd die in aanmerking komen voor hoogbouw: 3 projectzones in Westende-Bad, 3 in Middelkerke-Bad en 1 in Middelkerke dorp.

HOOGBOUW+



Indien een projectontwikkelaar de volledige projectzone in zijn bezit heeft, kan nagedacht worden over hoogbouw+ en kan er hoger dan 45m worden gebouwd.

Projecten van deze omvang zijn sturend in de gebiedsontwikkeling, de gemeente dient dus nauw betrokken te zijn bij de uitwerking van dergelijke projecten. Hoogbouw+ kan bijgevolg enkel overwogen worden indien een sterke visie uitgewerkt kan worden dat volledig in lijn is met de ontwikkelingsvisie voor de kern van Middelkerke of Westende-Bad en een grote meerwaarde voor het publieke leven in de kern kan gecreëerd worden.

Voorwaarde:

- Het project ligt in een projectzone
- De hoogte mag maximaal 2x de hoogte van de gebouwde omgeving zijn met als bovengrens 45m.
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

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

Kwaliteitseisen om als baken in het stedelijk weefsel te werken:

De kwaliteitseisen voor hoger bouwen gelden hier ook, aangevuld met strengere eisen.

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Stedenbouwkundige lasten
- Visuele meerwaarde
- Kwaliteitskamer inschakelen
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie
- Mobiliteitstoets

Voorwaarde:

- De projectontwikkelaar moet de volledige projectzone of een terrein van minstens 7500 m² bezitten
- De volledige projectzone wordt ontwikkeld als een totaalproject
- Er kan een nieuwe projectzone gecreëerd worden indien een projectontwikkelaar een volledig bouwblok of een terrein van minimaal 7500 m² in handen heeft dat binnen de zone hoger bouwen ligt en indien aangetoond kan worden waarom deze een strategische ligging binnen de ruimtelijke structuur van de kern heeft
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint.

Kwaliteitseisen om als landmark in het landschap te werken:

De kwaliteitseisen voor hoogbouw gelden hier ook, aangevuld met strengere eisen.

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Stedenbouwkundige lasten
- Visuele meerwaarde
- Kwaliteitskamer inschakelen
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie
- Mobiliteitstoets
- Bijkomende publieke meerwaarde
- Opmaak masterplan
- Projectdefinitie
- Architectuurcompetitie obv een 'pitch'
- Impactstudie op het landschap

(Ver)nieuw(d) bouwblok als (meervoudig) voorbeeld

Voorbeeldfunctie

Het bouwblok zal een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen in het vernieuwde ruimtelijk denken voor het centrum van Middelkerke. Vanuit zijn grootte, de strategische ligging van de projectzone, maar vooral ook vanuit de eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente Middelkerke), kan het bouwblok gemakkelijker als pilootproject dienst doen:

- Omdat het perceel in de feitelijke toestand nog volledig onbebouwd is, is er een grote vrijheid om de krachtlijnen uit het beleidsplan te implementeren;
- Een voorbeeldfunctie voor het gebruik van hoger bouwen en hoogbouw als tool om gebiedsontwikkeling te sturen;
- Een voorbeeld vanuit mogelijkheden naar koppelingen met publieke meerwaarde en kwaliteitseisen;
- De openheid laat toe om vernieuwde publieke ruimte te creëren op maat van de nood in de omgeving en gekaderd binnen de vernieuwde ruimtelijke beleidsvisie;
- Een voorbeeldfunctie van de inrichting van een poortfunctie, met een symbolische historische insteek;
- Door zijn ligging langs de hoogbouw aan de zeedijk en ter hoogte van de toegang tot het centrum van Middelkerke is er een potentie om 'hoger bouwen' in de vorm van een herkenningspunt.

Vernieuwd bouwblok als meerwaardecreatie hoogbouw

De vraag naar publieke meerwaarde is de belangrijkste kwaliteitseis om hoger te bouwen en is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling die het RUP wil toelaten.

Het beleidskader hoger bouwen beperkt zich tot enkele kansen die het gebied kent, maar zowel het huidige RUP en de voorbeeldfunctie veronderstellen een meer verregaande vorm van meerwaarde voor dit bouwblok.

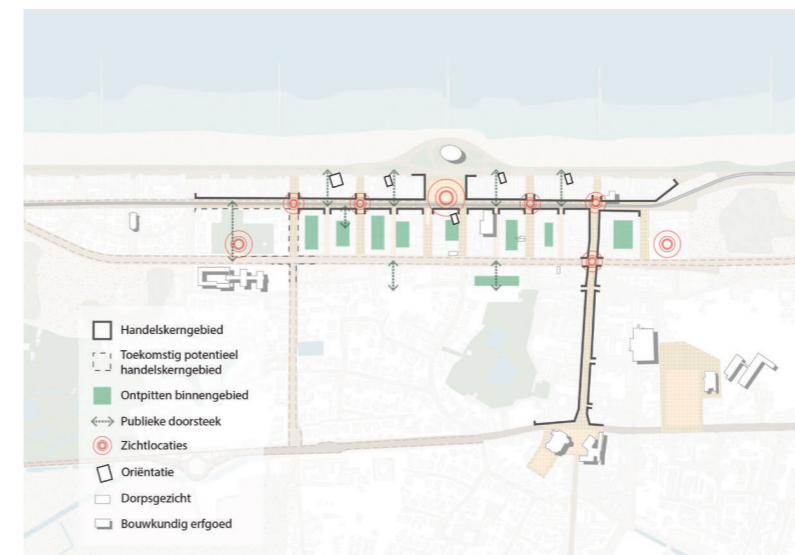
In onze zoektocht naar die meerwaarde trachten we antwoord te bieden op de zeer kenmerkende problematiek (voor Middelkerke en andere kustgemeenten). De schaalbreuk tussen zeedijkbebouwing en achterliggende bebouwing met hieraan gekoppeld de problematiek van kwaliteitsgebrek binnen de dense bouwblokken, vraagt om een kritische blik en een cruciale ingreep met grote weerklank voor heel Middelkerke-bad.

Vrijwel over het hele stedelijk front aan zee sluiten de bouwblokken van het centrum en de keerzijde van deze 'Atlantic Wall' volledig op elkaar aan, met uitzondering van noodzakelijk openbaar domein.

De problematiek van 'te minerale bouwblokken' die niet of moeilijk te ontpitten zijn (wegens vrijwel geen pit) in het deel van het centrum achterliggend aan de 'Atlantic Wall' en de schaalbreuk aan de achterzijde van de 'Atlantic Wall' moeten samen bekeken worden om tot een gezamenlijke oplossing te komen met een meerwaarde voor de stadskern (en heel het stedelijk gebied).

Een mogelijke oplossing en mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering bestaat in een integrale benadering om zowel de bestaande structuur van het patrimonium, de bouwblokken in hun geheel als het openbaar domein te betrekken bij projecten. Het onderling op elkaar betrekken van bouwblokken en publieke ruimte biedt mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering voor beiden. Dit is een belangrijke sleutel tot het succes van de gewenste kernversterking en hernieuwing van het centrum.

Voor de opmaak van dit RUP worden enkele concepten uitgewerkt die bepalend zullen zijn bij de opmaak van de verdere visie, structuurschets en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften:



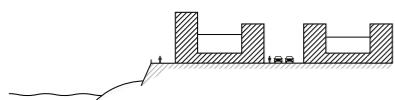
Schema: kanskaart - beleidskader Hoger Bouwen

Vernieuwd bouwblok als meervoudig voorbeeld binnentuin

Het projectgebied heeft dergelijke grootte en uitgangspunten dat een diversiteit aan binnenbouwblokken kan geïntegreerd worden, gaande van publiek karakter tot collectief privaat karakter. Hoe groter de binnenblokzone en hoe minder ingesloten, hoe opener ook het karakter kan zijn.



- publiek park
- semi-publieke tuin
- collectieve private tuin

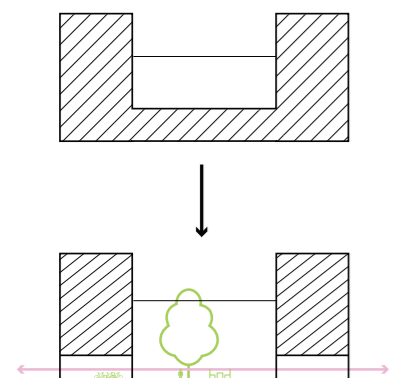


1. Wonen en verblijven

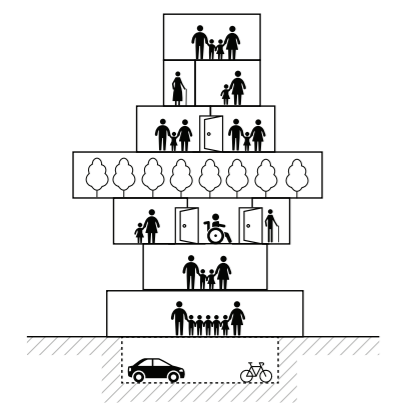
Binnen een hoogbouwproject is het een uitdaging om voldoende kwalitatieve en diverse woonunits op te richten voor een grote verscheidenheid aan gezinsvormen. De woonunits moeten voldoende groot zijn met een eigen private buitenruimte van voldoende omvang en direct gelinkt aan de leefvertrekken. Dit samen met voldoende berg- en werkruimte.

Een meerlagig programma moet duidelijke schaalvoordelen opleveren zodat er niet alleen lasten zijn van de schaalvergroting, maar ook mogelijkheden zijn om hedendaagse noden en voorzieningen beter te faciliteren: wooneenheden voor jonge gezinnen en starters, aanpasbaar en levenslang wonen voor de oudere generaties, flexibele woongelegenheden voor zowel toeristische als residentiële woonwensen, alternatieve hedendaagse woonvormen zoals co-housing, nieuwe samenwerkingsverbanden en eigendomsstructuren (mede-eigendom op bouwblok- of projectniveau, autodelen...), en dit met kwalitatieve leefvertrekken, voldoende private buitenruimte, structureel meer groen (bv. op verschillende niveaus) met een (semi-) publiek karakter en alternatieve parkeervoorzieningen. Ze moeten dus duidelijk een hogere woon- en verblijfskwaliteit opleveren.

Schema kwalitatieve bouwblokken achter de Atlantic Wall



Schema: bouwblok als deel van openbaar domein



Schema concept - wonen en verblijven

2. Verbinden

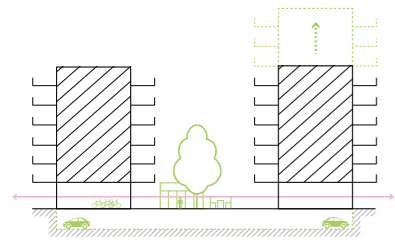
Een hedendaagse herinterpretatie van het klassieke bouwblok als antwoord op stedelijke verdichting en vergroening. Een strategie met een integrale benadering van privaat-(semi)openbaar domein, centrumfuncties, bouwblokken, groenvoorzieningen, mobiliteit, patrimonium en wijkvorming. Het bouwblok niet enkel ontpitten maar openwerken houdt in: het leggen van fysieke contacten en visuele relaties tussen de private buitenruimten in de binnengebieden en de publieke ruimte en bij uitbreiding het landschap rondom.

De bouwblokken worden in contour gevrijwaard en de waardevolle delen van het patrimonium behouden, maar waar mogelijk worden de bouwblokken opengewerkt en gemoduleerd in functie van een grotere openheid en transparantie, licht en luchttoetreding, meer mogelijkheden voor kwalitatieve (semi)publieke en private buitenruimten. Een middenweg tussen een 'open plan' en een gesloten bouwblok.

3. Vermengen

Het patrimonium in het centrum zou daarom beter een hogere mate van aanpasbaarheid en flexibiliteit hebben. Van winkel naar woning of appartement.... Of een mix van dit alles. Dat is de gelaagdheid van een goede centrumomgeving en werkend weefsel. Er liggen bijvoorbeeld potenties in een gelaagde opbouw, een verhoogd maaiveld en stapeling in een sterke samenhang met meer een betere (semi)private buitenruimte.

Bij meervoudig ruimtegebruik moet elke functie de meest aangewezen plaats kunnen innemen binnen het groter geheel. Daarbij moet er worden gestreefd naar een duidelijk aanwijsbare synergie. Functies mogen elkaar niet in de weg zitten of uitsluiten. De onderste bouwlagen, die aansluiting vinden bij het straatniveau, krijgen een



Schema opengewerkt bouwblok

andere behandeling dan deze in de hoogte. De sokkel wordt ingevuld met wonen of met een programma dat het private karakter overstijgt. Zo wordt vermeden dat blinde gevels op het maaiveld ontstaan (denk aan het Manhattanproject in Brussel-Noord).

4. Bijdragen

Het project dient bij te dragen aan zijn omgeving, niet alleen naar beeldwaarde maar ook naar functioneren. De afweging moet gemaakt worden of in het project mogelijkheden zijn om noden van de omgeving mee op te nemen (bijvoorbeeld meer openheid en transparantie, structureel meer openbaar groen, duidelijke winst aan openbaar domein, behoud erfgoed, extra parkeerplaatsen voor omwonenden...). De omgeving dient betrokken te worden bij het project in een traject van draagvlakvorming. Een meerlagigproject heeft namelijk ook een impact op de directe omgeving waarin het gesitueerd is (denk aan schaduw, wind, inkijk,...). De mogelijke impact moet bij de vergunningsaanvraag in kaart gebracht zijn en waar nodig gemilderd. Het project moet met andere woorden afgestemd zijn op de draagkracht van zijn omgeving en dit zowel naar bv. mobiliteitsaspecten, maximale bouwhoogte en daarmee samenhangend schaduw- en windwerking, De mogelijke negatieve impact (slagschaduw, inkijk, windval, ...) moet binnen een totaalproject worden opgevangen en gemilderd.

Besluit

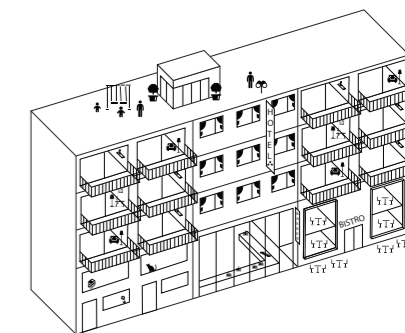
De grootste meerwaarde van deze projectzone ligt niet in de grootte van de vrije ruimte op zich (minimum één bouwblok), niet in de strategische ligging alleen of in zijn eigendomstructuur (volledig van de gemeente), maar wel in het feit dat een integrale benadering volgens de hiervoor benoemde concepten mogelijk is.

Daardoor is het mogelijk om op korte termijn een voorbeeld te stellen van een bouwblok met de gewenste kwaliteiten op bouwblok niveau én met de mogelijkheid om op termijn een valabel antwoord te formuleren op de schaalbreuk tussen 'dijk' en 'stadskern'

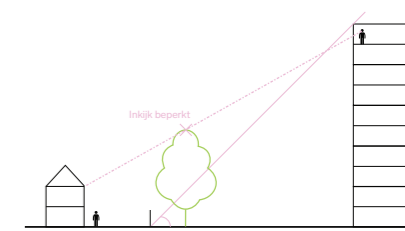
Dit is uiteraard niet van toepassing voor de andere bouwblokken in het centrum. Daarom is het belangrijk de nuance te maken dat in vele andere bouwblokken een volledige 'tabula rasa' niet aan de orde is en ook niet gewenst. Wel moet vanuit het gegeven voorbeeld de bestaande structuur van de bouwblokken en de publieke ruimte zelf in vraag worden gesteld om zo een duurzame lange termijnoplossing te formuleren.

De uitdaging voor een geleidelijke maar ingrijpende transformatie van het bestaande weefsel op lange termijn ligt bijkomend ook in een strategie voor een omslag in de huidige percellering en eigendomsstructuur binnen een sluitend maar flexibel beleidskader. Een beleidskader met voorschriften die zowel de coherentie van het geheel bewaken als de nodige flexibiliteit toestaan voor een grotere architecturale vrijheid en meer ruimtelijke mogelijkheden voor complexe bouwprojecten.

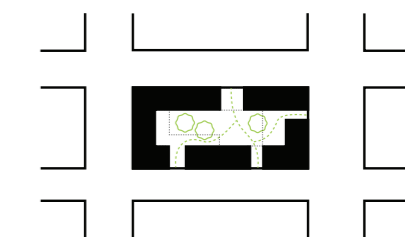
“het leggen van fysieke contacten en visuele relaties tussen de private buitenruimten in de binnengebieden en de publieke ruimte en bij uitbreiding het landschap rondom.”



Schema concept - vermenging - gelaagde opbouw



Schema concept - bijdragen



Schema concept - gewenste ruimtelijke structuur op lange termijn

(Ver)nieuw(d) RUP nodig

Om vernieuwend te kunnen werken, zal ook vernieuwend naar de voorschriften en bestemmingszones moeten gekeken worden. Het is duidelijk dat deze in het bestaande RUP niet enkel te strikt zijn, maar ook te weinig flexibel bij eventuele wijzigende tendenzen. Een nieuw RUP is noodzakelijk, maar vooral een vernieuwend denken is nodig.

Alternatieve bestemmingsscenario's vertrekkende vanuit RUP Zeedijk-Tennis

Het RUP Zeedijk-Tennis bestemd het plangebied deels als woongebied en deels parkgebied. Er worden twee bouwblokken afgebakend die doorkruist worden door een centrale groene as.



Basisprincipes uit RUP Zeedijk-Tennis (2016)

Voor de herziening van dit RUP werden drie mogelijke alternatieve bestemmings-scenario's onderzocht uitgewerkt. Voor deze scenario's werden enkele basisprincipes uit het RUP 2016 geformuleerd waarbij het wenselijk is om wel hun doorvertaling te krijgen in het nieuw op te maken RUP:

- Bewaren van een groene doorgang met een verbindende- en ontmoetingsfunctie. Deze groene as zorgt voor een meerwaarde van het publiek domein en creëert de nodige open ruimte voor de rondgelegen woongelegenheden.
- Door het toelaten van een ondergrondse parking kunnen de open ruimtes kwalitatief worden ingericht met aandacht voor voetgangers en fietsers. Bijkomend kan hierdoor de verblijfskwaliteit geoptimaliseerd worden zodat deze ruimtes evolueren naar een aangename leefomgeving.
- Door het opleggen van een gemiddeld, voldoende grootte binnenoppervlakte kan een goede mix tussen permanente bewoners en tweede verblijvers gegarandeerd worden.
- Het schrappen van de vooropgestelde bouwzones, voorbouwlijnen en strikte bouwhoogtes zorgt voor meer flexibiliteit en vergroot de draagkracht van het plan. Wel wordt gestreefd naar generieke stedenbouwkundige voorschriften, zoals minimale afstand tot zijperceelsgrenzen afhankelijk van aantal bouwlagen, met aandacht voor een goede inpasbaarheid in de omgeving.

Scenario 1. Volledige herbesteding van het plangebied naar woongebied met indicatieve aanduidingen voor groenzones -> volledig planbaten

In een eerste scenario wordt het volledige plangebied herbestedend naar woonzone. Dit creëert meer vrijheid in de positionering van bouwvolumes waardoor het geheel volledig geïntegreerd kan worden in zijn omgeving. Schaduw- of inzichthinder kunnen hierdoor maximaal beperkt worden. Groene ruimtes krijgen hun doorvertaling aan de hand van indicatieve groenzones.

Dit kan aan de hand van een flexibele overdrukzone voor park, het aanduiden van indicatieve verbindingen voor groene assen of door het opleggen van een bepaalde oppervlakte te realiseren parkzone.

Binnen dit scenario dienen de bestemmingen 'zone voor park' te wijzigen naar 'woongebied', wat voor volledige planbaten zorgt.

Het volledig herbesteden van het gebied zorgt voor de grootste flexibiliteit naar de toekomst. Er dient wel de nodige aandacht te gaan naar duidelijke en harde voorschriften voor het vrijwaren van voldoende open ruimte.

Scenario 2. Tusseloplossing, gedeeltelijke herbesteding van groenzone naar woongebied -> met gedeeltelijke planbaten

Binnen het tweede scenario worden strategische locaties binnen de parkzone herbestedend naar woonzone. Binnen deze gebieden is wonen mogelijk. Dit scenario zorgt voor meer vrijheid en maakt interessantere groenruimtes mogelijk met meer variatie zoals bepaalde zichtassen/afgeschermden delen/publiek-privaat.

Binnen dit scenario dienen de bestemmingen 'zone voor park' deels te wijzigen naar 'woongebied', wat voor een gedeeltelijke planbaten zorgt. Binnen dit scenario wordt op voorhand bepaald en vastgelegd waar wonen en waar groenzones mogelijk zijn.

Scenario 3. Bestemmingen zoals bepaald in huidig RUP (2016) behouden -> geen planbaten/planschade

In het derde scenario blijven de huidige bestemmingen bewaard waardoor geen planbaten/planschade regeling getroffen wordt. Binnen dit scenario wordt gefocust op het aanpassen van de voorschriften die de mogelijkheden van het projectgebied vergroten en de draagkracht van het RUP kan vergroten.

De huidige woongebieden hebben de potentie om de bestaande gebouwen als bouwblokken verder af te werken. Binnen de woongebieden dient wel aandacht te worden besteed aan de inplanting van de bouwzones zoals nu opgenomen in het RUP. Deze geven momenteel schaduwhinder doordat zij aan de zuidzijde liggen van de bestaande, lagere bebouwing. De centraal gelegen groenzone zorgt de doorwaadbaarheid van het gebied en maakt een link tussen zee-strand-duinen-polders. Verder heeft deze groenzone een potentie om te functioneren als kwalitatieve publieke ruimte.

Meer flexibele (overdruk)zone voor park - Volledige planbatenmogelijkheid



Flexibele indicatieve aanduiding voor groene dooradering - Volledige planbatenmogelijkheid



% groen park (eventueel op gebouwenplint, aangezien overal ondergrondse parking toegelaten is - Volledige planbaten



Schema's alternatief bestemmingsscenario 1: volledige herbesteding naar woongebied



Schema's alternatief bestemmingsscenario 2: gedeeltelijke herbesteding naar woongebied



zone voor gelaagd park enkel parkfuncties (waaronder ook horeca...) in de bebouwing



Schema alternatief bestemmingsscenario 3: behoud bestemmingen

4.3 INRICHTINGS-SCENARIO'S

vertrekkende vanuit een vergelijking met inrichtingsschets RUP Zeedijk-Tennis

In dit deelhoofdstuk worden alternatieve inrichtingsmogelijkheden onderzocht op basis van het visieverhaal, vertrekkende vanuit een vergelijking met de inrichtingsschets zoals opgemaakt in huidig geldend RUP Zeedijk-Tennis.

Het is belangrijk om te duiden dat deze inrichtingsscenario's louter indicatief zijn. De getoonde inrichtingen en gebouwen tonen geen ontwerpbeeld dat de intentie hebben om tot uitvoering gebracht te worden. De inrichtingsscenario's hebben als doel om de potenties van deze plek te tonen. Ze tonen mogelijkheden zodat in een latere fase stedenbouwkundige voorschriften geformuleerd kunnen worden.

Het laatste inrichtingsscenario (inrichtingsscenario 5) wordt momenteel als wenselijk beschouwd. Dit inrichtingsscenario wordt aan de hand van een MER-screening beoordeeld naar impact op zijn omgeving, de MER-screening is toegevoegd aan deze nota in een volgend hoofdstuk (zie hoofdstuk 5).

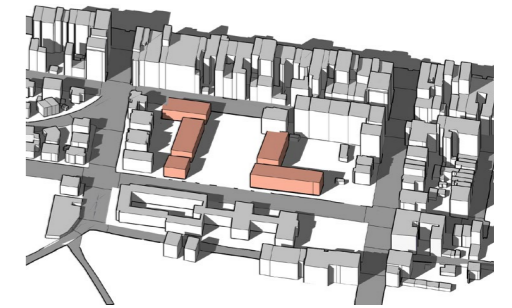
Per scenario zijn de **positieve aspecten** in het blauw weergegeven en de **negatieve aspecten** in het roze.

1. Scenario conform RUP Zeedijk-Tennis

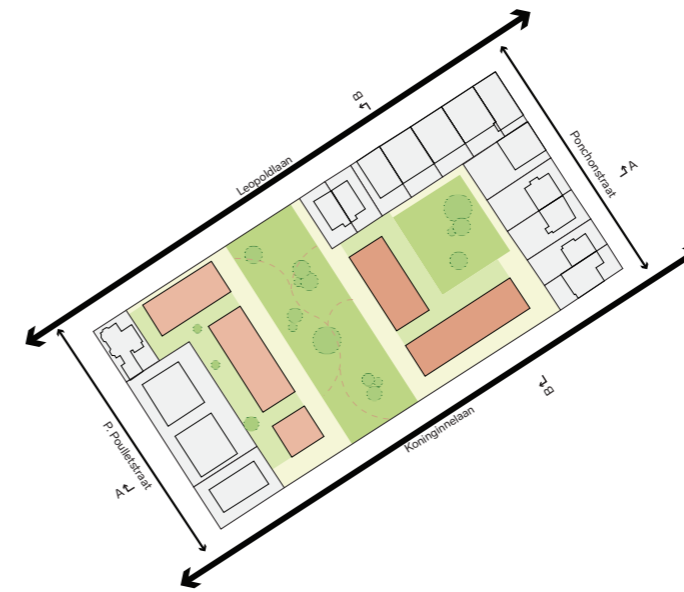
Binnen het bestaand RUP zijn 2 bouwzones afgebakend waarbinnen zich enkele vrijstaande gebouwen kunnen ontwikkelen. De gebouwen kunnen een maximale bouwhoogte hebben van 3 bouwlagen + technisch verdiep en 4 bouwlagen + technisch verdiep. Centraal wordt een parkzone ingericht als verbindingsas richting het strand en als ontmoetingsplaats voor de inwoners. Naast dit publiek park wordt in het noord-oosten een collectieve, private buitenruimte voorzien voor de bewoners. Ter hoogte van de bouwzones worden ondergrondse parkeerruimtes ingericht.



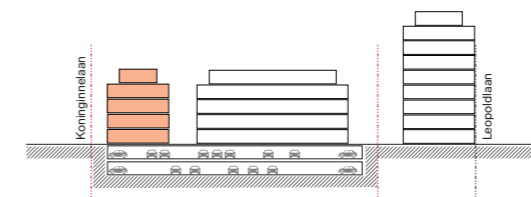
Schaduwstudie zomer 21/06 12u - RUP Zeedijk-Tennis



Schaduwstudie winter 21/12 12u - RUP Zeedijk-Tennis



Grondplan - RUP Zeedijk-Tennis



Snede BB' - RUP Zeedijk-Tennis



Snede AA' - RUP Zeedijk-Tennis

De schaduw en privacy-hinder is onbestaande;

Er is een duidelijke driedeling van toegankelijkheid in de groenzones;

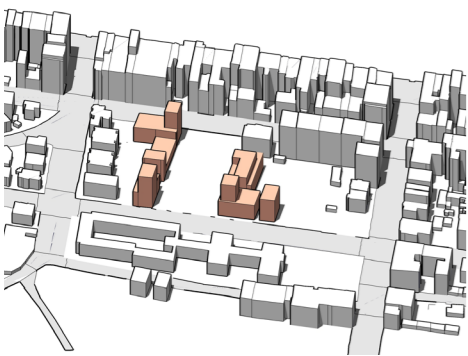
Een grote, groene, publieke ruimte geeft licht en lucht aan het bouwblok en vervult een sociale functie;

Er is geen variatie in bouwhoogte, waardoor een statische ruimtelijkheid ontstaat;

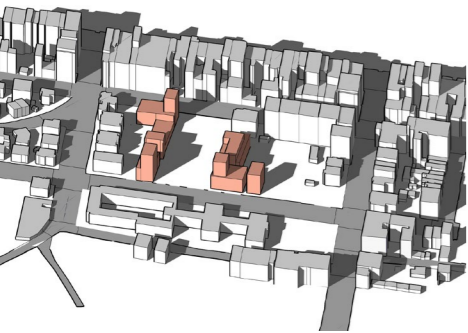
Door geen bebouwing in de groenzones toe te laten, is er een gemiste kans naar extra functionaliteit (publiek) en interessante ruimtelijkheid;

Er wordt duidelijk geen hoger ruimtelijk rendement nagestreefd waarbij de hoogte van de omgeving niet zal worden bereikt;

Geen functie als toegangspoot of herkenningspunt;



Schaduwstudie zomer 21/06 12u - scenario 1



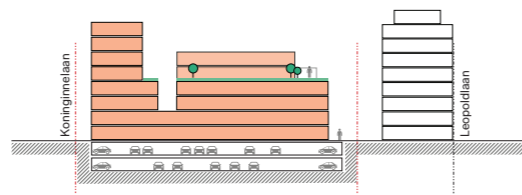
Schaduwstudie winter 21/12 12u - scenario 1

2. Alternatief inrichtingsscenario 1

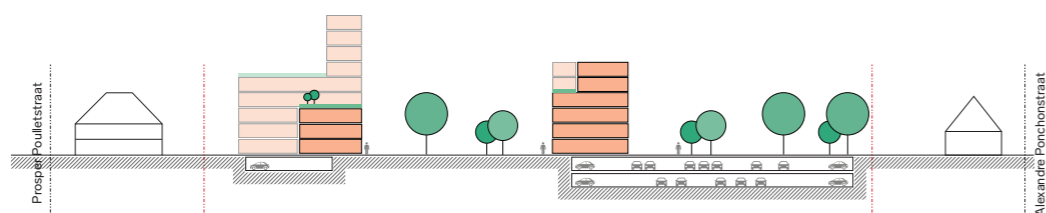
Binnen dit scenario blijft de centrale groenas bestaan en behoudt het zijn publieke functie als verbindingssas richting het strand en als ontmoetingsplek voor de bewoners. Langsheen deze as worden bouwvolumes opgetrokken, maar vervallen de afgebakende bouwzones waardoor meer vrijheid en flexibiliteit mogelijk wordt. Door een grotere variatie in bouwhoogtes worden massieve, monotone bouwblokken vermeden. De plinten van de gebouwen kunnen ingericht worden met horeca of winkels als verlengde van het winkellint langsheen de Leopoldlaan. Op de kopgebouwen langsheen de Koninginnelaan en Leopoldlaan wordt hoger gebouwd als herkenningspunt van het project. Op de lagere gebouwen wordt aan de hand van groendaken een tweede maaiveld gecreëerd, op deze manier ontstaat een groenzone over de hele oppervlakte van het perceel. De centrale groenzone krijgt een publieke functie, de groenzone in het noord-oosten van het projectgebied krijgt een semi-publieke functie als binnenkamer in het bouwblok en de meest westelijke groene zone vormt gezien de beperkte grootte een meer privaat-collectieve tuin.



Grondplan - alternatief inrichtingsscenario 1



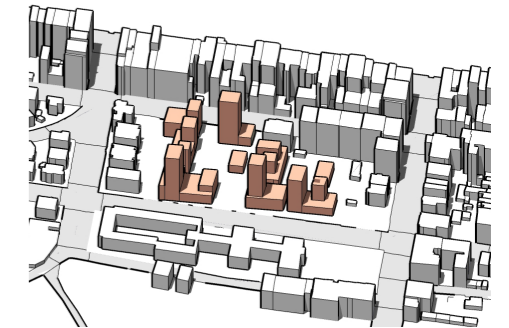
Snede BB' - scenario 1



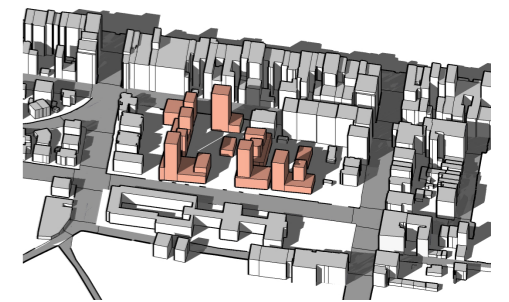
Snede AA' - scenario 1

3. Alternatief inrichtingsscenario 2

In dit scenario wordt bebouwing langsheen de randen van het perceel ingepland waardoor een bouwblok ontstaat. Langsheen de Leopoldlaan en Koninginnelaan heeft de bebouwing een beperktere breedte zodat doorzichten naar het groene park mogelijk blijven. Door de inplanting van de gebouwen ontstaat er een aaneenschakeling van publieke open ruimtekamers, wat zorgt voor interessante ruimtelijkheid en een mix tussen private en publieke delen. De groene ruimtes lopen op verschillende maaiveldniveau's door op de daken en creëren zo nieuwe groenruimtes. De variatie in bouwhoogtes langsheen de centrale as zorgt voor een volumespel. Langsheen de belangrijke verkeersassen bevinden zich hogere bebouwing die een poortfunctie naar het centrum vervullen en dienen als herkenningspunt. De gebouwen die grenzen aan de perceelsgrenzen in het westen en oosten worden beperkt in bouwhoogte voor een integratie met de omliggende woningen en appartementen.



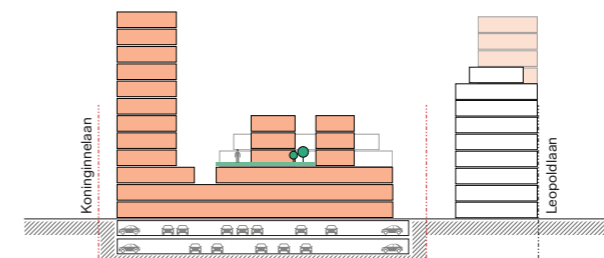
Schaduwstudie zomer 21/06 12u - scenario 2



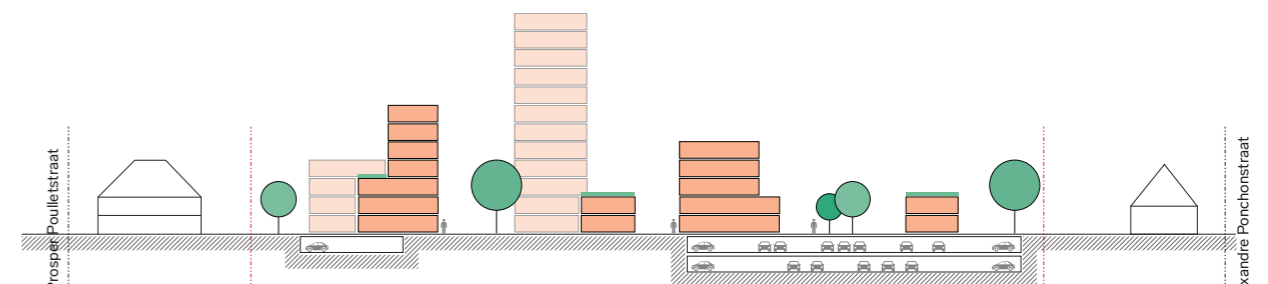
Schaduwstudie winter 21/12 12u - scenario 2



Grondplan - alternatief inrichtingsscenario 2



Snede BB' - scenario 2



Snede AA' - scenario 2

Door variërende bouwhoogte ontstaan geen monotone bouwblokken;

Architecturale vrijheid zorgt voor een interessantere ruimtelijkheid;

Een grote, groene, publieke ruimte geeft licht en lucht aan het bouwblok en vervult een sociale functie;

Er is een duidelijke driedeling van toegankelijkheid in de groenzones;

De hoogbouw heeft een te beperkte hoogte om te functioneren als herkenningspunt;

Het ruimtelijk rendement blijft beperkt;

De gebouwen zijn in omvang en hoogte bijna overal op gelijk niveau van de omgeving;

Door de variatie in bouwhoogte en inplanting ontstaat interessante ruimtelijkheid;

Er is een duidelijke driedeling van toegankelijkheid in de groenzones;

Er wordt hoger ruimtelijk rendement nagestreefd;

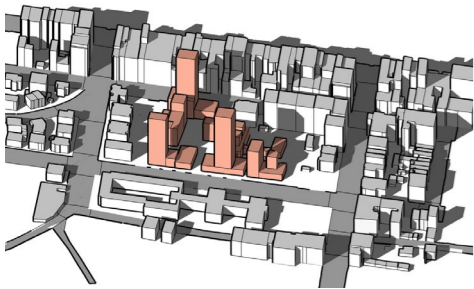
De bouwmogelijkheden in het groen geven extra functionaliteit aan de publieke groene ruimte;

Er is een beperkte schaduw- en privacyhinder naar de omliggende gebouwen door willekeurige hoogte toe te laten overal en niet specifiek te beperken;

Door het inplanten van drie hogere torens verzwakt hun functie als herkenningspunt;



Schaduwstudie zomer 21/06 12u - scenario 3



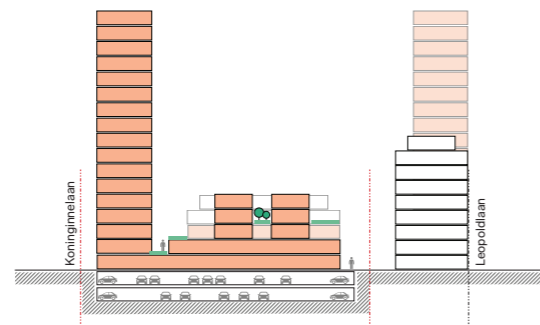
Schaduwstudie winter 21/12 12u - scenario 3

4. Alternatief inrichtingsscenario 3

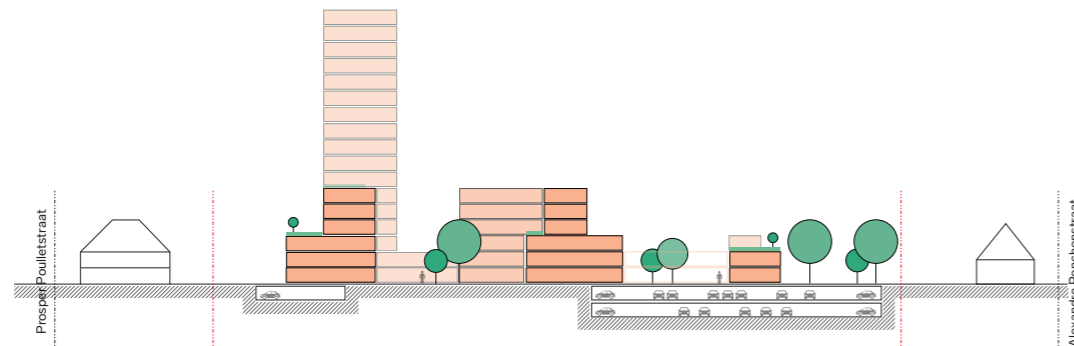
In dit scenario worden gebouwen over het hele perceel toegelaten. Door de afwisselende inplanting van de gebouwen ontstaat een interessante ruimtewerking met verschillende groene publieke binnenkamers waarlangs in de gebouwenplinten publieke functies of horeca kan worden ingeplant. Publieke en private buitenruimtes wisselen elkaar af zodat een sterke connectie ontstaat met de omgeving, dit kan door bv. struiken op strategische plaatsen aan te planten zodat privacy van de bewoners gegarandeerd wordt. Gebouwen variëren in bouwhoogte afhankelijk van hun ligging op het terrein en ten opzichte van hun omgeving. Langsheen de perceelsgrenzen wordt de bouwhoogte beperkt en afgestemd op de omgeving. Aan het begin en einde van de centrale as wordt een hogere toren voorzien die een poortfunctie uitoefent. Door zijn hoogte kan hij bijdragen aan het creëren van een eigenheid van de gemeente Middelkerke. Gezien het grote aandeel bebouwde oppervlakte en hoogte van de gebouwen wordt dit scenario niet als wenselijk beschouwd en niet verder weerhouden.



Grondplan - alternatief inrichtingsscenario 3



Snedes BB' - scenario 3



Snedes AA' - scenario 3

5. Alternatief inrichtingsscenario 4

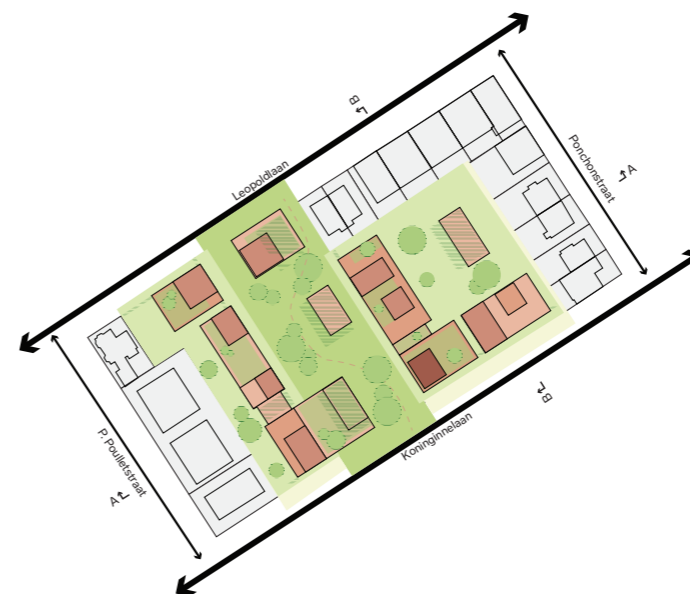
Dit scenario bouwt verder op inrichtingsscenario 2. Echter wordt gekozen om één hoogteaccent (45m hoogte) te behouden zodat deze optimaal kan functioneren als herkenningspunt en hierdoor gestreefd wordt naar een integratie in de omgeving. De toren langsheen de Leopoldlaan bevindt zich langs een belangrijke toegangsweg van Middelkerke waardoor deze een poortfunctie naar het centrum kan vervullen en de identiteit van de gemeente kan versterken. Deze locatie sluit het sterkst aan bij de randvoorwaarden bepaald in de hoogbouwnota die gekoppeld is aan het beleidsplan. Verder is op deze locatie een hoogteaccent het minst hinderlijk naar de omliggende gebouwen en publieke ruimtes.



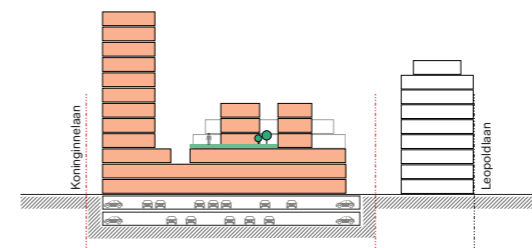
Schaduwstudie zomer 21/06 12u - scenario 4



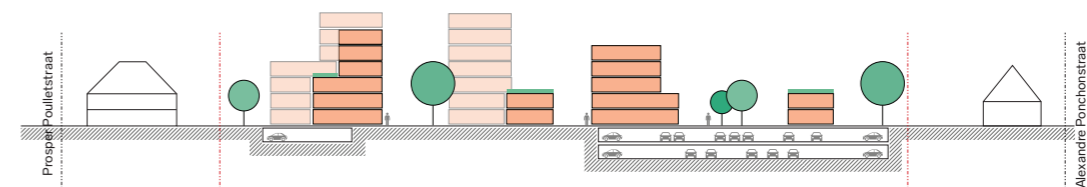
Schaduwstudie winter 21/12 12u - scenario 4



Grondplan - alternatief inrichtingsscenario 4



Snedes BB' - scenario 4



Snedes AA' - scenario 4

Er wordt hoger ruimtelijk rendement nagestreefd

Door de variatie in bouwhoogte en inplanting ontstaat interessante ruimtelijkheid;

Er wordt hoger ruimtelijk rendement nagestreefd;

De bouw mogelijkheden in het groen geven extra functionaliteit aan de publieke groene ruimte;

De hoogte van meerdere torens zorgt voor een extra grote impact op de omgeving;

Samen hebben de torens een (te) laag integratieniveau;

Door het inplanten van drie hogere torens verzwakt hun functie als herkenningspunt;

- Er is sprake van één gefragmenteerde publieke groenzone, variatie in openheid/ relatie gebouw/groen ontbreekt;

De schaduw en privacy-hinder is heel beperkt tot onbestaande;

Door de variatie in bouwhoogte en inplanting ontstaat interessante ruimtelijkheid;

Er is een duidelijke driedeling van toegankelijkheid in de groenzones;

De bouw mogelijkheden in het groen geven extra functionaliteit aan de publieke groene ruimte;

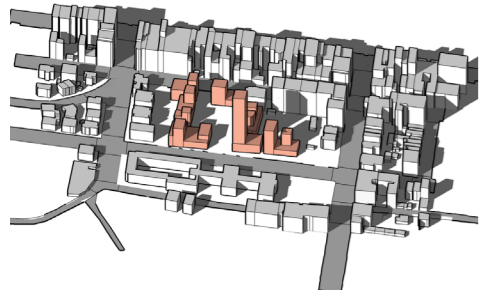
Het hoogteaccent functioneert niet als herkenningspunt voor op niveau van de hele gemeente en valt maar beperkt op ten opzichte van de atlantic wall;

6. Alternatief inrichtingsscenario 5

In navolging op inrichtingsscenario 4 wordt de mogelijkheid van een hoogteaccent tot 60m onderzocht aangezien een hoogteaccent tot 45m niet volledig als herkenningspunt kan functioneren gezien de relatief hoge bouwhoogtes van de omgeving (*bouwhoogtes conform Beleidskader hoger bouwen*). De bebouwing in de centrale groenzone is verder uitgepuurd zodat een duidelijke publieke ruimte bewaard blijft. Een collectieve publieke ruimte wordt in het oostelijk deel van het plangebied ingericht.



Schaduwstudie zomer 21/06 12u - scenario 5



Schaduwstudie winter 21/12 12u - scenario 5

De schaduw en privacy-hinder is beperkt;

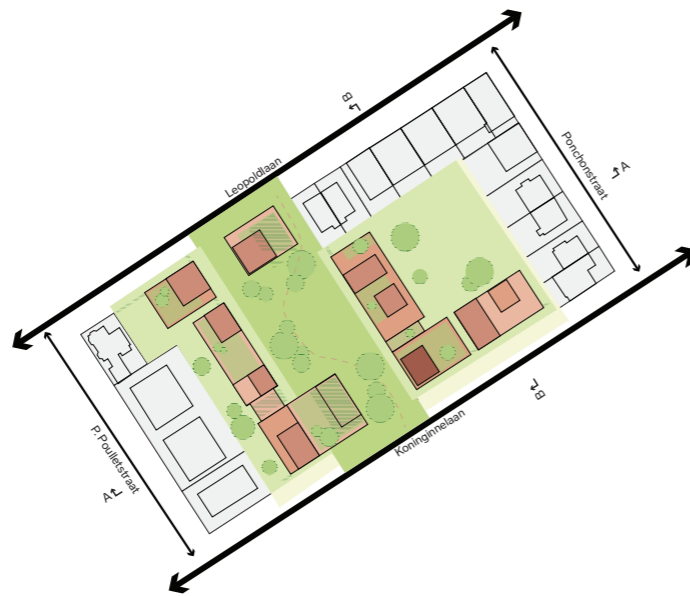
Door de variatie in bouwhoogte en inplanning ontstaat interessante ruimtelijkheid;

Er is een duidelijke driedeling van toegankelijkheid in de groenzones;

De bouw mogelijkheden in het groen geven extra functionaliteit aan de publieke groene ruimte;

Het hoogteaccent functioneert als herkenningspunt op niveau van de hele gemeente en valt op ten opzichte van de atlantic wall;

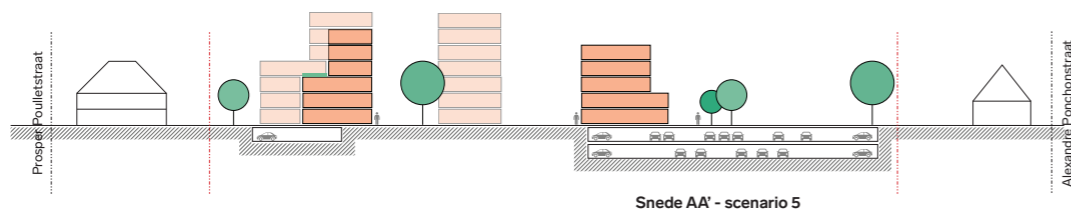
Er is de mogelijkheid tot variatie in gebruik van de groenzone: publiek - collectief - privaat/variatie in openheid/ relatie tussen gebouwen en groenzones;



Grondplan - alternatief inrichtingsscenario 5



Snedebestudie BB' - scenario 5



Snedebestudie AA' - scenario 5

Referenties



O'Sea - Oostende



Baelsekaai - Oostende



4.4 STRUCTUUR-SCHETS

Aanzet tot zonering en voorschriften

Deze aanzet tot zonering en voorschriften houdt rekening met de uitgangspunten en het visieverhaal en met de zoneringalternatieven en inrichtingsalternatieven. De bijhorende structuurschets maakt het mogelijk om na te denken over de stedenbouwkundige voorschriften.

Contour RUP

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

- MIDDELKERKE 2 AFD/ C / 0283/00K037

Het RUP Zeedijk - Tennis grenst aan de Leopoldlaan in het noorden en aan de Koninginnelaan in het zuiden. In het oosten en westen wordt het plangebied begrenst door de perceelsgrenzen van omliggende gebouwen.

Algemeen

Bestemming

Het volledige projectgebied wordt herbestemd als zone voor wonen. Dit creëert de grootste vrijheid in de positionering van bouwvolumes waardoor het geheel volledig geïntegreerd kan worden in zijn omgeving. Schaduw- of inrijshinder kan hierdoor maximaal beperkt worden. Groene ruimtes krijgen hun doorvertaling door het opleggen van een bepaalde oppervlakte te realiseren groenzone.

Vernieuwde bouwblokwijze

Uitgangspunt van het visieverhaal is om een vernieuwende bouwblokwijze na te streven, waarbij de maximale bouwhoogte niet in elk gebouw wordt nagestreefd, maar waarbij een afwisseling bestaat in hoogtes, breedtes, dieptes. Vanuit de milieueffectenrapportage zal gezocht worden naar het juiste evenwicht en of het al dan niet aangewezen is om een gemiddelde (maximale) bouwhoogte op te leggen, en garanties in te bouwen i.f.v. variatie in bouwhoogte.

Hierbij wordt best ook gezoned, gezien de grootte van het gebied.

Ondergronds parkeren

De nodige extra parkeerplaatsen, opgelegd volgens de gemeentelijke verordening, worden ondergronds voorzien ter hoogte van de bebouwbare zones.

Doorwaadbaarheid

De verplichte doorwaadbaarheid van het gebied wordt verankerd in de voorschriften, mogelijks ook via een indicatieve aanduiding op het plan. Zo zal een zone verplicht als publiek park ingericht dienen te worden.

Zone voor wonen

Bestemming

De focus ligt binnen het plangebied op wonen, dit omvat alle woonvormen (incl. cohousing, zorgwonen,...). We kunnen stellen dat best minimum 70% van het bvo (bruto vloeroppervlakte) gevrijwaard moet worden voor wonen.

Binnen de woonbestemming dient een mix aan woontypes aanwezig te zijn, met minimum volgende woontypes: eenkamerappartementen, tweekamerappartementen, driekamerappartementen, lofts, aangepaste wooneenheden voor ouderen.

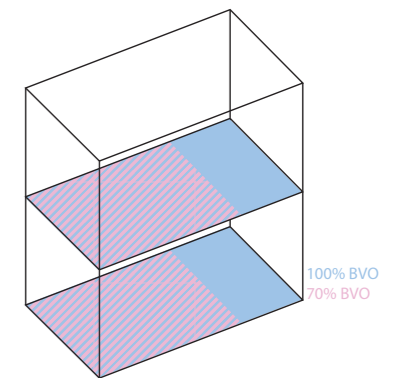
Dancings, kansspelen, casino's en lunaparken, hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid en groothandel worden absoluut niet toegelaten.

We kunnen duidelijk stellen dat de meerwaarde van deze plek niet zit in het voorzien van een handelsapparaat of kantoren. Deze nevenfuncties worden beperkt naar grootte en beperkt naar de specifieke plekken (zoals onderste en/of bovenste bouwlagen, hoeken,...).

De grootte van de plek en de potentie naar een publieke doorwaadbaarheid biedt echter wel mogelijkheden naar integratie van gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele functies (incl horeca), recreatieve functies e.d. In de voorschriften wordt bepaald hoe dergelijke functies, gekoppeld aan de groenzone kunnen toegelaten worden.

Om een goede mix te behouden tussen permanente verblijvers en toerisme wordt een minimale netto-vloeroppervlakte per gebouw opgelegd van 70m² voor de woongelegenheden. Daarbij komt dat de oppervlakenormen per type woning (studio, 1-,2-, 3- en >3slaapkamerappartement) vanuit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen gelden.

Woningen moeten ingericht worden als levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn pro-actieve assistentiewoningen.






Bouwvrije stroken

Ten opzichte van de van de omliggende percelen en straten geldt een bouwvrije strook van 10,00m. Deze onbebouwde zone wordt als kwalitatieve groenzone ingericht met streekeigen groen. Deze bouwvrije stroken kunnen zowel publiek als collectief/privaat ingericht worden, met uitzondering van de zone ter hoogte van bouwveld 'b' (zie onder) dewelke publiek ingericht dient te worden.

Drie bouwvelden

 De zone voor wonen wordt onderverdeeld in 3 bouwvelden waarbij voor elk bouwveld een specifieke bouwhoogte, bouwdiepte, bebouwingsgraad en aandeel groen geldt.

1. bouwhoogte/bouwdiepte

Op basis van het gedane ontwerp onderzoek, kunnen we stellen dat er geen sprake kan zijn van een algemene maximale bouwhoogte. De omgeving is zeer divers en het gebied moet ook een duidelijke overgang vormen. Bovendien zou dan de potentie om hoogbouw toe te laten als toegangspoort en herkenningspunt verloren gaan.

Vanuit het gedane ontwerp onderzoek, wordt bij de startnota volgende hoogte vooropgesteld:

- Deelzone A: beperking tot maximaal 6 bouwlagen, enkel mits verantwoorde afstandsregels.
- Deelzone B: doorzichten en de doorloop van de bredere groenzone primeert op de bouwmogelijkheden, tegelijk is de afstand tot omliggende percelen groter en sluiten deze zones aan bij locaties waar hoger kan gebouwd worden. Een lagere maximale bebouwingsgraad wordt gecombineerd met beperkt hoger bouwen tot maximaal 10 bouwlagen (niet als herkenningspunt, maar als aansluiting).
- Deelzone C: hoogbouw+ toegelaten, zoals bepaald in beleidskader en onder voorwaarden bepaald vanuit het beleidskader hoger bouwen. Bij een hoogteaccent zal een hoogbouweffectenrapport worden opgelegd, waarbij de mogelijke negatieve impact (slagschaduw, inkijk, windval,...) binnen een totaalproject dient bekeken te worden en er milderende maatregelen kunnen worden opgelegd.

De maximale bouwdiepte van de woonverdiepen wordt beperkt tot 17,00m omwille van de woonkwaliteit, in de sokkel kan dit verhoogd worden tot 30m.

2. bebouwingsgraad/aandeel groen

Binnen elk bouwveld wordt op basis van het gedane ontwerp onderzoek een maximale bebouwingsgraad opgelegd, de resterende oppervlakte dient groen aangelegd te worden. Binnen de groenzones wordt er een differentie gemaakt in publiek groen (toegankelijk voor iedereen) en collectief groen (toegankelijk voor de bewoners van de gebouwen binnen de projectcontour)

- Deelzone A: gezien de ingetekende vorm op onderstaande structuurschets reeds een beperkte oppervlakte en bouwdiepte heeft kan deelzone A volledig bebouwd worden. Er geldt binnen deze zone een maximale bebouwingspercentage van 100%.
- Deelzone B: binnen deze zone ligt de focus op het inrichten van een publiek park. Er geldt bijgevolg een maximale bebouwingspercentage van 25%.
- Deelzone C: er geldt binnen deelzone C een maximaal bebouwingspercentage van 80%, de resterende oppervlakte dient ingericht te worden als collectief groen. Binnen de zone collectief groen kunnen er beperkt tuinfuncties/ parkgebouwen ingericht worden, indien zij samen met de collectieve tuin functioneren (vb. collectieve tuinkamer). Andere functies dienen ondergebracht te worden in de bouwzones rondom.

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.



Minimaal worden er verbindingen voorzien i.f.v. de vooropgestelde doorwaadbaarheid.

Bijkomend zal een minimaal aandeel groendaken (kwalitatief en al dan niet toegankelijk) opgelegd worden om het groene karakter van de toekomstige site te versterken.



3. zone voor publiek groen

Deze zone moet ingericht worden als kwalitatieve publieke parkzone. Deze zone wordt maximaal groen en waterdoorlatend ingericht in harmonie met het kustlandschap. Er zal gebruik worden gemaakt van vegetatie kenmerkend voor de omgeving.

Er kunnen beperkt ook publieke parkfuncties/parkgebouwen ingericht worden, indien zij samen met het park functioneren. Andere functies dienen ondergebracht te worden in de bouwzones rondom.

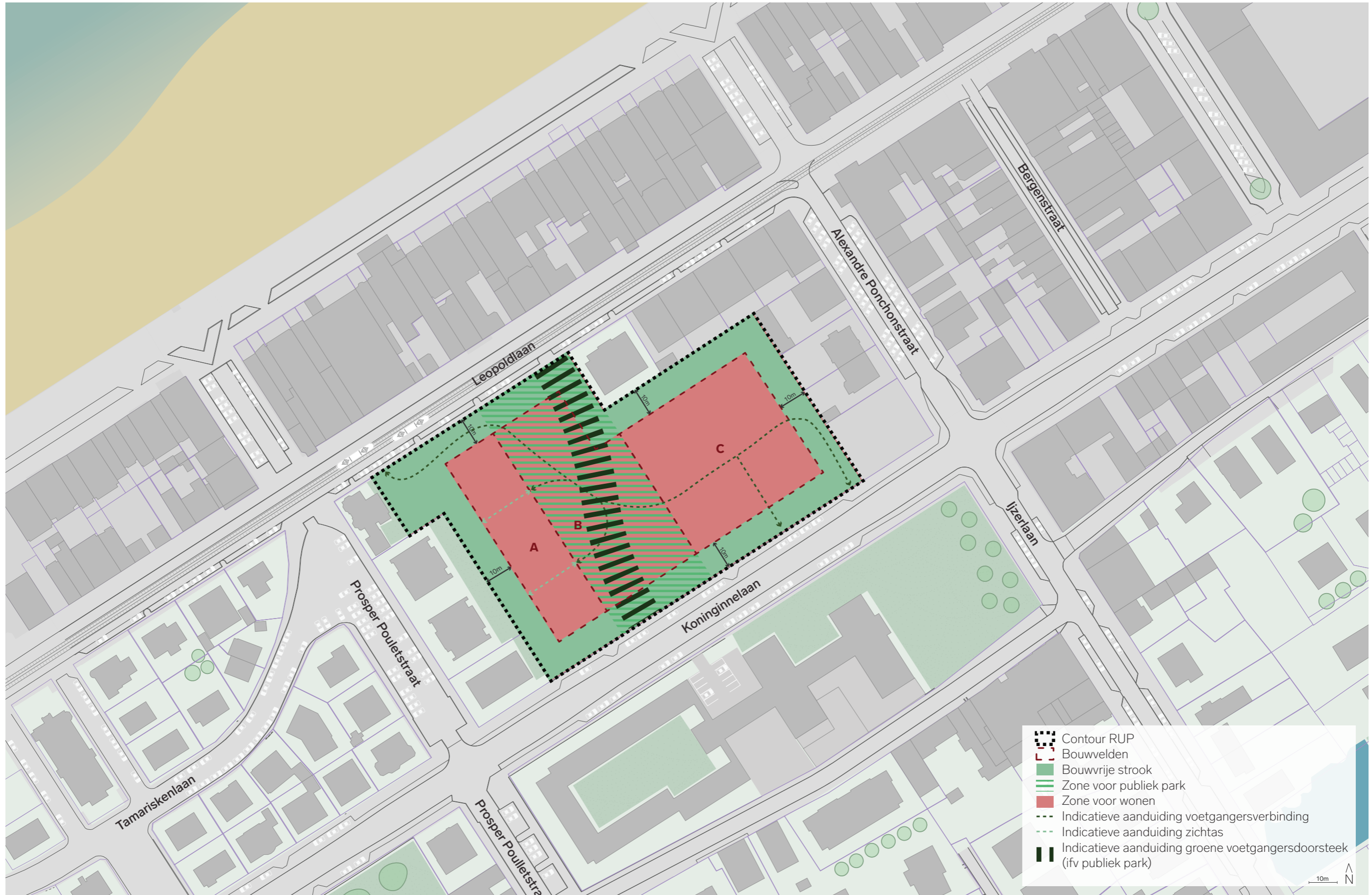
Fasering en inrichtingsstudie

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. Indien dit het geval is moet per zone voldaan worden aan de voorschriften, verordeningen e.d.. De globale inrichtingsstudie bewaakt daarbij de eenheid van de zone. De niet bebouwde ruimte horende bij een gebouw wordt altijd in eenzelfde fase aangelegd als het gebouw. Ook voldoet het aantal parkeerplaatsen op de site in iedere fase voor de te realiseren functies. De buitenruimte horende bij latere aanlegfases krijgt minimaal een tijdelijke inrichting.

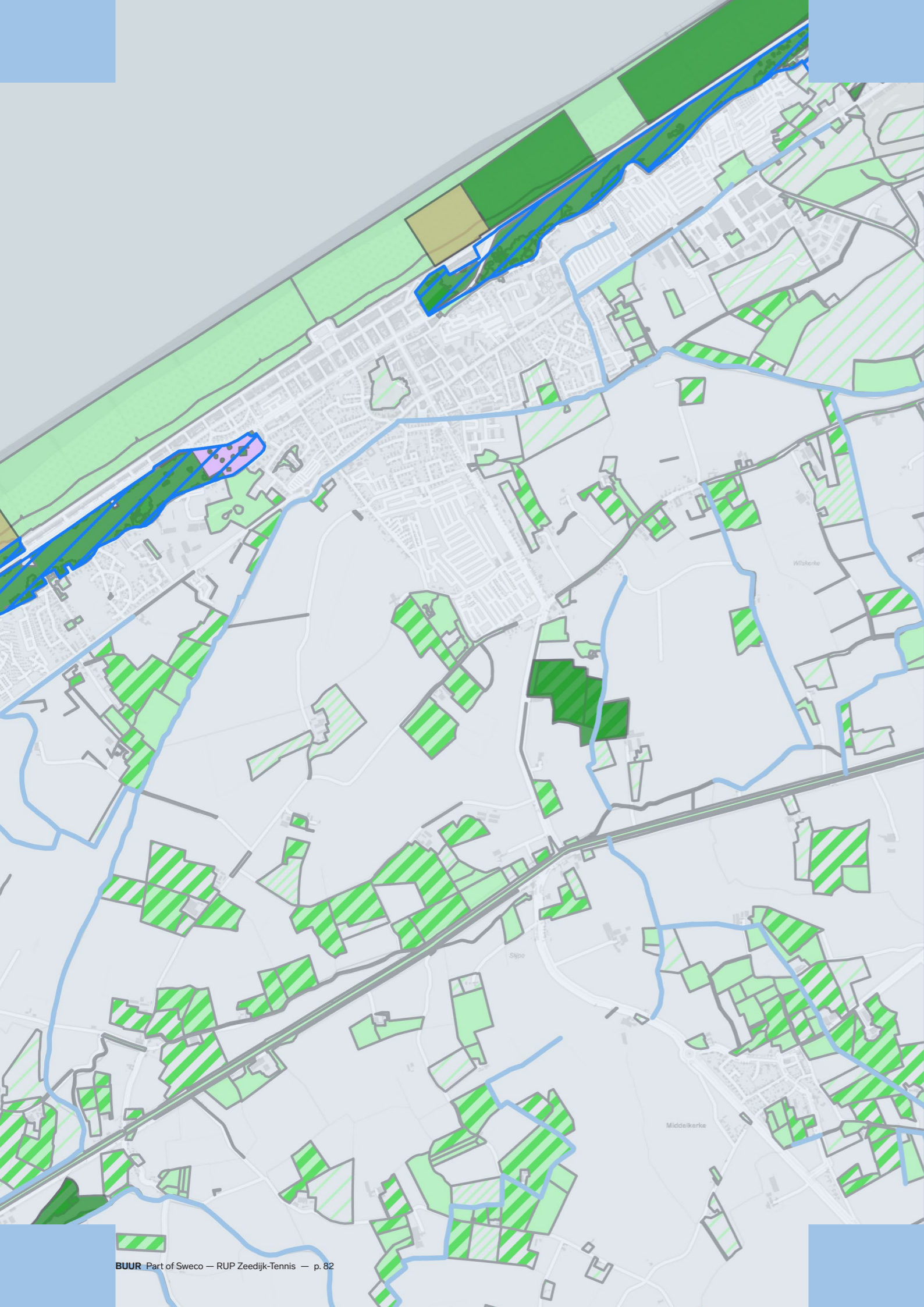
Er dient dan ook steeds een informatief globaal inrichtingsplan worden bijgevoegd (als onderdeel van de verantwoordingsnota). Hierin wordt de totaalvisie voor het volledige plangebied opgenomen waarbij over volgende zaken een uitspraak dient te gebeuren:

- het voorziene programma (BVO per functie en berekening parkeernormen voor wagens en fietsen)
- ontsluitingsstructuur voor verschillende modi
- inrichting van de buitenruimtes waarbij een groenplan, een plan van de verharding (materieel en functie) en een plan met voorzieningen inzake hemelwaterbuffering, afwatering en (her)gebruik wordt opgenomen
- organisatie verzamelen afval en afvalophaling
- voorziene maatregelen inzake een goede ruimtelijke ordening en een kwalitatieve ontwikkeling. Volgende criteria kunnen van belang zijn inzake een kwalitatieve ontwikkeling:
 - zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
 - compact bouwen;
 - zongericht bouwen;
 - aandacht voor laag energieverbruik;
 - geluidsluw ontwerpen;
 - aandacht voor een goed windklimaat bij een bouwhoogte vanaf 30m;
 - aandeel groen ten opzichte van verharde ruimte;
 - harmonisch park- en groenbeheer voor alle semipublieke en collectieve groene ruimtes;
 - creatie van bijkomende groen- en natuurontwikkeling;
 - vermijden van hemelgloed;
 - mogelijkheden tot hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie

Aanzet tot structuurschets



Structuurschets



5. MER-SCREENING

5.1 Inleiding

5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

5.1 INLEIDING

Opdracht

Opdrachtomschrijving

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 ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeedit-Tennis' (14 april 2016) herzien. Door veranderende maatschappelijke noden is het bestaande RUP niet meer actueel. Bijkomend werden destijds strikte bouwzones afgebakend en bijhorende voorschriften opgemaakt die weinig flexibiliteit toelaten. Deze herziening bouwt verder op het bestaande RUP, maar laat meer mogelijkheden toe naar inrichting met focus op verdichting en een kwalitatieve inrichting van de publieke- en collectieve onbebouwde ruimte. Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierin wordt immers gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit van het kustfront de algemene leefbaarheid dient te versterken binnen de kern van Middelkerke. Pleinen en open ruimten worden optimaal ingericht met nadruk op belevingswaarde en het creëren van herkenningspunten die bijdragen aan de identiteit van Middelkerke.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name de toekomstbestendigheid van het huidig RUP verhogen door flexibelere voorschriften toe te passen worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van die 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 habitatrictlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de onmiddellijk ruimtelijk of vormelijk aangrenzende omgeving, de dichtsbijzijnde beschermingszone is een habitatrictlijn onder de vorm van een beschermd duinengebied op ca. 100m 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 voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het m.e.r.-decreet.

Het voorgenomen 'RUP Zeedit-Tennis' 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.

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 een woonontwikkeling mogelijk is volgens de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zeedit-Tennis' (2016). Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn te strikt en benutten het potentieel van deze site niet optimaal. Rekening houdend met de prognose uit het GRS, een stijgend aantal inwoners in combinatie met een versnelde vergrijzing, waarbij nood is aa, kleine, goed uitgeruste woningen afgestemd op één- en tweepersoonsgezinnen is het nulalternatief geen wenselijk of volwaardig alternatief.

Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien het uitgangspunt net de herziening betreft van het bestaande RUP Zeedit-Tennis. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan houdt

rekening met een stijgende prognose van het aantal inwoners gekoppeld aan een versnelde vergrijzing. Er is nood aan extra permanente woongelegenheden, specifiek gericht op één- en tweepersoonsgezinnen. Het voorliggend RUP Zeedijk - Tennis maakt het bouwen van extra woongelegenheden mogelijk.

Het geselecteerde bouwblok kan een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen in het vernieuwde ruimtelijk denken voor het centrum van Middelkerke waarin de focus ligt op verdichting. Vanuit de huidige ruimtelijke invulling (onbebouwd), zijn grootte, de strategische ligging van de projectzone (langsheen de hoogbouw aan de zeedijk en ter hoogte van de toegang tot het centrum van Middelkerke), maar vooral ook vanuit de eigendomsstructuur (volledig in eigendom van de gemeente Middelkerke) kan het bouwblok gemakkelijker als pilootproject dienst doen.

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 ontwerpend onderzoek die in het kader van deze startnota werd gevoerd. Een goede inpassing in de ruimtelijke omgeving en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht stonden hierbij centraal.

Er werden verschillende 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. Een uitgebreide beschrijving per scenario is terug te vinden onder het hoofdstuk visie.

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'.

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.

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. 100m, ten westen, bevindt zich een Natura 2000 gebied.
Waterwingebieden	Niet van toepassing.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	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.	Ca. 500m 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.	Op ca. 100m, ten westen, bevindt zich een VEN gebied.
Beschermde landschappen, stads- en dorpszichten en bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing.

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	- Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem zeer gevoelig voor grondwaterstroming - Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem 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. 150m ten noorden van het plangebied en een waterpartij op ca 250m 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

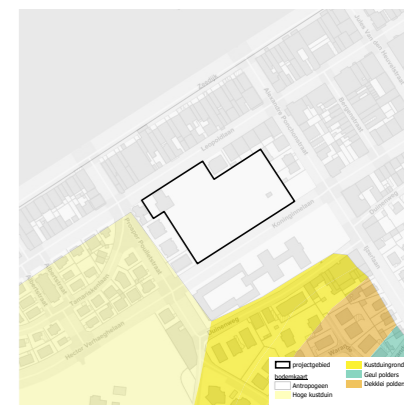
Het plangebied is grotendeels verhard met een asfaltvlakte en enkele gebouwen. De resterende oppervlakte is begroeid met gras. Het plangebied is gelegen in een voornamelijk bebouwde omgeving en is op de bodemkaart aangeduid als antropogene bodem. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich zanderige bodems.

Watertoetskaarten

Volgens de watertoetskaarten is het plangebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het plangebied en de omgeving worden aangeduid als infiltratiegevoelig, met uitzondering van de aangrenzende zuid-oostelijke omgeving. In een ruime straal rond het plangebied bevinden zich geen mogelijks overstromingsgevoelige of effectief overstromingsgevoelige gebieden.

Zoneringsplan

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



Bodemkaart
Bron: Geopunt



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Bron: Geopunt

Signaalgebieden

Er zijn geen signaalgebieden aanwezig in het plangebied.

(Oppervlakte)waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het plangebied. Het plangebied 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 bestemd het plangebied deels als zone voor wonen, deels als groenzone. Binnen de woongebieden zijn strikte bouwzones afgebakend. In voorliggend RUP Zeedijk - Tennis worden de bouwvelden beperkt uitgebreid. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie kan dus gesteld worden dat er meer verharding wordt toegelaten dan er nu mogelijk is. Door het opleggen van groendaken in de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit deels opgevangen.

In functie van de ondergrondse infrastructuur (funderingen, ondergrondse parkeergarage, etc.), kan er een verstoring aan de bodemlagen optreden.

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.

Grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit

De invulling van het plangebied creëert voor de planologische referentiesituatie relevante wijzigingen in de toegelaten bebouwde oppervlakte. De verhardingstoestand bepaalt de afstroming en infiltratie van hemelwater in het plangebied. Rekening houdend met de 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.

In de bestaande planologische referentiesituatie wordt specifiek bepaald dat er ondergrondse parking dient ingericht te worden onder de bouwzones. In het in opmaak zijnde RUP wordt de noodzakelijke parking ook ondergronds voorzien. 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 effect ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn.

De effecten voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit zijn neutraal gezien de risico's gelijkaardige zijn aan deze van het planvoornemen.

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

Bodem en drainage

Het plangebied heeft een stedelijke context. De bodem is reeds verstoord door eerdere bouwwerken (o.a. gebouwen en tennisvelden). Het plangebied is grotendeels verhard en wordt gebruikt als parking met enkele bijhorende dienstgebouwen. De resterende oppervlakte bestaat grotendeels uit gazon. Parkeren wordt onder de bebouwing voorzien. Dit kan als een opwaardering van het bodemgebruik worden beschouwd.

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 en de ligging van het plangebied in zijn bebouwde stedelijke context, zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn.

Grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit

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

Het plan kan aansluiten op een RWZI. Afvalwater zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater, waardoor geen invloed op de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater te verwachten valt.

De plaatsing van ondergrondse funderingen en ondergrondse parkeerplaatsen zal slechts tijdelijk een invloed hebben op de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit. Binnen het RUP wordt gestreefd om naast de bebouwing zoveel mogelijk verharding waterdoorlatend te voorzien en worden een minimaal aandeel groendaken opgelegd.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zal bij een vergunningsaanvraag van toepassing zijn.

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.

DISCIPLINES BIODIVERSITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- Biologische waarderingskaart;
- Ecosysteemkwetsbaarheid;
- Natura 2000;
- Vlaams ecologisch netwerk

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Biologische waarderung

Het gehele plangebied wordt gekarteerd als minder biologisch waardevol. Het centrale gedeelte van het plangebied bestaat uit een verharde oppervlakte en de groenzones in de rand bestaan uit een soortenarm grasland (nl. gemaaide gazons).

Andere

Op ca. 100m ten westen van het plangebied, bevindt zich een Natura 2000 gebied; eveneens opgenomen in het Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN). Het gaat om een duingebied.

Ecosysteemkwetsbaarheid

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied niet kwetsbaar voor ecotoopverlies, verdroging, eutrofiëring en verzuring

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

Het bestaande bestemmingsplan bestemd het plangebied deels als zone voor wonen, deels als groenzone. In voorliggend RUP Zeedijk - Tennis worden de bouwvelden beperkt uitgebreid. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie kan dus gesteld worden dat er meer verharding wordt toegelaten dan er nu mogelijk is.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden groendaken opgelegd en moet het aan te leggen groen in overeenstemming zijn met de omgeving en het omliggende waardevolle landschap door gebruik te maken van streekeigen groen.

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

De huidige inrichting betreft een hoofdzakelijk verharde oppervlakte. De resterende ruimte is begroeid met gras en enkele bomen.

Met het RUP zal in deze zone wel bebouwing en verharding worden toegelaten, maar gezien de stedelijke context zal dit ten opzichte van zijn huidige toestand en ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn. Tussen de bebouwing is er de nodige aandacht voor het realiseren van kwalitatieve, groene ruimtes met streekeigen vegetatie. Bijkomend wordt een minimaal aandeel groendaken opgelegd.

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 bijkomend ingenomen en versnipperd. Het plan voorziet de aanleg van een ecologisch doorwaadbaar terrein met open ruimte en streekeigen groen. Binnen de onderzochte scenario's van het masterplan is aandacht besteed om de schaduweffecten te beperken. Bij een hoogteaaccent zal een hoogbouweffectenrapport worden opgelegd, waarbij de mogelijke negatieve impact (slagschaduw, inkijk, windval,...) binnen een totaalproject dient bekeken te worden en er milderende maatregelen kunnen worden opgelegd. Mogelijke omgevingseffecten op het nabijgelegen Habitatrictlijngebied worden in onderstaande Voortoets Passende beoordeling besproken.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan ten opzicht van de juridisch-planologische toestand beperkt kan worden bevonden. Er wordt meer verharding toegelaten, maar door de stedenbouwkundige voorschriften (bv opleggen van groendaken) wordt dit grotendeels gecompenseerd. Ten opzichte van de feitelijke toestand kan een positief effect verwacht worden aangezien een kwalitatievere groenruimte wordt nagestreefd.

Voortoets tot passende beoordeling/verscherpte natuurtoets

Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke omgeving van habitatrictlijngebied 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



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt



Natura 2000 gebieden
Bron: Geopunt

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 Habitatrictlijngebied zijn tevens beschermd als VEN-gebied GEN 102 'Middenkust'. De contouren van het VEN en SBZ-gebieden situeren zich op circa 100m van het plangebied. 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 dat tot een toename van de barrièrewerking van de bebouwing doorheen Middelkerke 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 woongebied, zodat dit doorwaadbaar blijft voor soorten: er wordt een minimaal aandeel groendaken opgelegd, er geldt een bouwvrije strook van 10m langsheen de perceelgrenzen, binnen de bouwzones wordt een minimaal aandeel groen opgelegd en er wordt een specifieke noord-zuid verbinding opgelegd met een breedte van minimaal 15m om de doorwaadbaarheid van het gebied te garanderen.

Hiertoe gelden volgende aandachtspunten bij inrichting:

- vegetatie in relatie tot het kustlandschap
- 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

Het Habitatrictlijngebied BE2500001 net ten noorden van het projectgebied, bestaan onder meer uit 'vastgelegde duinen (Natura 2000 habitattype 2130), 'Duinstruweel' (Natura 2000 habitattype 2160) en 'Duinstruweel van Kruiwilg' (Natura 2000 habitattype 2160). Deze habitattypes zijn erg gevoelig voor verzurende of vermestende deposities uit de omgeving.

De belangrijkste component van geluid en verzurende of vermestende depositie is het verkeer dat gebruik maakt van de Koninginnelaan. Voorliggend plan betekent een toename van verkeer ten opzichte van de feitelijke en planologische referentiesituatie. Een MOBER wordt opgemaakt waardoor een duidelijk beeld wordt verkregen van eventuele problemen met verkeersafwikkeling of een uitbreiding van de wegcapaciteit richting het SBZ. De MOBER zal bepalend zijn om de mogelijke bijdrage aan stikstofdepositie ten gevolge van dit plan te bepalen. Daar NOx emissies vrij traag afbreken, en zich bij de achtergrondconcentratie voegen, gaat de mogelijke bijdrage van de verkeersgeneratie van dit project mogelijks op in de verkeersemisies langs de Koninginnelaan. De Koninginnelaan is namelijk een secundaire weg waarbij gesteld kan worden dat hier reeds in de bestaande situatie redelijk verkeer op rijdt. Op basis van de verkeersgeneratie van het plan berekend in het MOBER zal een depositiemodellering met het IMPACT model worden uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden bepaald of het plan een bijdrage levert aan een potentiële toename van verzurende of vermestende depositie of aan een 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, met uitzondering van de te onderzoeken impact door mobiliteit, geen negatieve invloed verwacht zodat ook geen rechtstreekse impact op de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangemelde habitats wordt verwacht. Inzake de prioritairere inspanning rond het versterken van duinvegetaties en het behoud en versterking van soortpopulaties in de duinen kan worden gesteld dat het plan geen betekenisvolle impact heeft, gezien het ontbreken van habitatinname binnen en buiten SBZ.

Op basis van bovenstaande kan bijgevolg voorlopig besloten worden dat:

1 Het plan heeft geen betekenisvolle negatieve impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit.

2 Het plan heeft geen betekenisvolle 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 betekenisvolle negatieve impact op de vitale factoren hoe de SBZ functioneert als ecosysteem.

4 Het plan heeft geen betekenisvolle negatieve impact op de abiotische relaties die de structuur en functie van de SBZ bepalen.

5 Het plan heeft geen betekenisvolle negatieve impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ.

Op basis van bovenstaande kan onder voorbehoud van de MOBER en de hierop volgende aftoetsing aan het beleidskader stikstofdepositie worden besloten dat het voorliggend plan niet zal leiden tot betekenisvolle aantastingen van het SBZ in de onmiddellijke omgeving en dat de opmaak van een passende beoordeling dan ook niet vereist is. De impact inzake mobiliteit en bijhorende stikstofdepositie zullen bepalend zijn voor het al dan niet opmaken van een passende beoordeling.

Aandachtspunten voor uitwerking van het plan op projectniveau zijn de hydrologie van het plangebied, en voor de integratie van de groenaanleg met het voorzien van gepast beheerde streekeigen beplanting en correct natuurtechnisch ontwerp van vrijliggende infiltratievoorzieningen. Bij het ontwikkelen van het plangebied als woongebied dient er aandacht te zijn voor het versterken van het plangebied als ecologische stapsteen.

Met betrekking tot de status van het SBZ-H als VEN-gebied kan onder voorbehoud van de MOBER worden gesteld dat er geen onvermijdbare of onherstelbare betekenisvolle 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 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. 150 m ten zuiden van het plangebied vinden we het lijnrelict 'Graaf Jansdijk Middelkerke – Raversijde' terug.

Ankerplaats

Geen.

Inventaris bouwkundig erfgoed

Het volledige projectgebied is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed door de aanwezigheid van het voormalig tennisplein met clubhuis. In de feitelijke toestand is deze inrichting niet meer zichtbaar, enkel de toegangsboog langs de Leopoldlaan is nog aanwezig.

Grenzend aan het plangebied en in de ruimere omgeving zijn verschillende woningen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Buurtwegen

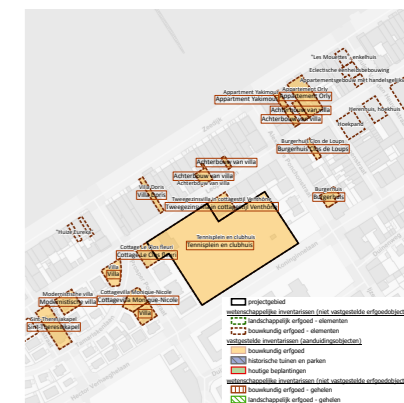
Buurtwegen 10 bis loopt theoretisch langs het plangebied. Fysiek vormt zij de Alexandre Ponchonstraat.

Archeologie

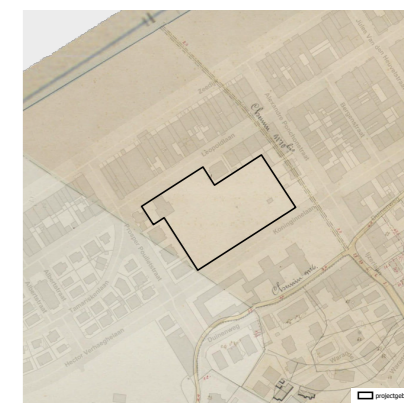
Binnen-of grenzend aan- het plangebied komen geen elementen voor die aangemeld zijn in de centrale archeologische inventaris.

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

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



Onroerend erfgoed inventaris
Bron: Geopunt



Atlas der Buurtwegen
Bron: Geopunt



Archeologie
Bron: Geopunt

Het volledige projectgebied is wel opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed door de aanwezigheid van het voormalig tennisplein met clubhuis. In de feitelijke toestand is deze inrichting niet meer zichtbaar, met uitzondering van de toegangsboog, waardoor zich geen verlies van waardevol erfgoed voordoet.

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.

DISCIPLINE MENS, SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN EN MENSVEILIGHEID

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid;
- Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen

Relevante bespreking in nota:

- Bespreking huidig geldende bestemmingsplannen

Beschrijving planologische referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als gedeeltelijk zone voor wonen met beperkte nevenfuncties en centraal en in het noord-oosten een zone voor park.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

Beschrijving feitelijke referentiesituatie

Ruimtegebruik

De huidige inrichting betreft stedelijke context. Het plangebied wordt gekenmerkt door centraal een verharde oppervlakte, gebruikt als parking. De parking heeft een in- en uitrit die aantakt op de Koninginnelaan. Langs de Koninginnelaan en de Leopoldlaan bevinden zich enkele grasvlaktes met bomen. Verder bevinden zich op het plangebied enkele dienstgebouwen.

Het plangebied bevindt zich in aan de rand van een woongebied. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een stedelijke context bestaande uit woningen, appartementsgebouwen, weginfrastructuur en publieke voorzieningen. Het plangebied bevindt zich langs de invalswegen Koninginnelaan en IJzerlaan. Op iets grotere afstand, ten westen van het RUP, start een duinmassief, de Warandeduinen.

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.

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

Volgens de huidige bestemmingsplannen is de zone bestemd als gedeeltelijk zone voor wonen, gedeeltelijk zone voor park. Binnen het RUP wordt de zone voor wonen uitgebreid en worden de stedenbouwkundige voorschriften flexibeler opgevat. Dit maakt het RUP meer toekomstbestendig en zorgt voor een groter draagvlak.

Het RUP heeft als doelstelling om te verdichten, rekening houdend met de draagkracht van het plangebied en zijn omgeving. Dit sluit aan bij de doelstellingen geformuleerd in het in opmaak zijnde Beleidsplan van de gemeente Middelkerke: het stijgend inwonersaantal opvangen binnen het bestaande ruimtebeslag (geen nieuwe open ruimte aansnijden) en deze verdichting als hefboom gebruiken om de publieke ruimte op te waarderen. Het huidig geldend RUP heeft te strikte voorschriften om deze doelstelling te bereiken.

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

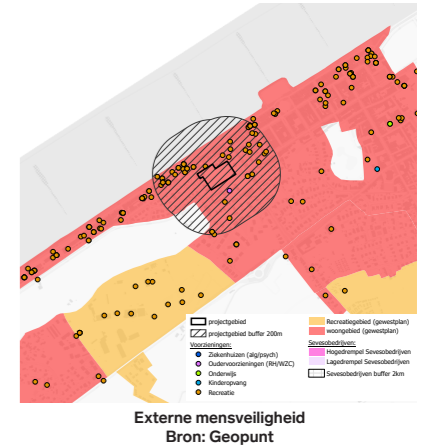
Het plangebied is in de huidige toestand hoofdzakelijk monofunctioneel ingericht als parking waarlangs zich enkele grasvelden met dienstgebouwen bevinden. Het voorliggend RUP maakt een woonontwikkeling mogelijk waarbij de bouwhoogtes worden afgestemd op de omgeving. Er wordt één hoogteaccent voorzien langs de Koninginnelaan, dewelke schaduw- en/of privacyhinder kan veroorzaken naar de omgeving. Het globaal inrichtingsplan zal duidelijk maken op welke manier een kwalitatieve ontwikkeling wordt nagestreefd.

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

Het RUP geeft duidelijke ambities weer:

- Nastreven van een hoog ruimtelijk rendement
- Verdichting om stijgend inwonersaantal op te vangen binnen het huidig ruimtebeslag
- Een meerwaarde bieden voor de publieke ruimte binnen de verstedelijkte kustband van Middelkerke en het creëren van een identiteit voor de kern.

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



opmaak zijnde beleidsplan Middelkerke:

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

Het geplande ruimtegebruik is bijgevolg beleidsmatig wenselijk en vormt een kwalitatieve invulling van de beschikbare ruimte. Er kan gesteld worden dat, middels een kwalitatieve invulling van de ruimte, het terrein wordt opgewaardeerd van parkeerterrein naar een gebied voor wonen met parkfunctie en ondergrondse parkeermogelijkheden. Dit wordt als positief beoordeeld.

Conclusies

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat het beoogde ruimtegebruik een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De toren heeft een mogelijke negatieve impact op de omgeving (d.m.v. schaduwwerking), maar aangezien dit in overeenstemming is met het gevoerde beleid (opvang toenemend aantal inwoners binnen huidig ruimtebeslag, creëren van een identiteit voor de gemeente en herkenningspunt) en via ontwerp onderzoek verschillende alternatieven zijn afgetoetst rekening houdend met de omgeving (beperken van privacy- en schaduwhinder en zoeken naar maximale integratie met de omgeving) kan dit als beperkt worden beschouwd. Daarbij komt dat de precieze inplanting en hoogte dient bepaald te worden in een globaal inrichtingsplan. Bijkomend zal bij een hoogteaccent een hoogbouweffectenrapport worden opgelegd. 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 bestemd met een mobiliteitsgenererende functies door het creëren van extra woongelegenheden. Deze bestemming zorgt voor auto-, fiets- en/of OV verplaatsingen van de bewoners. Ruimte voor parkeren wordt ondergronds voorzien.

Verordening

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

- 5.1. Woongebouwen:
Nieuwbouw: Voor een woning van minder dan 150 m² vloeroppervlakte: één parkeerplaats per woning.
Voor woningen van 150 m² vloeroppervlakte of meer: één parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m².
- 5.2. Handelsgebouwen, kantoorgebouwen en autoherstelplaatsen:
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per schijf van 50 m² vloeroppervlakte.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Het plangebied is goed bereikbaar met de auto vanuit het hogere wegennet via de Koninginnelaan die een belangrijke toegangsweg van Middelkerke is in de Oost-West richting. Vanaf de E40 is het projectgebied vlot bereikbaar door de nabijheid van de N325, een belangrijke invalsweg voor de gemeente.

Het plangebied wordt ook goed bediend door het openbaar vervoer, in de eerste plaats de kusttram langsheen de Leopoldlaan (grenzend aan het plangebied), die een hoge kadans bezit, vooral in de zomer. 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.

Het centrum van Middelkerke bevindt zich op wandelafstand van het studiegebied. Deze kern is voldoende uitgerust voor dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, scholen, gezondheidszorg en verschillende ontspanningsmogelijkheden.

Het plangebied is momenteel in gebruik als parking met ca. 165 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen waren in gebruik van de voormalige tennis- en petanque club en worden nu nog gebruikt door omwonenden, bezoekers en toeristen. Deze functie blijft dus nog altijd zorgen voor een groot aantal verplaatsingen per dag, zeker in de zomermaanden.

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

Het bestaande RUP zeedijk-Tennis zal door het mogelijk maken van extra woongelegenheden zorgen voor een toename van het aantal verplaatsingen en van de parkeerdruk. Voorliggend RUP maakt een groter aantal woongelegenheden mogelijk waardoor dit verder zal toenemen.

In de feitelijke toestand is het plangebied goed bereikbaar met de auto door de nabijheid van verschillende toegangswegen: Koninginnelaan en N325. Verschillende tramhaltes en bushaltes met een goede dienstverlening bevinden zich in de nabijheid. Om de parkeerdruk op te vangen wordt ondergronds parkeren opgelegd in het RUP en is de gemeentelijke parkeerverordening van toepassing.

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

Conclusie

De ondergrenzen i.f.v. de opmaak van een MOBER worden mogelijk overschreden bij een ontwikkeling conform dit RUP (250 wooneenheden; 7.500m² BVO i.f.v. handel, horeca, kantoren en diensten; 15.000m² BVO i.f.v. industrie, KMO en ambacht; 200 parkeerplaatsen). Er wordt dus een plan-MOBER opgesteld, waarbij de resultaten van dit MOBER voeding zullen geven aan de voorschriften van het RUP.

DISCIPLINE KLIMAAT

Relevante kaarten in bijlage:

- klimaatportaalkaarten

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

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.

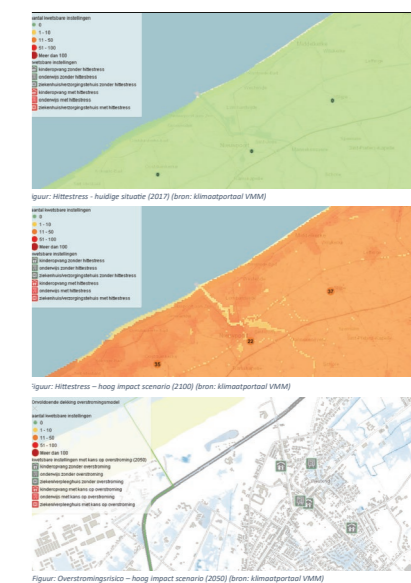
Om deze aspecten van klimaatverandering in beeld te kunnen brengen ontwikkelde de VMM het Klimaatportaal Vlaanderen, waarop verschillende gevolgen van klimaatverandering gevisualiseerd kunnen worden in verschillende scenario's. Twee uiterste scenario's, nl. het huidige scenario (in 2017) en het hoge 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 huidige 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.



Klimaatportaalkaarten bron: Geopunt

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 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 (2017) waren geen gegevens aanwezig op het klimaatportaal. Voor het hoge 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

Binnen het RUP wordt de bestemming wonen uitgebreid en vervallen de afgebakende woonzones waardoor een grotere verharding toegelaten wordt. Binnen de voorschriften wordt ten opzichte van de huidige situatie wel extra ingezet om de onbebouwde delen kwalitatief groen en waterdoorlatend in te richten en wordt bijkomend een minimaal aandeel groendaken opgelegd. Door te streven naar een hoog aandeel groenoppervlakte kan de hittestress en het overstromingsrisico beperkt worden.

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) is van toepassing bij een eventuele vergunningsaanvraag.

Er 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 plangebied op heden reeds sterk verhard is door het gebruik als parking. Het plan zal niet zorgen voor extra verharding gezien de verplichte aanleg van groendaken.

De aan te leggen 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. Bijkomend wordt een minimaal aandeel groendaken opgelegd om hittestress te beperken en regenwater langer te bufferen. 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.



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 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 werd voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied, het plangebied is niet gelegen binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting en het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen is niet mogelijk in het plangebied. Er dient, conform het advies, bijgevolg geen veiligheidsrapport opgemaakt te worden.

Het volledige advies werd toegevoegd in deze nota.

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Middelkerke

uw bericht van
01/09/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1483

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Zeedijk-Tennis"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 01/09/2021, met ref. RVR-AV-1483), kan worden geconcludeerd 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 externe 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.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

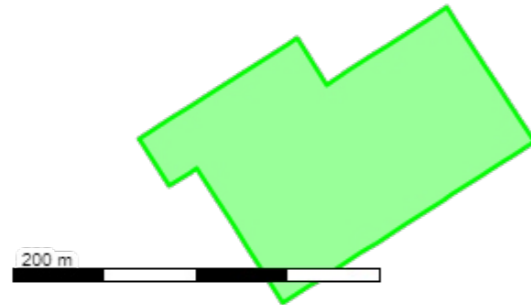
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP Zeedijk-Tennis
Initiatiefnemer	gemeente Middelkerke
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	01/09/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

6.3 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit RUP Zeedijk-Tennis:

- Artikel 1 : Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties: wonen
- Artikel 2: Zone voor park 1: overig groen
- Artikel 3: Zone voor park 2: overig groen
- Overdruk: Bouwzone

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 planbatenhoefting, 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.

Gebuikersschade/compensatie

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

Planbaten/planschade

De bebouwbare zones zijn gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten.

**BU
UR**
Part of Sweco

INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE