

WELKOM

op het

Infomoment Middelkerke van
RUP Rauschenbergplein,
RUP Lac Aux Dames, en
RUP Westende-Bad

24 oktober 2026

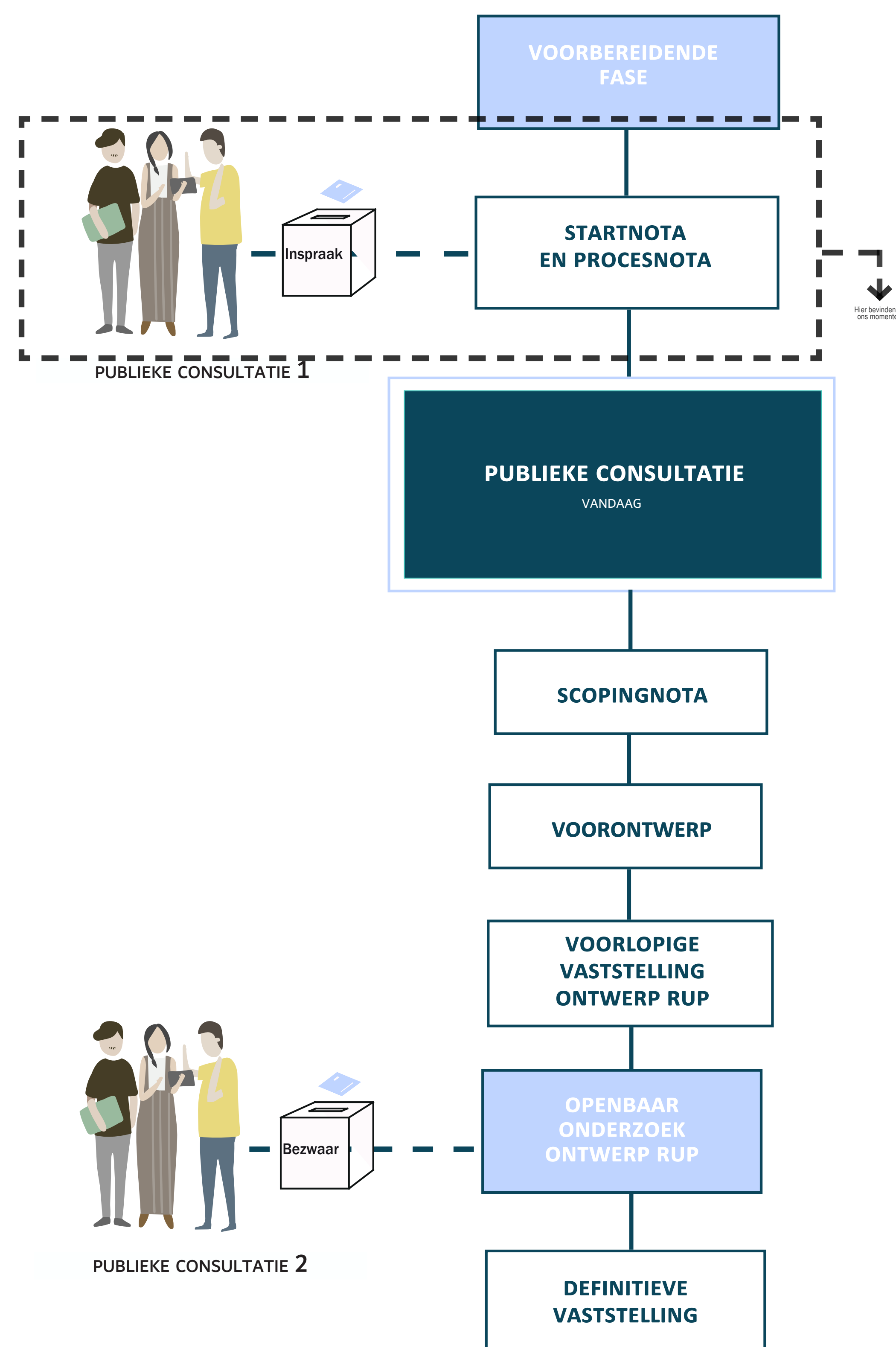


WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)?

Een **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** is een plan waarmee we de bestemming van een gebied vastleggen (wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, landbouw ...). Zo wordt duidelijk wat wel en niet kan.

Een RUP bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften over onder meer activiteiten, bebouwing, ruimtelijke inpassing en de versterking van spoorvervoer en logistiek. Het goedgekeurde plan vormt de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

PROCEDURE VERLOOP RUP



WAAROM EEN RUP?

Middelkerke heeft, vastgesteld binnen haar Beleidsplan Ruimte, een visie opgebouwd voor de kwalitatieve uitbouw van de gemeente. Door zowel in te zetten op de bebouwde, publieke als groenblauwe ruimte, worden de maatschappelijke uitdagingen in de kustgemeente (klimaat, woon- en leefmilieu, demografie) op een geïntegreerde manier aangepakt. Vanuit die geïntegreerde visie worden in de kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad hoger bouwen en strategische verdichtingsprojecten, gekoppeld aan ontharding en vergroening, ingezet als hefboom voor de heropleving en kwaliteitsverbetering van de gemeente.

WAT IS EEN STARTNOTA?

De startnota is de eerste officiële fase van een RUP-procedure (Ruimtelijk Uitvoeringsplan).

In de startnota staat:

- wat het doel is van het RUP;
- welke ruimtelijke ontwikkelingen worden onderzocht;
- hoe de mogelijke milieueffecten zullen worden onderzocht.

De startnota vormt dus het **inhoudelijke vertrekpunt** van de RUP-procedure.

WAT IS EEN PROCESNOTA?

De procesnota is een **soort routebeschrijving van de RUP-procedure**.

Daarin staat bijvoorbeeld:

- welke stappen in het proces worden gevolgd;
- wie op welk moment wordt betrokken;
- wanneer inspraakmomenten en adviesrondes plaatsvinden;
- hoe met opmerkingen, adviezen en andere input wordt omgegaan.

De procesnota wordt tijdens de procedure telkens **aangepast en aangevuld**. Zo blijft ze een overzicht geven van het verdere verloop van het RUP.

HOE VERLOOPT HET VERDER?

Het verloop van het proces is hierboven schematisch weergegeven. Na de verwerking van alle opmerkingen worden de RUP's verder uitgewerkt.

Als het onderzoek van de milieu-effecten afgerond is, zal de gemeenteraad elk RUP voorlopig vaststellen. Hierna krijg je opnieuw de kans om te participeren tijdens het openbaar onderzoek.

Pas daarna is er een definitief RUP. Er is dus nog een hele weg te gaan voor deze RUP's.

PRAKTISCH

De publieke raadpleging voor de startnota's loopt van 22/10/2026 tot en met 20/12/2026. Je kan deze nota's op twee manieren bekijken:

in het gemeentehuis Spermaliestraat 1 – 8430 Middelkerke
online via de site van Middelkerke

Tijdens de publieke raadpleging kan je ons jouw feedback bezorgen. Dit doe je:
met een aangetekende brief naar het gemeentebestuur van Middelkerke
via ontvangstbewijs op het gemeentehuis, digitaal naar ruimtelijkeordering@middelkerke.be

WAAROM EEN PLAN-MER EN WAT IS DIT?

In de startnotafase wordt onderzocht of het plan aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken ten opzichte van de referentiesituatie voor mens en milieu.

Wanneer blijkt dat aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten, wordt beslist tot de opmaak van een plan-MER. In dat geval bevat de startnota een gerichte afbakening van wat zal onderzocht worden, we noemen dit de scoping van milieueffecten. Per RUP wordt in deze fase bepaald welke disciplines als hoofddisciplines of nevendiscipline zullen worden onderzocht.

Omwille van mogelijke cumulatieve effecten tussen al de lopende planprocessen in Westende-Bad en Middelkerke is er voor gekozen om een plan-MER op te maken voor alle RUP's die voorliggen.

Het Team Omgevingseffecten – Milieueffectrapportage van het Departement Omgeving maakt onderdeel uit van het planteam en zorgt op deze wijze voor een continue kwaliteitswaarborging van het milieueffectenonderzoek.

BELEIDSPLAN RUIMTE

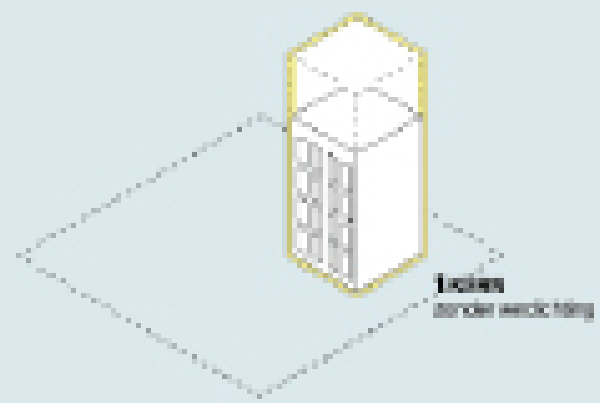
Het goedgekeurde Beleidsplan Ruimte Middelkerke vormt een belangrijke planologische basis voor het planvoornemen van de 3 RUP's. Het Beleidskader Hoger Bouwen en strategisch verdichten legt hierbij ook de inhoudelijke basis voor de mogelijkheden en randvoorwaarden die in elk van deze RUP's wordt geboden. We herhalen hieronder daarom nog even de relevante delen uit dit beleidskader.

BELEIDSKADER ‘HOGER BOUWEN EN STRATEGISCH VERDICHTEN’ | VISIEVORMING

HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | SAMENVATTENDE FICHES

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

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



Basisvoorwaarden:

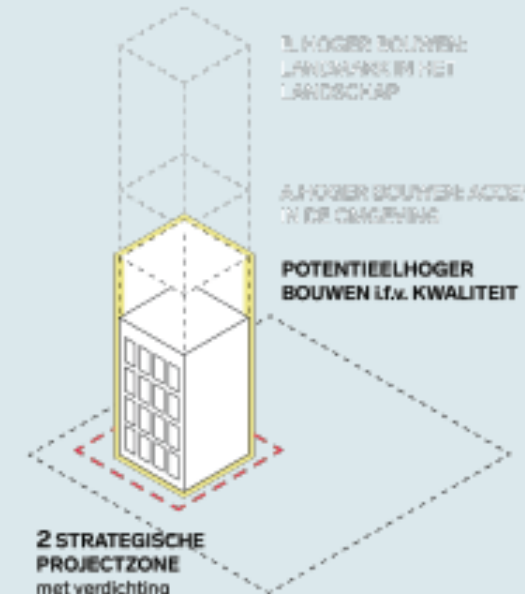
- Het project is gelegen binnen één van de twee grote aaneengesloten zones (Westende-Bad of Middelkerke).
- Geen verdichting binnen deze zone
- Verhoging bouwhoogte = max. 2 bouwlagen t.o.v. planologische mogelijkheid
- Enkel bij gebouwen met:
 - OFWEL minimale breedte aan straatzijde
 - OFWEL zijn twee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

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

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

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

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



Basisvoorwaarden:

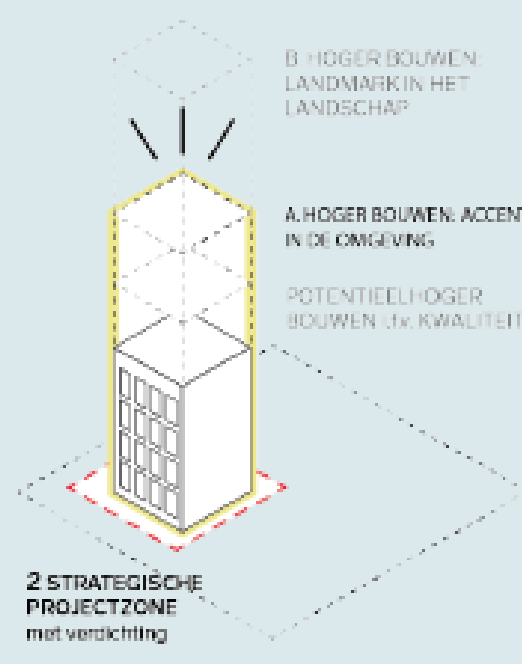
- Het project ligt binnen een strategische projectzone
- Strategische verdichting toegelaten
- Verhoging bouwhoogte = afgestemd op de nieuwe mogelijkheden van de omgeving (dus incl. +2 bouwlagen)

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

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

2A. ACCENT IN DE OMGEVING

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



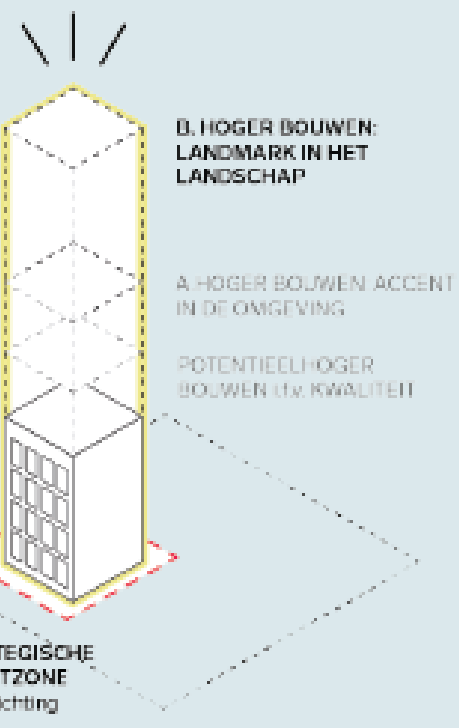
- Het project ligt in een strategische projectzone
- De hoogte van één accent mag maximaal 3 bouwlagen boven de hoogte van het hoogste gebouw in de omgeving komen*
- Er wordt geen schaalbreuk gerealiseerd

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

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

2B. LANDMARK IN HET LANDSCHAP

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

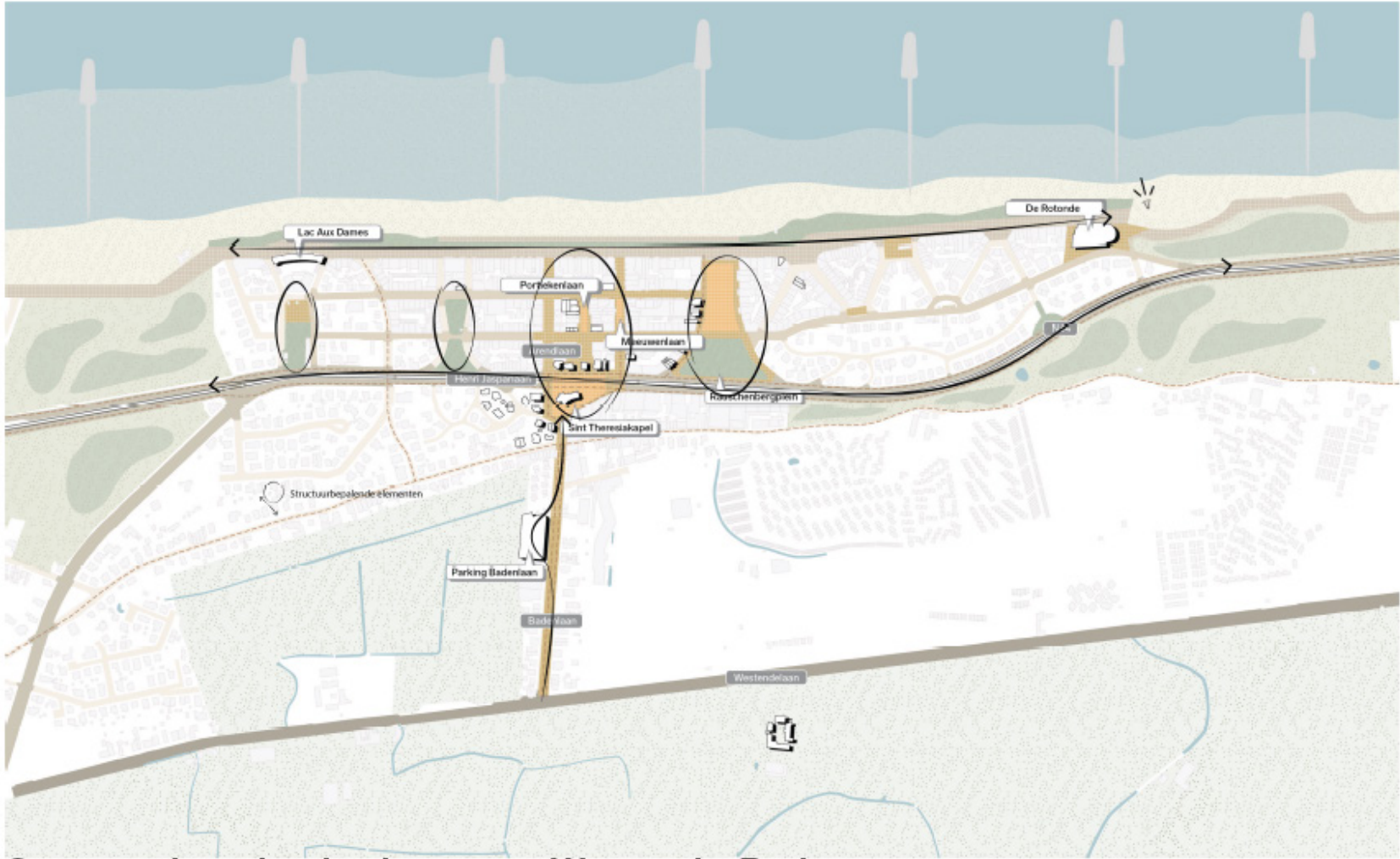


Voorwaarden:

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

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

HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | RUIMTELIJKE SELECTIE VAN DE DRIE TRAPPEN



Structuurbepalende elementen Westende-Bad

Ruimtelijke selectie van de drie trappen

In de ontwikkelingsvisie van Westende-Bad en Middelkerke worden zones aangeduid waar verdichting mogelijk is. Via gebiedsgerichte RUP's worden deze verder onderzocht en verfijnd.

Hoger bouwen kan waar al hogere bebouwing aanwezig is, op voorwaarde dat dit de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het gaat niet om extra bouwlagen in de volledige zone, maar om vernieuwbouw en herbouw mogelijk te maken die de woonkwaliteit en de omgeving verbeteren, zonder noodzakelijk meer woningen te creëren.

Hogere bebouwing kan de centrumfuncties versterken, de kern herkenbaarder maken en ruimte bieden voor kwalitatieve, groene woonomgevingen met aandacht voor waterinfiltratie. Prioriteit ligt bij bouwblokken aan de dijk, pleinen en het handelscentrum, waar de grootste publieke en ruimtelijke meerwaarde kan worden gecreëerd.

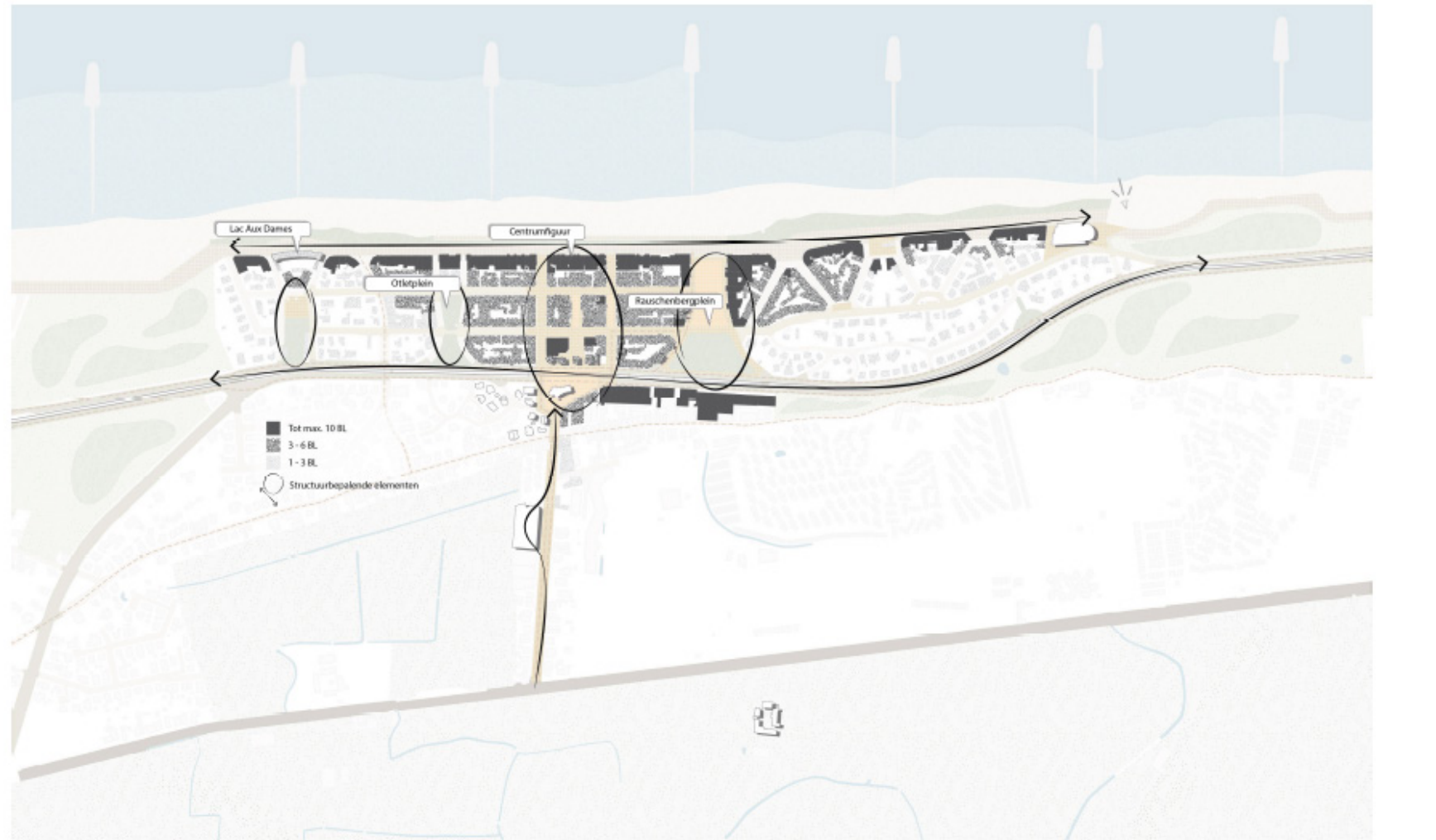


Ruimtelijke selectie Westende-Bad

Ruimtelijke analyse Westende-Bad

Voor Westende-Bad zijn de dijk, het Sportplein, het Otletplein, het Rauschenbergplein en de Sint-Therisiakapel belangrijke structuurbepalende elementen. De kapel vormt een belangrijke toegangspoort tot het Portiekenplein vanaf de randparking aan de Badenlaan.

De kern wordt in het westen begrensd door de Sint-Laureinsduinen en in het oosten door de Warandeduinen. Belangrijke structurerende assen zijn de oost-westverbinding, de Henri Jasparlaan, de Parklaan en de Badenlaan als toegangsweg vanaf de Westendelaan. De hoogste bebouwing bevindt zich langs de dijk, rond de vork van Westende-Bad en aan het Rauschenbergplein.



Morfologie Westende-Bad

Selectie zones Westende-Bad

Drie strategische zones komen in aanmerking voor verdichting: het Rauschenbergplein, het bouwblok van Lac aux Dames aan het Sportplein en het bouwblok aan het Otletplein. Zones met veel grondgebonden woningen worden uitgesloten om grotere woningen en een gevarieerd woningaanbod te behouden.

Het Rauschenbergplein kan uitgroeien tot een centraal projectplein en herkenbaar baken voor Westende-Bad. Hoger bouwen kan er bovendien het handelscentrum versterken. De andere twee zones kunnen de activiteitenpleinen ondersteunen en de verbinding tussen de N34 en de zeedijk verbeteren.

RUP RAUSCHENBERGPLEIN ALGEMEEN



RUIMTELIJKE SITUERING RUP

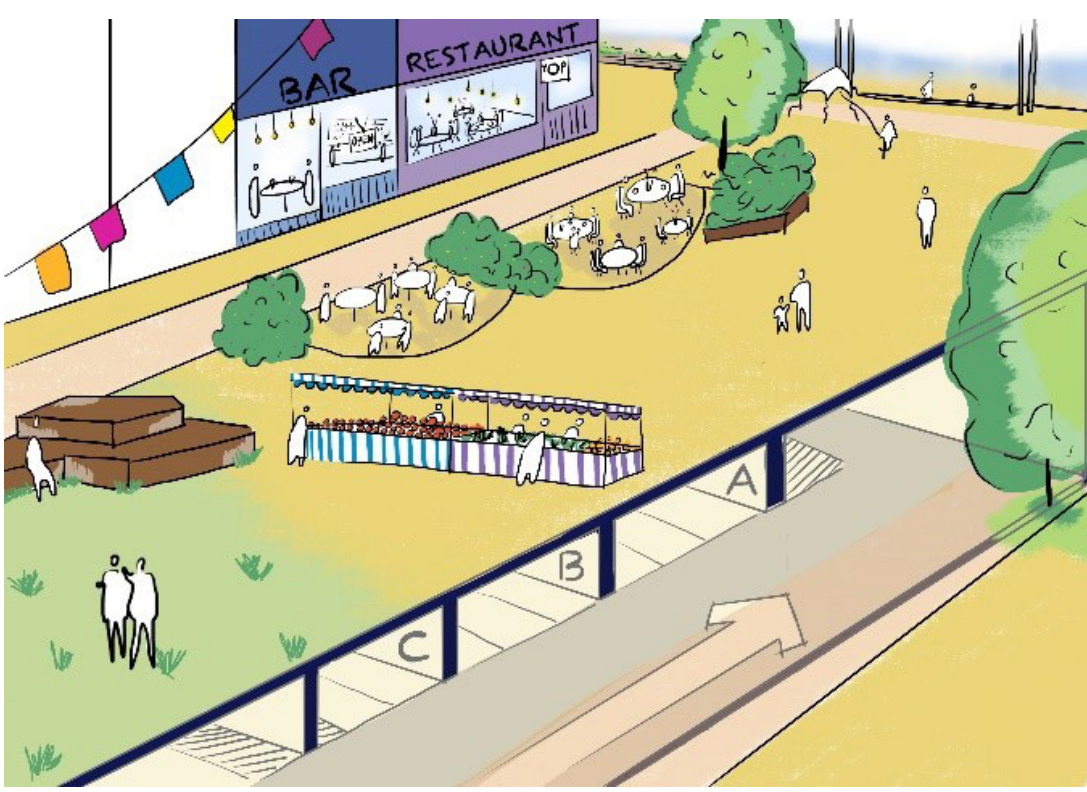
VISIE

Het RUP Rauschenbergplein wil het plein uitbouwen tot dé evenementen- en ontmoetingsplek van Westende-Bad. De bestaande ondergrondse parking wordt vernieuwd en uitgebreid als publieke parking, terwijl bovengronds een kwalitatief, groen en volledig toegankelijk plein ontstaat met ruimte voor evenementen, recreatie, water en ontmoeting.

Een slanke landmarktoren van maximaal ongeveer 80 meter hoog moet de kern versterken en tegelijk de ruimtelijke kwaliteit van het plein en de omgeving verhogen. De toren krijgt een actieve plint met commerciële, sociale, culturele of recreatieve functies en daarboven een gevarieerd woonaanbod, met nadruk op permanente bewoning, betaalbaarheid en levensloopbestendig wonen. Tweede verblijven en vakantiewoningen worden beperkt.

De plannen leggen sterk de nadruk op hoogwaardige architectuur, duurzaamheid, biodiversiteit, een levendige publieke ruimte en een goede aansluiting op de dijk, het handelscentrum en de groene structuur van Westende-Bad. Als voorkeursoplossing wordt gekozen voor een slanke toren op een bredere sokkel aan de zuidzijde van het plein, zodat de zichtassen, omliggende bebouwing en groene inrichting zo goed mogelijk worden gerespecteerd.

RUP RAUSCHENBERGPLEIN ALS HEFBOOM VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT



BEELDBEPALENDE RANDBEBOUWING

Het plein zal impact hebben op de omliggende randbebouwing die niet binnen de plangrens van dit RUP is gelegen. Omgekeerd zal de beeldkwaliteit van deze randbebouwing ook bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het plein. Er moet extra aandacht worden geschonken aan de relatie tussen deze beide en het belang van de beeldkwaliteit hierbij.

CONTEXT

Het plangebied ligt centraal in Westende-Bad en omvat het Rauschenbergplein, een structuurbepalende open ruimte met een belangrijke recreatieve, toeristische en publieke functie. Het plein vormt een schakel tussen de zeedijk, het centrum en de omliggende woon- en toeristische functies. De omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerd kuststedelijk weefsel, met hogere bebouwing, waardevolle villa's en historische erfgoedwaarden.

De ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald door verschillende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en verordeningen. Daarnaast maakt Middelkerke deel uit van het stedelijk netwerk Kust, waarbinnen wordt gestreefd naar een evenwicht tussen stedelijke ontwikkeling, toerisme, open ruimte en natuur.

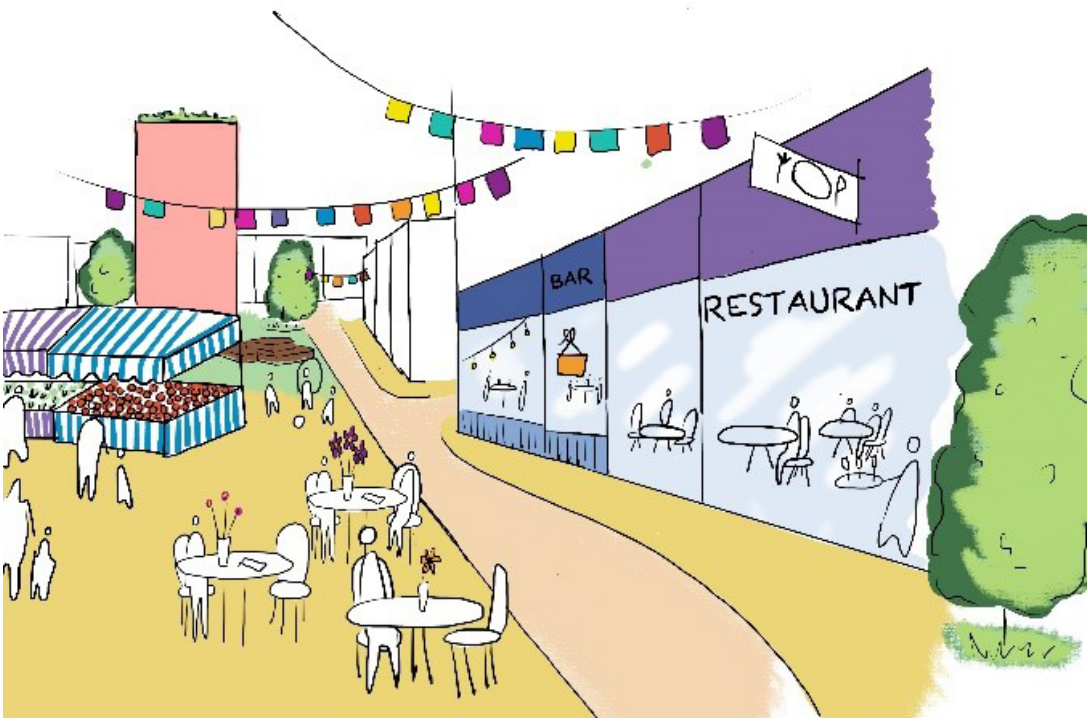
Het RUP biedt een kader om de bestaande functies en ruimtelijke structuur te versterken. Daarbij wordt ingezet op een kwalitatieve publieke ruimte, recreatie, duurzame mobiliteit, groenblauwe dooradering en klimaatbestendigheid, met respect voor de aanwezige erfgoed- en omgevingskwaliteiten.

PLANVOORNEMEN EN PLANDOELSTELLINGEN

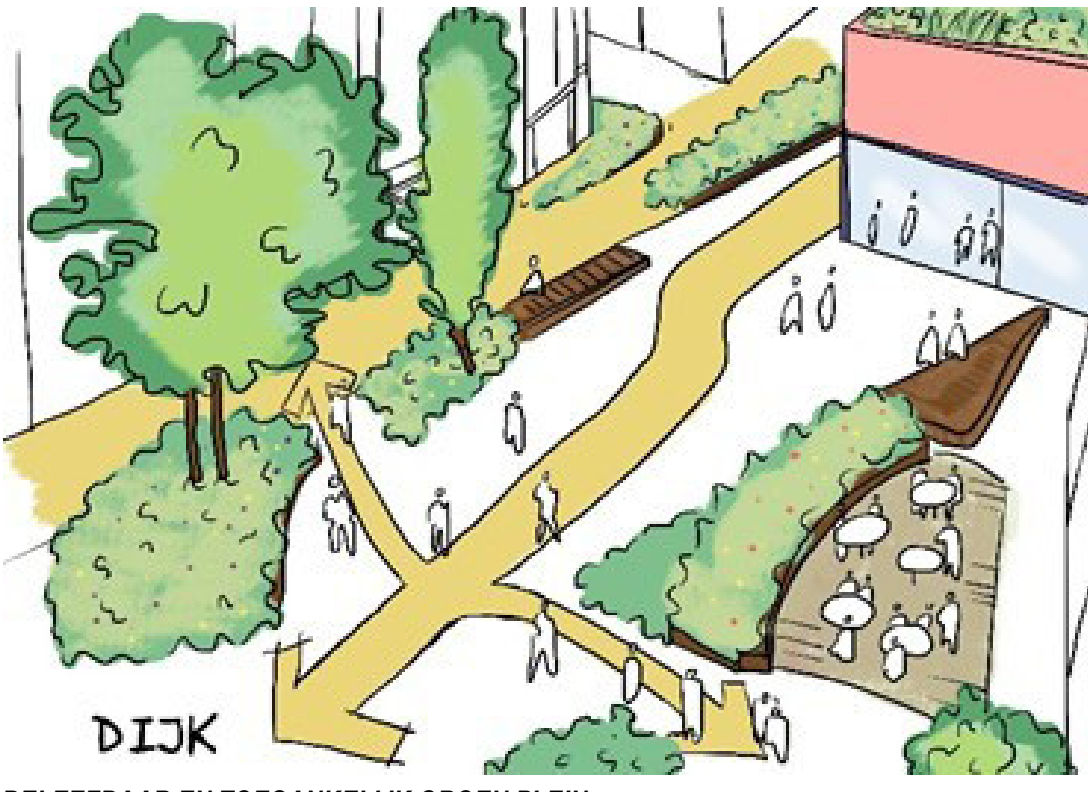
Het RUP Rauschenbergplein herzielt het bestaande RUP uit 2018. Het wil het plein uitbouwen tot dé evenementen- en ontmoetingsplaats van Westende-Bad, met ruimte voor een landmark, kwalitatieve publieke ruimte en ondergronds parkeren.

De voornaamste doelstellingen zijn:

1. **Voorzien van ruimte voor wonen voor permanente inwoners**, met een gevarieerd, betaalbaar en levensloopbestendig woonaanbod.
2. **Verhogen van de kwaliteit door middel van verdichting**, waarbij hoger bouwen wordt ingezet voor een landmark en als hefboom voor de opwaardering van het Rauschenbergplein en de kern van Westende-Bad.



LEVENDIGE PLINT RICHTING HET RAUSCHENBERGPLEIN



BELEEFBAAR EN TOEGANKELIJK GROEN PLEIN



GEBOUW ALS EXTRA IDENTITEITSBEPALENDE LAAG

Het hoogbouwproject heeft een belangrijke invloed op de beleving van het Rauschenbergplein. Het gelijkvloers moet worden voorzien in een levendige plint. Dit kan onder de vorm van commerciële functies en gemeenschapsvoorzieningen. Gezien de locatie van het Rauschenbergplein, de huidige en beoogde invulling als publieke plein en park, in verbinding met het handelscentrum van Westende-Bad, is dit de uitgelezen locatie om ook sociale en culturele voorzieningen, onderwijs en toerisme te integreren. Daarnaast zijn ook de daken waarneembaar vanuit de gebouwen en vanop het plein. Het dak draagt dus ook bij aan het omliggend landschap.

De heraanleg van het plein maakt deel uit van het hoogbouwproject en vormt een hefboom om de huidige ondermaatse ruimtelijke kwaliteit van het Rauschenbergplein te verbeteren. Het plein blijft een multifunctioneel evenementen- en ontmoetingsplein, met ruimte voor optredens, sport en markten, en wordt beter verbonden met de actieve dijk en het strand. Daarnaast wordt het plein groener ingericht, met ruimte voor water, recreatie en ontmoeting. Door het parkeren grotendeels ondergronds te organiseren, ontstaat meer plaats voor een veilige en kwalitatieve publieke ruimte. De nodige parkeer capaciteit wordt verder onderzocht in het milieueffectonderzoek.

De specifieke locatie binnen de kern van Westende-Bad zorgt ervoor dat het gebouw niet louter een herkenningsfunctie zal hebben, maar ook zal zorgen voor de identiteit van het plein. Het hoogbouwproject voegt zo een nieuwe laag toe aan een historisch gegroeid centrumweefsel en als landmark ook aan de volledige kern. Het staat ook op een belangrijke verbinding tussen de dijk en de Parklaan. Het gebouw moet deze locatie nabij het historische centrum en de dijk respecteren, maar moet tevens een hoge architecturale beeldkwaliteit verzekeren en een toneelbeeld vormen van duurzaamheid. Alle lagen van het gebouw moeten de omgeving ondersteunen. Het gebouw zal er voor een lange(re) tijd staan en is verplicht om mee te kunnen groeien met de omgeving en haar veranderende omstandigheden en wensen.

PLAN-MER

Voor het RUP Rauschenbergplein wordt een plan-MER opgemaakt omdat het plan het kader vormt voor een stadsontwikkelingsproject met onder meer hoogbouw en ondergronds parkeren. Door de ligging nabij beschermde duingebieden (SBZ en VEN) is ook een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets nodig. Een plan-MER-screening volstaat niet, omdat aanzienlijke milieueffecten en cumulatieve effecten met de andere RUP's in Westende-Bad niet kunnen worden uitgesloten. Daarom worden de drie RUP's gezamenlijk beoordeeld voor hun algemene en cumulatieve effecten, aangevuld met een projectspecifieke beoordeling voor het RUP Rauschenbergplein 5 (zie tabel links).

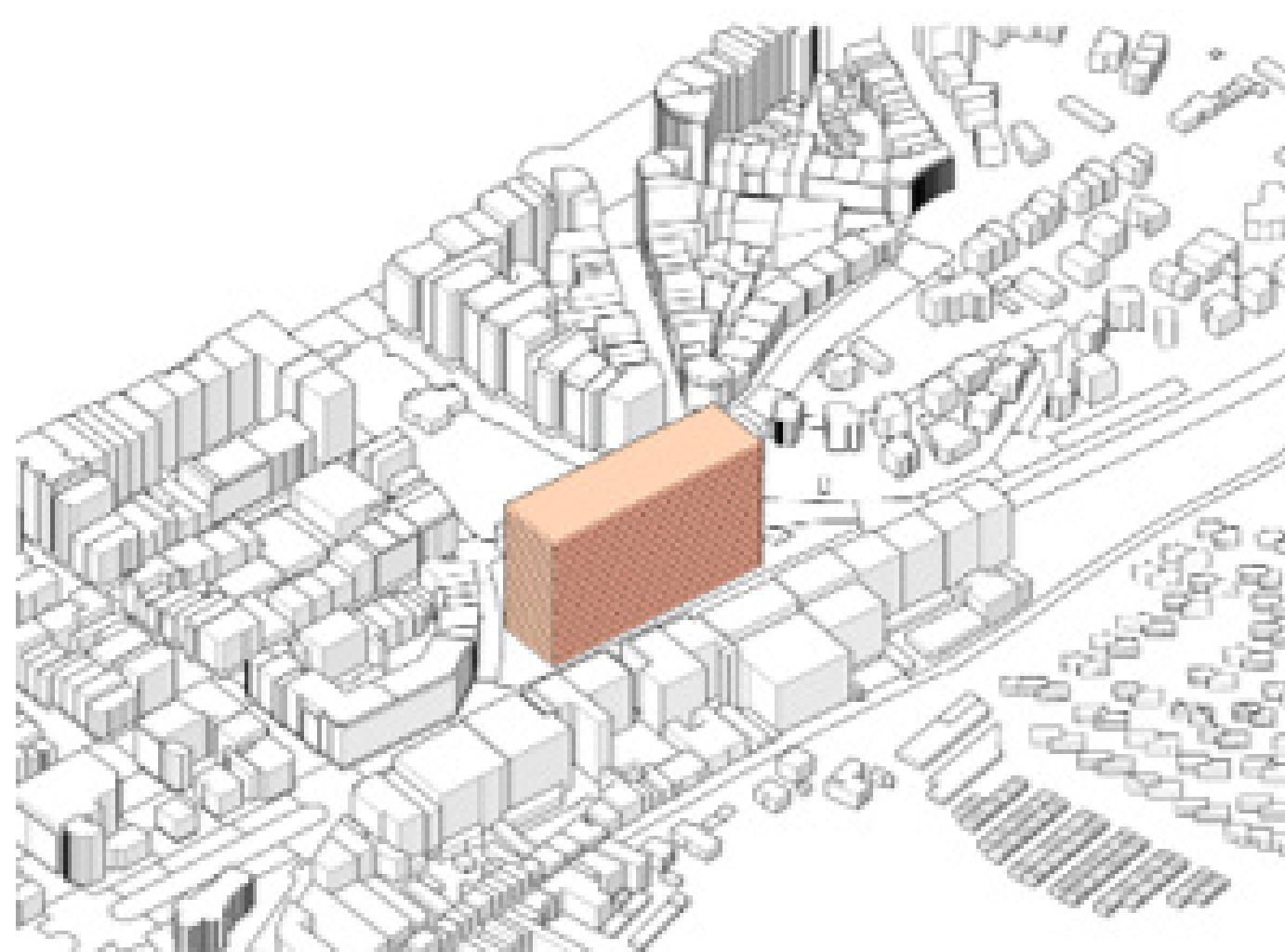
Discipline	
Hoofddisciplines	Nevendisciplines
Biodiversiteit	Oppervlaktewater
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Bodem en grondwater
Mens-ruimtelijke aspecten	Mens-gezondheid en veiligheid
Mens-mobiliteit	Klimaat
Geluid en trillingen	
Lucht	

RUP RAUSCHENBERGPLEIN ALTERNATIEVEN

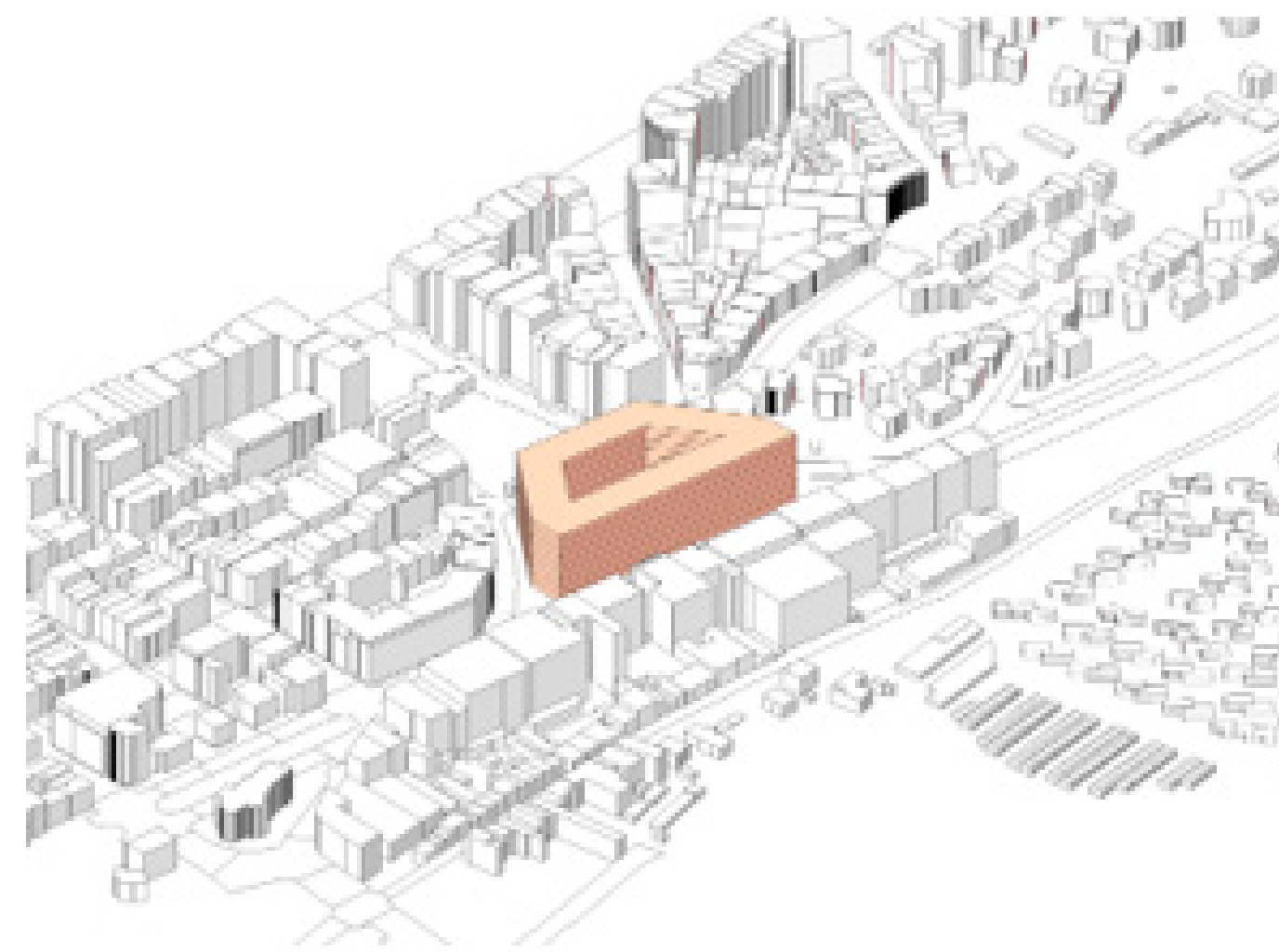
Voor het RUP Rauschenbergplein werden verschillende uiterste mogelijkheden ruimtelijk afgewogen ten opzichte van het planvoornemen en plandoelstellingen. De alternatieven zijn indicatief en geven uitersten weer; ze vormen geen concrete ontwerpvoorstellen. De beoordeling gebeurde op basis van onder meer ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, schaduw, geluid, afstanden tot omliggende woningen en de landschappelijke inpassing.

INRICHTINGSALTERNATIEVEN

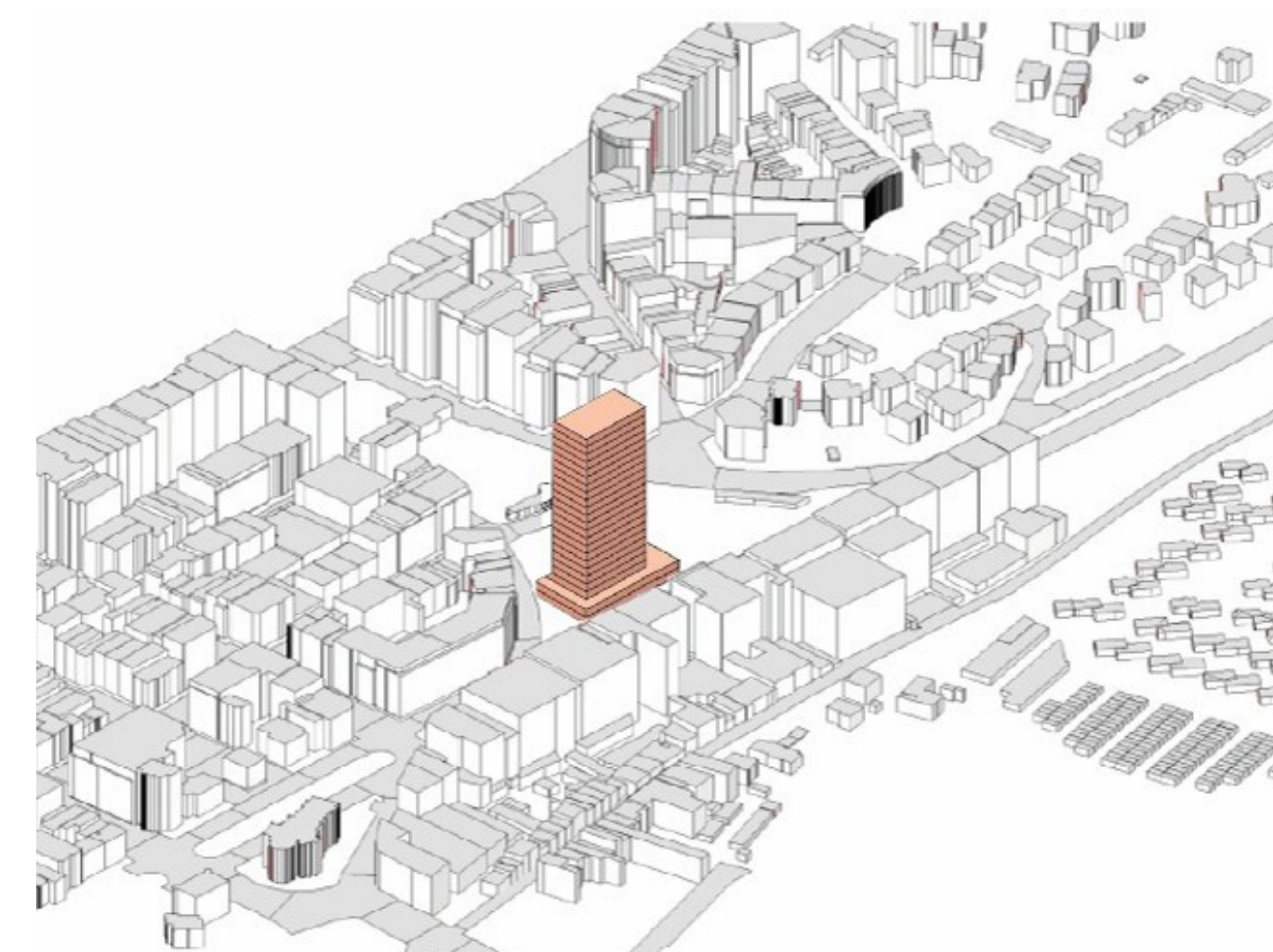
Voor het gebouw werden vier uiterste scenario's onderzocht:



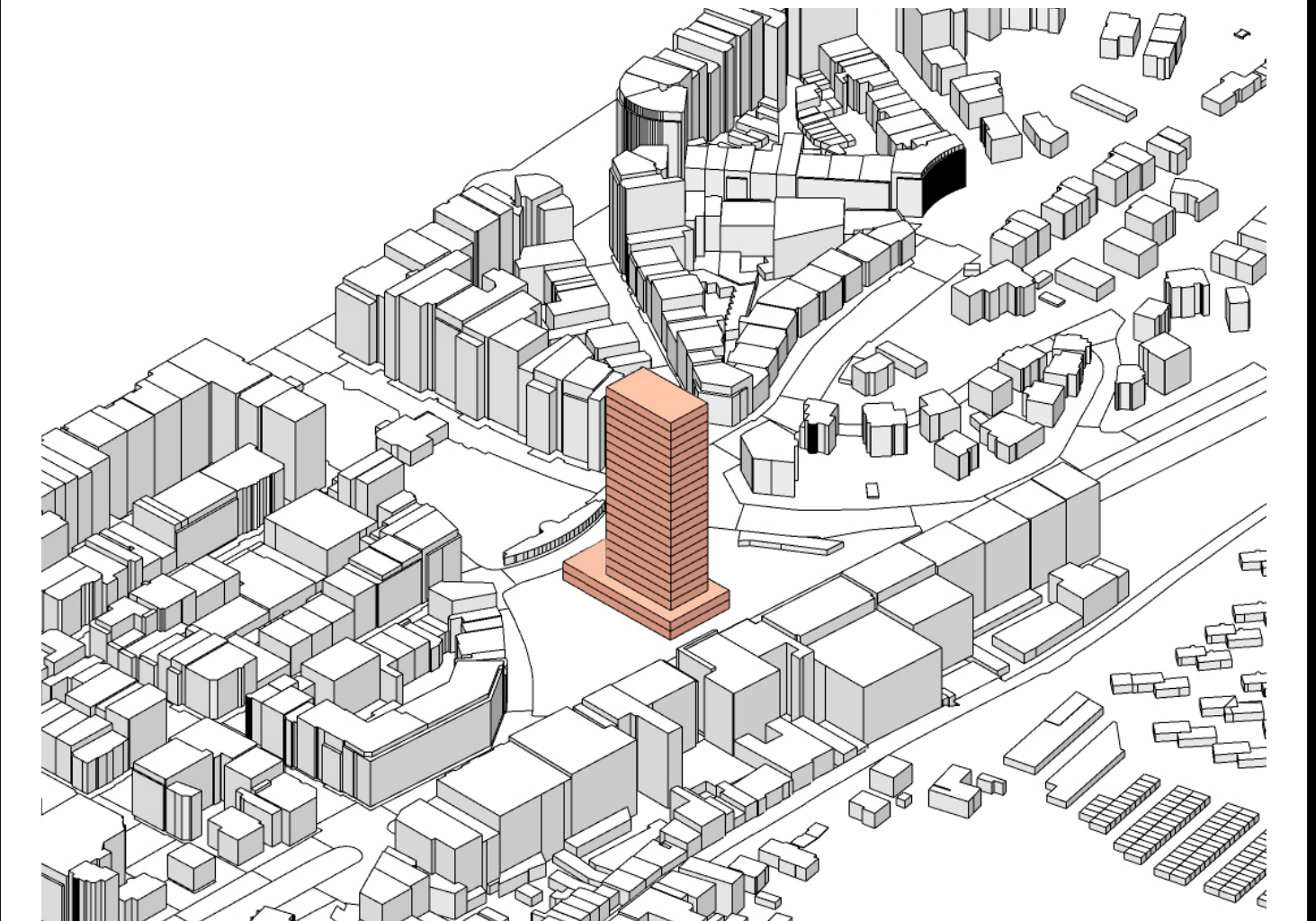
Alternatief A – massief bouwvolume: blokkeert de zichtas tussen de dijk en de Parklaan en laat weinig ruimte voor groen.



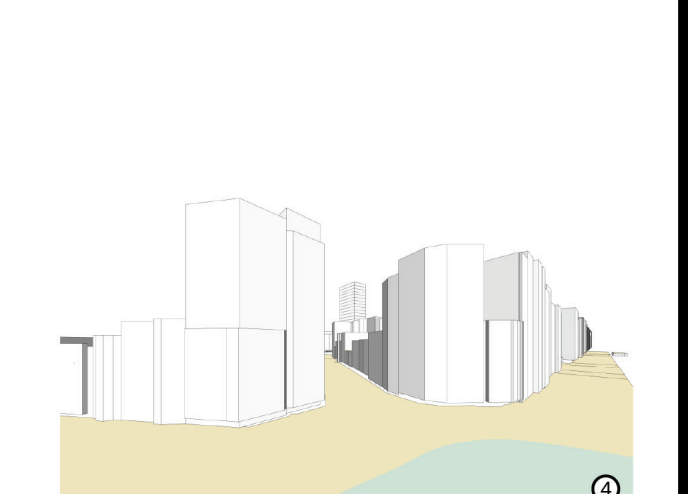
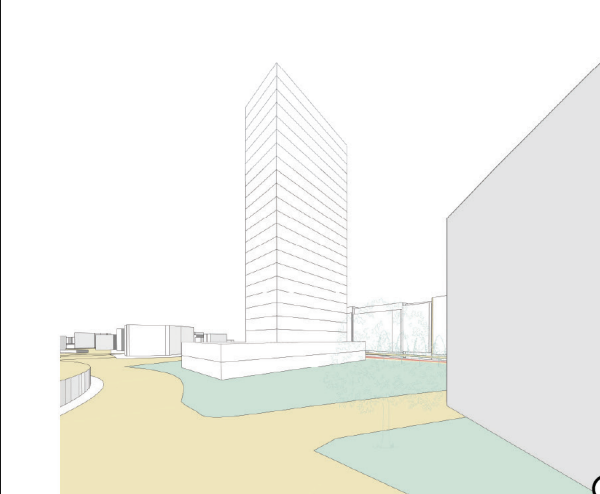
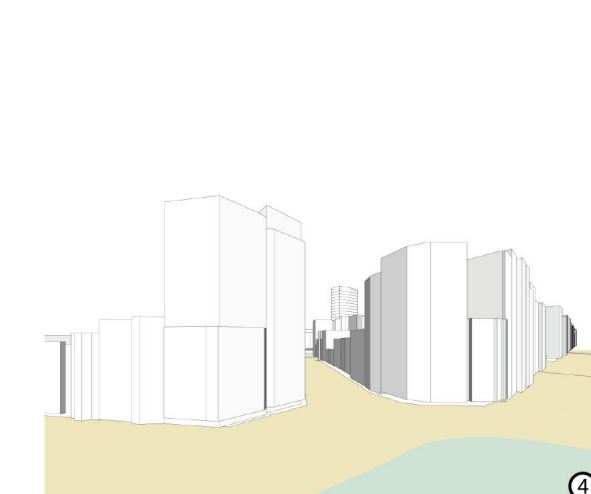
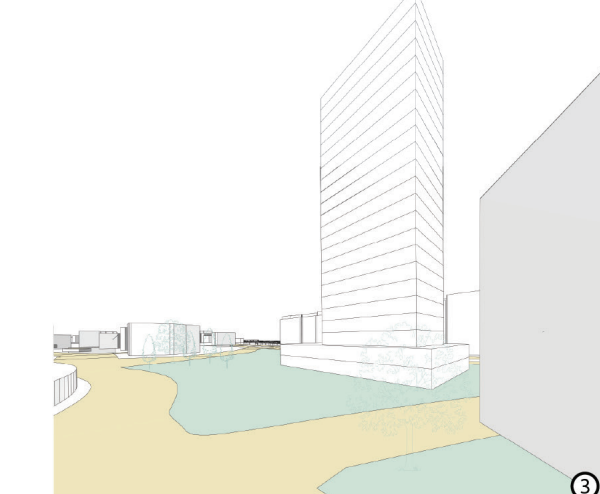
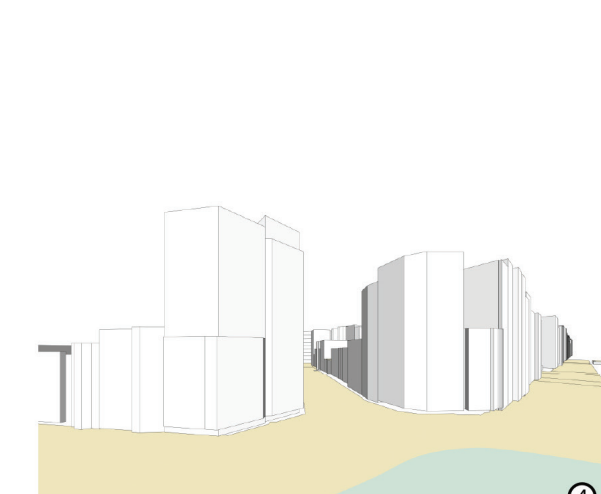
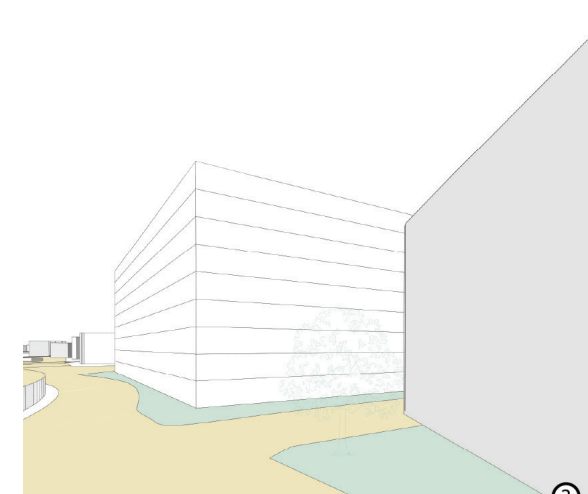
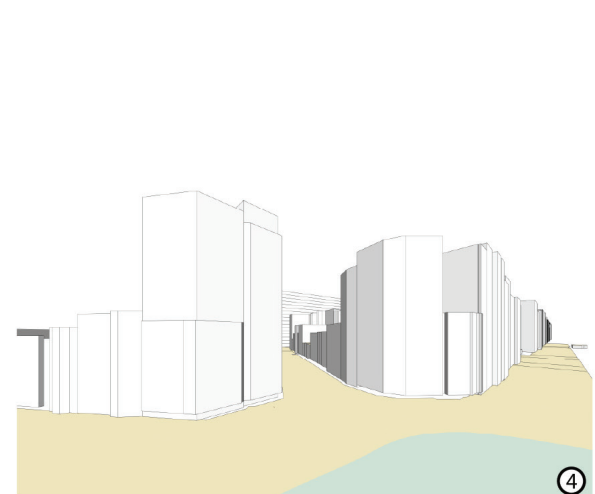
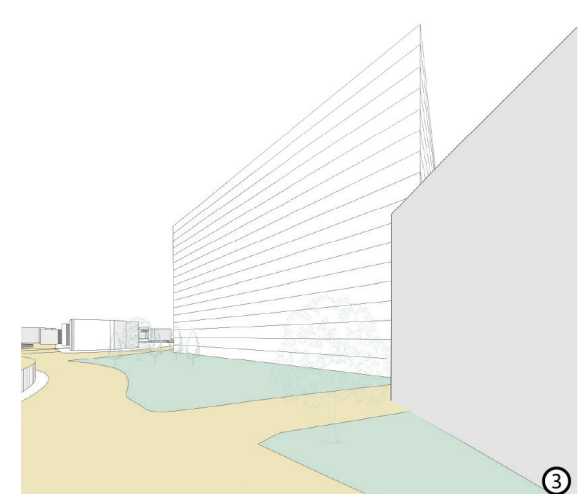
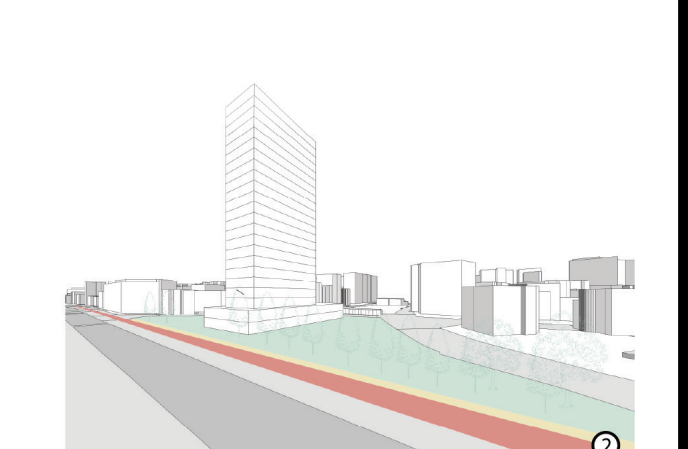
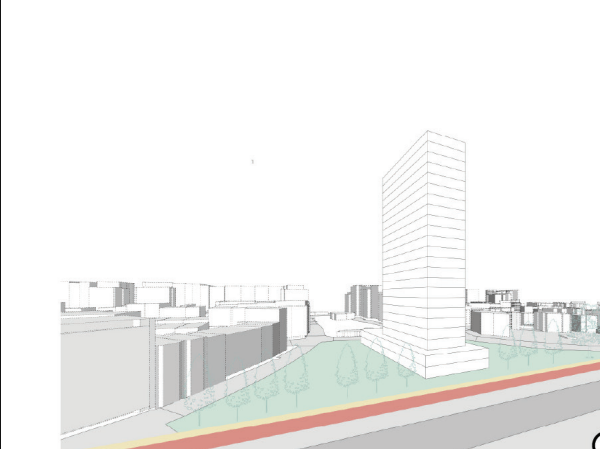
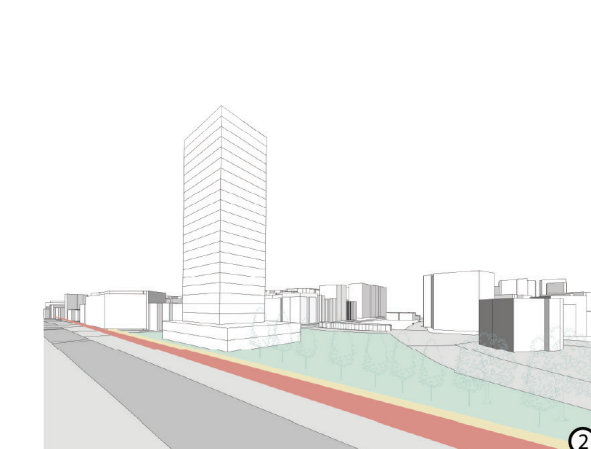
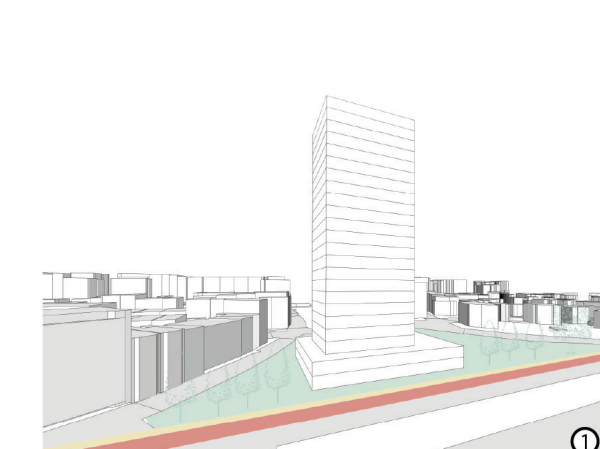
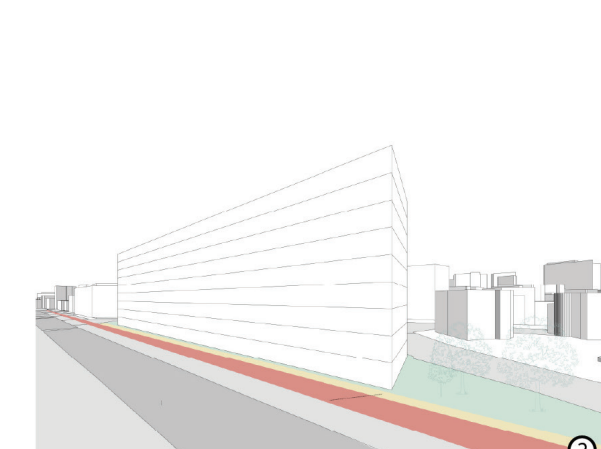
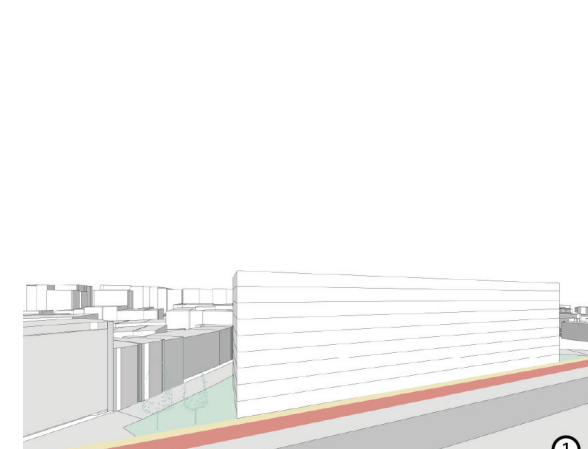
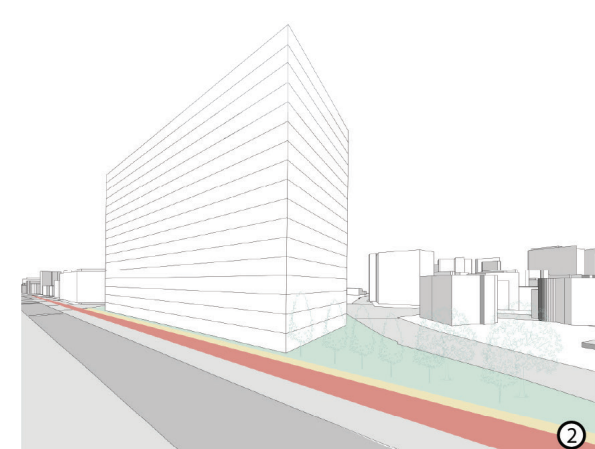
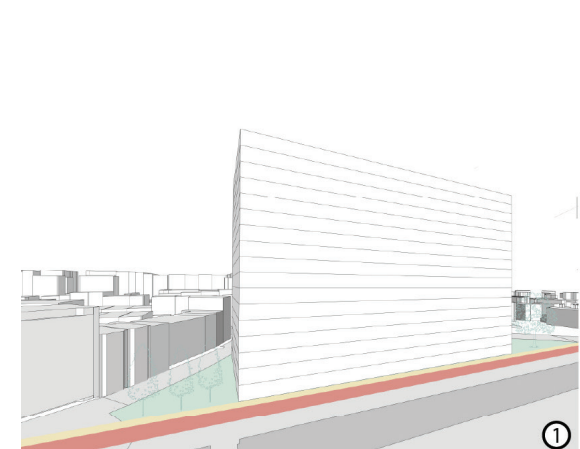
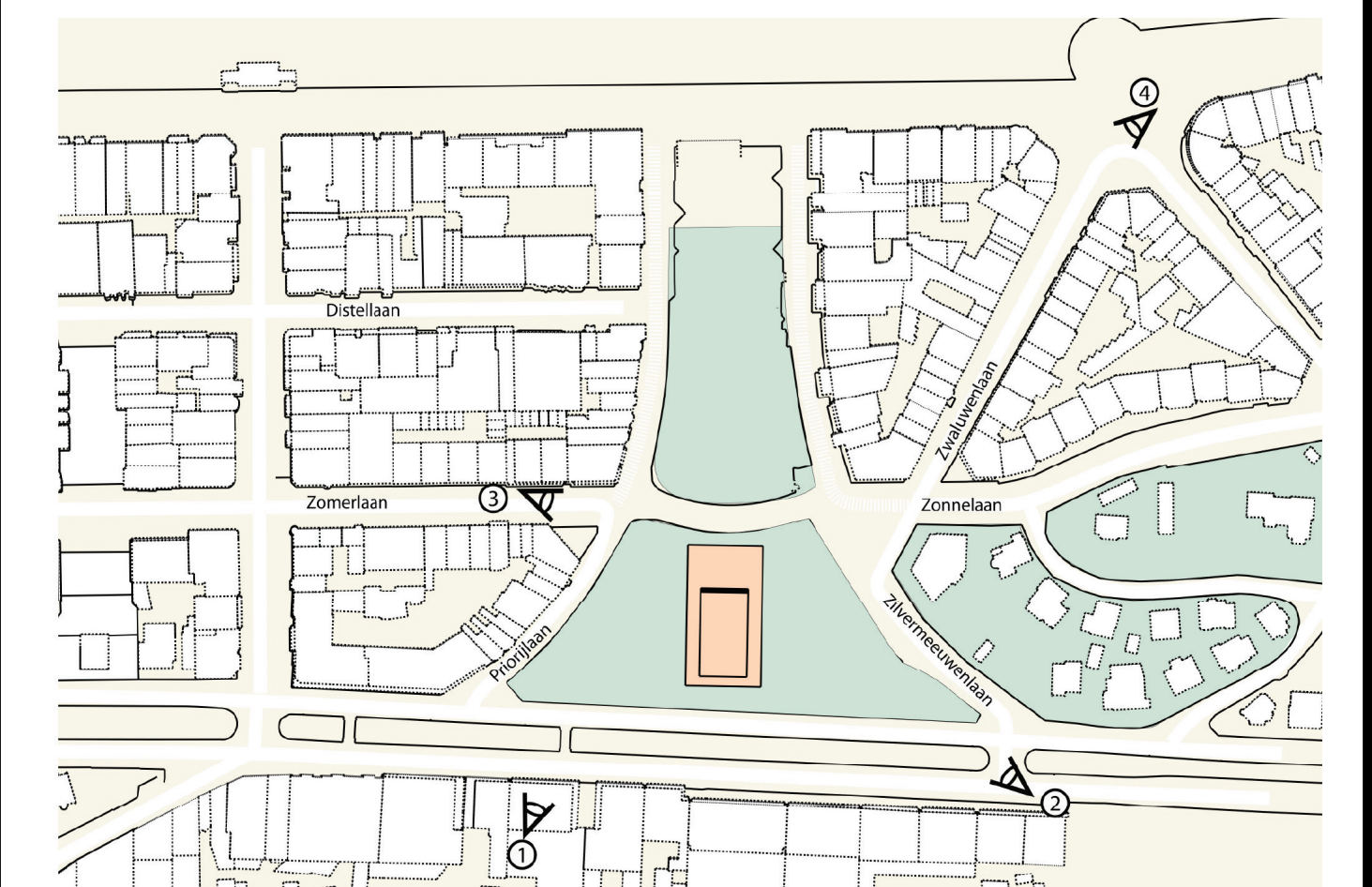
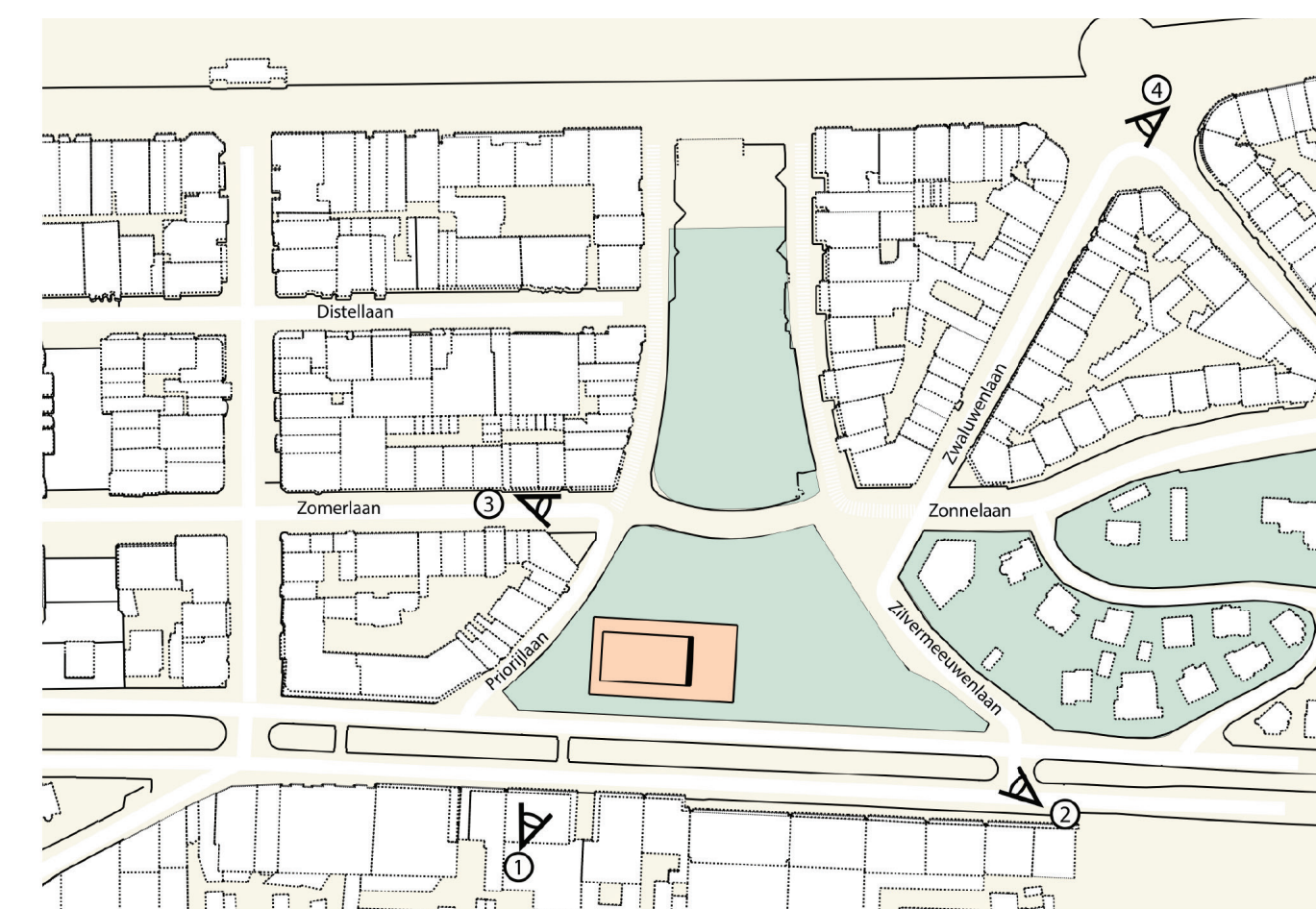
Alternatief B – groot en laag bouwvolume: heeft eveneens een grote ruimtelijke impact en beperkt de groene inrichting van het plein.



Alternatief C – slanke toren: behoudt de zichtrelatie tussen dijk en Parklaan, maar de inplanting en relatie met de omliggende bebouwing zijn minder optimaal.



Alternatief D – slanke toren op een sokkel: combineert een herkenbare toren met een actieve plint, een goede aansluiting op het plein en een betere inpassing ten opzichte van de omliggende bebouwing.



PROGRAMMA-ALTERNATIEVEN

Er wordt uitgegaan van één programma-alternatief, afgestemd op de strategische ligging:

- ongeveer 2.500 m² evenementenplein;
- overwegend groene publieke ruimte;
- centrumfuncties in de plint, zoals horeca, kleinschalige handel, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen;
- een gevarieerd woonprogramma boven de plint;
- een publiek toegankelijke en beter functionerende ondergrondse parking.

De concrete randvoorwaarden voor onder meer mobiliteit, schaduw, geluid en natuur worden verder onderzocht in het plan-MER.

Weerhouden alternatief

Alternatief D wordt weerhouden en verder onderzocht in het plan-MER

Dit weerhouden alternatief bestaat uit:

- een slanke toren van maximaal ongeveer 80 meter hoog en 20 tot 25 bouwlagen;
- een gebouwvolume van ongeveer 20 m x 30 m;
- een bredere sokkel met een levendige plint;
- een inplanting aan de zuidzijde van het Rauschenbergplein;
- een evenementenplein aan de zijde van de Zeedijk;
- een groene parkomgeving in het zuidelijke deel;
- behoud en vernieuwing van de ondergrondse parkeerfunctie.

Deze opzet versterkt de relatie tussen de dijk, het plein en de Parklaan, biedt ruimte voor kwalitatieve woningen en beperkt de impact op de omliggende bebouwing en de schaduwwerking.

RUP RAUSCHENBERGPLEIN STRUCTUURSCHETS

De structuurschets hiernaast vormt een eerste aanzet tot voor-schriften. Deze kunnen beschouwd worden als de planingrepen zoals gedefinieerd in het richtlijnenboek MER ('Ingrepen die door het plan mogelijk/onmogelijk worden gemaakt en die voorafgaand aan het plan wel/niet mogelijk waren'). Deze structuurschets geeft met andere woorden aanzet voor de toestand die kan ontstaan na de realisatie van het planvoornemen en kan gezien worden als een eerste aanzet tot grafisch plan.

FASERING

De ontwikkeling van het gebied kan in verschillende fases gebeuren. Een globaal inrichtingsplan bewaakt daarbij de samenhang en eenheid van het volledige plangebied. De buitenruimte die bij een gebouw hoort, wordt steeds samen met dat gebouw aangelegd. Onderdelen die pas in een latere fase worden gerealiseerd, krijgen intussen minstens een tijdelijke inrichting.



PROJECTZONE

In de zuidelijke projectzone komt een slank hoogbouwaccent van maximaal 80 meter. De footprint en verharding worden beperkt om het zicht naar de Zeedijk en de groene ruimte maximaal te behouden. Het niet-bouwde deel wordt groen ingericht.

Het programma bestaat voornamelijk uit kwalitatieve woningen met verschillende types en groottes, met een minimum van 90 m² netto woonoppervlakte. Er wordt gestreefd naar een goede mix van permanente bewoners en tweede verblijvers.

Het gebouw krijgt een hoogwaardige architecturale uitstraling aan alle zijden, inclusief de plint, hogere verdiepingen en daken. Een actieve plint met bijvoorbeeld horeca, handel, dienstverlening of gemeenschapsfuncties zorgt voor een relatie met het park, het evenementenplein en het centrum van Westende-Bad.

Alle parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden ondergronds voorzien.

PARK EN GROEN CENTRUMPLEIN

Het Rauschenbergplein wordt ingericht als een combinatie van:

- een verhard, multifunctioneel evenementenplein aan de zijde van de Zeedijk;
- een groene parkomgeving voor ontmoeting, verblijf en recreatie;
- wandel- en fietspaden die het plein verbinden met de omgeving;
- ruimte voor waterinfiltratie, vergroening en biodiversiteit.

Het evenementenplein kan flexibel worden gebruikt voor onder meer sport, optredens en markten. De ondergrondse parking wordt vernieuwd en uitgebreid, zodat parkeerplaatsen uit het straatbeeld verdwijnen.

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de beeldkwaliteit van de omliggende bebouwing, het historische centrum en de relatie met de Zeedijk.

GLOBAL INRICHTINGSPLAN

Een globaal inrichtingsplan moet aantonen hoe alle onderdelen van het project samen een meerwaarde vormen voor Westende-Bad. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

- de aansluiting op het publieke groene plein en de Zeedijk;
- kwalitatieve buitenruimtes, materialen en waterbeheer;
- een goede bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en auto's;
- ontmoeting, verblijf en publieke voorzieningen; de relatie met de omliggende bebouwing en het erfgoed;
- zeezicht en het beperken van hinderlijke verlichting;
- een ondergrondse rotatieparking afgestemd op het programma.

Het plan moet ook duidelijke ambities bevatten voor duurzaam, klimaatrobust en natuurinclusief bouwen. Thema's zoals energie, water, groen, materialen, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, hitte en schaduw worden hierin meegenomen.

De gebouwen moeten bovendien flexibel en levensloopbestendig worden ontworpen. Woningen moeten eenvoudig kunnen worden aangepast aan veranderende woon- en zorgbehoeften, met voldoende toegankelijkheid, brede doorgangen, beperkte drempels en een obstakelvrije inrichting.

RUP LAC AUX DAMES ALGEMEEN

CONTEXT

Westende-Bad evolueerde vanaf het begin van de 20e eeuw van een duingebied naar een toeristische badplaats met een herkenbare dambordstructuur. Na de vernielingen tijdens de Eerste Wereldoorlog werd de badplaats heropgebouwd. Vanaf de jaren 1930 nam de bouwhoogte toe, vooral langs de Zeedijk.

Het plangebied ligt in het westen van Westende-Bad en omvat het bouwblok Lac Aux Dames en een open Sportplein met sport- en petanquevelden. De omgeving is overwegend residentieel, met lagere bebouwing in het westen en hogere appartementsgebouwen langs de Zeedijk en in het centrum. De Sint-Laureinsduinen vormen een belangrijke landschappelijke en ecologische grens.

Het gebied is goed bereikbaar te voet, per fiets en met de kusttram. Het is grotendeels verhard en daardoor gevoelig voor wateroverlast en hittestress. De nabijgelegen duinen zijn biologisch waardevol. Belangrijke aandachtspunten voor de toekomst zijn ontharding, vergroening, waterinfiltratie en klimaatbestendige inrichting.

PLANVOORNEMEN EN PLANDOELSTELLINGEN

Het RUP Lac Aux Dames maakt van het gebied een strategische projectzone voor de opwaardering van Westende-Bad. Het herzielt de bestaande voorschriften en creëert bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor het bouwblok Lac Aux Dames en het aangrenzende Sportplein.

De voornaamste doelstellingen zijn:

- 1. Voorzien van ruimte voor wonen voor permanente bewoners**, met een gevarieerd, betaalbaar en levensloopbestendig woonaanbod.
- 2. Verhogen van de kwaliteit door beperkt hoger bouwen**, waarbij een herkenningspunt en een betere verbinding tussen de Zeedijk en het Sportplein kunnen ontstaan.



Westende-Bad op vandaag, met de belangrijkste structuurbepalende elementen (lanen, pleinen, monumenten) en voorzieningen aangeduid. Het Lac Aux Dames en sportplein bevinden zich in het westen van de badplaats.

VISIE

De visie is om Lac Aux Dames te laten uitgroeien tot een hefboom voor de opwaardering van Westende-Bad. Het gebied moet een herkenbare en kwalitatieve overgang vormen tussen de zeedijk, het Sportplein en de omliggende woonwijk, met aandacht voor architecturale kwaliteit, erfgoed en groen.

Het Sportplein wordt daarbij versterkt als een groene en autovrije ontmoetingsplek voor sport, spel en buurtactiviteiten. Een betere doorwaadbaarheid en verbinding tussen de zeedijk, het plein en de wijk moeten de leefbaarheid en samenhang van Westende-Bad verbeteren.

PLAN-MER

Voor het RUP Lac Aux Dames is een plan-MER vereist omdat aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten. Door de nabijheid van de Sint-Laureinsduinen wordt ook een passende beoordeling en een verscherpte natuurtoets uitgevoerd, in het bijzonder met betrekking tot de discipline Biodiversiteit.

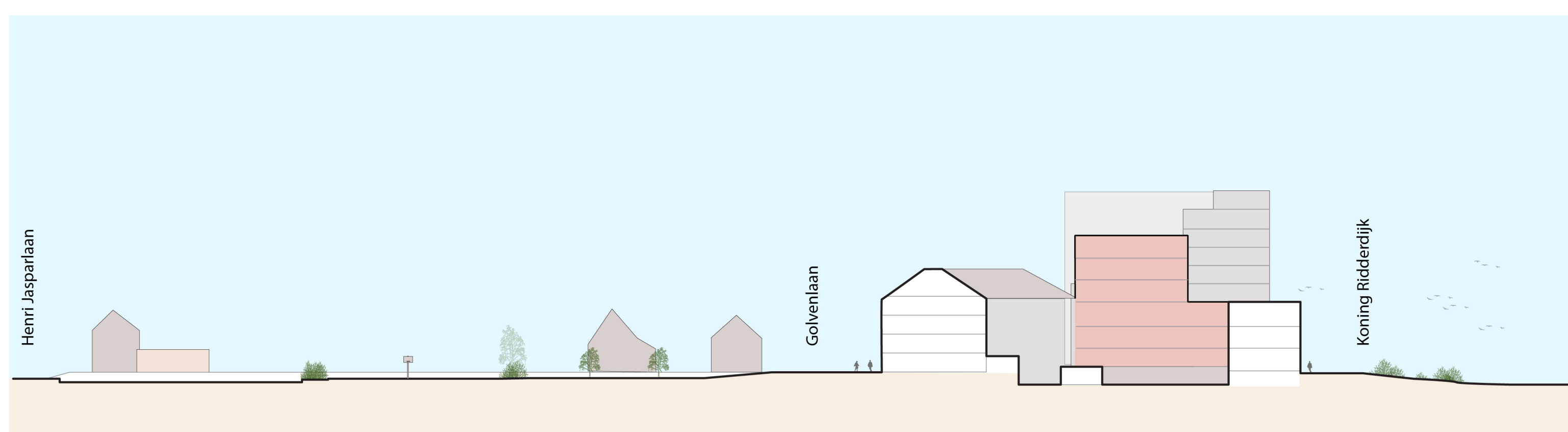
Het MER onderzoekt de mogelijke effecten binnen de in de disciplinetabel (rechts) opgenomen hoofddisciplines Mens-mobiliteit, Geluid en trillingen, Lucht, Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, Mens-ruimtelijke aspecten en Biodiversiteit. Daarnaast worden ook de nevendisciplines Oppervlaktewater, Bodem en grondwater, Mens-gezondheid en veiligheid en Klimaat behandeld.

Discipline	
Hoofddisciplines	Nevendisciplines
Biodiversiteit	Oppervlaktewater
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Bodem en grondwater
Mens-ruimtelijke aspecten	Mens-gezondheid en veiligheid
Mens-mobiliteit	Klimaat
Geluid en trillingen	
Lucht	

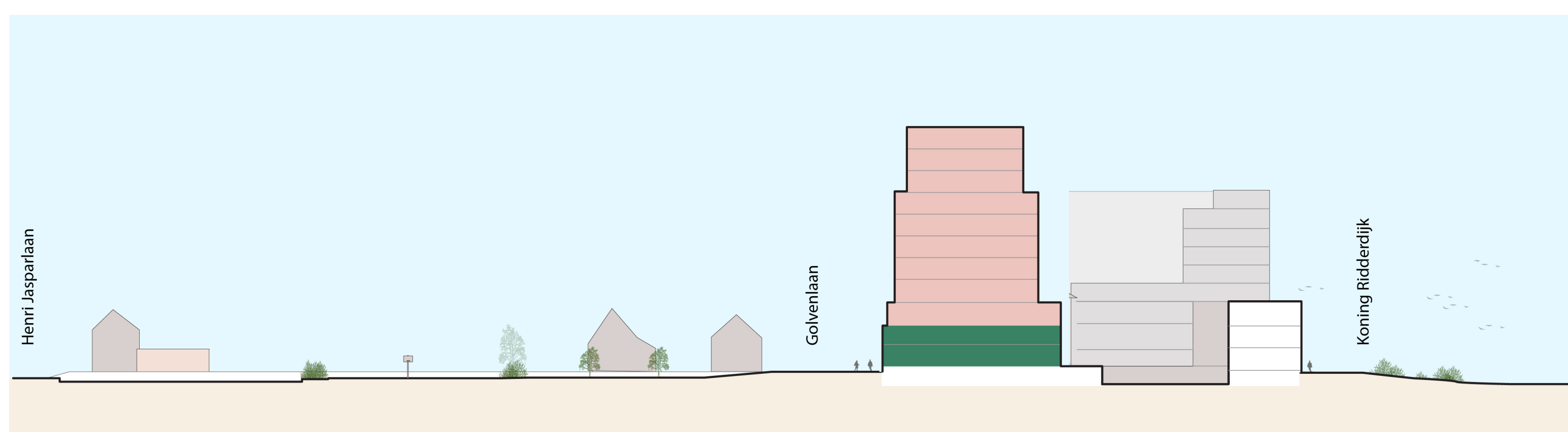
RUP LAC AUX DAMES ALTERNATIEVEN

INRICHTINGSALTERNATIEVEN

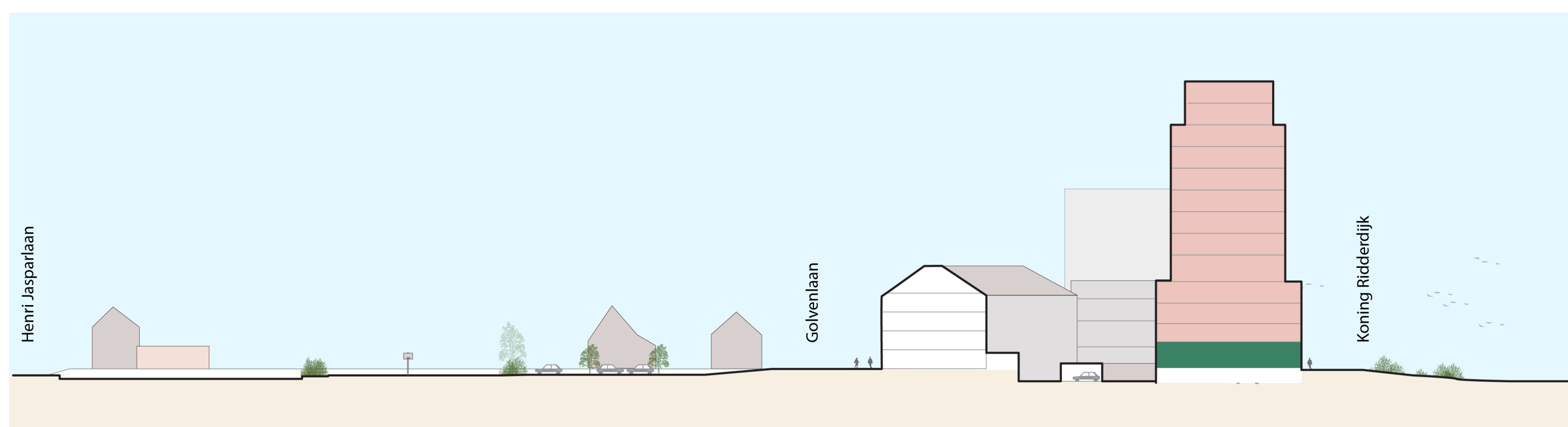
Hieronder worden vijf mogelijke inrichtingsalternatieven onderzocht en afgewogen aan hun ruimtelijke kwaliteit en conformiteit aan de plandoelstelling. Alternatieven 1,2 en 4 voldoen niet aan de plandoelstellingen en planvoornemen. Enkel alternatieven 3 en 5 worden weerhouden en zullen onderzocht worden in het plan-MER –onderzoek. De andere alternatieven worden gezien als uitgesloten alternatieven en worden dan ook niet verder onderzocht.



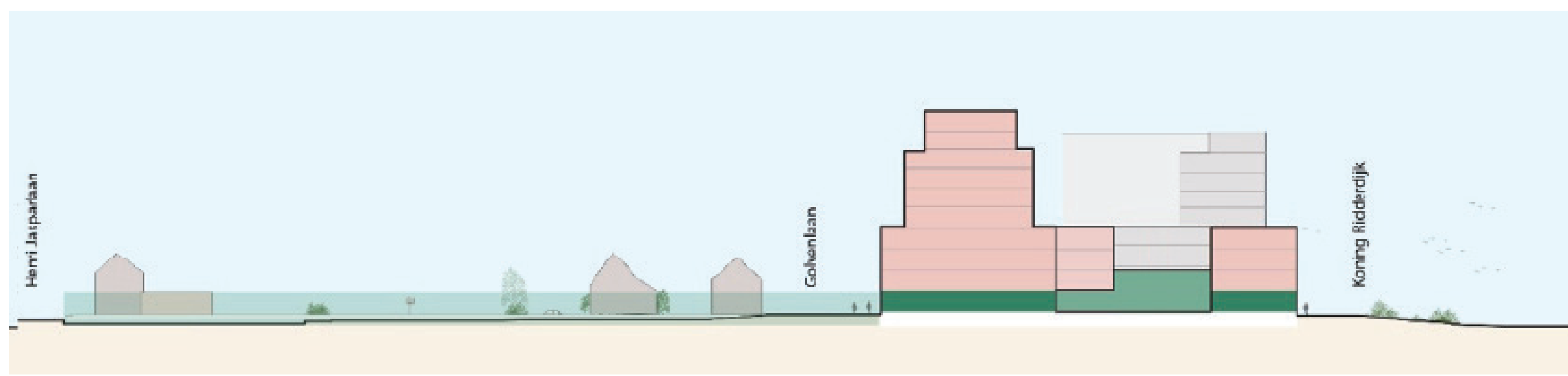
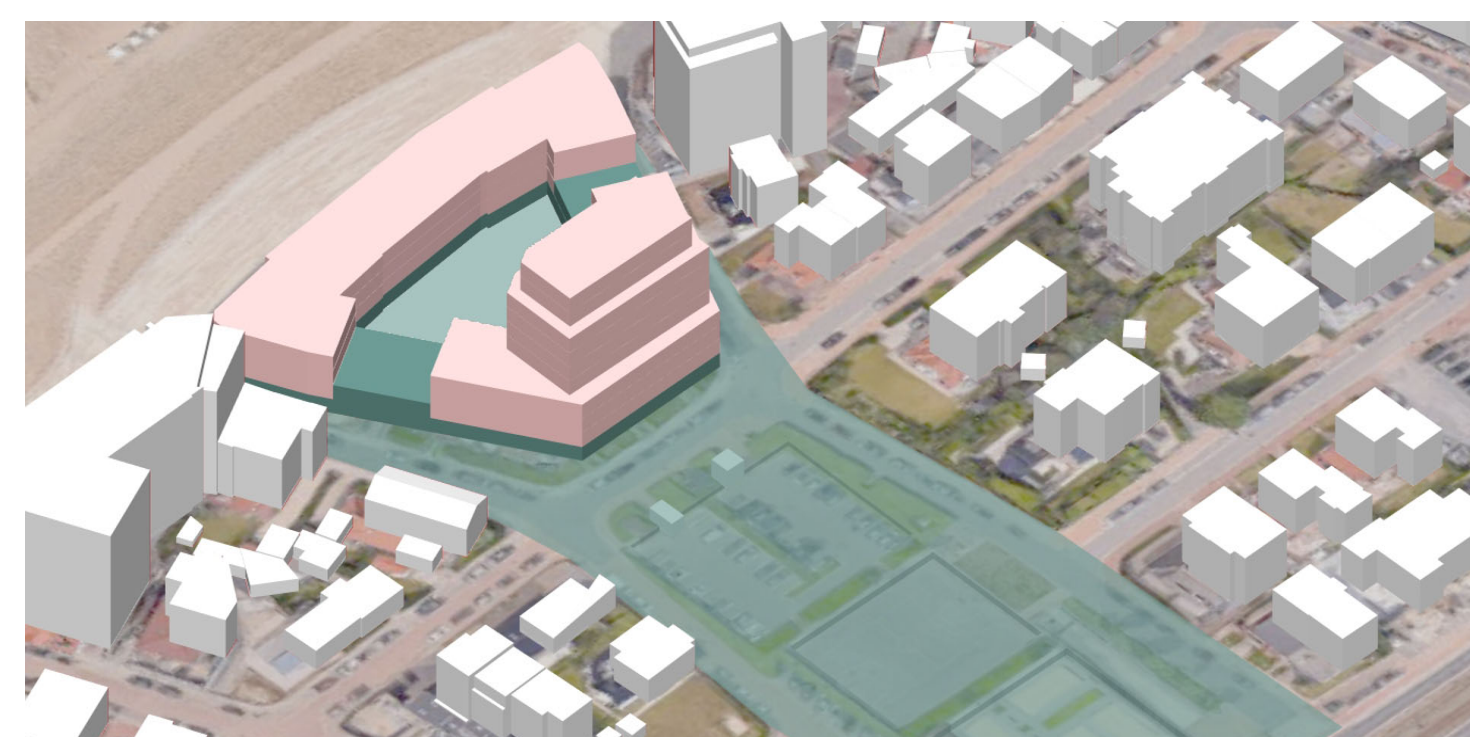
Alternatief 1 – sluiting van het bouwblok met twee volumes van 7 bouwlagen (11.100 m²). De volumes vormen onvoldoende een herkenningspunt, bieden beperkte ruimte voor kwalitatief wonen en buurtondersteunende functies, en versterken de geslotenheid en barrièrewerking tussen dijk en Golvenlaan.



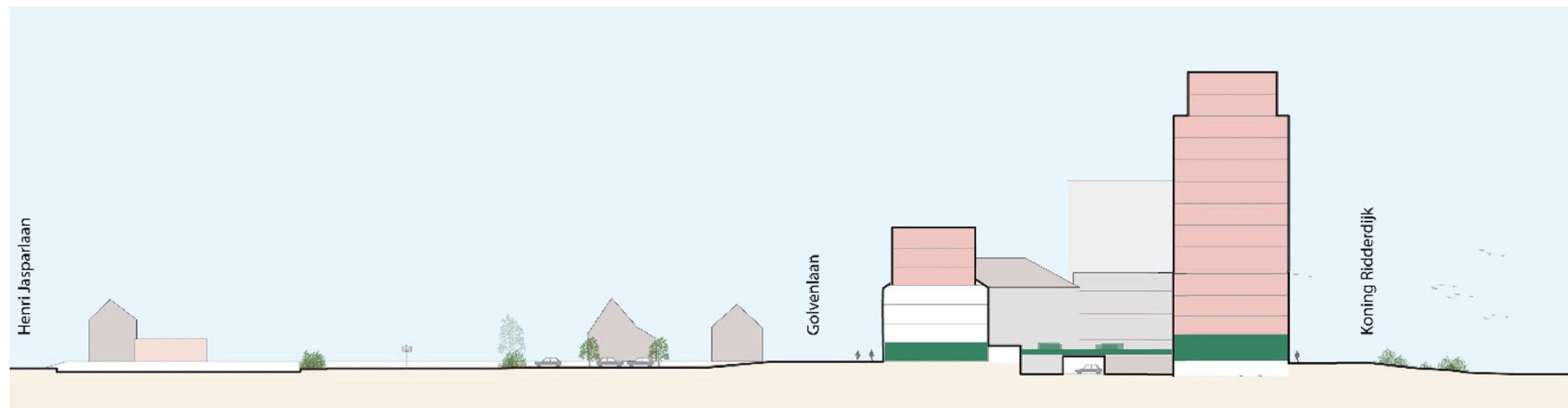
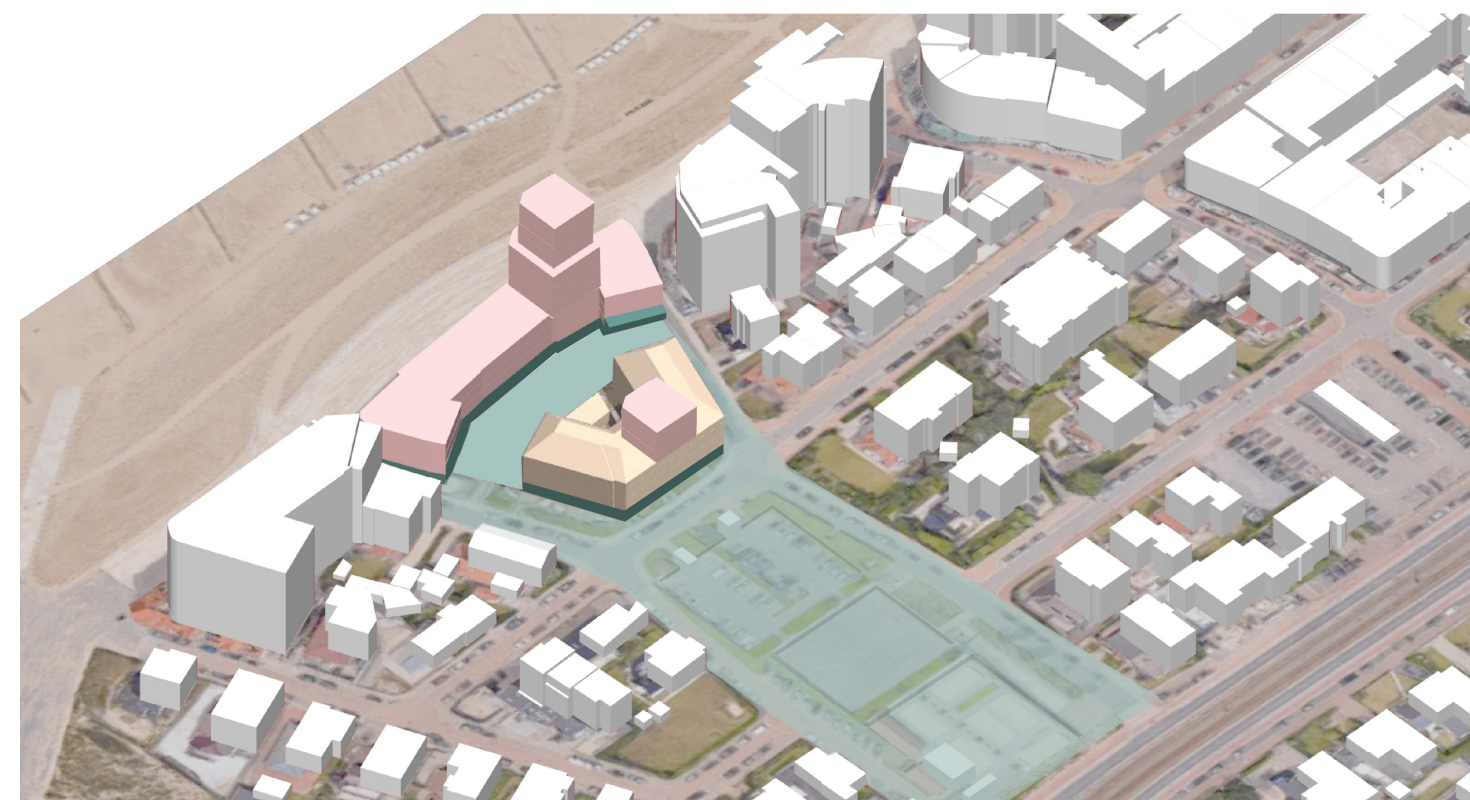
Alternatief 2 - een volume van 10 à 11 bouwlagen met publieke plint aan de Golvenlaan (9.050 m²) versterkt het Sportplein en biedt ruimte voor buurtfuncties en vergroening. De samenhang met het dijkgebouw en de verbinding tussen dijk en Golvenlaan blijven echter beperkt.



Alternatief 3 - vervanging van Lac Aux Dames door een volume van 13 bouwlagen langs de Zeedijk (13.320 m²), met open ruimte en buurtfuncties tussen de dijk en het Sportplein. Het bouwblok wordt ontpit en beter doorwaadbaar, maar het bestaande erfgoedgebouw gaat verloren.



Alternatief 4 - herontwikkeling van het bouwblok met behoud van de historische kenmerken en een volume van 10 à 11 bouwlagen aan het Sportplein (14.333 m²). Het plan biedt ruimte voor wonen en buurtfuncties, maar behoudt de geslotenheid en barrièrewerking van het bouwblok.

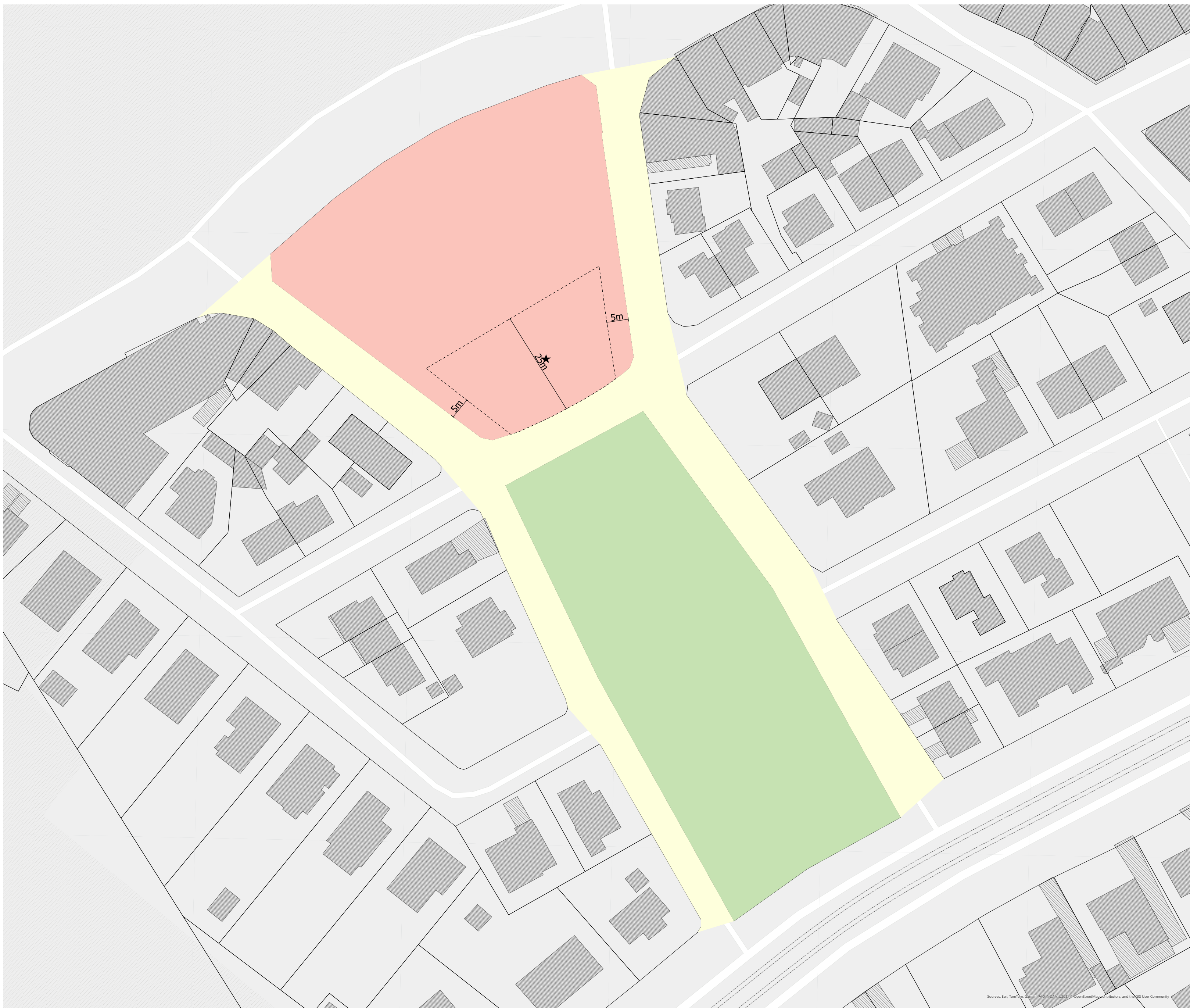


Alternatief 5 - herontwikkeling met behoud van historische kenmerken en een slank volume van 13 bouwlagen aan de dijk (12.820 m²). Het plan versterkt de identiteit en biedt ruimte voor wonen en buurtfuncties, maar de barrièrewerking blijft aanwezig.

PROGRAMMA-ALTERNATIEVEN

Gezien locatie van het plangebied de vooropgestelde plandoelstellingen en -voornemen, gebaseerd op de visie in het beleidsplan Ruimte, bepaald om ter hoogte van het huidige bouwblok Lac Aux Dames in te zetten op een woonprogramma met buurtondersteunende functies, afgestemd op de draagkracht van de wijk. Het programma wordt hierboven geïntegreerd verder onderzocht samen met de inrichtingsalternatieven. De rest van het plangebied, op vandaag in gebruik als Sportplein wordt in deze functie behouden.

RUP LAC AUX DAMES STRUCTUURSCHETS



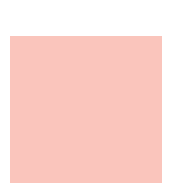
De structuurschets hiernaast vormt een eerste aanzet tot voorschriften. Deze kunnen beschouwd worden als de planingrepen zoals gedefinieerd in het richtlijnenboek MER ('Ingrepen die door het plan mogelijk/onmogelijk worden gemaakt en die voorafgaand aan het plan wel/niet mogelijk waren'). Deze structuurschets geeft met andere woorden aanzet voor de toestand die kan ontstaan na de realisatie van het planvoornemen en kan gezien worden als een eerste aanzet tot grafisch plan.

FASERING

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. Bovenvermelde globale inrichtingsstudie bewaakt in dit geval de eenheid van de zone.

De niet bebouwde ruimte horende bij een gebouw wordt altijd in eenzelfde fase aangelegd als het gebouw. De buitenruimte horende bij latere aanlegfasen krijgt minimaal een tijdelijke inrichting.

PROJECTZONE



In de projectzone Lac Aux Dames kan een markant bouwblok worden gerealiseerd met een strategische ligging aan de zeedijk en het Sportplein. Eén hoogteaccent van maximaal drie bouwlagen boven de omgeving is mogelijk. Het bouwvolume en het binnenplein vormen één geheel en sluiten aan op de omliggende publieke ruimte.

Het programma bestaat voornamelijk uit kwalitatieve woningen met een minimale oppervlakte van 90 m². Daarnaast wordt ingezet op verschillende woningtypes, met een goede mix van permanente bewoners en tweede verblijvers.

Het bouwblok moet langs alle zijden een hoogwaardige uitstraling krijgen, met bijzondere aandacht voor de daken, hogere verdiepingen en een actieve plint. De parkeerbehoefte van zowel de woningen als de publieke functies wordt volledig ondergronds opgevangen.

SPORTPLEIN



Het Sportplein wordt kwalitatief ingericht als een groen sport- en ontmoetingsplein op buurtniveau met gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, recreatie, (ondergronds) parkeren en aanhorigheden. Er gaat aandacht naar aspecten als waterinfiltratie, vergroening en kwalitatief materiaalgebruik. Waar plaats geboden wordt voor ontmoeting en recreatie voor de omwonenden.

GLOBAL INRICHTINGSPLAN

Het globaal inrichtingsplan beschrijft hoe het project een meerwaarde creëert voor de omgeving. Daarbij wordt aandacht besteed aan:

- **inpassing in de omgeving:** de relatie met het publieke plein, de omliggende woningen, het Sportplein, de zeedijk en het erfgoed. Ook groen, waterbeheer, ontsluiting, ontmoeting, verlichting, parkeren en de doorwaadbaarheid van de badstad komen aan bod.
- **duurzaam bouwen:** aandacht voor energie, water, groen, materialen, mobiliteit, lucht- en geluidskwaliteit, klimaatadaptatie, schaduw, hittestress en natuurinclusief bouwen.
- **toekomstgericht en levensloopbestendig bouwen:** flexibele en aanpasbare gebouwen met voldoende toegankelijkheid, ruime doorgangen, beperkte obstakels en mogelijkheden om in te spelen op veranderende woon- en zorgbehoeften.
- **een samenhangend plangebied:** alle onderdelen worden ruimtelijk, functioneel en vormelijk als één geheel ontworpen, met aandacht voor fasering en erfgoed.
- **hoger bouwen:** maatregelen voor een goed wind- en leefklimaat, beperking van lichtreflectie, schaduw en inkijk, en een goede aansluiting bij de omgeving.

RUP WESTENDE-BAD

ALGEMEEN

CONTEXT

Westende-Bad is een historisch gegroeide en planmatig aangelegde kustkern met een sterke toeristische functie. De badplaats wordt gekenmerkt door een dambordpatroon, gesloten bouwblokken, appartementen en hoogbouw langs de zeedijk, aangevuld met meer open woonwijken, campings en vrijstaande woningen aan de randen. Het centrum beschikt over winkels, horeca, hotels, recreatievoorzieningen en waardevol bouwkundig erfgoed, waaronder historische villa's, cottages en Grand Hôtel Belle Vue - De Rotonde.

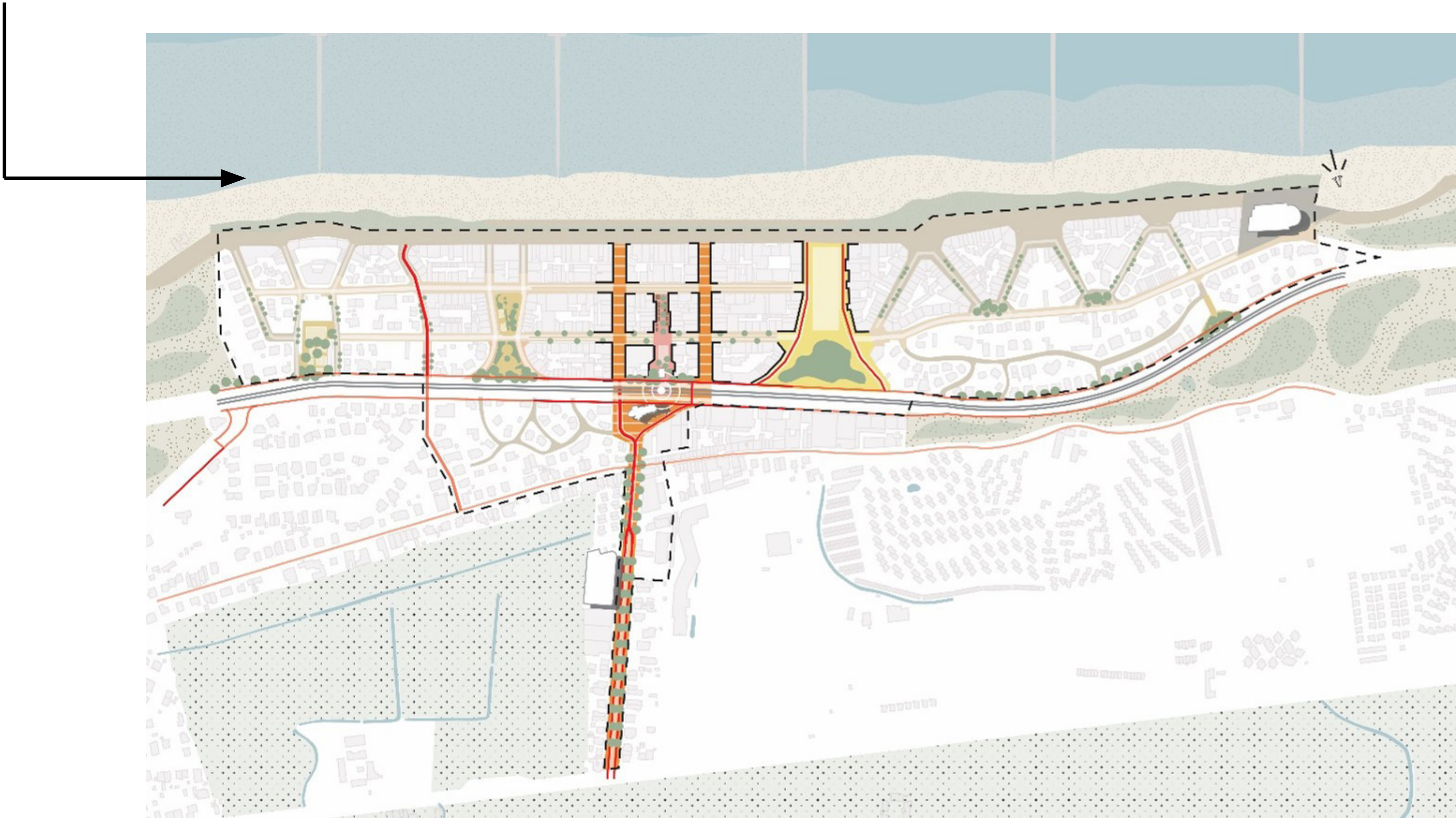
Tegelijk staat de kern voor verschillende uitdagingen. De hoge bebouwings- en verhardingsgraad zorgt voor beperkte infiltratie, hittestress en een tekort aan groen. Ook de verkeers- en geluidsbelasting en de beperkte fietsinfrastructuur zijn aandachtspunten. Het RUP wil daarom inzetten op een kwalitatieve versterking van Westende-Bad, met beperkte en goed ingepaste verdichting, levendige handels- en pleinruimtes, meer groen en ontharding, duurzame mobiliteit en betere verbindingen tussen de kust, de duinen en het achterliggende landschap. Daarbij wordt rekening gehouden met erfgoed, natuur, klimaatbestendigheid en de leefkwaliteit van bewoners, tweede verblijvers en toeristen.

PLANVOORNEMEN EN PLANDOELSTELLINGEN

Het RUP Westende-Bad herzielt de bestaande ruimtelijke voorschriften in Westende-Bad. Het doel is om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het kustdorp te versterken, met aandacht voor de bebouwde ruimte, het openbaar domein en de groenblauwe structuur.

Het RUP vertaalt de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke en het beleidskader 'Hoger bouwen & strategisch verdichten' naar concrete, flexibele voorschriften. De drie hoofddoelstellingen zijn:

- 1. Verhogen van de woonkwaliteit door beperkt hoger bouwen
- 2. Voorzien van ruimte voor wonen voor permanente bewoners
- 3. Strategische projectzone ten noorden van het Otletplein



Structuurbepalende elementen Westende-Bad bebouwde weefsel (uit beeldkwaliteitsplan Westende-Bad)

VISIE

De visie voor Westende-Bad is gericht op de versterking van de kern als een aantrekkelijke, leefbare en klimaatbestendige kustomgeving. Daarbij wordt ingezet op een compact en levendig handelscentrum rond de Badenlaan, Arendlaan, Meeuwenlaan en Portiekenlaan, met kwalitatieve publieke ruimte en actieve plinten. De omliggende woonstraten moeten hun residentiële karakter behouden en verder worden versterkt door aandacht voor woonkwaliteit, groen en architecturale samenhang. De pleinen, waaronder het Edouard Otletplein en het Portiekenplein, worden ingericht als groene verblijfs- en ontmoetingsplaatsen. Tot slot wordt een samenhangende groenstructuur uitgebouwd die de kust, de pleinen, de woonstraten en de omliggende duingebieden met elkaar verbindt. Zo ontstaat een ruimtelijk samenhangend Westende-Bad met een sterke identiteit, een aangename leefomgeving en meer ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

PLAN-MER

Het RUP Westende-Bad valt onder de plan-MER-regelgeving, omdat het een kader vormt voor latere omgevingsvergunningen en betrekking heeft op ruimtelijke ordening en grondgebruik. Het plan voorziet voornamelijk in een verfijning van de bestaande bestemmingen en in een kwalitatieve verdichting van Westende-Bad.

Door de ligging nabij het SBZ 'Duinengebied inclusief IJzermonding en Zwin', het VEN-gebied en de mogelijke cumulatieve effecten met andere RUP's in Westende-Bad, kunnen aanzienlijke milieueffecten niet worden uitgesloten. Daarom wordt een plan-MER opgemaakt. Aanvullend worden een passende beoordeling en een verscherpte natuurtoets uitgevoerd. De milieueffecten van het RUP Westende-Bad, het RUP Rauschenbergplein en het RUP Lac aux Dames worden daarbij in samenhang onderzocht.

Het MER onderzoekt de mogelijke effecten binnen de in de disciplinetabel (rechts) opgenomen hoofddisciplines Mens-mobiliteit, Geluid en trillingen, Lucht, Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, Mens-ruimtelijke aspecten en Biodiversiteit. Daarnaast worden ook de nevendisciplines Oppervlaktewater, Bodem en grondwater, Mens-gezondheid en veiligheid en Klimaat behandeld.

Discipline	
Hoofddisciplines	Nevendisciplines
Biodiversiteit	Oppervlaktewater
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Bodem en grondwater
Mens-ruimtelijke aspecten	Mens-gezondheid en veiligheid
Mens-mobiliteit	Klimaat
Geluid en trillingen	
Lucht	

RUP WESTENDE-BAD

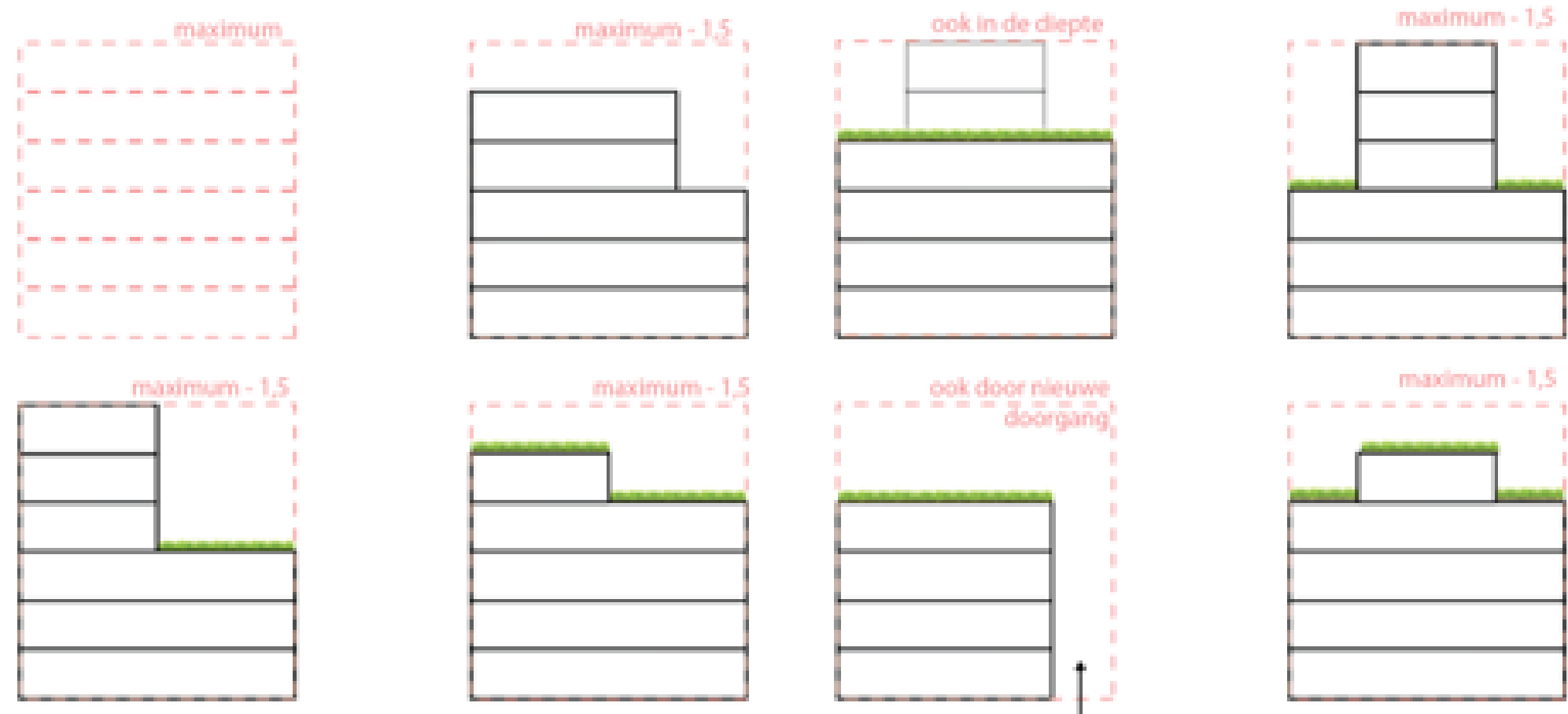
De structuurschets hiernaast vormt een eerste aanzet tot voorschriften. Deze kunnen beschouwd worden als de planingrepen zoals gedefinieerd in het richtlijnenboek MER ('Ingrepen die door het plan mogelijk/onmogelijk worden gemaakt en die voorafgaand aan het plan wel/niet mogelijk waren'). Deze structuurschets geeft met andere woorden aanzet voor de toestand die kan ontstaan na de realisatie van het planvoornemen en kan gezien worden als een eerste aanzet tot grafisch plan.

STEDELIJK WEEFSEL

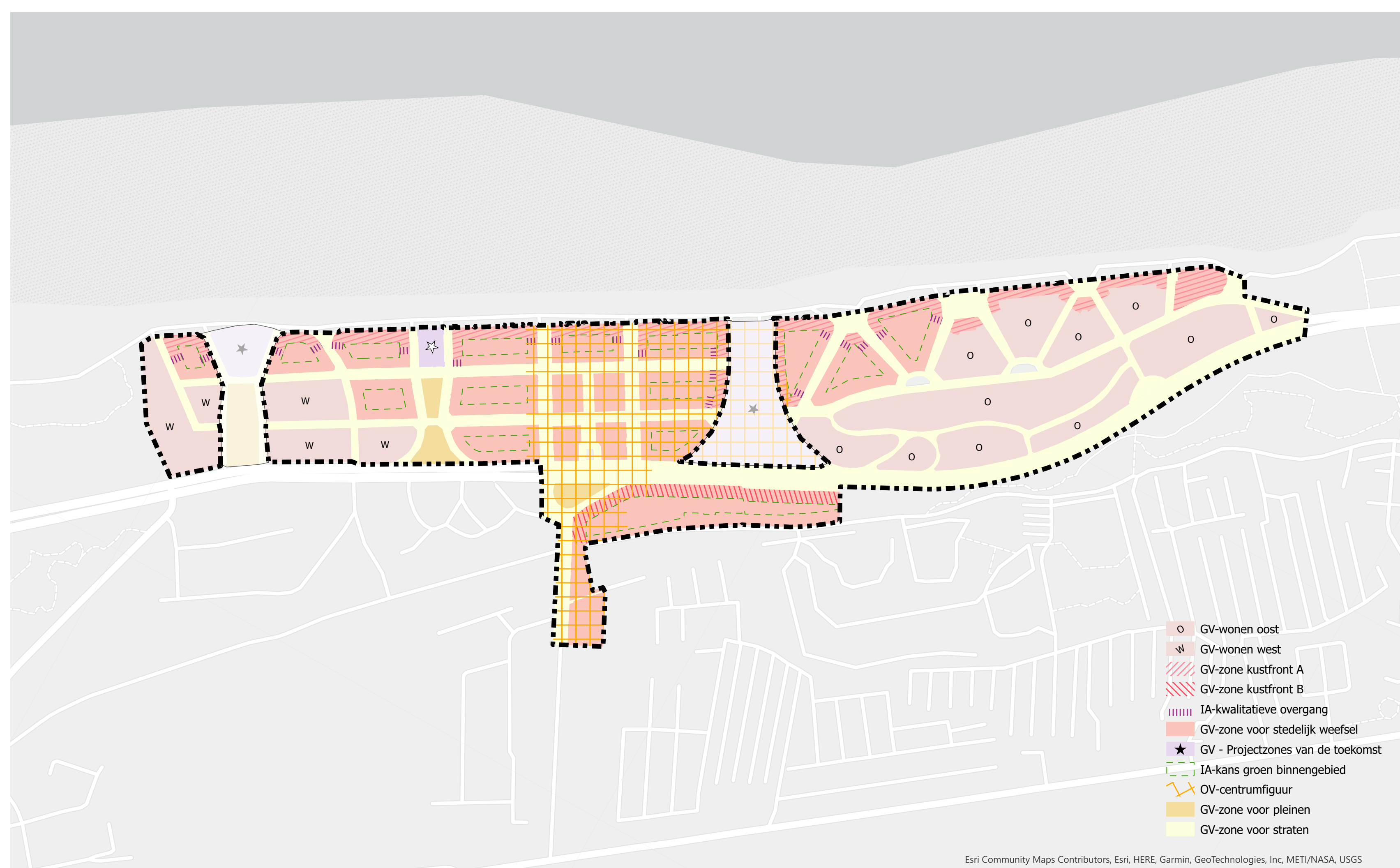
In deze zone is hoger bouwen mogelijk, op voorwaarde dat dit de woonkwaliteit en beeldkwaliteit versterkt. De bouwhoogte wordt beperkt tot één à twee extra bouwlagen en gekoppeld aan een maximale vloeroppervlakte, zodat ruimte blijft voor terrassen en groendaken.

Nieuwe gebouwen moeten gemiddeld ruime woningen van minstens 90 m² bevatten, met een mix aan woontypes, kwalitatieve buitenruimtes en maximaal 50% tweede verblijven of vakantiewoningen. Ze moeten levensloopbestendig zijn en rondom kwalitatief worden ontworpen, zonder blinde gevels. Zichtbare daken worden ingericht als groendak, daktuin of dakterras.

Bij ontwikkelingen over meerdere percelen wordt bovendien ingezet op een kwalitatieve en flexibele plint met ruimte voor handel of andere functies. De bebouwing rond de pleinen moet aansluiten bij hun identiteit en bijdragen aan een samenhangende beeldkwaliteit.



Samenvattend schema: bepalen van de maximale vloeroppervlakte, op basis van een voorbeeld waar maximaal 6 bouwlagen worden toegelaten. De toegelaten vloeroppervlakte is in dit geval 4,5 (het aantal bouwlagen, afgetrokken met 1,5) x de toegelaten bouwdiepte (gemiddelde breedte perceel x bouwdiepte van 15 meter).



CENTRUMFIGUUR

In de 'vork' (zone Arendlaan, Portiekenlaan en Meeuwenlaan) en rond het Rauschenbergplein kan volop ingezet worden op verkeersluwe publieke ruimte, aandacht voor leefkwaliteit, ontmoetingsplekken en commerciële functies in de plint. Op het gelijkvloers worden enkel kleinhandel, horeca en commerciële diensten toegelaten. Hierbij kan er een minimale hoogte van de plint (bv. 4,5m) en een minimum percentage aan raamopeningen (bv. 40%) worden opgelegd om steeds plek te kunnen bieden aan handels- en horecafuncties en worden aan gebouwen errond extra voorwaarden opgelegd in functie van beeldkwaliteit.

PUBLIEK DOMEIN

Het publieke domein dient kwalitatief te worden ingericht met oog voor waterinfiltratie, vergroening en kwalitatief materiaalgebruik. Bij publieke ruimte die gericht is op lokaal verkeer moet bijkomende aandacht gaan naar de nodige ruimte voor voetgangers en fietsers om zich te verplaatsen en te verpozen.

RESIDENTIEEL WONEN

De gemeente wenst met deze zone de grondgebonden woningen te behouden om een gezonde mix van woontypologieën voor de verschillende lagen van de bevolking aan te kunnen bieden. In deze zone zijn een en tweegezinswoningen toegelaten, al dan niet onder de vorm van een geschakelde of collectieve woonvorm. De kwaliteiten van deze zones liggen in het open weefsel en het behouden en versterken van groene straatbeelden en open ruimte.

OTLETPLEIN EN KOPGEBOUW

Het Otletplein is een belangrijk plein in Westende-Bad en biedt kansen voor een kwalitatieve herontwikkeling. De bedoeling is om aan de kop van het plein een markant, alzijdig gebouw te realiseren dat aansluit bij de omliggende bebouwing en rekening houdt met het aanwezige monument. Hoogbouw wordt hier niet wenselijk geacht. Het gebouw moet een sterke relatie aangaan met zowel het plein als de zeedijk, voldoende woonkwaliteit bieden en op het gelijkvloers ruimte laten voor publieke functies. Daarnaast kan het plein zelf aantrekkelijker en leefbaarder worden gemaakt door verharding te verwijderen, meer groen toe te voegen en het verkeer te beperken. Zo ontstaat een veilige en aangename omgeving waar kinderen kunnen spelen en bewoners en bezoekers kunnen verblijven.