

# **BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE**

**ONTWERP  
BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN**

september 2023  
Gemeente Middelkerke

# BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

ONTWERP - BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

PROJECTNUMMER — 21680009  
SEPTEMBER 2023

## Gemeente Middelkerke

### CONTACT

**Gemeente Middelkerke**  
Spermaliestraat 1  
8430 Middelkerke  
+32 (0)59 31 30 16  
info@middelkerke.be  
www.middelkerke.be

## PROJECT TEAM:

### CONTACT

**Sweco Belgium bv**  
Elfjulistraat 43  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@swecobelgium.be  
www.swecobelgium.be

**Sil Goossens**  
Projectleider

**Yana De Reu**  
junior engineer

**Dieter Roels**  
adiseur-ontwerper

Catherina Vanschoenwinkel  
Kristien Mariën  
Eline Stroobants  
Leen Coorevits  
Gertjan Lebrun



# INHOUD

<b>1. Leeswijzer</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>2. Uitdagingen voor de gemeente</b>	<b>6</b>
<hr/>	
<b>3. Visievorming</b>	<b>11</b>
<hr/>	
3.1 Vanuit relevante studies	11
3.2 Ontwikkelingsvisie	18
<b>4. De ambities: ruimtelijke opwaardering door kwalitatieve groei</b>	<b>27</b>
<hr/>	
4.1 Doelstellingen	27
<b>5. Hoger bouwen als tool om gebiedsontwikkeling te sturen</b>	<b>33</b>
<hr/>	
5.1 Voorbeelden	33
5.2 Drie klassen van hoger bouwen	35
5.3 Kwaliteitseisen	36
5.4 Ruimtelijke selectie van de drie klassen	47
5.5 Wonen buiten de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit'	50
<b>6. Projectopvolging</b>	<b>54</b>
<hr/>	

## **7. Actieprogramma** **55**

---

7.1 Vertaling van het beleidskader	56
7.2 Gebiedsgerichte projecten en concrete planinitiatieven	60
7.3 Monitoring en evaluatie van het beleidsplan	61

# 1. LEESWIJZER

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

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

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

De gemeente Middelkerke maakt samen met de strategische visie één beleidskader op, namelijk het **beleidskader 'Hoger bouwen & verdichten'**. De hoofdfocus van dit beleidskader ligt op de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad.

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

## 2. UITDAGINGEN VOOR DE GEMEENTE

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

### *Atlantic wall*

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

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

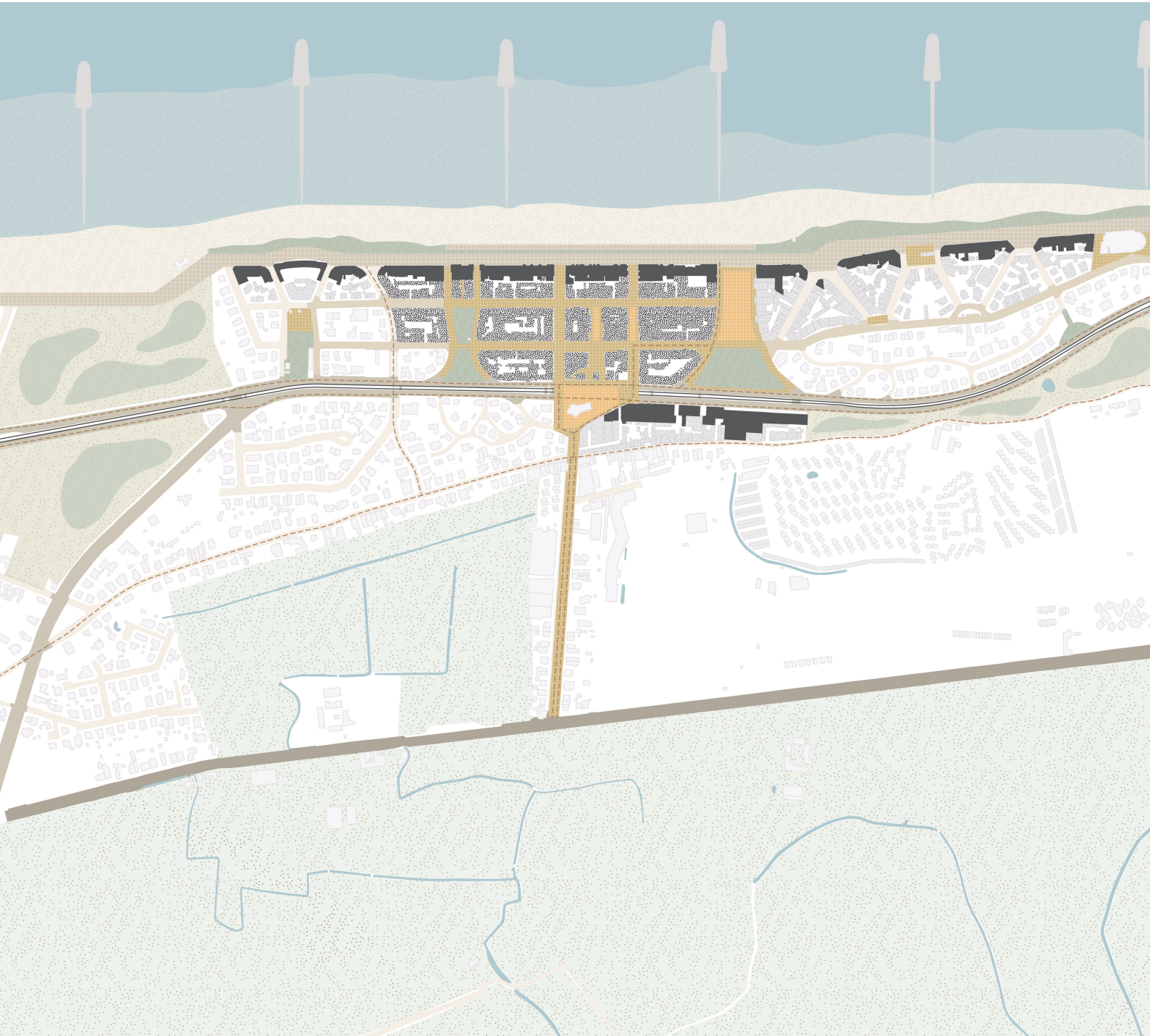
Vooraf in Westende-Bad, waar nog veel kleinere karaktervolle historische monumenten of vrijstaande woningen aanwezig zijn, doen de onverzorgde achterkanten, de lage kwaliteit van de weginfrastructuur, maar ook de wildernis aan terrassen, portieken en vitrines in de plint afbreuk aan de beeldkwaliteit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

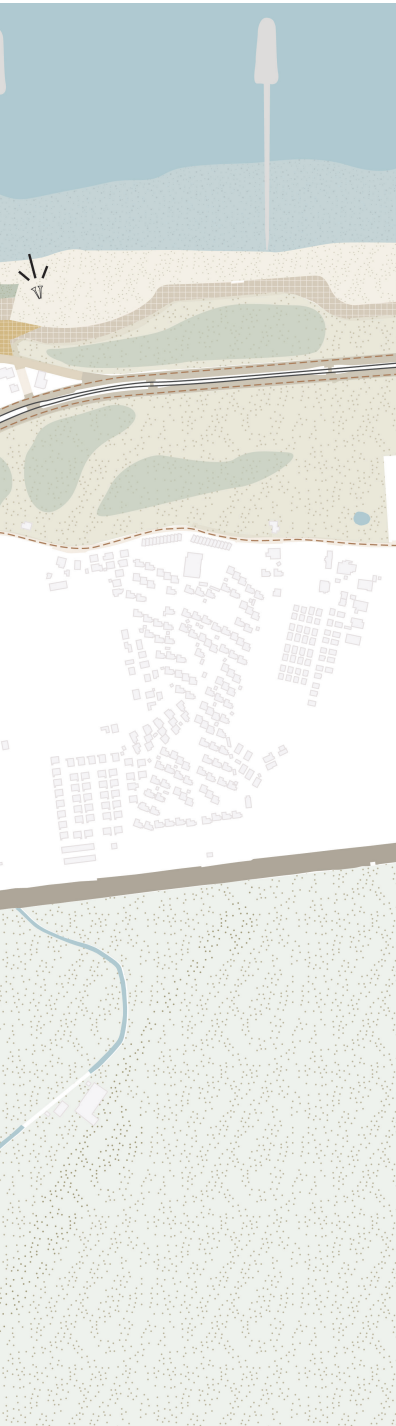


MIDDELKERKE









WESTENDE-BAD

### Tweedeverblijvers en leegstand

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

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

### Ouderen, ongelijkheid en maatschappelijke achterstand

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

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

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

Alsmaar meer wordt het verband gelegd tussen omgevingskwaliteit en sociaaleconomische ongelijkheid. De grote huisvestingskost treft gezinnen met een laag inkomen zeer hard.

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

Streven naar inclusiviteit én tegelijk ook naar een goede ruimtelijke kwaliteit is echter een moeilijke uitdaging. Een oplossing lijkt hierbij te liggen in het voorzien van voldoende kwalitatieve woonunits, die door hun diversiteit aan woonvormen en door hun hoeveelheid ook

financieel haalbaar blijven. Door bij de inrichting en de programmatie ook specifiek aandacht te besteden aan bevolkingsgroepen die nood hebben aan aangepaste woonvormen en voorzieningen, kunnen we spreken van een gepaste inclusiviteit.

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

#### *Naar een integrale oplossing?*

Een mogelijke oplossing tot algemene kwaliteitsverbetering van Middelkerke en Westende-Bad, bestaat uit een integrale benadering van de volledige kustdorpen, de publieke ruimte, de bouwblokken en het bouwprogramma.

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



# 3. VISIEVORMING

Vanuit de bestaande uitdagingen heeft de gemeente nood aan een heldere **verdichtingsstrategie**.

Om de stijgende en veranderende bevolking op te vangen binnen het huidig ruimtebeslag, kan strategische verdichting ingezet worden als hefboom voor de **heropleving en kwaliteitsverbetering van de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad**.

Deze strategie is volledig in overeenstemming met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bouwshift.

## 3.1 Vanuit relevante studies

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

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

De studie 'Westende: Parel aan de kust' is opgemaakt als voorstel om de stedenbouwkundige voorschriften voor Westende-Bad te herzien vanuit het standpunt van projectontwikkeling. Doel van deze studie is om investeringen in vernieuwing van het patrimonium aantrekkelijker te maken en een nieuwe dynamiek te laten ontstaan in het kustdorp. Specifiek wordt in deze nota een sterke vraag tot hoger bouwen naar voor geschoven.

### 3.1.1 Masterplan Westende-Bad (2019)

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

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

Het onderzoek (gevoerd door Maat-ontwerpers, Endeavour, Anno Architects en Voorland), had als doel het opstellen van een **socio-culturele en ruimtelijke herstelstrategie**. In dit masterplan is nagedacht over de toekomstige ontwikkeling van Westende-Bad, met aandacht voor het verbeteren van de woonkwaliteit, het oprispen van het openbaar domein en het stimuleren van het handelscentrum.

#### Verdichtingsopgave binnen het masterplan

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

# VISIEVORMING OP BASIS VAN EERDERE ANALYSES







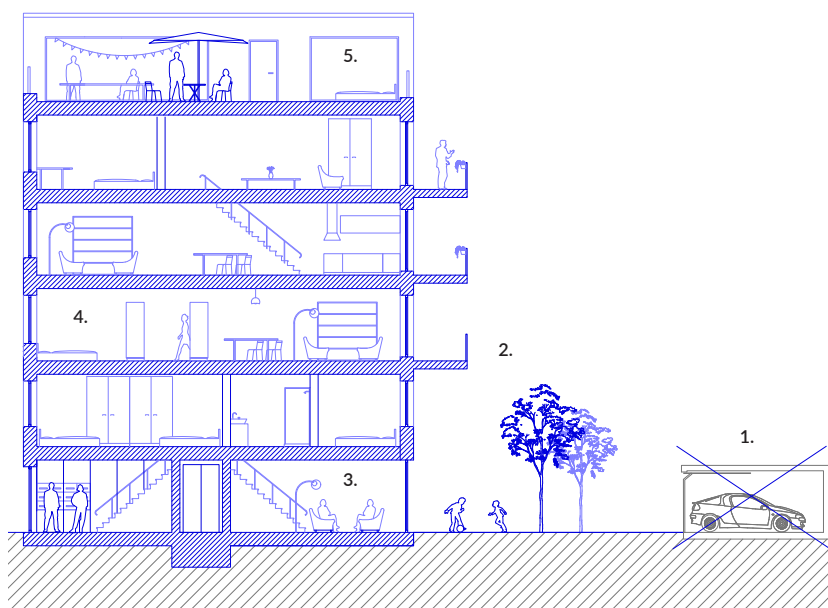
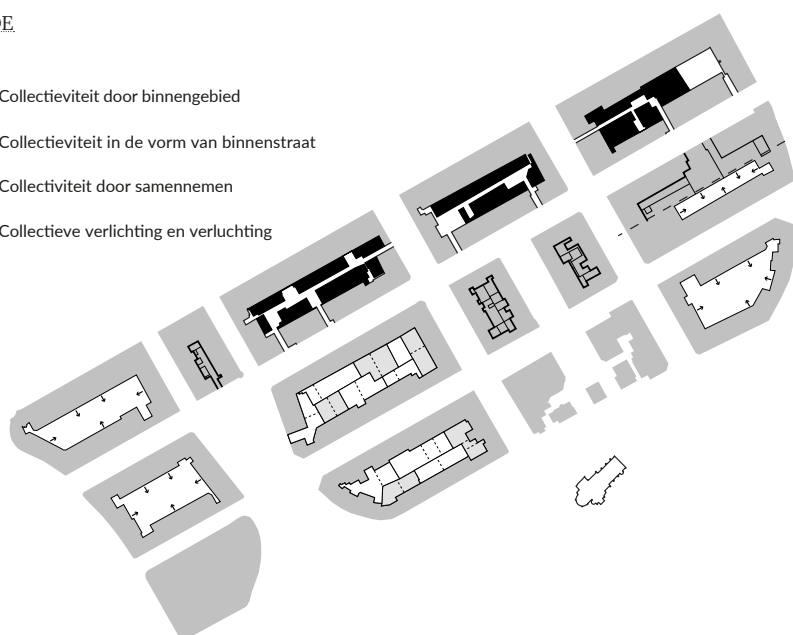
Het masterplan schuift een aantal ruimtelijke principes voor kwalitatieve vernieuwing naar voor:

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

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

LEGENDE

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



Vervangbouw

### Binnengebieden

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

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

#### *1. De binnenstraat omarmen*

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

#### *2. Samen werken over kavelgrenzen heen*

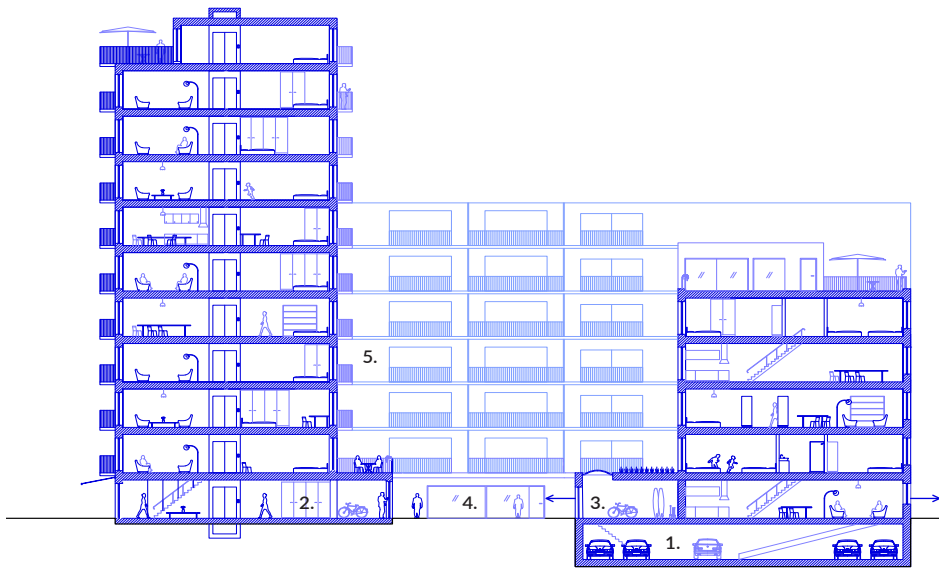
- (1) Weghalen van de garageboxen en gemeenschappelijke parkeerplaatsen en fietsenstallingen organiseren met één in- en uitrit
- (2) Min. 50% van de kavels ontharden, samenwerken met aanliggende kavels, lage bebouwing toegelaten mits voorgaande
- (3) Ontharde ruimtes invullen met terrassen en tuinen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

#### *3. Binnengebied temperen*

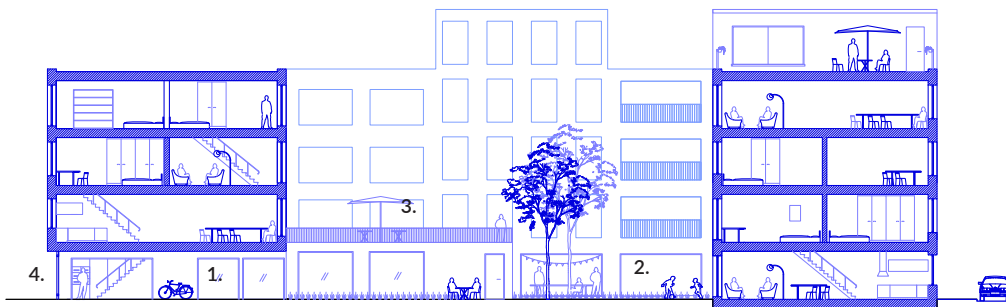
- (1) Ramen, dakkoepels en patio's voorzien
- (2) Groenelementen introduceren in patio's binnengebied
- (3) Maximaal één bouwlaag in binnengebied, maximaal vier bouwlagen in bouwblok
- (4) Handelszaken over twee bouwlagen of uitbreiden naar naburige panden

#### *4. Collectief binnengebied ontwikkelen*

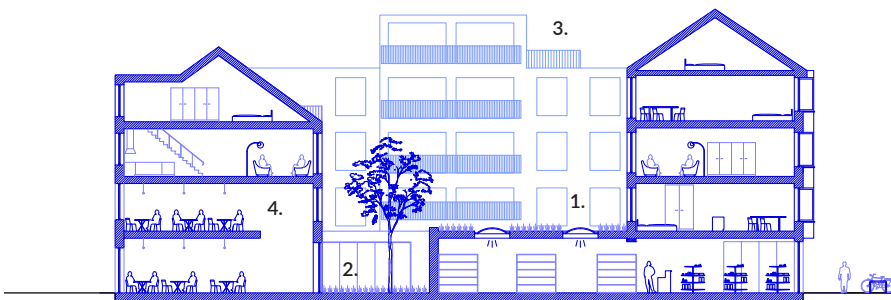
- (1) Garageboxen omvormen naar compactere groene collectieve parking in openlucht, aantal plaatsen tov units afbouwen en gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien
- (2) Tuinen en kwalitatieve buitenruimtes realiseren met woningen in de plint
- (3) Vernieuwde binnengebied als hefboom voor vernieuwing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



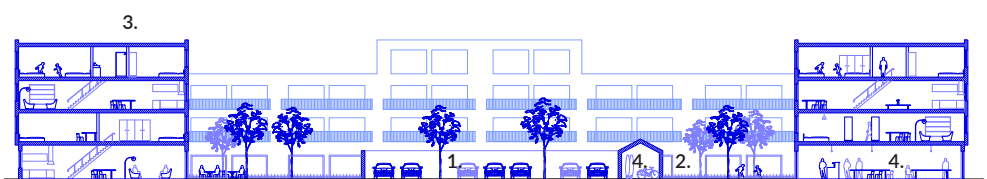
1 De binnenstraat omarmen



2. Samen werken over kavelgrenzen heen



3. Binnengebied temperen



4. Collectief binnengebied ontwikkelen



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

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

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

### Hoogbouw als revitalisatie van het kustdorp.

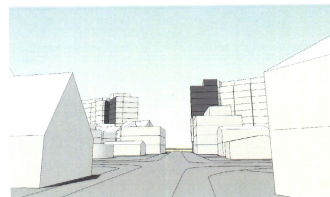
De opzet van het onderzoek is om de 'vraag naar hoogbouw' te kaderen binnen een duidelijke visie op de verdere uitbouw van Westende-Bad en geen 'ad hoc' beleid te voeren naar hoogbouw. Er worden vier basispijlers aangereikt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten:

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

Bestaande toestand

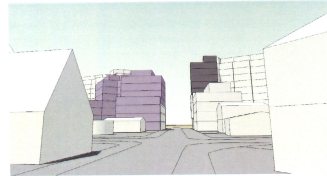


Straatbeeld: verrommeling door achterzijdes van hoogbouw, doorzichten naar garages en blinde gevels.

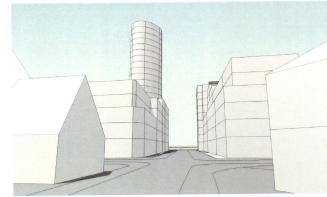


Straatbeeld

Ontwikkeling Pelikaan



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



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



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

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

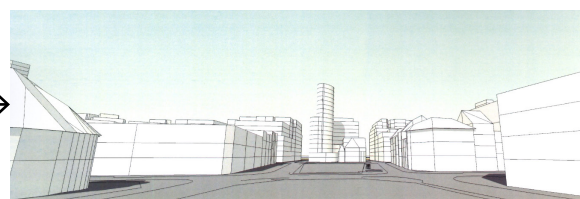
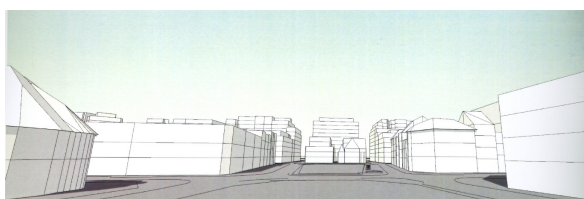
- Stimuleren van duurzame en kwalitatieve woonprojecten
- Openbare ruimte in ere herstellen en verromeling aanpakken (hoofdzakelijk ontstaan door de relatie tussen hoog- en laagbouw in combinatie met de vele zij-, achter- en blinde gevels)
- Herstellen van centrumfunctie met een betere verhouding woon-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

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

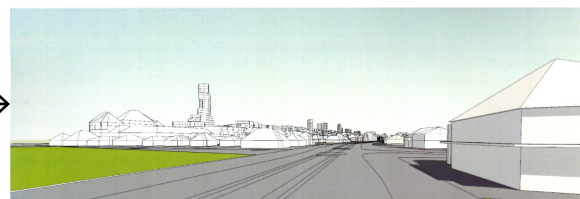
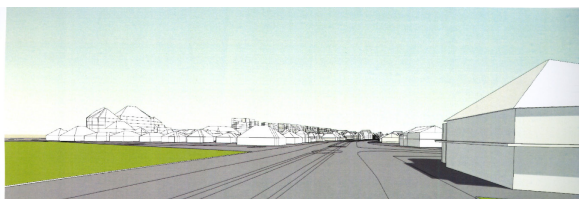
### 3.1.3 Minimaal te onthouden

Uit voorgaande studies onthouden we minimaal:

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



Voorstel ter hoogte van het Otletplein



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

## 3.2 Ontwikkelingsvisie

Dit hoofdstuk zet voor de verstedelijkte kustdorpen, Middelkerke en Westende-Bad, een aantal strategische krijtlijnen uit, beschrijft **gewenste ruimtelijke kwaliteiten** en stipt reeds een aantal **strategische locaties** aan **waar transformaties opportuun zijn**. Deze visie is deels gebaseerd op bestaande visiedocumenten, integreert lopende en geplande projecten op het terrein maar biedt ook een kapstok voor toekomstige ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 wordt op basis van analyses uit de strategische visie en deze ontwikkelingsvisie een afbakening gemaakt met zones waar potentieel (verticale)verdichting mogelijk wordt geacht.

### 3.2.1 Westende-Bad

#### Kern

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

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

Binnen deze compacte kern wordt verdichting onder de vorm van hoger bouwen vooropgesteld. Strategische verdichting kan mogelijk gemaakt worden en juridisch verankerd worden door randvoorwaarden naar kwaliteit te koppelen aan zowel publiek als privaat domein.

#### Compact handelscentrum en levendige plint

Het handels- en voorzieningenapparaat

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

Binnen het masterplan Westende-Bad wordt er gestreefd naar het ontwikkelen van een compact handelscentrum die verder versterkt en opgewaardeerd wordt. Dit handelscentrum valt deels samen met de zogenaamde 'vorkfiguur' en wordt begrensd door de Arendlaan en de Meeuwenlaan met een eventuele verbinding via de Distellaan naar het Rauchenbergplein. Het toelaten van hoger bouwen moet ontwikkelaars motiveren om te investeren in oude gebouwen en deze te vervangen. Daarbovenop wil de gemeente in deze zone een commerciële functie op het maaiveld faciliteren zodat er een levendige plint gerealiseerd wordt.

#### Karakteristieke pleinen

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

De krachtlijnen van het beeldkwaliteitsplan worden doorvertaald in de strategische visie en vormen ook de basis voor een kwalitatieve organisatie van de publieke ruimte.

De publieke ruimte in Westende-Bad wordt bepaald door verschillende grootschalige pleinen:

#### (1) Het Rauschenbergplein

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



(2) Portiekenplein

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

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

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

Deze pleinen vormen belangrijke schakels voor het creëren van een aaneengesloten netwerk van publieke ruimte binnen de kern van Westende-Bad en hebben strategische locaties. Ze hebben het potentieel om een attractieve link te maken tussen

de dijk en het achterliggend weefsel tot aan de N34.

Ruimtelijk worden ze met elkaar verbonden via de as Herfstlaan – Oorlogsinvalidenlaan – Zomerlaan – Zonnelaan en de as Golvenlaan – Distellaan. Deze assen moeten kwalitatief worden heraangelegd met aandacht voor zachte verbindingen en vergroening om hun rol binnen dit netwerk te kunnen opnemen.

De strategische locatie en schakelpositie van elk plein heeft telkens de potentie om gevalideerd te worden door een kwalitatieve heraanleg van het plein in combinatie met een verdichtingsproject die de eigenheid en identiteit van de plek in de verf zet. Gezien de huidige ruimtelijke uitdagingen in Vlaanderen moet ook ontharding en vergroening, een wezenlijk onderdeel vormen van deze strategie.



De gemeente wil hierbij prioritair aandacht geven aan de heraanleg van het Portiekenplein (en bijhorende uitbreiding in de Meeuwenlaan, het hart van de horeca van Westende-Bad) en het Rauschenbergplein (ontmoetings- en evenementenplaats). Door deze twee pleinen hun eigen karakter te versterken via de heraanleg van het publieke domein, versterken we niet enkel de ervaring van deze pleinen maar ook het algehele beeld van Westende-Bad.

(+) De bovenbouw van het Rauschenbergplein is in eigendom van de gemeente, maar de ondergrondse parking niet. De tennisvelden die er vandaag op liggen zijn een onderbenutting van deze strategische locatie en zullen verplaatst worden naar de sportsite Krokodil in Middelkerke. De parkeergarage onder het Rauschenbergplein is momenteel in heel slechte staat. De gemeente wil het plein met ondergrondse parking volledig heraanleggen. Hierbij wenst ze de bijkomende parkeercapaciteit te ontsluiten via een rotatieparking aan de Distellaan.

Een hoogbouwproject op het zuidelijk deel van het plein, zal niet enkel zorgen voor een identiteit voor het plein én bij uitbreiding voor de hele kern, maar maakt het hele project ook financieel haalbaar. Enkel een herbestemming kan deze visie juridisch verankeren en mogelijk maken.

(+) De heraanleg van het Portiekenplein en zijn omgeving kan dan weer de rol van het plein als kwalitatieve toegangspoort voor Westende-bad versterken.

(+) Ook de herontwikkeling van de Sint-Theresia kapel en de kwalitatieve heraanleg van de Badenlaan vormen deelaspecten binnen deze kwaliteitsslag van de gemeente.

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

De Sint-Theresiakapel is het herkenningspunt van Westende-Bad. De kapel staat naast

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

### Randparkeren

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

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

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

### Parallele en dwarse groene verbindingen

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

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

Anderzijds wordt ook de N34 aangehaald als mogelijke drager van een verbinding tussen de duinzones. In Westende-Bad maken onder andere de terreinen van padel on the Beach,

de omgeving van de Sint-Theresiakapel, de gemeentelijke speeltuin en de parking op de Flandrialaan deel uit van de open ruimte langs deze verbinding. Vanaf de halte Middelkerke Verhaeghelaan is er bovendien ruimte om de trambedding te vergroenen en haar bermen van een ecologische inrichting te voorzien.

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

Naast parallelle verbindingen wordt er ook ingezet op de realisatie van dwarse verbindingen tussen de kust, de duinen en het polderlandschap. De specifieke ruimtelijke structuur van Westende-Bad leent zich ertoe om deze cruciale verbindingen te realiseren. Westende-Bad en Westende-Dorp liggen ruimtelijk gezien namelijk niet achter elkaar maar schuin t.o.v. elkaar waardoor het polderlandschap dicht tegen het kustdorp aanleunt. Toch zijn de verbindingen tussen de twee vandaag beperkt. Er moet dus ingezet worden op een versterking van de relatie tussen kern en polderlandschap.

Vanuit het masterplan Westende-Bad vormt de Duinenlaan de overgang tussen de bebouwde omgeving en het achterliggend polderlandschap en kan deze laan bijgevolg worden ingezet als recreatieve as waar verschillende routes op kunnen aantakken, zowel vanuit het kustdorp als vanuit het polderlandschap. Ook een groenblauwe dooradering door een strategisch project op het WUG achter de Badenlaan kan hierbij een belangrijke verbindende rol spelen.

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



### 3.2.2 Middelkerke

#### Handelscentrum met twee gezichten

De kern van Middelkerke wordt omsloten door twee duingebieden. De oost-westverbinding, de Koninginnelaan, is een belangrijke verkeersas. Het handelscentrum concentreert zich langsheen de Leopoldlaan en langsheen de as Paul de Smet de Naeyerstraat - Kerkstraat (richting dorpscentrum) tot aan het kruispunt met de kerk en het huidig gemeentehuis.

Ondanks de grote aanwezigheid van handel en horeca in de Kerkstraat wordt er enkel ter hoogte van het noordelijke deel van deze dwarse as richting het hinterland (ten noorden van de Koninginnelaan) een verdere (verticale) verdichting vooropgesteld. In het gedeelte ten

zuiden van de Koninginnelaan zal eerder het dorps karakter worden bestendigd. Dit sluit aan bij de huidige situatie waarbij de hoogste bebouwing met gesloten bouwblokken zich situeert ter hoogte van de bouwblokken tussen de dijk en de Koninginnelaan. Algemeen wordt het handelscentrum verder versterkt door een kwalitatieve heraanleg van deze assen als 'winkelwandelstraat'.

#### Casino als hefboom voor vernieuwing

In Middelkerke vormt het nieuwe casino inclusief zijn omgevingsaanleg een belangrijke hefboom om de gehele publieke ruimte van de kern aan te pakken en op te waarderen. Het openbaar domein ter hoogte van het nieuwe casino vormt immers de schakel tussen de herinrichting van



de dijk en het Epernayplein, het plein voor de casino. Dit plein vormt dan weer de link met de Leopoldlaan (parallele as met de dijk) met een sterk handelscentrum en aanwezigheid van de kusttram.

#### Site 'Zeedijk-Tennis' en nieuw gemeentehuis als hefboom voor het openbaar domein

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

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

Beide pleinen zijn momenteel ingericht als parking en verdienen het om hun schakelpositie te valideren d.m.v. een kwalitatieve heraanleg in combinatie met verdichting van het bebouwde weefsel.

De site Zeedijk-Tennis kan hierbij omwille van zijn strategische locatie dienst doen als pilootproject. De site is immers gelegen ter hoogte van de kruising van twee belangrijke toegangswegen tot Middelkerke, nl. langsheen (1) de Koninginnelaan, een belangrijke toegangsweg van Middelkerke komende van Westende-Bad en (2) de Ijzerlaan, die door de creatie van een toeristische ontsluitingsweg een hernieuwde rol krijgt.

Tevens situeert de site zich in het midden tussen het natuurgebied 'De Warandeduinen' en het stadspark van Middelkerke 'Normandpark'. Het kan een verbindende rol tussen deze groengebieden opnemen.

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

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

- Een voorbeeldfunctie voor vergelijkbare bouwblokken vanuit zijn specifieke ligging in tweede lijn achter de Atlantic Wall
- Een voorbeeldfunctie voor vergelijkbare bouwblokken met een poortfunctie in het centrum vanuit zijn specifieke ligging aan een belangrijke toegang tot het centrum
- Omdat het perceel in de feitelijke toestand nog volledig onbebouwd is, is er een grote vrijheid om de krachtlijnen uit het beleidsplan te implementeren
- Door zijn ligging langsheen de hoogbouw aan de zeedijk en ter hoogte van de toegang tot het centrum van Middelkerke is er een potentie om 'hoger bouwen' in de vorm van een herkenningspunt (zie ook hoofdstuk 5.4)
- De openheid laat toe om vernieuwde publieke ruimte te creëren op maat van de nood in de omgeving

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

#### Nieuw gemeentehuis als hefboom voor het openbaar domein

Verder landinwaarts, in Middelkerke, zijn eveneens twee schakels te vinden in het netwerk van de publieke ruimte. Het gaat om de omgeving van de kerk en het marktplein.

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

Het marktplein neemt vanwege de functionaliteit ook duidelijk een schakelpositie in. Deze schakelpositie dient te worden gevalideerd d.m.v. een kwalitatieve heraanleg in combinatie met verdichting van het bebouwde weefsel.

Het huidige zwembad op de markt van Middelkerke maakt plaats voor een gloednieuw gemeentehuis. De ondergrondse parking blijft behouden. Samen met de bouw van het gemeentehuis wordt de volledige markt heraangelegd. Het is een totaalproject dat een sterke kwalitatieve verbetering van het dorpscentrum van Middelkerke moet betekenen waarbij het gemeentehuis toegankelijk moet zijn voor alle inwoners.

#### Kwalitatieve herinrichting van speelpleinen

Ten slotte heeft de gemeente Middelkerke ook verschillende speelpleinen. De gemeente voorziet in het meerjarenplan om er een aantal te renoveren.

#### Kwalitatieve herbestemming naar wonen van Camping Viking

De bestaande camping wordt begrensd door de Oostendelaan, de Duinenweg en de Kruiersstraat. Gezien zijn ligging in de kern van Middelkerke, aansluitend op een centrumplein die de meeste gemeentelijke voorzieningen bundelt, heeft dit gebied een atypische invulling. De camping ligt volledig ingebed in het woonweefsel. De gemeente heeft de ambitie om de camping te herbestemmen tot kwalitatieve woonzone, een functie die meer afgestemd is op zijn strategische locatie. Hierbij heeft het gebied de potentie om een overgang te vormen tussen de verschillende woonvormen in de omgeving en kan een kwalitatieve groenblauwe dooradering ruimte bieden voor verkoeling, waterinfiltratie, de verhoging van de biodiversiteit, zicht op groen, ...

De andere campings en vakantieparken hebben niet de potentie om een herontwikkeling te ambiëren in het kader van verdichten en hoger bouwen aangezien deze niet op éénzelfde strategische locatie in de kern gelegen zijn.

#### Parallele en dwarse groene verbindingen

Middelkerke maakte al een plan op om haar zeedijk te vernieuwen, zodat deze zonniger,

groener en beter bestand is tegen de klimaatverandering.

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

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

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

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



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

### **3.2.3 Polderdorpen**

In het hinterland is de bebouwde structuur geclusterd in de polderdorpen en woonconcentraties. De bebouwing is er kleinschalig en compact geconcentreerd en laat ruime zichten op de polders toe. De kwaliteit van het wonen in deze dorpen en woonconcentraties is gebaseerd op deze identiteitsbepalende elementen. Er kan gesteld worden dat deze kwaliteit dient bestendig te worden en dat verdichting door hoger bouwen hier niet wenselijk is.

De ruimtelijke structuur van de polderdorpen en woonconcentraties biedt bovendien kansen om binnen het bestaande ruimtebeslag de woon- en leefkwaliteit te verbeteren in relatie tot hun specifieke context.

Verdichten en hoger bouwen is in de polderdorpen en woonconcentraties niet aan de orde.

# 4. DE AMBITIES: RUIMTELIJKE OPWAARDERING DOOR KWALITATIEVE GROEI

In de voorgaande hoofdstukken hebben we in detail de uitdagingen en gewenste ontwikkelingsvisie uiteengezet. Deze ontwikkelingsvisie bepaalt een aantal ruimtelijke krijtlijnen op vlak van de drie strategisch ruimtelijke thema's die binnen de strategische visie zijn bepaald en besproken (bebouwde ruimte, publieke ruimte en groenblauwe ruimte).

Binnen dit beleidskader leggen we de **focus op de bebouwde ruimte van Middelkerke en Westende-Bad** omdat de uitdagingen naar verdichting en dus ook de kwaliteitsverhoging die te behalen valt daar het grootst zijn. We formuleren een gedetailleerde ambitie en werken concrete tools uit om de voorgestelde ambitie te verwezenlijken.

De strategie die in dit beleidskader wordt vooropgesteld gaat echter uit van een integrale benadering waarbij door middel van het bepalen van een beleid voor de bebouwde ruimte, ook bepaalde uitdagingen rond publieke ruimte, mobiliteit, open ruimte worden aangepakt. **Via verdichting willen we een betere leefbaarheid en woonkwaliteit realiseren.** Op projectbasis zal er dus ook voor al deze aspecten een antwoord geboden moeten worden.

## 4.1 Doelstellingen

We formuleren de krachtige ambitie waarbij we **verdichting willen inzetten als hefboom voor het realiseren van meer omgevings- en verblijfs- en woonkwaliteit** in Middelkerke. Verdichten, dat doen we in eerste plaats binnen het bestaande ruimtebeslag en in de reeds verdichte

kernen van Westende-Bad en Middelkerke. Zo snijden we geen bijkomende open ruimte meer aan in functie van harde bestemmingen, tenzij deze behoefte kan aangetoond en verantwoord worden. De identiteitsvolle polderdorpen worden bewaard en worden niet ingezet in functie van verdichting en hoger bouwen. Verdichten met zo weinig mogelijk ruimtebeslag en met nieuwe kwaliteitsvolle openbare ruimte, doen we door te bouwen in de hoogte. Verticale verdichting zorgt er o.a. voor dat de footprint van het gebouw in verhouding kleiner kan worden, waardoor we het maaiveld kunnen ontharden en vergroenen.

Ongebreidelde, niet-kwalitatieve groei met winstmaximalisatie voor de projectontwikkelaar is hierbij een reëel gevaar. Daarom willen we een sturend kader scheppen met een aantal randvoorwaarden en principes om verdichting en hoger bouwen in Middelkerke te sturen en op die manier meer ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

### 4.1.1 Hoe hoogbouw een plaats kan krijgen ...

Hieronder illustreren we hoe hoogbouw als verdichtingsvorm een bijdrage kan leveren aan de kwalitatieve verdichting van Middelkerke en Westende-Bad.

#### Vanuit straatniveau

Een stad bestaat uit een netwerk van straten, pleinen en levendige plinten. Samen vormen zij het netwerk van de openbare ruimte. Een goed beeld en het gebruik van de plinten van publieke ruimte is essentieel, hiermee staat of valt het succes van een plek.



Een strategische projectzone moet niet enkel als visueel herkenpunt in zijn omgeving werken, het moet ook bijdragen aan een heropleving van het straatbeeld, zorgen voor de activering van de dynamiek op straatniveau en communiceren met zijn gebruikers.

Detailering en transparantie voor deze 'onderlagen' die we plint noemen is even belangrijk als de opbouw van de toren op zich.

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

#### Vanuit historiek

Hoogbouw voegt een nieuwe laag toe aan een historisch gegroeid centrumweefsel. Het is van belang dat hoogbouw dan ook de opbouw van dit centrum respecteert en hiermee interageert.

#### Vanuit architectuur en verschijningsvorm

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

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

#### Vanuit programma

Op straatniveau vraagt een alzijdige gevel voor een alzijdig programma. Een strategische zone binnen het kernweefsel van een kustdorp moet bijdragen aan de stedelijke mix van deze kern. In kustdorpen als Middelkerke en Westende-Bad betekent dit een mix aan kwalitatieve

woonvormen. Maar aanvullend ook een belangrijke rol voor het programma in de plint, die de verantwoordelijkheid heeft het bijhorend plein en bij uitbreiding het gehele centrum niet enkel te voorzien van commerciële toeristische functies, maar ook maatschappelijke functies (vb. voor de verouderende bevolking, maar ook voor de gezinnen die we extra willen aantrekken).

#### Maximale vloeroppervlakte

Voortgaand op eisen aan techniek en veiligheid, wordt bij hoogbouw een maximale footprint van het torenvolume opgelegd.

Wanneer voornamelijk wonen wordt voorzien in het gebouw is het behoud van voldoende kwaliteit in de woonunits belangrijk. Hierbij zijn licht, ruimtegevoel en buitenruimte bepalend voor de toelaatbare footprint (naar breedte, diepte, ...).

#### Wind en zon

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

#### Vanuit andere aspecten

In een vroeg stadium zal er op projectniveau een quickscan worden gemaakt voor randaspecten zoals brandnormering, geotechniek (zettingsgedrag),... De benodigde ingrepen kunnen dan tijdig worden meegenomen in de ontwikkeling.

#### Uitgangspunt is niet het gebouw

Uitgangspunt voor elk gebouw is dat er een multifunctioneel plein/park moet zijn waar zowel ontmoeting als klimaatbestendigheid centraal staat. De zone voor hoogbouw moet strategisch gekozen worden en moet waar mogelijk rekening houden met een maximale benutting van wind,

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

### Flexibiliteit

Deze gebouwen zijn verplicht om mee te kunnen groeien met veranderende omstandigheden en wensen aangezien ze er voor een lange(re) tijd zullen staan. De plint moet een grote flexibiliteit van mogelijke transformaties aan kunnen, de woonruimtes moeten indien nodig aanpasbaar zijn. Tijdens het ontwerp van een hoogbouwinitiatief is het essentieel om na te denken over deze transformaties. Denk bijvoorbeeld aan het verticale leidingtransport, het energienetwerk binnen een toren, verdiepingshoogte, vluchtroutes, vloeroppervlaktes, mogelijkheden voor buitenruimte, mogelijke overmaat van inpandige ruimtes, liften, ... .

### Daklandschap

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

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

## **4.1.2 Kwalitatieve verdichting realiseren via hoogbouw...**

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

### Woonkwaliteit

We waken erover dat nieuwe woonprojecten een gezonde mix aan woonunits en -vormen met een hoge woonkwaliteit bieden. Wooneenheden voor jonge gezinnen en starters, aanpasbaar en levenslang wonen voor de oudere generaties, flexibele woongelegenheden voor zowel toeristische als residentiële woonwensen, alternatieve hedendaagse woonvormen zoals co-housing, nieuwe samenwerkingsverbanden en eigendomsstructuren (mede-eigendom op bouwblok- of projectniveau, autodelen...), en dit met voldoende grote woonunits gekenmerkt door kwalitatieve leefvertrekken, voldoende private buitenruimte, structureel meer groen (bv. op verschillende niveaus) met een (semi-)publiek karakter, alternatieve parkeervoorzieningen.

Indien er instrumenten worden ontwikkeld om hierbij de verhouding permanent wonen en tweede verblijven onder controle te houden, kan hier ook op ingezet worden.

### Kwalitatief programma

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

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

### Beeldkwaliteit

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

#### **4.1.3 ...Via hoger bouwen...**

### Woonkwaliteit

Waar mogelijk worden via verdichting ook mogelijkheden geboden om (verouderde) bouwblokken -binnen hun bestaande contour en met respect voor waardevolle delen van het patrimonium- open te werken en te modelleren in functie van een grotere openheid en transparantie, licht en luchttoetreding en meer mogelijkheden voor kwalitatieve (semi-)publieke en private buitenruimten.

Een verdichting waar de extra vloeroppervlakte zorgt voor extra oppervlakte aan kwaliteit in plaats van extra oppervlakte aan woonunits.

### Levendigheid

Op die manier zorgt verdichting er ook voor dat de beeldkwaliteit van de bestaande bouwblokken vanop het openbaar domein verhoogt.

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

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. Door het creëren van een levendige plint draagt de bebouwing bij aan het verhogen van de beeldkwaliteit en belevingswaarde van de kern.

### Duurzaamheid

In de kustdorpen is heel wat verouderd patrimonium dat niet alleen qua leefkwaliteit en wooncomfort ontoereikend is, maar ook niet meer voldoet aan de huidige normen omtrent duurzaamheid. We zetten in op het energetisch

renoveren van verouderde gebouwen en bij nieuwe gebouwen houden we rekening met de huidige normen inzake materiaalgebruik, energie, isolatie, verwarming etc.

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

#### **4.1.4 ... die een meerwaarde vormt voor de omgeving....**

Buiten het verhogen van de kwaliteit van het bijkomend woonaanbod door middel van het opleggen van een aantal kwaliteitsprincipes, willen we ook inzetten op de hefboomfunctie die een verdichtingsproject kan vervullen voor zijn omgeving.

De mogelijkheid om hoger te bouwen wordt ingezet om collectieve opgaves en uitdagingen omtrent publiek domein, mobiliteit, open ruimte te integreren. Hoger bouwen en/of verdichten vormt geen doel op zich maar wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van Middelkerke en Westende-bad te versterken. Verdichting zal enkel worden toegelaten indien het past in zijn omgeving en inzet op één of meerdere van de hieronder geformuleerde doelstellingen. Deze doelstellingen zullen in hoofdstuk 5 worden vertaald in concrete kwaliteitseisen waaraan toekomstige verdichtingsprojecten moeten voldoen.

### Relatie tussen kern en landschap versterken

Door het ontpitten van bouwblokken en deze open te werken op maaiveldniveau kunnen er niet enkel visuele relaties tussen de private buitenruimten in de binnengebieden en de publieke ruimte rondom geschept worden, maar

kan er ook gedacht worden aan het (semi-) publiek maken van het maaiveld waardoor er fysieke, zachte doorsteken en verbindingen gecreëerd kunnen worden onder het bouwblok door. Deze verbindingen bieden mogelijk een antwoord op bepaalde missing links en dragen zo bij aan de vorming van een aaneengeschakeld netwerk van publieke ruimtes, en bij uitbreiding ook richting het achterliggend landschap.

#### Duurzaam mobiliteitsbeleid en verkeersluwe handelscentra

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

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

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer vanuit de naburige steden Oostende en Nieuwpoort is dankzij de kusttram reeds een verworven troef die bijdraagt aan de leefkwaliteit van de bevolking. Middelkerke wenst echter het aanbod aan openbaar vervoer nog verder te optimaliseren, met de tram als hoogwaardige openbaar vervoersas als basis en aanvullende buslijnen (en de belbus voor het voorzien van basismobiliteit in het poldergebied). Verdichtingsprojecten ter hoogte van deze OV-assen kunnen hierop inspelen door in de nabijheid van de OV-halte ruimte te voorzien voor bijkomende mobiliteitsmogelijkheden (deelfietsen, deelauto's) en voorzieningen zodat er een multimodaal knooppunt (mobipunt) ontstaat.

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

#### Openbaar domein heropwaarderen

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

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

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

#### **4.1.5 ... op strategische, weloverwogen locaties**

Ten slotte is ook de locatie van verdichting een belangrijke en bepalende factor. Kwalitatieve verdichtingsprojecten met een meerwaarde

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

Ideale locaties voor hoogbouw zijn locaties langs belangrijke verkeers- en zichtassen, bij pleinen (als hoogte-accent of herkenningspunt). In de ontwikkelingsvisie wordt een eerste aanzet gedaan wat betreft de gewenste locaties voor hoogbouw en verdichting. In hoofdstuk 5.4 zal een ruimtelijke selectie op basis van de ontwikkelingsvisie specifieke zones selecteren en categoriseren waar een vorm van hoger bouwen mogelijk is.



# 5. HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN

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

## 5.1 Voorbeelden

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

### 5.1.1 Community House, Heist

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



Community House



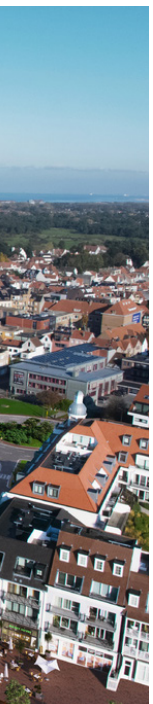
Lake District

### 5.1.2 Lake district, Knokke

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

### 5.1.3 Sky Towers, Oostende

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



Sky Towers

## 5.2 Drie klassen van hoger bouwen

De gemeente wil een proactieve visie op de toekomstige ontwikkeling van haar kernen aan de kust als geheel maar ook al een duidelijke visie voor de meest strategische sites formuleren. Aan de hand van verschillende ontwikkelingsprojecten wil de gemeente de toekomstige ontwikkeling van Middelkerke en Westende-Bad sturen.

Om een hefboom voor vernieuwing te creëren, 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:

- Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit: hefboomproject in de kern
- Hoogbouw: baken in het stedelijk weefsel
- Hoogbouw +: landmark in het landschap

De ruimtelijke indeling in deze verschillende zones wordt grafisch en bijkomend toelichtend weergegeven in hoofdstuk 5.4.

Voor elke klasse wordt een maximale hoogte of bijkomende BVO bepaald. Ook worden de voorwaarden (1) meegegeven waaraan voldaan moet worden om hoger te mogen bouwen alsook de kwaliteitseisen (2) die met het project behaald moeten worden om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen. De kwaliteitseisen betreffen zowel algemene principes voor ruimtelijke kwaliteit als hanteerbare beleidsinstrumenten of 'tools' om, al dan niet via verder ruimtelijk onderzoek, bepaalde ruimtelijke kwaliteiten te kunnen afdwingen.

De kwaliteitseisen worden in hoofdstuk 5.3 meer in detail toegelicht en sommige eisen vragen ook verdere uitwerking waardoor ze zijn opgenomen in het actieprogramma (zie hoofdstuk 7).

Alle bepalingen opgenomen in deze ruimtelijke verdichtingsstrategie (voor de drie klassen) dienen opgevat te worden als een aanzet van algemene principes die uiteraard nog niet contextspecifiek zijn. Het maatwerk (bv. bepaling footprint, minimale breedtes aan de straatzijde,

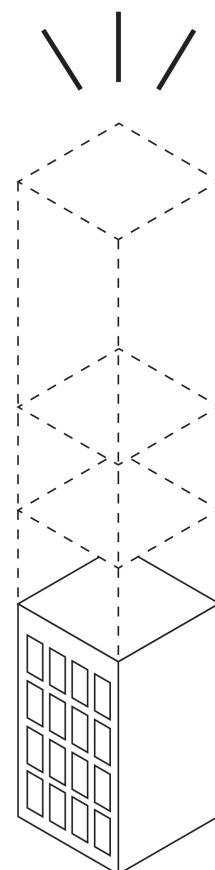
etc.) van meer specifieke voorwaarden en kwaliteitseisen, nodig om een degelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening te maken, zullen verder gespecificeerd worden op planniveau (bv. d.m.v. gebiedsgerichte RUP's, verordening,...) en projectniveau (niveau van de omgevingsvergunning).

Samenvattende fiches voor deze drie klassen, vind je achteraan in dit hoofdstuk op p. 51.

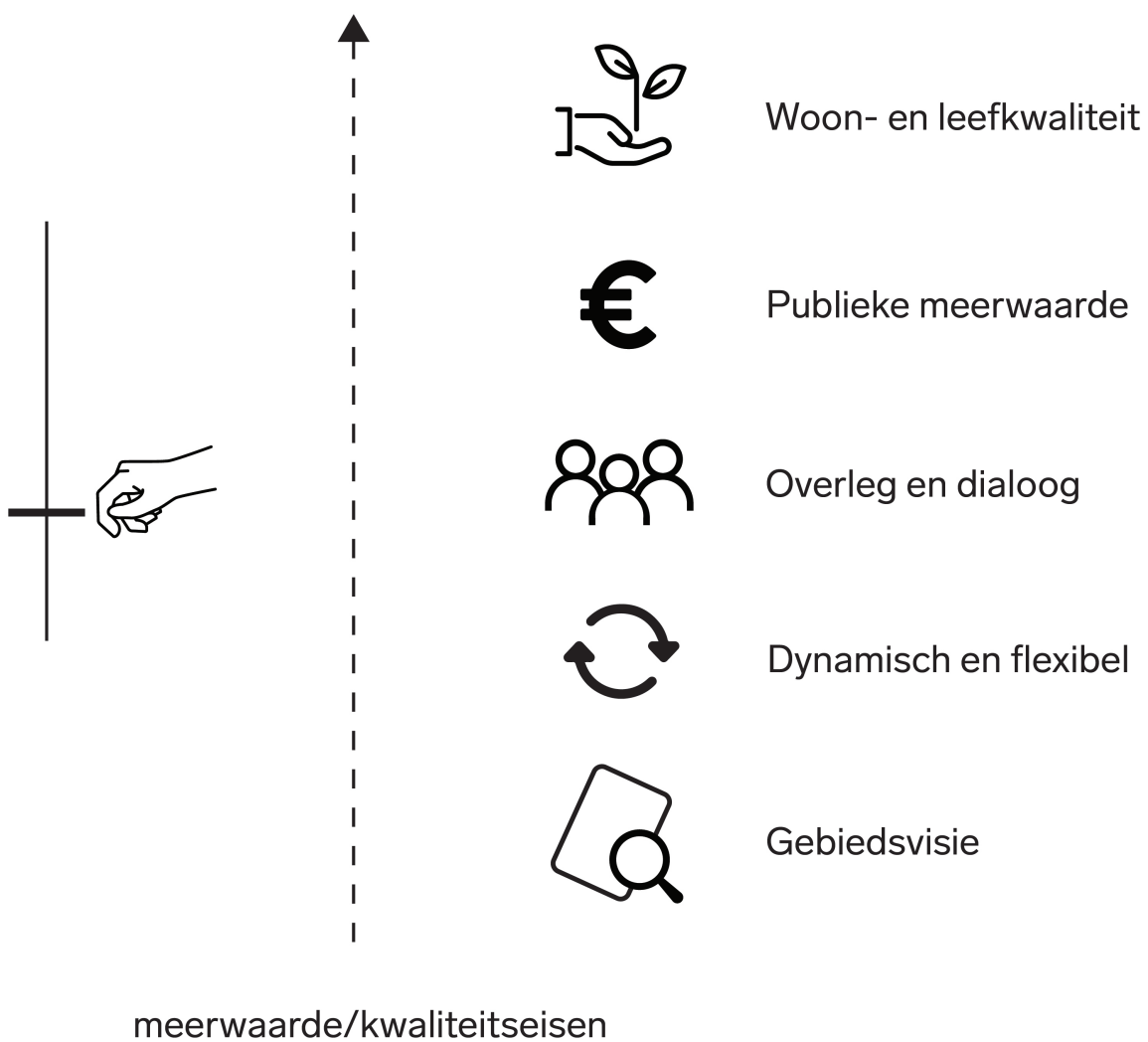
**HOOGBOUW +**

**HOOGBOUW**

**POTENTIËEL HOGER  
BOUWEN I.F.V. KWALITEIT**







## 5.3 Kwaliteitseisen

### Potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit: Hefboomprojecten

#### 5.3.1 Publieke meerwaarde

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

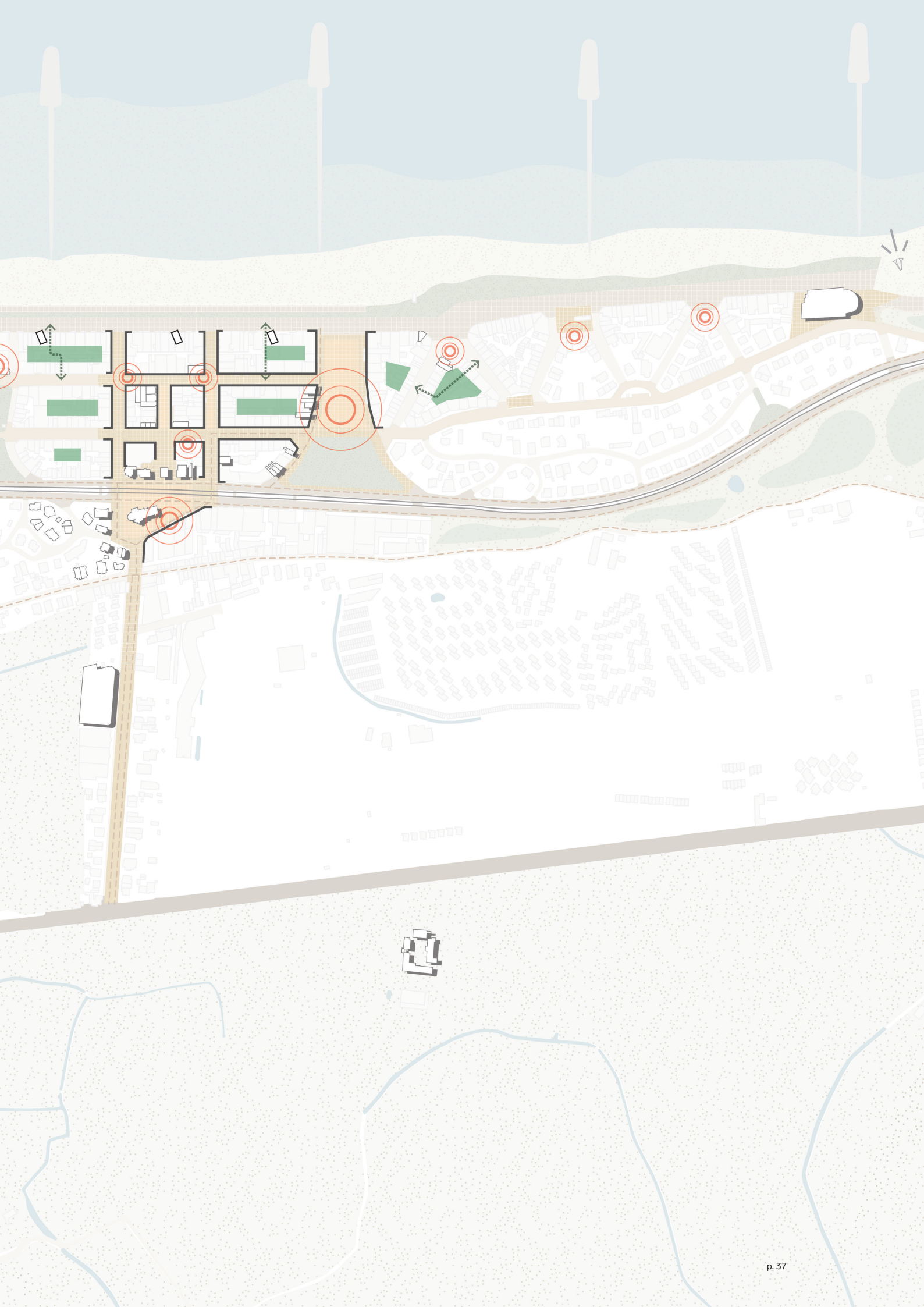
Basisvereiste is om in te zetten op een **kwalitatief ontwerp**, zowel naar beeldkwaliteit in zijn omgeving als naar interne woonkwaliteit. Dit door aandacht te besteden aan de architectuur van de buitenschil en aan de kwaliteit van de leefruimtes binnen, het voorzien van wooneenheden met voldoende oppervlakte,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

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

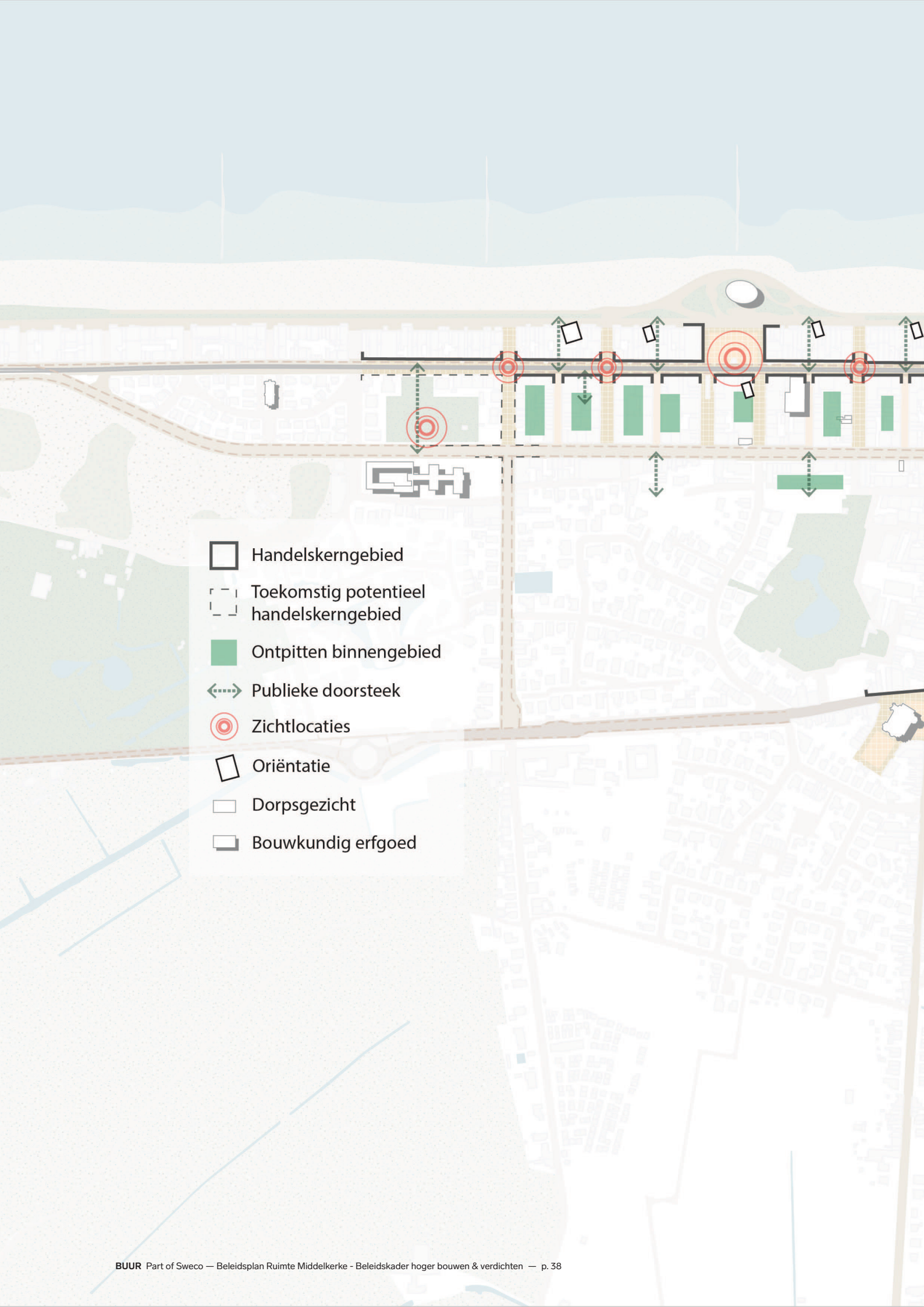
Zowel in Middelkerke als Westende-Bad zijn historische woningen aanwezig. Deze zijn soms belangrijk in de beeldkwaliteit, maar worden voorsnog te veel weggedrukt door omliggende gebouwen. De bouwstijl van aanpalende gebouwen houdt vaak geen rekening met het historisch erfgoed. Indien een projectsite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

KANSENKAART WESTENDE-BAD









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



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

Specifiek voor het ontpitten en verbeteren van de doorwaadbaarheid kan ingezet worden op het opwaarderen van de binnengebieden volgens een van de strategieën die uitgewerkt zijn in het masterplan van Westende-Bad.

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

### 5.3.2 Levendige plint

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

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

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

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

### 5.3.3 Productief / functioneel / biodivers plat dak

Vele platte daken van gebouwen worden onderbenut. Een plat dak (eventueel in combinatie met een teruggetrokken woonverdiep) heeft nochtans de potentie om heel wat ruimtelijke meerwaarde te creëren op bouwblokniveau. Ze kunnen worden ingezet als groendak, als publieke of private verblijfsruimte, voor hernieuwbare energie, in functie van voedselproductie, voor vertraagde waterafvoer, voor het verhogen van de biodiversiteit dankzij het toevoegen van streek eigen natuur op een kwalitatief ingericht groendak ...

Een meerwaarde die geïmplementeerd kan en moet worden in nieuwe projecten die invulling geven aan de principes van 'hoger bouwen i.f.v. kwaliteit', 'hoogbouw' of 'hoogbouw+'.

### 5.3.4 Visuele meerwaarde

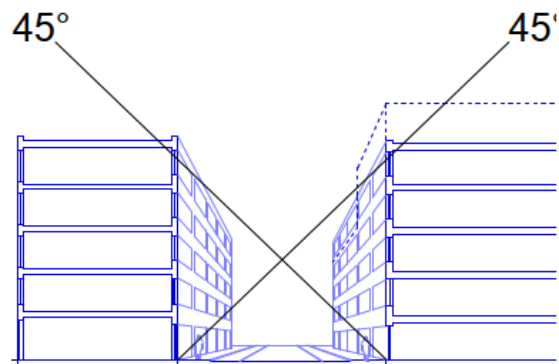
Er stellen zich drie uitdagingen op niveau van het gebouw die een negatieve impact hebben op de beeldkwaliteit van Middelkerke en Westende-Bad en die bijgevolg belangrijke opgaves vormen in het heropwaardering van de kernen.

#### Opwaardering Atlantic Wall

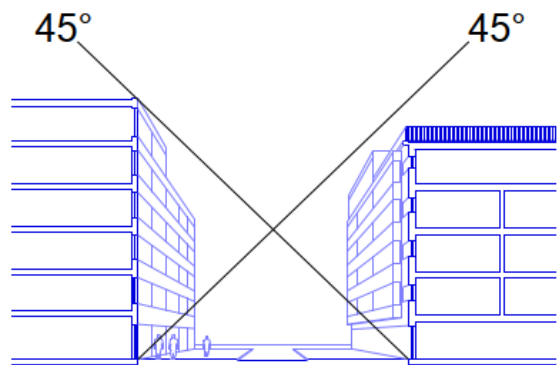
*Opgave: Langs de Belgische kust is de Atlantic Wall een fenomeen met diepe wortels. Het*

*volledig transformeren van de sterk bebouwde Belgische kustlijn is een onmogelijke opgave. Wel trachten we een strategie uit te werken waarbij we met kleine stapjes beweging willen krijgen in de statische kustlijn om een gevarieerd straatbeeld te bekomen.*

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



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



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

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

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

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

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

Een hoogteverschil tussen de twee bouwblokken die als één totaalproject vernieuwd worden, zou zeker ook mogelijk moeten zijn.

Het masterplan van Westende-Bad stelt het volgende voor: "De bouwhoogtes zijn afhankelijk van de locatie. Aan bredere dwarse straten, (Meeuwenlaan en Arendlaan) en langs pleinen wordt gekozen om een bouwhoogte te hanteren waarbij minimum 50% van de footprint over vijf bouwlagen wordt voorzien en maximum 50% van de footprint over zes bouwlagen. Hierdoor kunnen er zijdelings gevels en toegankelijke dakterrassen ontstaan. In smallere langse straten (Distellaan en Zomerlaan tot Herfstlaan) wordt vijf bouwlagen de norm. Zes bouwlagen zijn mogelijk over een oppervlakte van 50% mits op dezelfde kavel 50% van de footprint gereduceerd wordt naar vier bouwlagen. Deze verbijzonderingen zullen eerder een uitzondering vormen, maar helpen wel om een gevarieerd straatbeeld te bekomen." *[Masterplan Reconvertie en verdichting Westende-Bad, in opdracht van Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Middelerke en Departement Omgeving, p. 82].*

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

- Het hoekperceel kan een sterkere rol spelen als **herkenningspunt** in het straatbeeld, dit wordt extra bekrachtigd door hoger te bouwen met een kwalitatieve architectuur.
- Een uitzondering kan gemaakt worden voor een project waarbij twee gebouwen die tegenover elkaar liggen binnen eenzelfde bouwblok (dus met een gemeenschappelijke perceelsgrens) vernieuwd worden. Hier

is het aangewezen om de meerwaarde die door hoger bouwen gecreëerd wordt, eerder in te zetten op de **heractivering van het binnengebied** en de relatie tussen de levendige plinten en het binnengebied dan op het creëren van hoogteverschillen in elk gebouw. Het binnengebied en de connectie tussen de twee plinten kan op verschillende manieren ingevuld worden en kan daarbij een beweegreden zijn voor naburige percelen om mee te bouwen aan een toegankelijk, kwalitatief en leefbaar binnengebied.

#### Opwaardering achterkanten

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

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

#### Opwaardering blinde zijgevels

*Opgave: Naast de ontoereikende visuele waarde van de achtergevels, hebben ook de blinde zijgevels een nefast effect op de beeldkwaliteit van de kustdorpen. Ontwikkelaars willen het perceel ten volle benutten en bouwen de maximaal toegelaten hoogte over de volledige perceelbreedte. Hierdoor ontstaan blinde*



*gevels tussen twee appartementsblokken met een verschillende (maximaal toegestane) bouwhoogte.*

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

Dit is ook een toepassing van het creëren van hoogteverschillen maar dan specifiek gericht op



Schema open zijgevel door hoogteverschil binnen 1 bouwblok



Meeuwenlaan, Google Maps street view, Augustus 2019

het creëren van open zijgevels. Onderstaande foto uit Westende-Bad (Meeuwenlaan) is een perfecte illustratie van hoe het moet (links) met daar tegenover een voorbeeld van hoe het vandaag fout zit (rechts) in de beeldwaarde van de bouwblokken in de kustdorpen.

### 5.3.5 Gevarieerd woonaanbod

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

Dit betekent een mix aan typologieën (ééngzins-, meergezins-, assistentiewoningen, co-housing, levenslang wonen, bescheiden woningen,...), groottes van wooneenheden en type verblijvers. Kortom, wooneenheden met verschillende groottes en in verschillende prijsklassen, maar met één basiseis: kwaliteitsvol wonen. Deze mix wordt zo veel mogelijk per



gebouw (of binnen dezelfde bouwopgave) afgedwongen en gerealiseerd.

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

### 5.3.6 Duurzaamheidstoets

Projecten binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' en projectzones kunnen een belangrijke rol spelen in de transitie naar een duurzamere gemeente. Grotere bouwprojecten nemen immers een substantieel aandeel in de consumptie van energie, bouwmaterialen en andere grondstoffen, mobiliteit,... Deze projecten kunnen een hefboom zijn voor de verduurzaming van het project zelf, alsook de omgeving, op vlak van energie, water, groen, materialen en mobiliteit.

Nieuwe projecten binnen de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit en binnen de strategische projectzones kunnen door uitvoering van een duurzaamheidstoets gescreend worden op verschillende aspecten van duurzaamheid (minimaal: energie, water, groen, materialen, mobiliteit). Op die manier kan de duurzaamheidsimpact van het project verminderen en kan de gemeente bijdragen aan het behalen van haar duurzaamheidsdoelstellingen.

De opmaak van een duurzaamheidskader is aangewezen. Dit kader, zet gebiedsgerichte beleidslijnen uit, waarmee het richting geeft aan keuzes voor thema's en projecten (zie ook actieprogramma). Een duurzaamheidskader vormt een handige leidraad om projecten te toetsen aan verschillende duurzaamheidscriteria en dit gedurende het hele projectproces.

Bij aanvang van belangrijke projecten kan vanuit het duurzaamheidskader een duurzaamheidstoets worden uitgevoerd

(door de aanvrager in overleg met de gemeente). Hierbij wordt omschreven wat de duurzaamheidsambities zijn en welke inspanningen geleverd zullen worden voor de verschillende thema's (bv. energie, water, groen, materialen, mobiliteit).

Een duurzaamheidstoets klaart minstens uit:

- Hoe de site minstens **energieneutraal** ingericht en fossielvrij verwarmd zal worden, en op welke manier ze een sleutelrol kan spelen voor de energietransitie in de directe omgeving;
- Hoe de CO2-impact van de **materialen** zoveel mogelijk beperkt wordt en hoe er aandacht is voor circulair bouwen;
- Hoe **regenwater** afgekoppeld, hergebruikt, geïnfiltreerd, gebufferd en vertraagd afgevoerd wordt en hoe leidingwatergebruik kan beperkt worden of eventueel kan hergebruikt worden (grijswaterrecuperatie);
- Hoe **klimaatrobuust** bouwen (hiteiland effect tegengaan) en **biodiversiteit** (natuurinclusief bouwen, ecologisch beheer groen op de site, vergroening van de site, ...) in de praktijk gebracht wordt;
- Hoe duurzame **mobiliteit** wordt gestimuleerd.
- Hoe **hergebruik** van gebouwen afgewogen wordt en op welke manier kwaliteitsvolle structuren maximaal behouden worden.

### 5.3.7 Stedenbouwkundige lasten

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

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

De last kan daarbij verschillende vormen aannemen: gratis grondafstand voor de realisatie van publiek domein of openbare en nutsvoorzieningen, uitvoering van bepaalde werken, betaling van een financiële bijdrage die de overheid toelaat om de investeringen uit te voeren, ... [Toolkit kernversterking, in opdracht van Provincie Vlaams-Brabant, p. 132].

### 5.3.8 Mobiliteitstoets

De uitdagingen op vlak van mobiliteit nemen alsmaar toe. In Middelkerke is dit niet anders. De parkeerdruk is hoog waardoor de auto reeds veel plaats opeist in het openbare domein. Het is belangrijk om bij nieuwe projecten van grotere omvang de effecten op mobiliteit te kunnen inschatten zodat hierop geanticipeerd kan worden in het ontwerpproces. Vanaf een bepaalde omvang moet een mobiliteitstoets opgemaakt worden, hierin worden de verkeers- en mobiliteitsaspecten in kaart gebracht om na te gaan of het huidige vervoerssysteem de extra mobiliteit die gegenereerd wordt, kan verwerken.

## Bijkomend voor hoogbouw: bakens in het stedelijk weefsel

### 5.3.9 Hoogbouwrapport

Het is vanzelfsprekend dat hoogbouw een belangrijke impact heeft op de beleving en perceptie van de omgeving. Hiervoor

kan een hoogbouwrapport duiding geven.

Een hoogbouwrapport is een sturend en controlerend instrument voor kwaliteitsvolle hoogbouw op verschillende schaalniveaus. Het geeft de mogelijkheid om de potentie en randvoorwaarden van hoogbouw verder in detail te onderzoeken. Een hoogbouwrapport onderzoekt bv. welke hoogte mogelijk is en wat de impact ervan is op de omgeving. Door middel van het hoogbouwrapport wordt het project afgetoetst aan specifieke kwaliteitseisen, richtlijnen en aandachtspunten. Zo wordt onderzocht wat de impact is op vlak van wind, zon & licht & schaduw, geluid,... Ook de impact op zichtlijnen in de omgeving wordt onderzocht.

Door deze oefening vroeg genoeg te doen, kan het ontwerp tijdig bijgestuurd worden indien nodig.

### 5.3.10 Kwaliteitskamer

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

Zowel het beeldkwaliteitsplan als een

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

### 5.3.11 Architectuurselectie obv portfolio

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

### 5.3.12 Gebiedsvisie

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

## Bijkomend voor hoogbouw +: landmarks in het landschap

### 5.3.13 Bijkomende publieke meerwaarde

Nieuwe projecten in de 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' dienen reeds als basis kwaliteitseis een publieke meerwaarde te realiseren. Hoogbouw+ in projectzones zijn bepalend in de gebiedsontwikkeling van de kern en dienen dus sterker in te zetten op publieke meerwaarde om bij te dragen aan de revitalisering van Middelkerke en Westende-Bad. Het is hier dus onvoldoende om enkel een deel van het bouwblok te ontpinnen of enkel een publieke functie in de plint te voorzien, ... Het

kan bv. gaan om de integrale heraanleg van het publieke domein in de omgeving van het landmark.

### 5.3.14 Opmaak masterplan

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

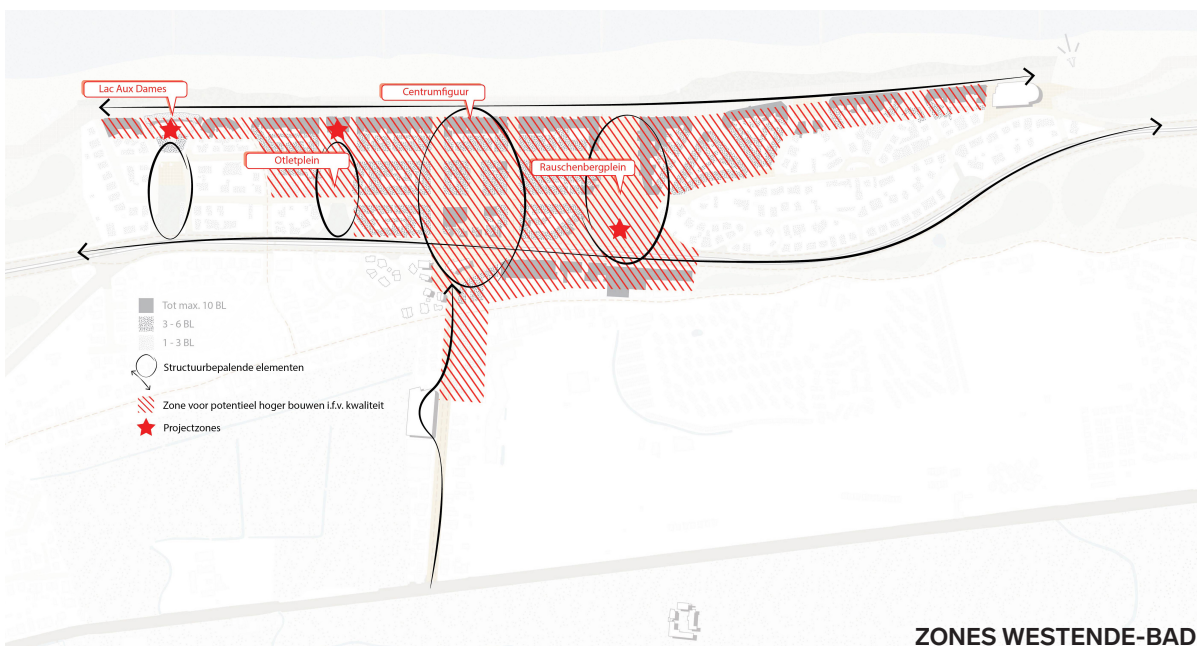
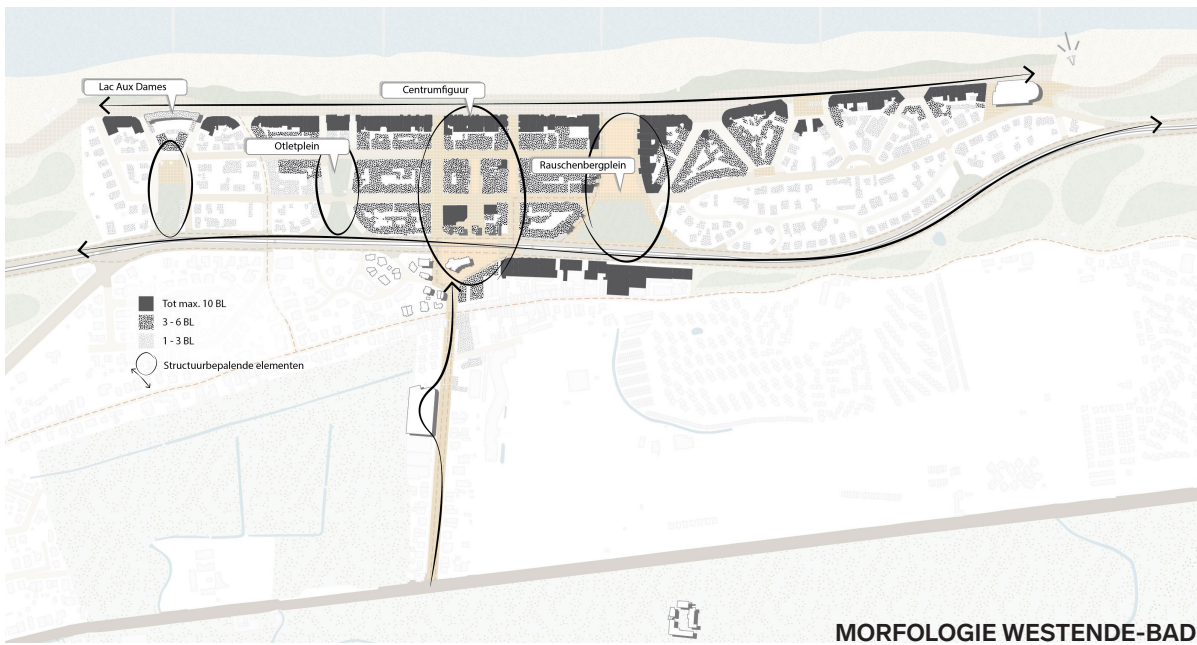
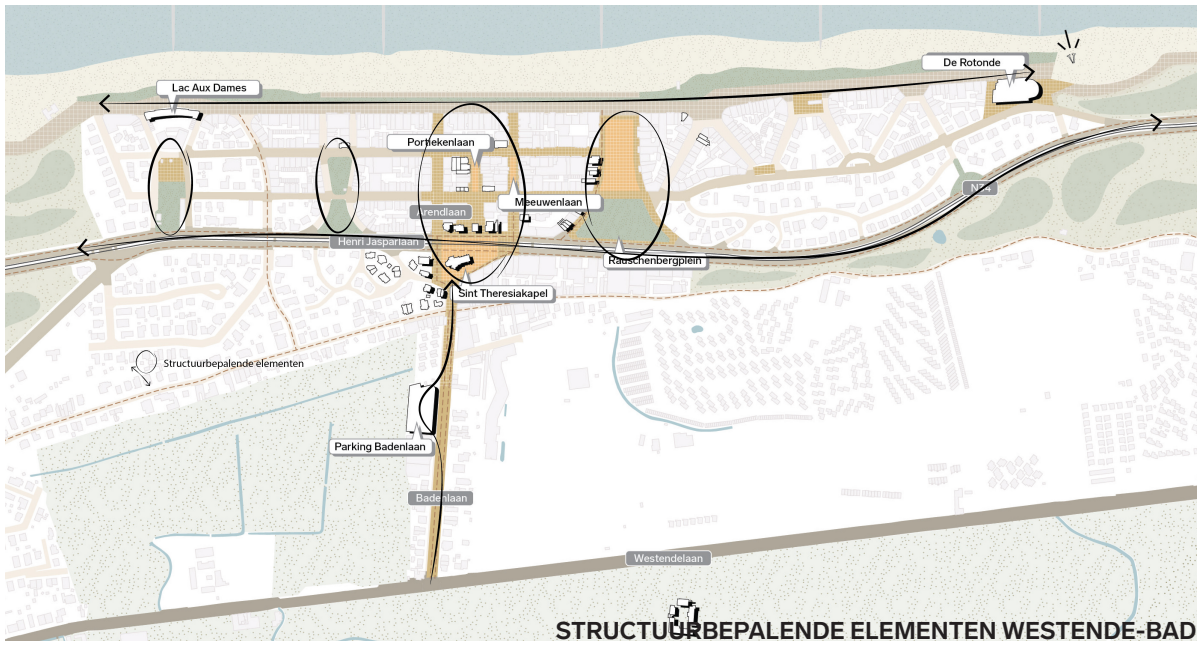
### 5.3.15 Projectdefinitie

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

### 5.3.16 Architectuurcompetitie obv een 'pitch'

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







## 5.4 Ruimtelijke selectie van de drie klassen

In de ontwikkelingsvisie van Middelkerke en Westende-Bad worden de gewenste ruimtelijke kwaliteiten beschreven. In dit hoofdstuk worden gebieden aangeduid waar transformaties opportuun zijn. Zo wordt ad hoc of te reactief beleid vermeden en liggen de kansen goed om tot optimale projecten te komen. Het beleidskader geeft zones aan waar een vorm van verdichting mogelijk moet zijn. De keuze waar die exacte grens ligt en welke bouwhoogtes toegelaten kunnen worden, is verder te onderzoeken in ruimtelijke instrumenten.

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

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

Op basis van deze analyse worden ook strategische locaties aangeduid voor de **projectzones**. De grootste meerwaarde van

de projectzones ligt niet in de grootte van de vrije ruimte op zich (één bouwblok), niet in de strategische ligging alleen, maar wel in het feit dat een integrale benadering volgens de ruimtelijke kwaliteitsprincipes mogelijk is. Vanuit de projectzones kan ook de bestaande structuur van het bouwblokkenpatroon in vraag gesteld worden.

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

### 5.4.1 Westende-Bad

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

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

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

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

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

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

Bijgevolg kan hoogbouw in deze zones gemotiveerd worden mits een duidelijke gebiedsvisie en het voldoen aan de randvoorwaarden en kwaliteitseisen.

#### 5.4.2 Middelkerke

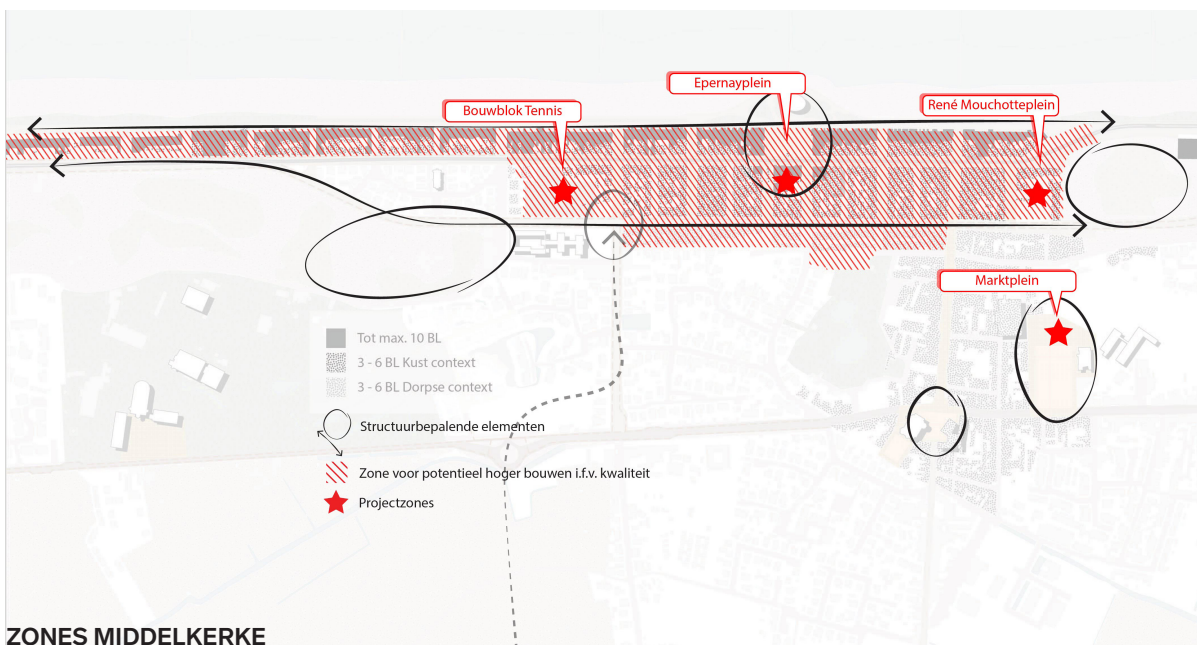
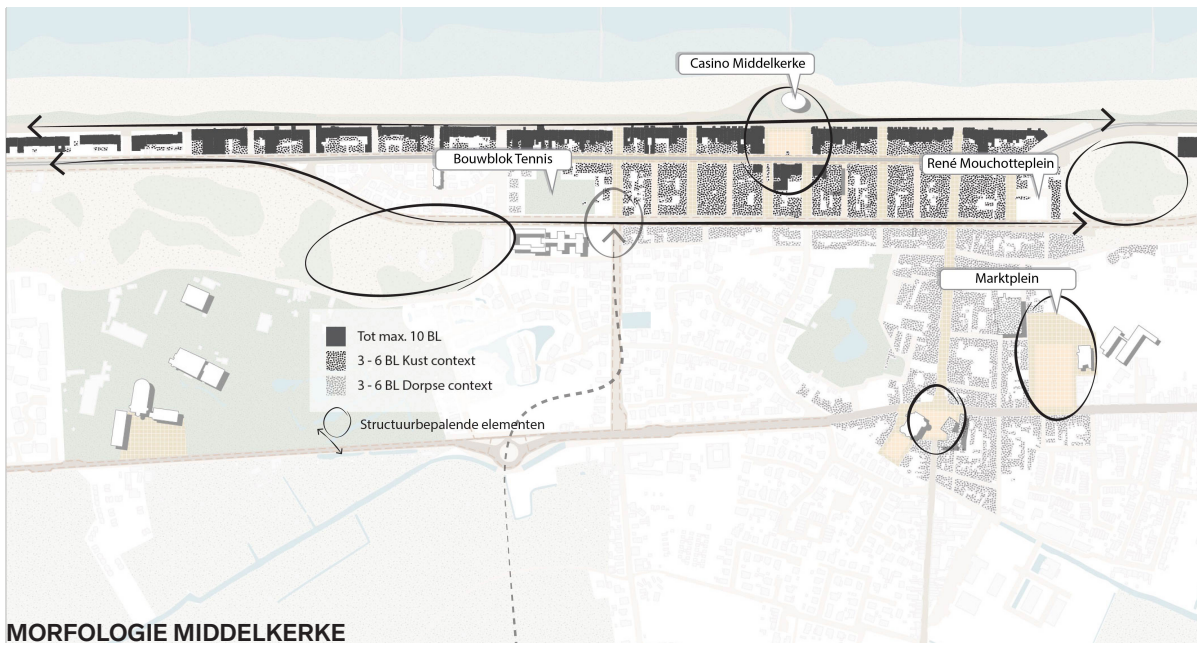
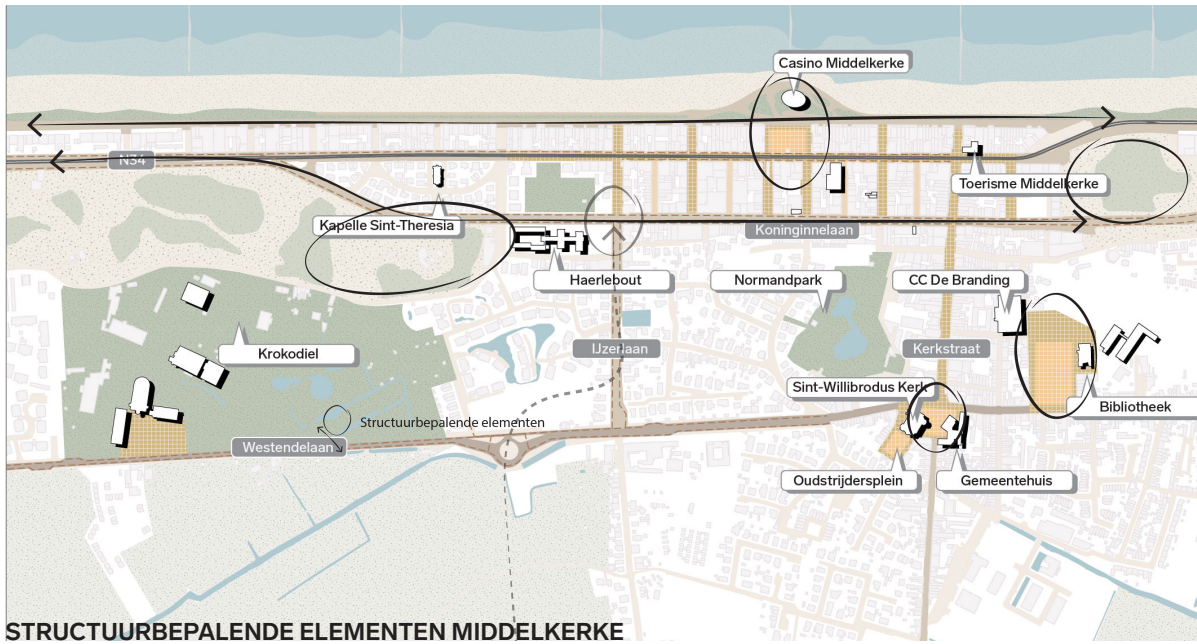
In Middelkerke zijn de voornaamste structuurbepalende elementen de dijk en het Epernayplein. De kern wordt omsloten door twee duingebieden. De oost-westverbinding, de Koninginnelaan, is een belangrijke as. Met de komst van de nieuwe toeristische ontsluitingsweg, die toekomt op de randparking Ijzerlaan,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

de toekomst dus een belangrijke poortfunctie hebben.

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

De **projectzones** die hier naar voren geschoven worden zijn:

- Het bouwblok 'Zeedijk-Tennis', en het bouwblok van het René Mouchotteplein. Beide zones zijn een belangrijk schakelpunt in de overgang van natuurlijke duinen naar het sterk bebouwde weefsel. De site Zeedijk-Tennis kan bijkomend de rol als poortfunctie (door de aanleg van de toeristische ontsluitingsweg en bijhorende randparking Ijzerlaan) op het kruispunt tussen oost-west- en noord-zuidverbinding vervullen en de betekenis en beleving van de toegang tot het centrum versterken.
- De derde projectzone kent zijn strategische locatie centraal in de kern, tussen het Epernayplein (het centrale plein van Middelkerke) en de Koninginnelaan, rechtover het nieuwe casino. Het toelaten van hoogbouw op deze locatie kan de herkenbaarheid van de handelscentrum verder verhogen. Bijkomend bevinden zich rondom het perceel nog verschillende andere gebouwen, aangeduid als bouwkundig erfgoed.
- Het marktplein waar het nieuwe gemeentehuis komt, vormt een vierde projectzone. Een hoogbouw op deze locatie duidt het administratieve centrum van Middelkerke aan en zal een sterke impact hebben op de beleving van het dorpscentrum.





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

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

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

Onder slimme verdichting verstaan we zowel punctueel hoger bouwen als het efficiënter inrichten van percelen. Dit laatste is mogelijk op de sites die voldoende groot zijn, d.w.z. vanaf een minimale breedte aan de straatzijde of wanneer twee zijdes van het perceel/de percelen langs het publiek domein gesitueerd zijn (cf. voorwaarden klasse ‘potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’ op p51). Dit laat toe het volledige programma te realiseren op eigen terrein zonder overdadige verharding, met ruimte voor een kwalitatieve aansluiting op de omgeving e.d. Daar waar de perceelsomvang het toelaat, kunnen dus bijvoorbeeld kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een co-housingproject, stapelwoningen) of meer compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patio-woningen) worden ingepast.

Doordat deze omgeving kleinschaliger en residentieel van aard is, zullen bij deze verdichtingsprojecten grote kwaliteitseisen inzake publieke meerwaarde op een ander schaalniveau aan de orde zijn. De winst in beeldkwaliteit en beleving voor de hele kern is kleiner wanneer deze bouwblokken vernieuwd worden ten opzichte van de bouwblokken aan de pleinen, de dijk en in het handelscentrum. Het zijn dan ook op het eerste zicht geen strategische locaties voor hoger bouwen.

De mogelijkheid tot beperkte uitbreiding (hoger

bouwen of verdichten) in deze zones is bedoeld als hefboom om nieuwe projecten te kunnen realiseren waarin een **meerwaarde gecreëerd wordt voor de omliggende bewoners** door een sterke kwaliteitsverhoging en een meerwaarde voor de beeldkwaliteit.

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

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

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

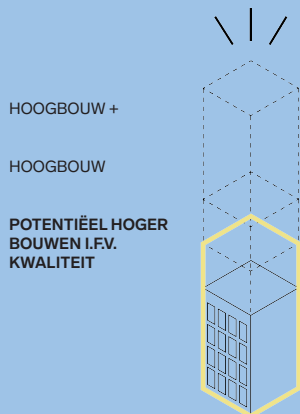
In het geval van hoogbouw, in projectzones (bv. projectzone Marktplein), gelden onverminderd alle kwaliteitseisen voor hoogbouw zoals beschreven in de volgende fiches.



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



# POTENTIEEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT



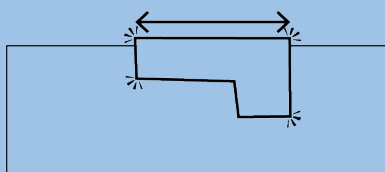
Hoger bouwen wordt toegelaten in functie van kwaliteit, er kan onder strikte kwaliteitsvoorwaarden tot 20% BVO bijkomende oppervlakte gerealiseerd worden.

We onderscheiden twee grote aaneengesloten 'zones voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit: één in Westende-Bad en één in Middelkerke. Het gaat om zones die in directe relatie staan tot structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangsweg tot de kern (zie hoofdstuk 5.4).

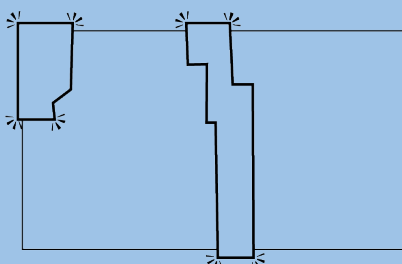
Hoger bouwen, louter om extra wooneenheden in te richten is hierbij niet de bedoeling, er zijn dan ook strikte basisvoorwaarden en kwaliteitsvoorwaarden geldig. Er moet wel degelijk een sterke intentie tot toegevoegde kwaliteitswaarde blijken.

## Voorwaarde:

Een kwaliteitsinjectie is slechts mogelijk indien voldaan aan enkele ruimtelijke voorwaarden:



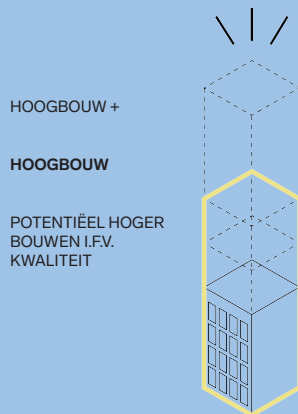
- OFWEL minimale breedte aan straatzijde nodig
- OFWEL zijn twee zijdes van het perceel/de percelen langs publiek domein gesitueerd



## Kwaliteitseisen om als hefboomproject te werken:

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- extra kwalitatief wonen (lichtinval, oppervlakte,...)
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets

# HOOGBOUW



Op een selectief aantal plaatsen kan hoogbouw toegelaten worden, nl. in de 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 (opgenomen in hoofdstuk 5.4) worden een aantal zones gedetecteerd die in aanmerking komen voor hoogbouw: 3 projectzones in Westende-Bad, 4 in Middelkerke.

## 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

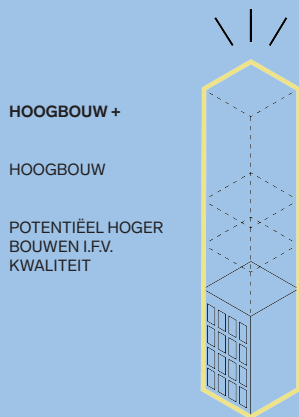
Het hoogteaccent dient optimaal ingezet te worden om de oriëntatie van de appartementen te verbeteren en kwalitatieve woonsten te bekomen. Dit biedt meer kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke bouwschil met een kwalitatieve voor- en achterkant.

## 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
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets
- Hoogbouwrapport (wind, zonlicht, schaduw,... zie ook acties)
- Kwaliteitskamer inschakelen (zie ook acties)
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie

# HOOGBOUW+



Bij een totaalontwikkeling binnen een projectzone, kan nagedacht worden over hoogbouw+ en kan er hoger dan 45m worden gebouwd.

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

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 volledige zone wordt ontwikkeld als een totaalproject
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

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

## Kwaliteitseisen om als landmark in het landschap te werken:

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

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets
- Hoogbouwrapport (wind, zonlicht, schaduw,... zie ook acties)
- Kwaliteitskamer inschakelen (zie ook acties)
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie
- Bijkomende publieke meerwaarde
- Opmaak masterplan
- Projectdefinitie
- Architectuurcompetitie obv een 'pitch'

## 6. PROJECTOPVOLGING

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

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

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

De procedure die hier beschreven wordt, vertrekt van een gemeentelijke visie en evenwichtige onderhandelingen. Een deel van de randvoorwaarden die aan projecten opgelegd worden kunnen formeel vastgelegd worden in een kader voor stedenbouwkundige lasten. Zo'n kader kan projectgericht bestaan, dan volgt het grotendeels de hier beschreven principes, maar kan ook verordenend worden ontwikkeld binnen een verordening of RUP. In dat geval kan ook gedacht worden van het afkomen van financiële meerwaarde via bijvoorbeeld een belasting op bijkomende wooneenheden, waarbij lasten in natura, waar wenselijk, de financiële last kunnen vervangen. Dit garandeert een gelijke behandeling voor elk verdichtingsproject. *[Toolkit kernversterking, in opdracht van Provincie Vlaams-Brabant, p. 55-56]*



## 7. ACTIEPROGRAMMA

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

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

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

Het beleidskader 'Hoger bouwen & verdichten' focust op de ruimtelijke structuur van haar twee kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad. Onderstaande acties hebben in eerste instantie betrekking op deze twee kustdorpen.

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

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

## 7.1 Vertaling van het beleidskader

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



kader voor projecten en vergunningen



financieel- / grond- en pandenbeleid



interne organisatie



Gemeentelijke verordening

Middelkerke beschikt over een heel aantal gemeentelijke verordeningen (voorbouwlijn, meergezinswoningen, huisvuil, weekendverblijfsparken, parkeerplaatsen, afsluitingen,...). Op termijn kunnen deze zowel geüpdatet als gebundeld worden. Ook specifieke bepalingen die kaderen binnen de verdichtingsstrategie die Middelkerke wil toepassen voor haar kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad kunnen hierin worden geïntegreerd (bv. bepalingen rond typologie en grootte wooneenheden, ontpitten & ontharden, levendige plint, het functioneel / productief / biodivers inzetten van platte daken, het opleggen van een mobiliteitstoets enzovoort).



Herziening en opmaak RUP's

De gemeente zal indien nodig nieuwe RUP's opmaken en/of bestaande RUP's of BPA's herzien ter uitvoering van het beleidskader 'Hoger bouwen & verdichten'. Hierbij zijn alvast RUP Rauschenbergplein, RUP Westende-Bad, RUP Lac aux Dames en RUP Zeedijk-Tennis geïdentificeerd in functie van de verdichtingsstrategie die de gemeente Middelkerke wil inzetten voor de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad.

Ook voor de herbesteding van camping Viking naar wonen wordt de opmaak van een RUP vooropgesteld.

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

RUP's bieden de mogelijkheid om gebiedsgericht, voor specifieke sites, stedenbouwkundige voorschriften op te maken om bepaalde kwaliteiten van het beleidskader (op basis van verder ontwerp onderzoek) te verankeren (bv. bepalingen rond typologie en grootte wooneenheden, ontharde ruimte, levendige plint, het functioneel of productief inzetten van platte daken, hoogte van gebouwen, enzovoort).



Opmaak woonbeleidsplan

Via de opmaak van een woonbeleidsplan wordt een duidelijk beleidsperspectief geformuleerd van de kwantitatieve en kwalitatieve noden op de woonmarkt van Middelkerke, vandaag en in de toekomst. Verder onderzoek naar een goede sociale mix (met aandacht voor permanente en tijdelijke bewoners), een goede verhouding van types wooneenheden, nieuwe woonvormen en ontwikkelingsformules die de kostprijs kunnen drukken, en onderzoek naar de algemene betaalbaarheid van wonen en het gestuurd op de markt brengen van wooneenheden enzovoort is aangewezen. Dit kader (woonbeleidsplan) zal mee sturend werken voor de woonprogrammering van de toekomstige transformatieprojecten.



### Mogelijkheden creëren voor collectieve woonvormen

Binnen de bestaande regelgeving zijn er een aantal barrières die de inrichting van collectieve woonvormen moeilijk maakt. Tegelijk zijn er grote opportuniteiten in voorliggend beleidskader tot inrichting van strategische sites (projectzones), projecten binnen de ‘zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’.

Er is nood aan het detecteren van deze barrières (bv. binnen verordeningen,...) en het integreren van deze principes in de mogelijkheden die gecreeërd worden (via RUP’s, stedenbouwkundige lasten,...).



### Pro-actief en dialogerend vergunningenbeleid

Echte kwaliteitssprongen kan de gemeente niet op haar eentje maken. Enkel door in dialoog te gaan met de privésector kan een gezamenlijk verhaal van kwaliteit gemaakt worden. Voor de strategische plekken en projecten moet de gemeente zelf de regie in handen houden, zonder zich hierbij in het ontwerp zelf te verliezen. We bouwen daarom een kader uit naar een pro-actief en dialogerend vergunningenbeleid voor woonomgevingen, voorafgaand aan de kwaliteitskamer (zie volgende actie).



### Oprichten kwaliteitskamer voor projectzones

Voor projecten vanaf een bepaalde schaal of beeldbepalend karakter (projectzones binnen Middelkerke en Westende-Bad) kan de gemeente een kwaliteitskamer in het leven roepen, bestaande uit experts op vlak van architectuur, stedenbouw, erfgoed en publieke

ruimte. Zo kan, reeds in een vroege fase van het project, tot een onderbouwde beoordeling gekomen worden, op maat van het project, en kan het project de goede richting ingestuurd worden op vlak van algemene beeldkwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan voor Middelkerke of Westende-Bad kan hier een handige leidraad voor zijn.



### Kader voor hoogbouw

Een duidelijk kader voor hoogbouw, via een traject in dialoog, biedt de gemeente een goede leidraad om kwalitatieve randvoorwaarden en de ruimtelijke impact van hoogbouwprojecten (projectzones binnen Middelkerke en Westende-Bad) af te toetsen.

Initiatiefnemers voor hoogbouw en hoogbouw+projecten zijn verplicht een hoogbouwrapport op te maken, zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces (voor de vergunningsaanvraag). Een duidelijke adviesprocedure, waarbinnen de GECORO alsook de kwaliteitskamer een belangrijke rol als adviesorganen spelen, tilt hoogbouwprojecten naar een hoger niveau. Zo kan de initiatiefnemer tijdens het traject de nodige aanpassingen voorstellen en kan de vergunningverlenende overheid op die manier rekening houden met deze adviezen.

De randvoorwaarden worden telkens gekoppeld aan de mogelijkheden en samen verankerd (vb. in een RUP).



### Opmaak wensbeelden

Op het ogenblik dat de hefboomprojecten in de steiger staan, kan er werk gemaakt worden van wensbeelden voor de omliggende bebouwing, wat de aantrekkingskracht verhoogt. Wensbeelden vormen een nuttig instrument omdat ze helpen een gedeelde visie te ontwikkelen over hoe een gebied er in de

toekomst moet uitzien. Ze fungeren als een leidraad bij het hele proces (vanaf ontwerpfase) doordat ze helpen keuzes maken, als communicatiemiddel naar de buitenwereld dienen, inspiratie geven en draagvlak creëren bij een breed publiek.



#### Opmaak duurzaamheidskader

Een duurzaamheidskader biedt op korte termijn een afwegingskader in de opportuniteitsbeoordeling (goede Ruimtelijke Ordening) bij het behandelen van vergunningsaanvragen. Het duurzaamheidskader schetst de visie van Middelkerke inzake duurzaamheid en tekent generieke en gebiedsgerichte beleidslijnen uit, waarmee het richting wil geven aan keuzes voor thema's en projecten. Dit kader heeft tot doel de ontwikkeling en de uitvoering van het beleid, op alle domeinen (bv. energie, materialen, regenwater, klimaat & groen en mobiliteit) te inspireren en gemeentediensten te ondersteunen in hun dagelijkse werking.

Het wil de samenhang in het beleid vergroten binnen de verschillende domeinen (energie, materialen, vergroening,...) en een insteek zijn om duurzaamheid te verbinden met thema's als erfgoed en betaalbaar wonen. Bovendien biedt het een houvast voor andere actoren werkzaam binnen Middelkerke, zoals burgers, bedrijven en middenveld, om hun duurzame ambities op te nemen.



#### Ruimtelijke strategie voor bijkomende mobiliteitsvraag

Naast de verplichte mobiliteitstoets bij projecten vanaf een bepaalde schaal lijkt het nuttig dat Middelkerke, voortbouwend op haar mobiliteitsplan, een gemeentelijke ruimtelijke strategie ontwikkeld om aanvragen met bijkomende mobiliteitsvraag duurzaam af te wikkelen.



#### Duurzaam kader voor stedenbouwkundige lasten

Een intern richtkader voor stedenbouwkundige lasten biedt Middelkerke een leidraad en motivering voor onderhandeling met initiatiefnemers, ontwikkelaars, grondeigenaars. Het zorgt bovendien voor een consequent ruimtelijk beleid. Lasten leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen. Een gemeentelijk systeem van stedenbouwkundige lasten kan ingezet worden om investeringen die nodig zijn om de kernen leefbaar te houden, (deels) te laten dragen door de bouwheren. Zo dragen private projectontwikkelingen op een transparante manier bij aan bv. vergroening, ontpitting, bijkomende gemeenschapsvoorzieningen,... De last dient steeds in verhouding te staan tot het voordeel dat een bouwheer haalt uit het project. De last kan verschillende vormen aannemen:

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



of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden

- betaling van een financiële bijdrage die Middelkerke toelaat om bepaalde investeringen te doen,...



Beleid

gemeenschapsvoorzieningen

In relatie tot de verdichting van het woonweefsel is het voor Middelkerke noodzakelijk om haar gemeenschapsvoorzieningen te versterken en verder uit te bouwen, steeds rekening houdende met de heersende en veranderende noden. Daarom is het van belang de groei van gemeenschapsvoorzieningen continu te inventariseren en monitoren, te bekijken hoe groei bereikt kan worden via meervoudig en intensiever ruimtegebruik, hoe de uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen bewerkstelligd kan worden. Het is daarbij van belang om de gemeenschapsvoorzieningen te richten op verschillende doelgroepen. Niet alleen in functie van leeftijd (bv. voor oudere mensen in Middelkerke: belang van zorginfrastructuur, ontmoetingsplaatsen, buurtwinkels,...), maar ook naar minder validen, vaste verblijvers, tweede verblijvers en dagtoeristen.

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



Belastingsreglement uitbreiden en/of verstrengen

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

## 7.2 Gebiedsgerichte projecten en concrete planinitiatieven

Concrete planinitiatieven

- RUP Zeedijk-Tennis

In Middelkerke stelt zich de opportuniteit om op korte termijn de site van de voormalige tennis te herontwikkelen.

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

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

- RUP Zeeparel

Gezien de ligging van Camping Viking, ingebed in het centrumweefsel, heeft de gemeente de wens om de camping te herbestemmen en om te vormen tot volwaardig woongebied.

- RUP Westende Bad

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

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

- RUP Rauschenbergplein
- RUP Lac aux Dames

Concrete gebiedsgerichte projecten

Voor een overzicht van de concrete gebiedsgerichte projecten die in de kustdorpen en de polderdorpen op til staan, verwijzen we naar het hoofdstuk ontwikkelingsvisie (hoofdstuk 3.2).

In navolging van het beleidskader 'Hoger bouwen & verdichten' lijkt de opmaak van een **beleidskader voor de niet-bebouwde ruimte** een logische volgende stap die Middelkerke kan zetten. Het doel met voorliggend beleidskader is immers hetzelfde: minder open ruimte aansnijden door hoger te bouwen.

## 7.3 Monitoring en evaluatie van het beleidsplan

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

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

Ook de set van **'tools'** zelf, opgenomen in dit actieprogramma, dienen mee te evolueren en mee te **verduurzamen**. Het is niet ondenkbaar dat de mogelijkheden naar klimaatadaptatie van de omgeving nog sterk zullen veranderen

op korte termijn. Het zal daarom nodig zijn om de duurzaamheidsfactor van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige lasten of het duurzaamheidskader om de vijf jaar te herevalueren en verder te verduurzamen.

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

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







**BU  
UR**  
Part of Sweco

**INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE**