

VERSLAG INFOMOMENT INWONERS OVER STARTNOTA RUP ZEEDIJK-TENNIS EN RUP'S WESTENDE-BAD 17 JANUARI 2023

DATUM EN LOCATIE

Dinsdag 17 januari 2023 van 16.00u tot 21.00u opgedeeld in twee sessies:

- Sessie 1: van 16.00u tot 18.00u
- Sessie 2: van 19.00u tot 21.00u

Foyer van CC De Branding Populierenlaan 37

AANWEZIG

De betrokken gemeentediensten werden vertegenwoordigd door:

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| • Jean-Marie Dedecker | Burgemeester Middelkerke |
| • Henk Dierendonck | Schepen |
| • Natacha Lejaeghere | Schepen |
| • Dirk De Poortere | Schepen |
| • Jean-Baptiste Gallin | Omgevingsambtenaar |
| • Matthias De Clerck | Deskundige Ruimtelijke Ordening |
| • Stijn Gussé | Directeur domeinen en gebouwen |
| • Sylvie Vanhoutte | Diensthooft communicatie |
| • Frederik Deny | Deskundige communicatie |

Het studiebureau Buur part of Sweco werd vertegenwoordigd door:

- | | |
|------------------|---|
| • Sil Goossens | Senior Projectleider/ruimtelijk planner |
| • Gertjan Lebrun | Projectleider/ruimtelijk planner |
| • Dieter Roels | Adviseur-ontwerper/ruimtelijk planner |

OPZET INFOMOMENT

- In de foyer werden tafels met stoelen verspreid voor een plenaire toelichting. De ruimte werd afgebakend met een opstelling van panelen met posters.
- Het infomoment bestond uit 2 sessies van telkens 2 uur. De eerste sessie startte om 16.00u en de tweede om 19.00u. Elke sessie startte met een plenaire toelichting door het studiebureau over de inhoud van het beleidsplan, beleidskader en RUP's. Erna kaderde de burgemeester de studies binnen het gewenste ruimtelijk beleid. Na deze presentaties was er een eerste mogelijkheid voor burgers om in grote groep vragen te stellen aan de burgemeester en de schepenen. Na deze vragenronde konden burgers nog 1 op 1 gesprekken voeren aan de posters met de aanwezigen van Sweco of met de burgemeester, schepenen en medewerkers van het gemeentebestuur om verder in de inhoud van de plannen te duiken.
- Tijdens de presentatie werd toegelicht hoe het gemeentebestuur Middelkerke ruimtelijk wil laten evolueren aan de hand van het beleidsplan ruimte en bijhorend beleidskader 'hogere bouwen en verdichten'. Deze kadering was noodzakelijk gezien de sterke verwerving tussen het beleidsplan, beleidskader en de RUP's. Erna werd gepresenteerd hoe de RUP's een doorvertaling vormen van de opgemaakte beleidsvisie voor Westende-Bad en de site Zeedijk-Tennis.
- Op de panelen hingen 9 verschillende posters: twee met de uitgangshouding en ruimtelijke strategieën van het beleidsplan, twee posters met de ontwikkelingsvisie en doelstellingen van het beleidskader, voor de 4 RUP's binnen Westende-Bad en voor het RUP Zeedijk-Tennis werden telkens 2 posters gemaakt met de toekomstvisie en de structuurschets, een laatste poster gaf een overzicht van het proces.
- Op tafels werden afgedrukte versies van de start- en procesnota's van de RUP's en van de strategische visie van het beleidsplan en beleidskader hogere bouwen beschikbaar gesteld, om rustig in te kunnen lezen en eventuele bedenkingen mee te geven aan het studiebureau of de gemeente Middelkerke.
- Er was bij elke sessie een opkomst van ongeveer honderdvijftig personen.





Hoe zit dat nu eigenlijk met die 'hoogbouw'?

Er is nogal wat commotie over de plannen om op bepaalde plaatsen in Westende-Bad en Middelkerke 'uitgebreide' hoogbouw te zetten. Maar hoe zit dat nu eigenlijk? Komen die gebouwen er? En hoe verloopt dat proces nu?



We organiseren een infomoment!

Heb je graag persoonlijk tekst en uitleg?
Of zit je met prangende vragen?
Kom dan naar het infomoment op dinsdag 17 januari.
Er zijn twee sessies: van 16 tot 18 u.
of van 19 tot 21 u. in de foyer van De Branding, Middelkerke.

Bericht van publieke raadpleging

Publieke raadpleging over de startnota van verschillende ruimtelijk uitvoeringsplannen.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke brengt, overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ter kennis van de bevolking dat de startnota en de procesnota van verschillende ruimtelijk uitvoeringsplannen ter inzage liggen van het publiek in het gemeentehuis van Middelkerke, Spermaliestraat 1 – 8430 Middelkerke, dit vanaf 09/01/2023 tot en met 09/03/2023 tijdens de openingsuren.

Meerbepaald gaat het om deze ruimtelijk uitvoeringsplannen:

- Lac aux Dames, Westende
- Otletplein, Westende
- Rauschenbergplein, Westende
- Westende-Bad, Westende
- Zeedijk-Tennis, Middelkerke

De startnota's en procesnota's zijn ook raadpleegbaar op www.middelkerke.be/openbaaronderzoek.
Of kom naar het infomoment (zie hierboven)

Reageren kan tijdens de periode van publieke raadpleging aangetekend per post, via afgifte op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs of via ruimtelijkeordening@middelkerke.be ten laatste op 09/03/2023 om 12 u.

© Yves Buisson

Waarover gaat het eigenlijk?

Het nieuwe gemeentelijk beleidsplan voor ruimtelijke ordening is klaar. Eén van de thema's is het domein 'hoogbouw'. Dat beleidsplan vormt de basis voor nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplannen.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) beschrijft aan welke dimensies gebouwen in een bepaalde geografische zone moeten voldoen. Bv: hoeveel verdiepingen, hoeveel minimale oppervlakte per wooneenheid, hoe breed de gevel mag zijn... Op basis van een RUP toetst het gemeentebestuur of een project al dan niet een omgevingsvergunning krijgt.

Waarom doet het gemeentebestuur dat?

Hoe we wonen of bouwen, zal in de toekomst veranderen. Bouwgrond wordt immers schaars, dus wil het gemeentebestuur klaar zijn. Het gemeentebestuur onderzoekt of ze de bestaande RUP's en de hoogbouwvoorwaarden voor bepaalde sites kan aanpassen.

En wie voert dat onderzoek?

Het gemeentebestuur laat zich in eerste plaats adviseren door de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) en een studie bureau. De GECORO is een onafhankelijk adviesorgaan bestaande uit experts en vertegenwoordigers 'uit alle maatschappelijke geledingen'.

Gaan die gebouwen er komen?

Dat kan. Maar dan moeten de nieuwe RUP's helemaal goedgekeurd worden en moet een projectontwikkelaar zo'n gebouw willen/kunnen realiseren.

Mag het gemeentebestuur dat zomaar alleen beslissen?

Neen, eerst en vooral moet de bevolking zich uitspreken over die plannen. Nadien moeten die plannen nog door de hogere overheid bekrachtigd worden. Die kan de plannen altijd schorsen of vernietigen als er bezwaren opduiken. Bekijk hiernaast hoe je de plannen kan inkijken.

Knipsel uit het gemeentelijk infoblad 'De Sirene'

HOOFDELEMENTEN TOELICHTING

Het infomoment had betrekking op RUP Zeedijk-Tennis en op vier RUP's in Westende-Bad (RUP Westende-Bad, RUP Rauschenbergplein, RUP Otletplein en RUP Lac Aux Dames). Deze RUP's werden samen gepresenteerd omdat zij eenzelfde ruimtelijke visie voor Middelkerke nastreven. Hierdoor was het mogelijk om een onderbouwd en volledig beeld over te brengen naar de inwoners. De verschillende RUP's kaderen binnen de vooropgestelde doelstellingen van het beleidsplan Ruimte Middelkerke en bijhorend beleidskader Hoger bouwen. In dit document wordt de toekomstige ruimtelijke visie beschreven van het gemeentebestuur voor Middelkerke.

De sprekers gaven een toelichting bij volgende thema's omtrent de procedure en de inhoud van het beleidsplan, beleidskader en startnota's van de RUP's:

- Inleiding;
- Doel en uitgangshouding Beleidsplan Ruimte Middelkerke;
- Strategieën binnen het Beleidsplan Ruimte Middelkerke;
- Ontwikkelingsvisie van het beleidskader Hoger Bouwen en de toe te passen kwaliteitsprincipes;

- Klassen van hoger bouwen zoals opgenomen in het beleidskader;
- Visie en aanzet tot grafisch plan van de vier RUP's voor Westende-Bad
- Visie en aanzet tot grafisch plan van het RUP Zeedijk-Tennis;
- Waar kan men de start- en procesnota raadplegen en hoe kan men reageren;
- Wat is de procedure voor het vervolg van het RUP-proces;
- Wat is de vooropgestelde timing;
- Kadering binnen het vooropgestelde beleid dat gevoerd wordt binnen de gemeente.

SAMENVATTING VAN DE GEGEVEN TOELICHTINGEN

Voor de presentatie, gegeven door het studie bureau, over de inhoud van het beleidsplan, beleidskader en de RUP's wordt verwezen naar de gegeven presentatie toegevoegd in bijlage.

De inpassing van deze studie binnen de beleidsvisie van de gemeente werd gekaderd door de burgemeester. De toelichting van de burgemeester kan als volgt samengevat worden:

- De gemeente wil haar bestaande open ruimte vrijwaren van extra bebouwing en de vraag naar wooneenheden opvangen door hoger te bouwen binnen het reeds bebouwde weefsel van Westende-Bad en Middelkerke. Deze keuze zorgt er ook voor dat de kleinschaligere polderdorpen zo veel als mogelijk gevrijwaard worden.
- Naast het vrijwaren van de open ruimte kiest de gemeente zo ook resoluut voor een verhoging van de woonkwaliteit in Westende-Bad en Middelkerke. Er zijn binnen Middelkerke tal van appartementen met lage woonkwaliteit gebouwd zonder bouwvergunning, onderzoek wijst bijvoorbeeld uit dat er zijn minimaal 3800 appartementen in de gemeente zijn met een woonoppervlakte van slechts 40m² en minstens 157 studio's die kleiner zijn dan 18m², dit is onder de minimale grens opgelegd in Vlaamse Codex Wonen. In feite is het zelfs verboden om in dergelijke studio's te wonen. De gemeente wil door het (beperkt) optrekken van het aantal bouwlagen op specifieke plaatsen de kans geven om de algemene woonkwaliteit te verhogen met grotere appartementen, levendige plinten, de vele blinde achterkanten en zijgevels op te waarderen, groendaken aan te leggen etc. Aan de hand van de nodige randvoorwaarden zal het hoger bouwen, zo ook bijdragen aan het opwaarderen van de bijhorende publieke ruimte: meer verkeersvrij straten, publiek groen, opwaarderen van de pleinen... Deze beleidsvisie is dus niet in eerste instantie gericht op de promotoren zelf, wel op het aanbieden van kwalitatief woonaanbod en een levendige kern voor bewoners en bezoekers.
- Voor het merendeel van de mogelijkheden, zal het hoger bouwen, dus eerder voor meer woonkwaliteit dan voor veel extra woongelegenheiten zorgen. Met uitzondering voor het Rauschenbergplein, waar gekozen is voor het toelaten van nieuwe bebouwing, gekoppeld aan de mogelijkheid om hierdoor het Rauschenbergplein en de ondergrondse parking heraan te leggen. Ook op de site Zeedijk-Tennis wordt nieuwe bebouwing toegelaten.
- Het huidige Rauschenbergplein en de ondergrondse parking voldoen niet aan de minimale normen inzake draagkracht. Aan de achterzijde van het plein is de huidige draagkracht slechts 39kg/m² en ter hoogte van het speelplein slechts 139kg/m², dit is ruim onder de minimale norm van 500kg/m², waardoor een volledige vernieuwing noodzakelijk is voor het verder gebruik van het plein voor parkeren en voor evenementen.. De gemeente heeft de kostprijs van een heraanleg van het plein reeds laten schatten, enkel voor de kuip waar vandaag de tennis aanwezig is zou dit neer komen op ca. 35 miljoen euro, vanuit het beperkte werkingsbudget van een gemeente zoals Middelkerke is het onmogelijk om dit zonder bijkomende actie te bekostigen. Een eerste mogelijkheid hierbij is het doorvoeren van een belastingsverhoging, maar dergelijk beleid wil de gemeente niet voeren.
- Een andere mogelijkheid is door het voorzien van een gebouw op het plein, met de verkoop van deze grond, zou de gemeente het plein kunnen heraanleggen en voorzien van een rotatieparking ondergronds én een groot park. In het RUP verkiest de gemeente voor een hoogbouw, als minst hinderlijk gebouw voor zijn omgeving, in tegenstelling tot een lager en breder gebouw. De resterende oppervlakte van het plein zal ontwikkeld worden als groot park met amfitheater. De ondergrondse parking zal ook vernieuwd worden en er zal een rotatieparking ingericht worden, wat ook positief is voor de handel in Westende-Bad.
- Ook bij RUP Tennis wordt gekozen voor een RUP die kan zorgen voor een sterke verhoging van de woonkwaliteit door hoger bouwen toe te laten. De mogelijkheden die het bestaande RUP toelaat, zijn onvoldoende ambitieus om tegelijk ook te kunnen zorgen voor een opwaardering van de woonkwaliteit, leefkwaliteit en levensdichtheid in de kern en geldt als voorbeeld voor eventuele verdere ontwikkelingen in de gemeente.

- De gemeente geeft aan dat het slechts enkele beleidsmotivaties zijn, de nota's geven bijkomende motivatie voor het toelaten van de hogere bebouwing op specifieke plekken.
- Er wordt ook verwezen naar de hoogbouw in Oostende die niet vergelijkbaar is met deze van Middelkerke, de nabije ligging van de luchthaven van Oostende en zijn aanvliegroutes beperkt namelijk de maximale bouwhoogte binnen Middelkerke tot 60m.
- Voor de site Lac Aux Dames en het Otletplein wordt deze verder beperkt tot 45m zodat slechts 5 verdiepingen meer worden toegelaten dan momenteel mogelijk is volgens het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- We zitten momenteel in het begintraject van de opmaak van de Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, behalve naar de bevolking wordt ook nog breed advies gevraagd en worden nog bijkomende studies, zoals milieu-effecten-rapportages opgemaakt, die verder onderzoeken of en welke vorm van hoger bouwen toegelaten kan worden.
- De gemeente Middelkerke haalt aan dat in het verleden een woonuitbreidingsgebied langsheen de Badenlaan voor de realisatie van 144 sociale woningen werd aangevochten. Er werd meerdere malen beroep aangetekend tegen meerdere aanvragen door de inwoners van Middelkerke en ook de Raad voor vergunningsbetwisting deed uitspraak hierin. op heden is er nog geen vergunning voor het project
- **We onthouden vooral dat de beleidsmotivatie voor de opmaak van het beleidsplan en de RUP's is om kwaliteit en ruimte te brengen in de wooneenheden en publieke ruimtes van Middelkerke en het zorgen voor een financieel gezond evenwicht.**

SAMENVATTING VAN DE REACTIES VAN DE AANWEZIGEN

De aanwezigen hadden de kans om hun vragen voor te leggen aan de burgemeester, schepenen en de medewerkers van de gemeente Middelkerke of de ontwerpers.

Algemeen

Inspraak van de bevolking

Vraag/opmerking: Het is een mega groot project, er was een referendum beloofd? Er is reeds een studiebureau aangeesteld. Er is nog niet gevraagd of de inwoners akkoord gaan.

We volgen de algemene procedure bij de opmaak van een RUP waarbij het gebruikelijk is om een studiebureau aan te stellen. Dit is het eerste infomoment waarbij de inwoners opmerkingen en suggesties mogen geven. Elke feedback is welkom, een referendum als alternatief is geen oplossing, noch een verbetering.

Vraag/opmerking: Hoe wordt er omgegaan met de bezwaren?

We bestuderen de opmerkingen en verwerken deze richting een scopingnota. Vanuit het gemeentebestuur wordt aangegeven dat als iedereen tegen hoogbouw is, er gezocht moet worden naar andere financiële manieren om het Rauschenbergplein te vernieuwen. Het plein staat op instorten, er is dus een noodzaak.

Intenties van het gevoerde beleid

Vraag/opmerking: In Middelkerke zijn heel wat oude gebouwen. Die gaan allemaal vervangen worden door nieuwbouw. De ziel van de gemeente verdwijnt.

Middelkerke heeft een rijk historisch patrimonium met heel wat karaktervolle, beeldbepalende gebouwen. Het patrimonium is echter ook verouderd. De woonkwaliteit is veelal ontoereikend en het geheel geeft een verwaarloosde uitstraling. Daarnaast zijn er tal van gebouwen zonder vergunning en appartementen met een oppervlakte ruim onder de minimale norm. Er is nood aan een verbetering. Het toestaan van beperkte verdichting kan zorgen voor een hefboom om het oude patrimonium te vernieuwen en het open weefsel te versterken en vergroenen. Deze vernieuwing moet in relatie zijn met het aanwezige erfgoed, dit erfgoed erkennen en versterken.

Vraag/opmerking: Als hoogbouw er niet komt, wat is dan het financieel alternatief voor de nood tot heraanleg van het plein?

Behalve niets doen of het verhogen van de belastingen zijn er weinig andere opties. Als er andere ideeën of suggesties zijn, zijn die welkom.

Vraag/opmerking: Als suggestie wordt gesteld dat een oplossing in gedeeltelijk belastingen, gedeeltelijk bebouwing kan worden gezocht.

Vraag/opmerking: Het is positief dat dit infomoment wordt georganiseerd. Het is fijn om te zien dat er beweging is in Middelkerke en dat dit het beoogde beeld is. Er is geen bezwaar tegen de strategieën. Het zou zelf jammer zijn als het project gestopt wordt door enkele specifieke personen die zich negatief uitten.

Door alle projecten die de laatste jaren gelanceerd zijn, hoofdzakelijk door het casino en de nieuwe zeedijk, zijn de waarden van het vastgoed met 50% gestegen.

Vraag/opmerking: Liever een hoogbouw dan inname van de nog open polders.

Vraag/opmerking: Het is goed om te zien dat er veel beweegt.

Vraag/opmerking: Het is begrijpbaar dat er alternatieven moeten gezocht worden om de open ruimte te vrijwaren. Ik sta achter het plan.

Vraag/opmerking: Het project is bedoeld voor de rijken, de bewoners van Middelkerke blijven in de kou staan. Het gaat om een persoonlijk prestige project. Eerst worden dingen verwijderd voor het zicht, nu wordt het zicht aan site Tennis weg genomen.

Ja het is een prestigeproject voor de gemeente. Projecten als de nieuwe zeedijk en het casino worden internationaal bekroond en krijgen internationaal bezoek. Het zijn voorbeeld projecten en kunnen daarom ook prestigeprojecten genoemd worden. Er is niets fout met het weg nemen van oude infrastructuur om nieuwe, kwalitatieve infrastructuur in de plaats te brengen. Vele wooneenheden voldoen vandaag niet aan de minimale eisen inzake woonkwaliteit. We zijn een sociale gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappij wou een sociale woonwijk bouwen, maar het project is na meerdere beroepsprocedures door de inwoners van de gemeente niet vergund. Bijkomend hebben we de site rond de Theresiakapel opgekocht voor de aanleg van een plein, de tram zal nu verder buiten het dorp draaien.

Vraag/opmerking: Het is een fantastisch project, het Rauschenbergplein wordt hopelijk een mooi park.

Vraag/opmerking: Ik ben met negatieve gedachten gekomen, maar er zit ook veel positief in. De mensen die nu wonen aan plangebied Tennis kijken uit op een parking, ook dit is niet het mooiste uitzicht. Als er een achtiecturaal gebouw komt, zal dit mooi worden. Een positieve visie.

Inhoud van de voorliggende nota's

Vraag/opmerking: Er wordt opgemerkt dat in de procesnota van de RUP's van Westende-Bad het Team-MER niet mee zit in het planningsteam omdat er vanuit gegaan wordt dat er geen MER zal moeten opgemaakt worden

Er zal een plan-MER worden opgemaakt voor de RUP's van Westende-Bad. We bekijken in het kader van deze plan-MER of het nodig is om Team-MER mee op te nemen in het planningsteam en doen eventueel de nodige aanpassing aan de procesnota.

Vraag/opmerking: Vele appartementen hebben vandaag een kleine bouwdiepte, hoe wordt hiermee omgegaan in de nieuwe RUP's?

Door het formuleren van kwaliteitsnormen voor wonen en bouwen (ook voor commerciële ruimtes) willen we een kwaliteitsvol woonaanbod voor Middelkerke, zowel voor huurwoningen als voor eigenaars. We streven naar voldoende kwalitatieve en diverse woonunits voor een grote verscheidenheid aan gezinsvormen. De woonunits moeten voldoende groot zijn met een eigen private buitenruimte van voldoende omvang en direct gelinkt aan de leefortrekken. Dit samen met voldoende berg- en werkruimte. Zo zullen we in de stedenbouwkundige voorschriften bijvoorbeeld een minimale vloeroppervlakte per wooneenheid vast leggen.

Parkeren

Vraag/opmerking: Wat is de toekomstvisie omtrent parkeren?

De gemeente werkte reeds een parkeerplan uit dat inzet op het gebruik van de randparkings voor de dagtoeristen en bewonersparkeren in het centrum. Ook op projectbasis zullen keuzes gemaakt worden die bijdragen tot een betere organisatie van het parkeren. In de huidige gevels zijn veelal een garagepoorten aanwezig. Dit zorgt enerzijds voor dode straten, lichten branden pas op de tweede verdieping. Ten tweede is het daardoor onmogelijk om op straat te parkeren, want voor een garagepoort is het verboden te parkeren. De ambitie is om bij nieuwe woonprojecten parkeren ondergronds te voorzien 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. Er moet ook aandacht gaan naar het voorzien van voldoende grote fietsenstallingen voor de bewoners, rekening houdend met het aantal bedden per appartement.

Proces

Vraag/opmerking: Er worden al RUP's opgemaakt op basis van het beleidsplan, terwijl dit nog in opmaak is.

Het beleidsplan ruimte en ook de RUP's spelen in op de ambities uit het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij Middelkerke als taakstelling kreeg om 973 extra woonegelegenheden te creëren binnen de bestaande kernen. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de sterke bebouwingsdruk als knelpunt omschreven en wordt een groei van het aantal inwoners verwacht. Dit wordt bevestigd door de grote demografische groei die momenteel wordt waargenomen, hoofdzakelijke door de pensioensmigratie. Zowel het beleidsplan als de RUP's zijn in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Beleidsplan/Beleidskader

Inhoud van de nota

Vraag/opmerking: Er zijn drie categorieën van hoger bouwen. Er mag niet hoger gebouwd worden dan 60m door de aanvliegroutes. Waarom is deze maximale grens dan niet opgenomen in de drie fiches?

Door de nabije ligging van de luchthaven van Oostende en zijn aanvliegroutes zijn de bouwhoogtes in Middelkerke inderdaad beperkt tot een maximale bouwhoogte tot 60m. We zullen dit toevoegen aan de fiches.

Vraag/opmerking: De pijlen op de plannen die publieke doorsteken aanduiden zijn niet gewenst.

De pijlen staan momenteel enkel op de plannen opgenomen in het beleidsplan, zo tonen dus een visie aan en zijn niet bindend. We bekijken of we dit op een andere manier kunnen weergeven.

Intenties van het beleid

Vraag/opmerking: In de strategieën van het beleidsplan wordt vermeld dat ontpitten een doel is. Nu komt er op het Rauschenbergplein een nieuw gebouw?

Het Rauschenbergplein bestaat vandaag volledig uit beton en asfalt. We zien het plein ontwikkelen als een park. Alle beton, zo'n 1200m², gaat weg. Enkel achteraan het plein komt 1 gebouw, liefst een hoogbouw zodat dit een beperktere footprint kan hebben. De hoogbouw is nodig voor de financiering van de heraanleg van het plein en de noodzakelijke renovatie van de ondergrondse parking in het kader van de ontoereikende draagkracht. We willen de belastingen naar de burgers niet verhogen. Ter compensatie van deze hogere bebouwing vrijwaren we de open ruimte, we hebben een woonuitbreidingsgebied bevroren en hebben extra grond gekocht voor de inrichting van een park.

Vraag/opmerking: Chapeau voor het beleidsplan.

RUP Zeedijk-Tennis

Intenties van het beleid

Vraag/opmerking: In het verleden was beloofd dat er op deze site nooit een gebouw zou komen.

De ruimtelijke omgeving en uitdagingen zijn gewijzigd. De vraag naar bijkomende wooneenheden stijgt, die wilt de gemeente opvangen binnen het huidige ruimtebeslag waardoor er geen nieuwe open ruimte moet worden aangesneden. Het plangebied is vandaag met een bestaand RUP bestemd als woongebied, dit bestaande RUP kan geoptimaliseerd worden in het kader van de bouwshift en financiering. Tot slot, is een gebouw hier op zijn plaats. De site is omgeven door een bebouwd en dens woonweefsel. Het RUP situeert zich langs de Koninginnelaan, een toegangsweg van Middelkerke in de oost-west richting. De site is gelegen nabij het kruispunt met de Alexandre Ponchonstraat en Ijzerlaan, een toegangspoort tot Middelkerke centrum waarlangs in de toekomst ook een bijkomende randparking voorzien zal worden.

Vraag/opmerking: De ambitie van de gemeente is om de open ruimte te vrijwaren. De site van Zeedijk-Tennis is vandaag een open ruimte. Het plan toont hoofdzakelijk een bebouwde ruimte, dit strookt niet met de visie.

Er mag vandaag op site Tennis gebouwd worden, er is een RUP op van toepassing. Met het nieuwe RUP willen we het huidige RUP maximaliseren. We willen geen nieuwe open ruimte in de polders aansnijden en ook de polderdorpen vrijwaren van een verdere sterke verdichting. Daarnaast is de site Tennis in de huidige toestand zo goed als volledig verhard en in gebruik als parking. De site valt binnen de kern van Middelkerke-Bad en is omgeven door een dens bebouwd weefsel.

Vraag/opmerking: Het wordt hoog tijd dat er iets nieuw gebeurt op deze plaats. Het is er nu onveilig. Bij het nieuw project graag verlichting.

Inhoud van de nota en stedenbouwkundige voorschriften

Vraag/opmerking: Wat wordt er gepland in de 10m vrije zones aan de randen van het RUP?

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

Vraag/opmerking: Er zijn 5 scenario's opgenomen in de startnota. Wie beslist welk inrichtingsscenario uitgevoerd wordt?

De inrichtingsscenario's zijn opgemaakt in het kader van een aanzet naar stedenbouwkundige voorschriften, een aanzet naar grafische plan en in het kader van de op te maken mer-screening. Deze inrichtingsscenario's hebben niet het doel om tot uitvoering gebracht te worden, het zijn geen architecturale ontwerpen. Om tot een uitvoeringsproject te komen is er nog een hele weg te gaan en zijn er nog veel stappen te zetten. In de volgende stappen van de RUP procedure zullen aan nog heel wat instanties (o.a. provincie, departement omgeving,...) advies gevraagd worden.

Inspiraak van de bevolking

Vraag/opmerking: Er komt tegenstand voor site Tennis.

Elke mening is welkom. Er kunnen bezwaren ingedient worden tijdens de periode van publieke raadpleging, ten laatste op 09/03/2023 om 12.00 uur. Een bezwaar kan ingedient worden per post, via afgifte op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs of via ruimtelijkeordening@middelkerke.be.

RUP Westende-Bad

Inhoud van de nota en stedenbouwkundige voorschriften

Vraag/opmerking: Er zijn inrichtingsvoorschriften opgemaakt voor het RUP Zeedijk-Tennis, wordt dit ook gedaan voor de RUP Westende-Bad?

Het RUP legt de bestemming vast waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden en zorgt voor een doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden. Inzake inrichting zijn dan uiteraard meerdere alternatieven te bedenken. De input naar aanleiding van de openbaarmaking van de start- en procesnota en het verdere proces kan mogelijks bijkomende gegevens opleveren die tot een bijsturing van of extra aandachtspunt voor de inrichting kunnen leiden. Ook vanuit de resultaten van de milieubeoordeling is een bijstelling van ruimtelijke structuur van het plan mogelijk. De inrichtingsalternatieven worden opgemaakt in het kader van de plan-MER en zullen dus pas later toegevoegd worden.

opmerking: Hoeveel verdiepingen zijn mogelijk binnen het commerciële deel van Westende-Bad?

Er is een mogelijkheid tot verhogen. We zijn nog bezig met de opmaak van het RUP en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Een concreet getal is nog niet bepaald.

RUP Rauschenbergplein

Geplande inrichting van het plein

Vraag/opmerking: Het is niet duidelijk hoe het plein ontwikkeld zal worden.

Het RUP bevindt zich momenteel in de publieke raadpleging en adviesvraag na de startnota fase. De stedenbouwkundige voorschriften zijn bijgevolg nog niet bepaald. Er is ook nog geen architecturaal ontwerp. Inspiraak is dus mogelijk. Het beeld zoals de gemeente het momenteel voor heeft is de aanleg van een groot park waarbij aan de achterzijde (breedte plein is hier 114m) een hoger, gestileerd en slank gebouw ingeplant wordt dat zo weinig mogelijk plaats in neemt.

Het Rauschenbergplein moet vernieuwd worden omdat de draagkracht van de parking op bepaalde delen (meer bepaald aan de achterzijde ter hoogte van de tennis/padel velden) slechts 39kg/m² toe laat. Deze vernieuwing moet gefinancierd worden. Hiervoor ziet de gemeente als oplossing, om zo de inwoners niet extra te moeten belasten, om een deel te ontwikkelen als hoogbouwtoeren. De hoogbouwtoeren moet het minste hinder geven aangezien die maar een beperkte breedte zal hebben en er dus nog langs gekeken kan worden. Een andere oplossing zou een lager gebouw zijn van circa 10 verdiepingen hoog (zoals aan de overzijde van de Henri Jasparlaan), maar dan over de volledige breedte van het plein. Dit zou eenzelfde aantal eenheden mogelijk maken die nodig zijn voor de noodzakelijke financiering voor de vernieuwing van het plein. De gemeente beschouwd dit gebouw als nadelijker aangezien dat het volledige zicht van overliggende appartementen, met ook een hoogte van 10 bouwlagen, op zee verdwijnt.

Vraag/opmerking: Het huidige RUP, daterend van 2018, laat geen bebouwing toe. Mensen kochten een appartement met een zekerheid op een vrij zeezicht.

Ruimtelijke situaties en uitdagingen zijn veranderd. De vraag naar bijkomende wooneenheden stijgt, die wilt de gemeente opvangen binnen het huidige ruimtebeslag waardoor er geen nieuwe open ruimte moet worden aangesneden. Dit is in overeenstemming met de Vlaamse doelstellingen en de gekende bouwshift. Het hebben van zicht op zee is ook geen recht.

Lichten en zichten

Vraag/opmerking: Door de hoge toren zal er geen zon en licht meer zijn.

De locatie van het de toren op het plein en zijn vorm ligt nog niet vast. Dit moet nog ontworpen worden door architecten die de ideale locatie en vorm zullen bepalen om zo weinig mogelijk hinder te geven aan de omwonenden. Bijkomend zal de toren ook een beperkte gevelbreedte hebben waardoor het nog mogelijk zal zijn om zijdelings langs te kijken en zonlicht te ontvangen. Er zal voor dit project nog een video worden gemaakt om visueel weer te geven wat de impact zal zijn van de nieuwe gebouwen vanuit elk appartement.

Vraag/opmerking: Zon, spelende kinderen, zichten. Het plan voor vergroening is positief, maar er is veel paniek in de omgeving, want elk extra gebouw betekend verlies.

Zon en zichten zullen berekend worden door architecten. Het geplande casino is 34m hoog, ook daar zijn windstudies gedaan. We maken een hoger gebouw zodat het ook een smallere gevelbreedte zal hebben zodat je ernaast kan kijken. Er zal voor dit project nog een video worden gemaakt om visueel weer te geven wat de impact zal zijn van de nieuwe gebouwen vanuit elk appartement.

Veiligheid

Vraag/opmerking: De toren moet bereikbaar zijn voor de brandweer.

Er zijn regels inzake brandveiligheid die nageleefd moeten worden bij het indienen van een omgevingsvergunning.

Proces

Vraag/opmerking: Hoelang zal de procedure van het RUP nog lopen? En erna nog de procedure van de omgevingsvergunning? Wat gaat u inmiddels doen met het Rauschenbergplein? Het is nu al een puinhoop.

Op het plein zal reeds een stuk afgezet worden en er zullen waarschuwingborden op het plein worden geplaatst. De volledige procedure kan nog jaren duren, afhankelijk van de bezwaren die ingedient worden. Als voorbeeld, de procedure van de Badenlaan duurde 6-7 jaar, het casino 2 jaar. Ook bij de bouw van het casino werd dit geplaatst voor bestaande appartementen, zij hebben geen bezwaar ingediend. Er zal voor dit project ook een video worden gemaakt om visueel weer te geven wat de impact zal zijn van de nieuwe gebouwen vanuit elk appartement.

Vraag/opmerking: Hoelang zal de opmaak van het RUP nog duren?

Dit is afhankelijk van de bezwaren die ingedient worden. Het RUP zit momenteel in fase publieke raadpleging en adviesraag na de opmaak van de startnota. Op basis van bezwaren en adviezen wordt een scopingnota opgemaakt. Daarna worden stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch plan opgemaakt dewelke voorlopig worden vastgesteld. Hierop volgt een tweede openbaar onderzoek waarvan de resultaten opnieuw verwerkt worden en het RUP definitief vastgesteld kan worden.

Alternatieven voor hoogbouw

Vraag/opmerking: Alternatief voor de hoogbouw is misschien werken met aandelen op het plein die verkocht worden aan de omwonenden?

Kan als alternatief, maar dit zal niet door de gemeente onderzocht worden. Het past niet binnen de vooropgestelde visie van het beleidsplan.

opmerking: Kan de stok niet in 2 worden gedaan? De kostprijs van 35 miljoen een deel betaald door de gemeente en een deel door de ontwikkelaar zodat de hoogte beperkt kan worden. Er kunnen dan eventueel andere projecten, zoals het gemeentehuis, worden uitgesteld.

Positief voorstel, het wordt bekeken. Er moet wel rekening gehouden worden met de autofinanciering. Voor het gemeentehuis moet er binnenkort verhuisd worden omdat een ontwikkelaar daar aan de slag wil.

RUP Lac Aux Dames

Erfgoed

Vraag/opmerking: Het gebouw van Lac Aux Dames is een mooi gebouw, een icoon in Westende. Wat zijn hier de plannen?

Momenteel hebben acht projectontwikkelaars zich ingekocht in het gebouw van Lac Aux Dames. Zij willen het gebouw ontwikkelen. Volgens het huidige BPA is daar een gebouw van 10 verdiepingen met een breedte van 92m mogelijk. In plaats van opnieuw een Atlantic Wall te bouwen lijkt het beter om 1 losstaand gebouw mogelijk te maken die hoger mag, namelijk 15 verdiepingen, maar met een smallere gevelbreedte. Dit geeft meer mogelijkheden tot groen en tot zichtassen naar zee vanaf het achtergelegen plein.

Vraag/opmerking: De gevel van Lac Aux Dames is een beschermde gevel, hoe wordt hiermee omgegaan?

Aan beschermd erfgoed komen we niet, dat blijft bewaard. Lac Aux Dames staat op de inventaris van bouwkundig erfgoed en is dus niet beschermd. Gebouwen die op de inventaris staan zijn de bevoegdheid van de gemeente en niet van Agentschap Onroerend Erfgoed. Het lijkt ons opportuun om dit gebouw te vernieuwen door een slank volume waarbij groen, zichten, toegankelijkheid en kwalitatieve architectuur voorop staan.

Geplande inrichting van het plein

Vraag/opmerking: Het gebouw van Lac Aux Dames is een mooi gebouw, een icoon in Westende. Wat zijn hier de plannen?

Ter hoogte van de zeedijk is een zone voor hoger bouwen waar een gebouw van 15 bouwlagen mogelijk is. De rest van het plein en speelplein blijven bewaard.

Vraag/opmerking: Is er een mogelijkheid om het park richting de zeedijk te voorzien en de hoogbouw langs de Henri Jasparlaan?

Op de aanzet naar grafisch plan is de hoogbouw voorzien op het noordelijk deel, maar dit staat nog niet vast. Er wordt bekeken of de hoogbouw op het zuidelijk deel ingeplant kan worden langsheen de Henri Jasparlaan en langsheen de zeedijk een park te voorzien.

Vraag/opmerking: Een hoogbouw is enkel mogelijk op het noordelijk deel van het plein?

Zo ligt het nu voor, maar dit staat nog niet vast. Op basis van inspraken en bezwaren kan dit nog wijzigen.

Het is momenteel niet de bedoeling om de meer zuidelijk gelegen pleinwerking te veranderen, dus daarom werd de hoogbouwzone beperkt tot de private zone. Op basis van inspraken na deze eerste publieke raadpleging kan dit nog wijzigen.

BIJLAGE - POSTERS

Op de volgende pagina's worden de presentatie en posters weergegeven die werden gepresenteerd tijdens het infomoment.

**BELEIDSPLAN MIDDELKERKE
BELEIDSKADER HOGER BOUWEN
RUP'S WESTENDE-BAD
RUP ZEEDIJK-TENNIS**

INHOUD

Beleidsplan Ruimte Middelkerke



Beleidskader Hoger Bouwen



RUP's Westende-Bad & RUP Zeedijk-Tennis

Strategische visie



Concrete vertaling

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

DOEL & UITGANGSHOUDING

“De strategische visie zet de lange termijnvisie (20-30 jaar) uit voor de manier waarop we de komende decennia met de ruimte in Middelkerke willen omgaan. Ze focust daarbij op de lezing van het huidige ruimtegebruik, onderzoekt de uitdagingen waar we als gemeente voor staan en legt vervolgens ruimtelijke principes vast die doorwerken doorheen het volledige beleidsplan.”



Toeristische aantrekkingskracht vergroten

- Kwalitatieve architecturale en ruimtelijke ontwikkeling
- Levendige en leefbare publieke ruimte
- Wandel- en fietsrecreatie in het gave polderlandschap
- Beleving van de charme van de historische polderdorpen



Woon- en leefkwaliteit verhogen

- Wonen voor iedereen
- Groot, gedifferentieerd en kwalitatief woonaanbod
- Groene en kwalitatieve publieke ruimte
- Vrijwaren van het polderlandschap



Een klimaatbestendig ruimtegebruik

- Vernieuwing van de zeedijk in Westende en Middelkerke als wapen tegen overstroming
- Vrijwaren van de open ruimte
- Versterken van de groen-blauwe dooradering

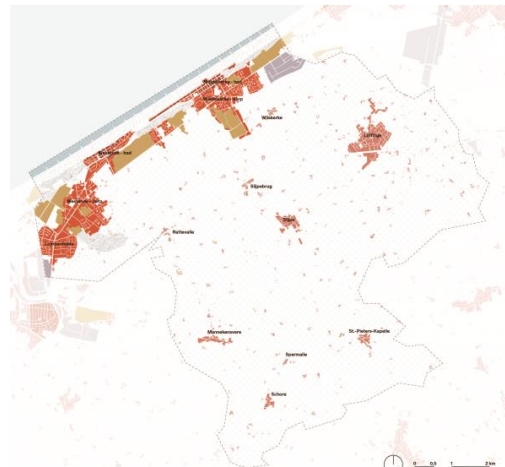
BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

STRATEGISCH RUIMTELIJKE THEMA'S



BEBOUWDE RUIMTE

- Geen open ruimte meer aansnijden voor wonen
- Gezonde mix door een gevarieerd woonaanbod en een aangename en kwalitatieve woonomgeving
- Versterken identiteit van historisch gegroeide dorpen en woonconcentraties

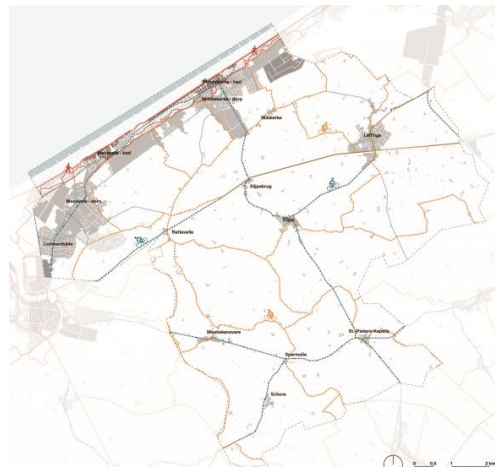


ruimte voor wonen/logeren, recreatie en werken



PUBLIEKE RUIMTE

- Een veilige, toegankelijke en vergroende publieke ruimte
- Drager van verdichting
- Duurzame verplaatsingen stimuleren en klimaatadaptieve maatregelen integreren.

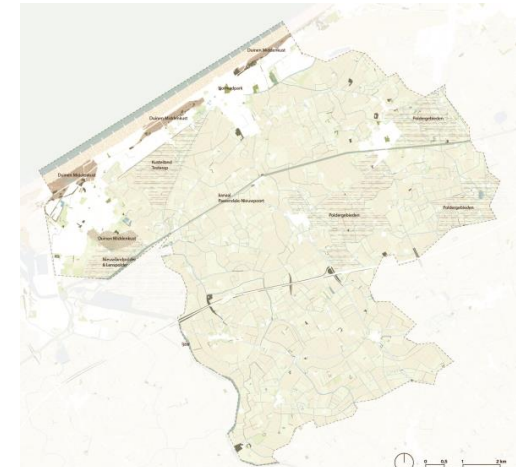


ruimte om zich te verplaatsen en te verpozen



GROENBLAUWE RUIMTE

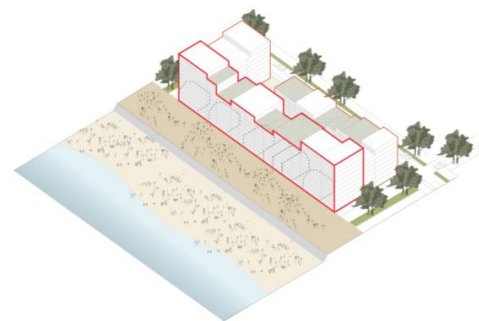
- Open landelijke ruimte bestendigen
- Inzetten op een sterkere landschaps- en natuurbeleving vanuit de bebouwde structuur.



ruimte voor natuur, landbouw en beleving

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE STRATEGIEËN

Bebouwde ruimte



Hoger bouwen en verdichten



Kernversterking op maat



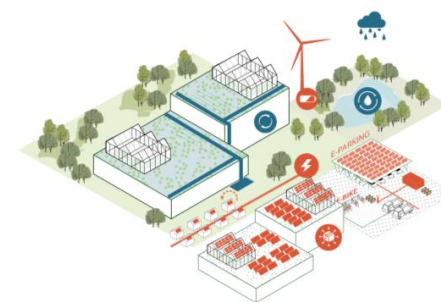
Ontpitten van bouwblokken



Strategisch inzetten van WUG



Kwalitatieve kampeerterreinen



Duurzame bedrijventerreinen

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE STRATEGIEËN

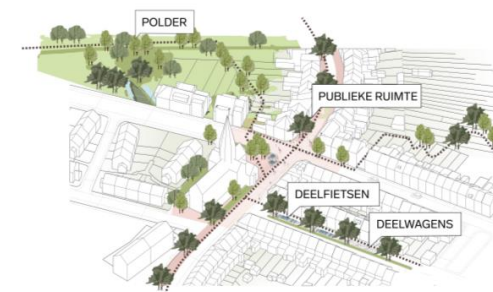
Publieke ruimte



Pleinen als schakels



Handelscentra op mensenmaat



Fijnmazig netwerk

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE STRATEGIEËN

Groenblauwe ruimte



Groenblauwe dooradering



Verbinden van duinlandschappen



Ecologisch-landschappelijke overgang



Water als ecologische drager



Lijninfrastructuur landschappelijk activeren

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

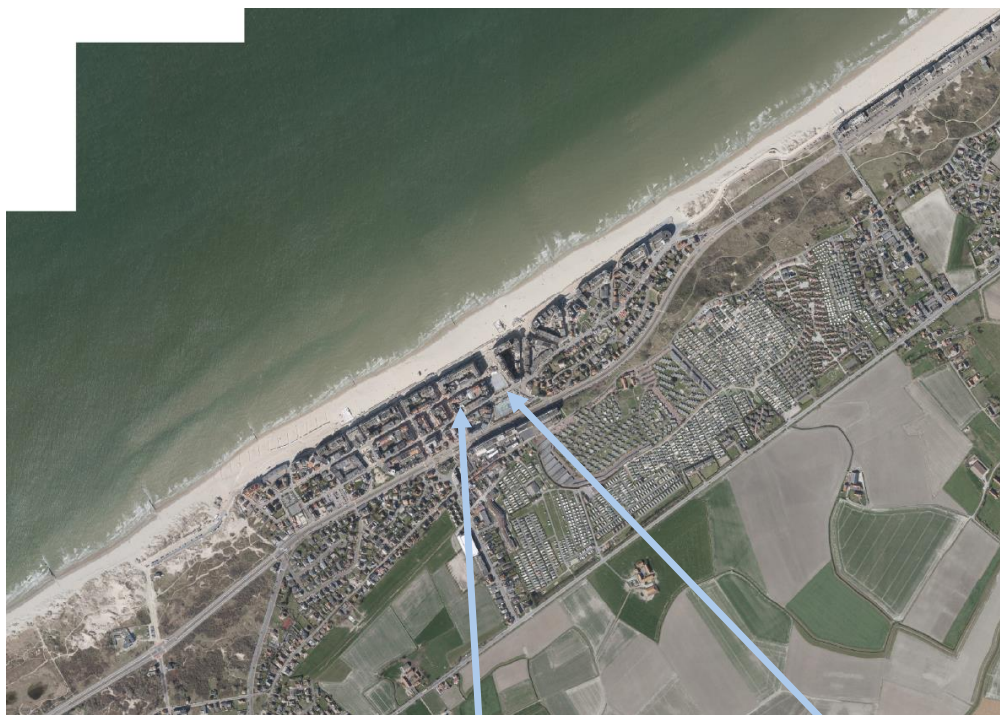
VISIE

De gemeente wil de actuele nood aan een verdichtingsstrategie om de stijgende en veranderende bevolkingsgroei op te vangen binnen het huidig ruimtebeslag en hierbij een maximaal ruimtelijk rendement na te streven om de open ruimte te ontlasten, inzetten als hefboom voor de heropleving en kwaliteitsverbetering van de badplaatsen

Westende-Bad en Middelkerke-Bad.

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

ONTWIKKELINGSVISIE



VERVANGEN VAN HET VEROUDERD PATRIMONIUM

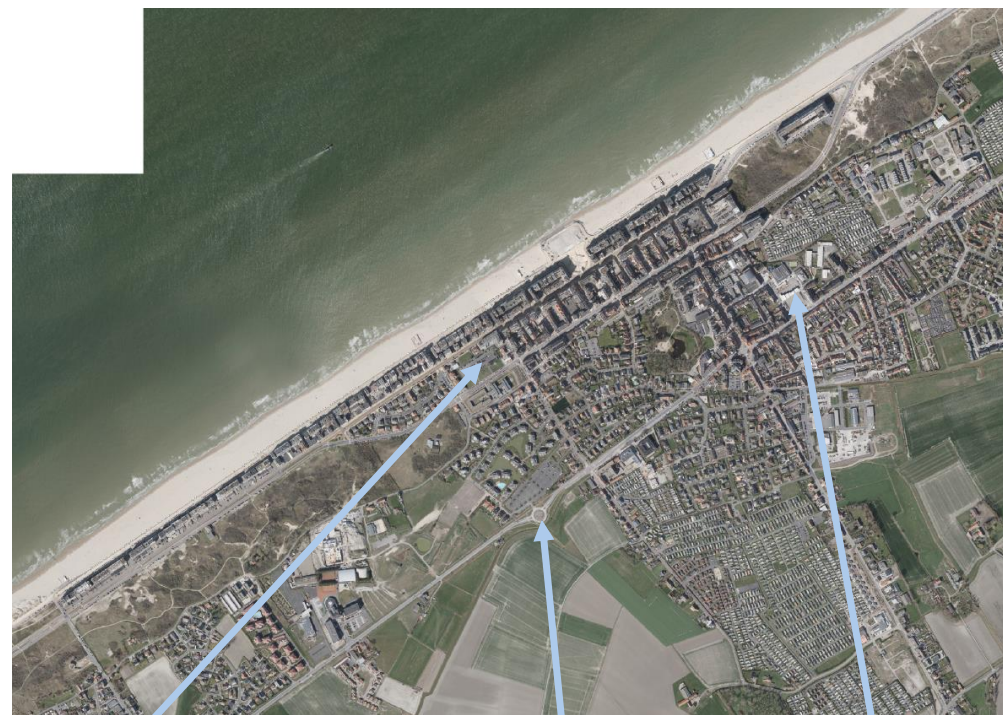
Woonpatrimonium vernieuwen
en een eenduidige publieke
ruimte creëren

CENTRUMFIGUUR

Autoluw maken en
uitwerken binnen
Westende-Bad

HERAANLEG VAN DE PLEINEN

Extra aandacht aan het
Portiekenplein en
Rauschenbergplein (o.a. door
beperkte draagkracht van de
ondergrondse parkeergarage)



SITE TENNIS ALS PILOOTPROJECT

Een poortfunctie en als
voorbeeld van een
doorwaadbaar bouwblok

NIEUWE TOEGANG TOT MIDDELKERKE

De ingang naar
Middelkerke verplaatsen
naar de IJzerlaan

NIEUW GEMEENTEHUIS

Een nieuw gemeentehuis en
heraanleg van de markt

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

KWALITEITSPRINCIPES



Heldentoren en wandelboulevard Knokke-Heist

Hoger bouwen vormt geen doel op zich maar wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van Middelkerke en Westende-Bad te versterken.

WOONKWALITEIT

- Kwalitatieve en diverse woonunits
- Voldoende groot met eigen private buitenruimte
- Berg- en werkruimte
- Flexibel wonen
- Collectieve voorzieningen

DUURZAAMHEID

- Verouderd patrimonium renoveren of vervangen
- Duurzaamheid, leefkwaliteit en wooncomfort

BEELDKWALITEIT

- Verweven privaat-openbaar domein
- Openwerken van de bouwblokken voor licht, lucht en groen
- Levendige gevels

DUURZAAM PARKEERBELEID EN VERKEERSLUWE HANDELCENTRA

- Inzet op randparkings
- Duurzame verplaatsingen
- Autovrij maken van de handelscentra

PUBLIEKE MEERWAARDE

- In samenspraak met de omgeving en het erfgoed

RELATIE TUSSEN KERN EN NATUURLIJK LANDSCHAP VERSTERKEN

- Vergroening van het publiek domein.
- De duingebieden doortrekken tot in het bebouwde weefsel

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN

3 KLASSEN

HOGER BOUWEN



In de zone van hoger bouwen kan er 20% bvo bijkomend gerealiseerd worden ten opzichte van wat er op vandaag reeds gerealiseerd is.

We onderscheiden 2 grote aaneengesloten zones waar hoger bouwen mogelijk is: één in Westende-Bad en één in Middelkerke-Bad. Het gaat om zones die in directe relatie staan tot structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangsweg tot de kern.

In Westende-Bad is de vork van de Badenlaan naar de Portiekenlaan, Arendlaan en Meeuwenlaan met centraal de Sint-Therisiakapel een heel belangrijk structuurbepalend element.

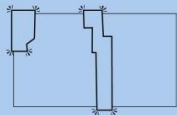
In Middelkerke onderscheiden we een zone in het toeristisch centrum tussen twee duingebieden met centraal het Epernayplein.

Voorwaarde:

- 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
- Stedenbouwkundige lasten
- Visuele meerwaarde

HOOGBOUW



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

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

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

Voorwaarde:

Het project ligt in een projectzone

De hoogte mag maximaal 2x de hoogte van de gebouwde omgeving zijn met als bovengrens 45m.

Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

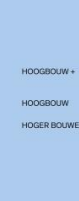
Het hoogteaccent dient optimaal ingezet te worden om de oriëntatie van de appartementen te verbeteren en kwalitatieve woonsten te bekomen. Dit biedt meer kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke bouwschil met een kwalitatieve voor- en achterkant.

Kwaliteitseisen om als baken in het stedelijk weefsel te werken:

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

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

HOOGBOUW+



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

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

Voorwaarde:

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

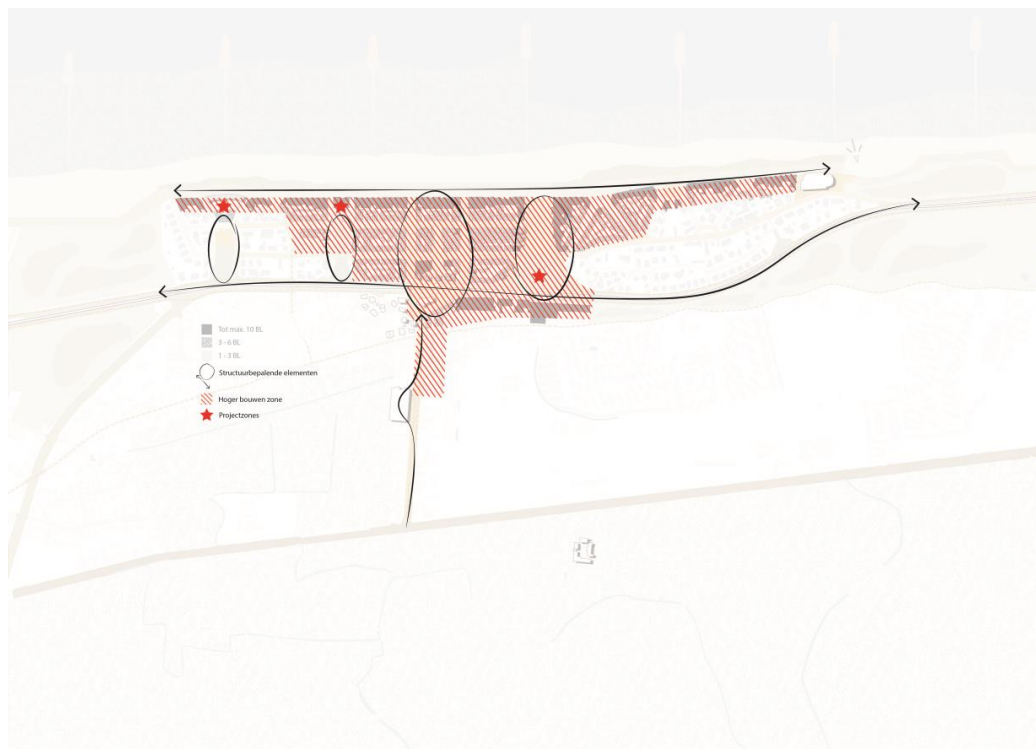
Kwaliteitseisen om als landmark in het landschap te werken:

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

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

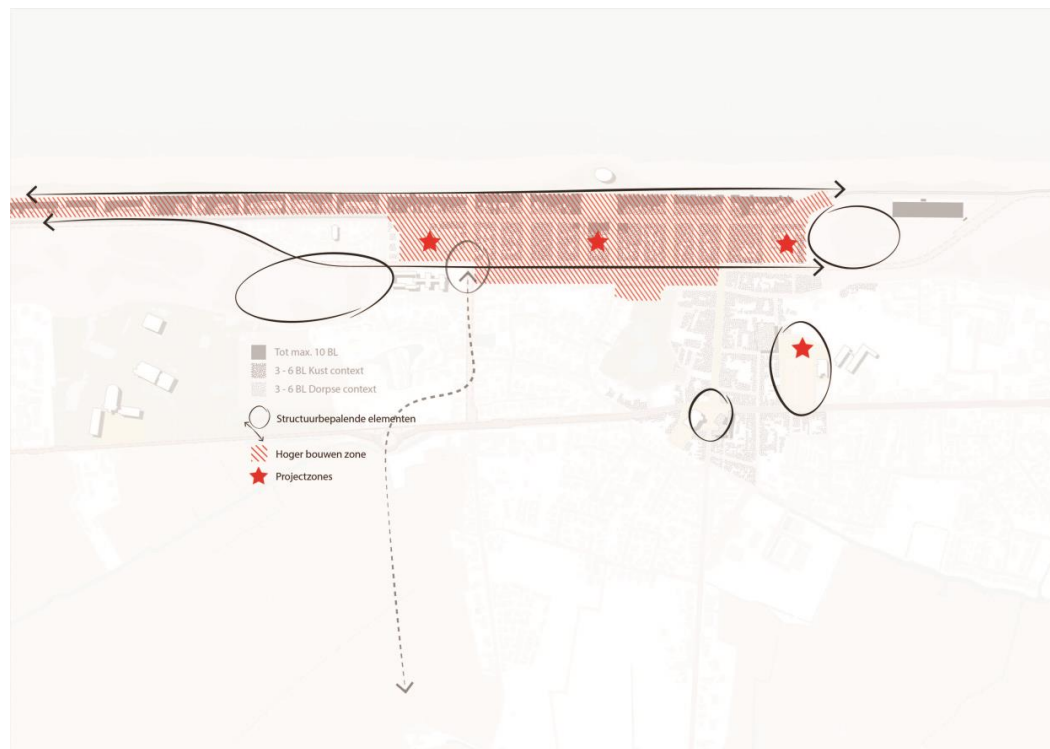
BELEIDSKADER HOGER BOUWEN

ZONERING EN PROJECTZONES



ZONES WESTENDE-BAD

- Het Rauschenbergplein (tussen Zonnelaan en Parklaan),
- Het bouwblok van Lac aux Dames aan het 'Sportplein',
- Het bouwblok aan het Otletplein



ZONES MIDDELKERKE

- Het bouwblok Tennis
- Het bouwblok van het René Mouchotteplein.
- Het bouwblok aan het Epernayplein
- Markt Middelkerke

RUP'S WESTENDE-BAD

RUP'S WESTENDE-BAD

VISIE



BASISZONE STEDELIJK WEEFSEL

- Woon- en leef kwaliteit
- Mix tussen permanente bewoning en tweede verblijvers

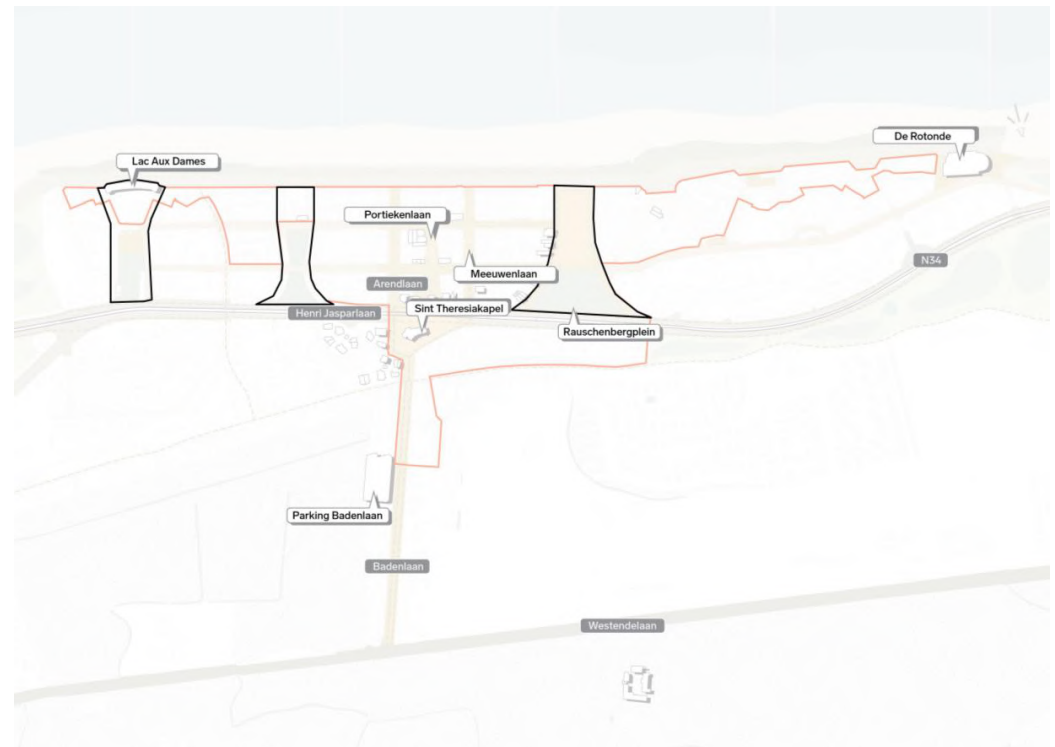
DEELZONE CENTRUM

- Ontwikkelen bruisende handelszone



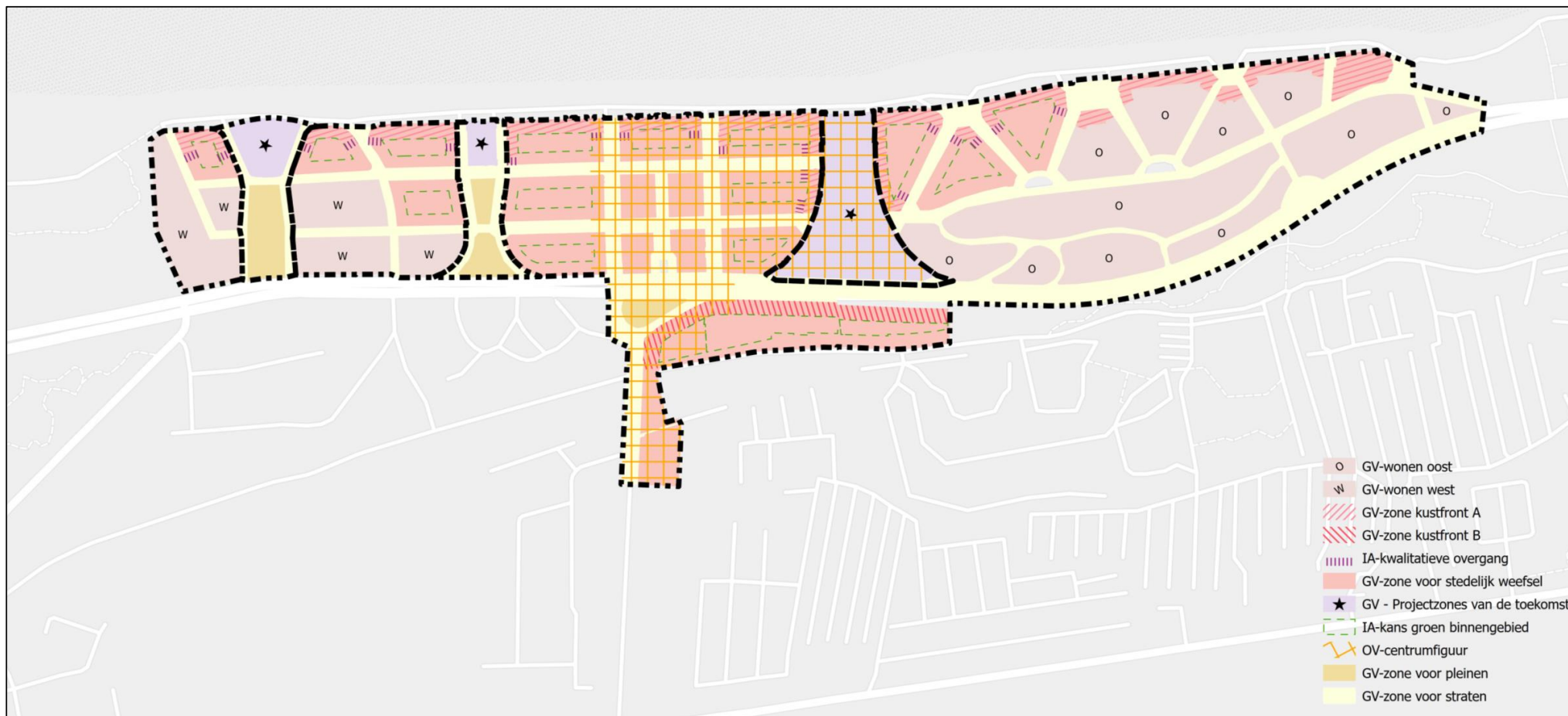
PROJECTZONES VAN DE TOEKOMST

- Mix tussen wonen, werken en (verblijfs-)recreatie
- Kwalitatief publiek domein



RUP'S WESTENDE-BAD

STRUCTUURSCHETS



RUP ZEEDIJK-TENNIS

RUP ZEEDIJK-TENNIS

VISIE

- Langsheen de Koninginnelaan - een belangrijke toegangsweg
- Ter hoogte van kruising Koninginnelaan en IJzerlaan – een belangrijke verbindingsweg
- Belangrijke gemeenschapsfuncties – waaronder woonzorgcentrum Haerlebout
- Zelf een belangrijk structuurbepalend element – grote open ruimte als centumparking



RUP ZEEDIJK-TENNIS

STRUCTUURSCHEETS

B

U

INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE

U

Part of Sweco

R

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

VOORONTWERP - STRATEGISCHE VISIE

De strategische visie zet de lange termijnvisie (20-30 jaar) uit voor de manier waarop we de komende decennia met de ruimte in Middelkerke willen omgaan. Ze focust daarbij op de lezing van het huidige ruimtegebruik, onderzoekt de uitdagingen waar we als gemeente voor staan en legt vervolgens ruimtelijke principes vast die doorwerken doorheen het volledige beleidsplan. Binnen de strategische visie wordt er geïntegreerd naar de ruimte van Middelkerke gekeken vanop een strategisch niveau, wat maakt dat er geen detailuitspraken gedaan worden. We focussen ons op de wijze waarop we met de ruimte zullen omgaan de komende decennia en welke strategieën we daarvoor zullen hanteren. De concrete voorvertaling van de principes en strategieën vanuit de strategische visie gebeurt binnen de verschillende beleidskaders.

UITGANGSHOUDING:

Toeristische aantrekkingskracht vergroten

- Kwalitatieve architecturale en ruimtelijke ontwikkeling van de toeristische centra Middelkerke en Westende
- Levendige en leefbare publieke ruimte het hele jaar door
- Wandel- en fietsrecreatie in het gave polderlandschap
- Beleving van de charme van de historische polderdorpen

Woon- en leefkwaliteit verhogen

- Kwalitatief aangepast woonaanbod, binnen bestaand ruimtebeslag
- Groene en kwalitatieve publieke ruimte

Een klimaatbestendig ruimtegebruik

- Rendementsverhoging van huidige ruimtebeslag teneinde het vrijwaren van het polderlandschap
- Vernieuwing van de zeedijk in Westende en Middelkerke als wapen tegen overstroming
- Inzetten op groenblauwe dooradering

STRATEGISCH RUIMTELIJKE THEMA'S:

Bebouwde ruimte

- Geen open ruimte meer aansnijden voor wonen
- Gezonde mix door een gevarieerd woonaanbod en een aangename en kwalitatieve woonomgeving
- Versterken identiteit van historisch gegroeide dorpen en woonconcentraties

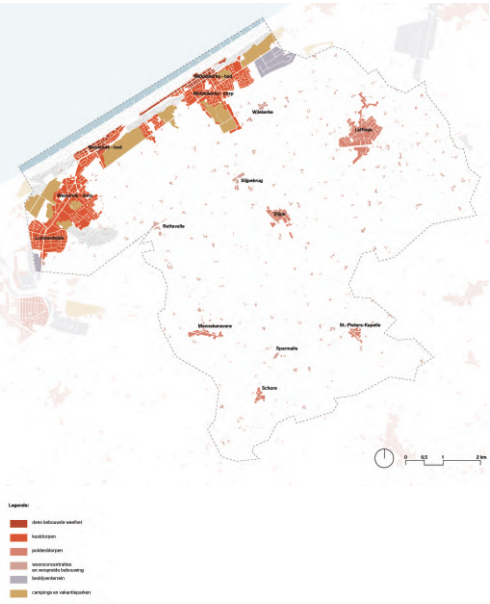
Publieke ruimte

- Een veilige, toegankelijke en vergroende publieke ruimte
- Drager van verdichting
- Duurzame verplaatsingen stimuleren en klimaatadaptieve maatregelen integreren

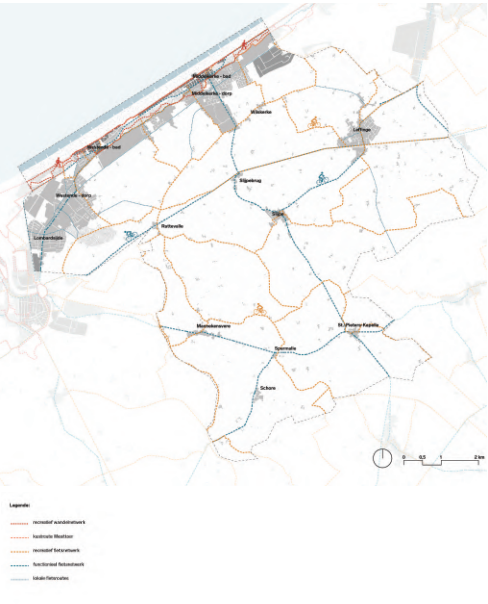
Groenblauwe ruimte

- Open landelijke ruimte bestendigen
- Inzetten op een sterkere landschaps- en natuurbeleving vanuit de bebouwde structuur

ruimte voor wonen/logeren, recreatie en werken



ruimte om zich te verplaatsen en te verpozen

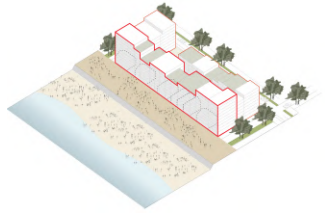


ruimte voor natuur, landbouw en beleving



Ruimtelijke strategieën bebouwde ruimte

Hoger bouwen en verdichten in de verstedelijkte kustband



- Algemene verdichtingsstrategie
- Hoogbouw op strategische locaties
- Geen doel op zich maar meerwaarde voor omgeving:
- Verhogen van woon- en leefkwaliteit
- Mix van woontypologieën en functies

Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken



- Opwaarderen van de binnengebieden bij verdichtingsprojecten:
- Creëren van doorsteken
- Collectieve voorzieningen, terrassen en tuinen

Kernversterking op maat van de dorpen in het hinterland



- Inzetten op woon- en leefkwaliteit
- Verhogen, vernieuwen en/of diversifiëren binnen het bestaande ruimtebeslag
- Landschappelijke inpassing
- Versterken van de identiteit

Kwalitatieve kampeerterreinen



- Kwaliteitsinjectie in de kampeerterreinen
- Groenblauw netwerk
- Alternatieve woonvormen

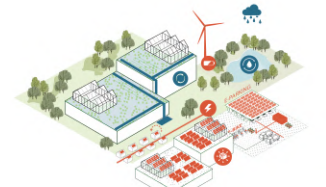


Strategisch inzetten van woonuitbreidingsgebieden (WUG)



- WUG's Leffinge ontwikkeling gepland
- WUG tussen Westende Dorp en Bad gedeeltelijk te ontwikkelen
- Overige WUG's ivf open ruimte

Duurzaam inrichten van bedrijventerreinen



- Ruimtelijke inpassing, buffering, zuinig ruimtegebruik,
- Inzetten op ecologie, biodiversiteit, water, duurzame mobiliteit, circulariteit en energietransitie

Ruimtelijke strategieën publieke ruimte

Publieke pleinen in de badplaatsen als schakels in het netwerk



- Kwalitatieve publieke ruimte als ontmoetingsplek

Handelscentra op mensenmaat



- Faciliteren van duurzame verplaatsingen te voet of met de fiets
- Onthardingsprojecten in de centra
- Parkeerplaatsen bundelen op strategische locaties



Fijnmazig netwerk i.f.v. polderdorpen en woonconcentraties



- Faciliteren van duurzame verplaatsingen, gekoppeld aan voorzieningen
- Fijnmazig netwerk van fiets- en wandelverbindingen in combinatie met het versterken van het landschap

Ruimtelijke strategieën groenblauwe ruimte

Groenblauwe dooradering in verstedelijkte weefsel



- Vergroenen en ontharden publiek domein
- Ontpitten van dense bouwblokken

Parallele verbindingen tussen duingebieden



- Realiseren van een aaneengesloten groenstructuur tussen de drie duinenzones
- Groenverbindingen langsheen de dijk en N34



Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap



- Robuuste verbindingen tussen kust, duinen en polderlandschap
- Aaneengesloten recreatief open ruimtesysteem

Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer



- Waterlopen, grachten en poelen als natuurverbindingen
- Water als klimaatbuffer tegen overstromingen en droogte

Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen



- Kleine landschapselementen (bomen, houtkanten, hagen etc.) langs wegen en oevers
- Beleving van de open ruimte

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

VOORONTWERP

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

Een zeer kenmerkende problematiek die vraagt om een kritische blik en een cruciale ingreep met grote weerklank voor heel Middelkerke- en Westende-bad is die van de schaalbreuk tussen de bebouwing langs de dijk en de zones achter de dijk met hieraan gekoppeld de problematiek van kwaliteitsgebrek binnen de dense bouwblokken. Ook de weginfrastructuur draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

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

ONTWIKKELINGSVISIE

Westende-Bad:



Vervangen van het verouderd patrimonium

Woonpatrimonium vernieuwen en een eenduidige publieke ruimte creëren

Centrumfiguur

De omgeving Badelaan, over de Sint-Therisiakapel, tot de Meeuwenlaan en Arendlaan uitbouwen als aangenaam handelscentrum.

Heraanleg van de pleinen

Extra aandacht aan het Portiekenplein en Rauschenbergplein.

Middelkerke:



Site Tennis als Pilotproject

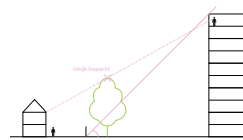
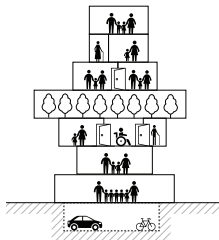
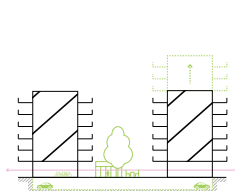
Herinrichting van de site met een poort-functie voor Middelkerke en als voorbeeld van een doorwaadbaar bouwblok

Nieuwe toegang tot Middelkerke

De nieuwe ontsluitingsweg moet de ingang naar Middelkerke verplaatsen naar de IJzerlaan om het centrum te ontlasten

Nieuw gemeentehuis

Bouw van een nieuw gemeentehuis en bijhorende de heraanleg van de markt



KWALITEITSPRINCIPES

Woonkwaliteit

- Kwalitatieve en diverse woonunits
- Private buitenruimte
- Collectieve voorzieningen (parkeren)

Beeldkwaliteit

- Openwerken van de bouwblokken met ruimte voor groen
- Levendige gevels

Publieke meerwaarde

- Projecten in samenhang met de omgeving

Duurzaamheid

- Verouderd patrimonium renoveren of vervangen rekening houdend met de huidige normen inzake duurzaamheid, leefkwaliteit en wooncomfort

Duurzaam parkeerbeleid en verkeersluwe handelscentra

- Parkeerplan dat inzet op randparkings om de dorpscentra te ontlasten.
- Inzetten op duurzame verplaatsingen te voet, met de fiets of het openbaar vervoer

Relatie tussen kern en natuurlijk landschap versterken

- Door in te zetten op ondergronds parkeren wordt ruimte gemaakt voor vergroening van het publiek domein
- De duingebieden worden doorgetrokken tot in het bebouwde weefsel (heraanleg dijk)

BELEIDSKADER HOGER BOUWEN & VERDICHTEN

VOORONTWERP

DOELSTELLINGEN BELEIDSKADER

Hefboom voor meer woon- en leefkwaliteit

Nieuwe en vernieuwende ontwikkelingsprojecten in de kern zorgen voor vernieuwde hedendaagse woonruimte, creëren verdichting op de juiste locatie en zorgen zo voor minder ruimtebeslag buiten de kern, wat op zijn beurt bijdraagt aan heel wat uitdagingen rond mobiliteit, energie en ecologie.

Creëren van een publieke meerwaarde

Verdichtingsprojecten worden gezien als hefboom om de woon- en leefkwaliteit te verhogen. Zo kan verdichten enkel worden toegelaten, indien het samengaat met een meerwaarde voor de directe omgeving zoals bv. meer en kwalitatiever openbaar domein, parkeeroplossingen, meer groen,

Overleg en dialoog

Kwaliteitsdialogen met de gemeente zijn noodzakelijk om tot een kwalitatief project te komen.



Referentie: Helderstoren en wandelboulevard in Knokke-Heist

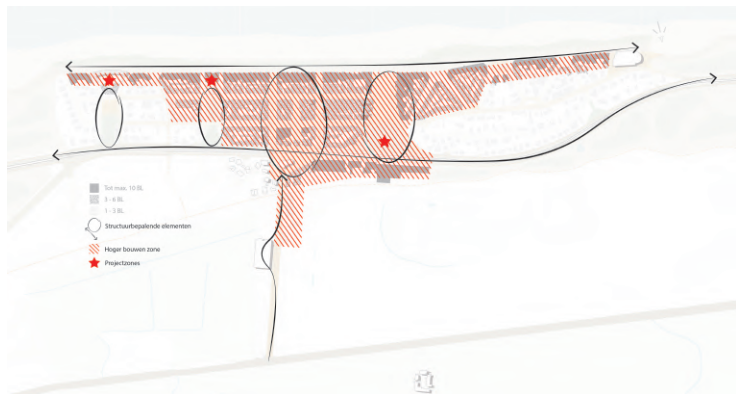
Hoger bouwen vormt geen doel op zich maar wordt aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van Middelkerke en Westende-Bad te versterken.

ZONES WESTENDE-BAD

De hoger bouwen zone concentreert zich op de bebouwing langs de dijk en tussen het Rauschenbergplein en het Otletplein.

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

- het Rauschenbergplein (tussen Zonnelaan en Parklaan),
- het bouwblok van Lac aux Dames aan het 'Sportplein',
- het bouwblok aan het Otletplein

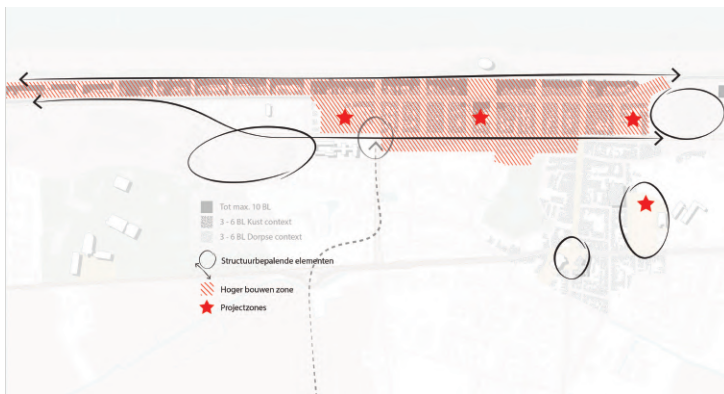


ZONES MIDDELKERKE

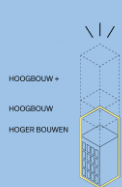
De hoogste bebouwing met gesloten bouwblokken situeert zich in de bouwblokken tussen de dijk en de Koninginnelaan. De hoger bouwen zone volgt deze lange structuur.

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

- het bouwblok Tennis
- het bouwblok van het René Mouchotteplein.
- het bouwblok aan het Epernayplein
- de markt



HOGER BOUWEN



In de zone van hoger bouwen kan er 20% bvo bijkomend gerealiseerd worden ten opzichte van wat er op vandaag reeds gerealiseerd is.

We onderscheiden 2 grote aaneengesloten zones waar hoger bouwen mogelijk is: één in Westende-Bad en één in Middelkerke-Bad. Het gaat om zones die in directe relatie staan tot structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangsweg tot de kern.

In Westende-Bad is de vork van de Badenaan naar de Portiekelaan, Arendaan en Meeuwaan met centraal de Sint-Therisiakapel een heel belangrijk structuurbepalend element.

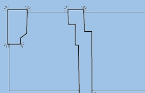
In Middelkerke onderscheiden we een zone in het toeristisch centrum tussen twee duingebieden met centraal het Epernayplein.

Voorwaarde:

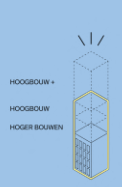
- OFWEL minimale breedte aan straatzijde nodig



- OFWEL zijn twee zijdes van het perceel/de percelen langs publiek domein gesitueerd



HOOGBOUW



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

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

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

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

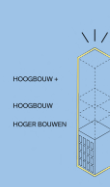
Het hoogteaccent dient optimaal ingezet te worden om de oriëntatie van de appartementen te verbeteren en kwalitatieve woonsten te bekomen. Dit biedt meer kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke boouwschil met een kwalitatieve voor- en achterkant.

Kwaliteitseisen om als baken in het stedelijk weefsel te werken:

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

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

HOOGBOUW+



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

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

Voorwaarde:

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

Kwaliteitseisen om als landmark in het landschap te werken:

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

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

RUP'S WESTENDE-BAD

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING TEM 09/03/2023

Met een intergratie van de andere plannen die opgemaakt zijn voor Westende-Bad (beeldkwaliteitsplan, masterplan,...) moet de opmaak van de verschillende RUP's voor Westende-Bad voor een groot deel gezien worden als de verdere concretisering, verfijning en juridische verankering van de visie zoals bepaald in het beleidskader. De basis van het beleidskader dient dan ook als basis voor de opbouw van de zonering en de voorschriften.

Er dient te worden benadrukt dat de vraag naar publieke meerwaarde de belangrijkste kwaliteitseis is om hoger te bouwen. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling die het RUP wil toelaten. Dit geldt zeker voor de projectzones waar naast de bebouwing ook moet worden nagedacht over de aanleg van publiek toegankelijke zones, onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen, voorzien van extra parkeerplaatsen...

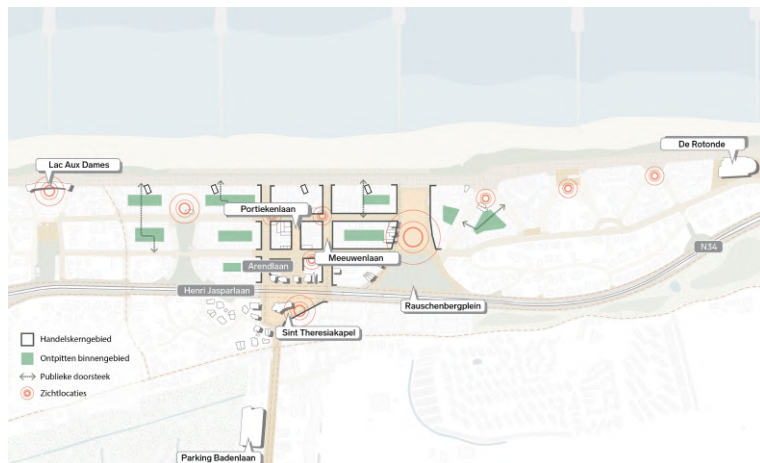
De publieke meerwaarde kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: door te ontpitten, het verbeteren van de doorwaadbaarheid, het faciliteren van publieke voorzieningen in de plint of het verbeteren van de oriëntatie en dus de woonkwaliteit van alle appartementen... Het is steeds van belang in te zetten op een kwalitatief ontwerp, zowel architecturaal van de buitenschil (voor- én achterkant) als kwalitatief met aangename leefruimtes binnen, met een mix aan typologieën, grootte en type verblijvers. 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.

Projecten binnen de hoger bouwen zone moeten inzetten op een levendige plint. Onder levendige plint verstaan we zowel commerciële functies 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.

Er stellen enkele uitdagingen die een impact hebben op de beeldkwaliteit van Westende-Bad:

Er dient een antwoord geboden te worden op de huidige chaotische indruk van de vele blinde en onafgewerkte gevels, waarbij gestreefd wordt naar een betere relatie tussen aangrenzende volumes met een hoogteverschil. Dit kan door bijvoorbeeld het voorzien van getrapte gevels waardoor een gelijkmatigere overgang ontstaan. Bij een verschil in bouwhoogte tussen twee aangrenzende percelen, dient een open zijgevel ontworpen te worden. 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.

Bijkomend is het van belang om als eis te stellen dat bij vernieuwing van een appartementsgebouw, de achtergevel ontworpen wordt volgens de kwaliteitseisen van voorgevel.



- Verdichten om de open ruimte te vrijwaren
- Hoger bouwen op basis van structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangswegen
- Kwalitatieve woonomgevingen
- Toegankelijke gebouwen en publieke ruimtes
- Mix van woontypologieën
- Vernieuwen van het oude patrimonium
- Relaties tussen volumes met hoogteverschil door getrapte en open gevels
- Aandacht voor vergroening en waterinfiltratie
- Vergroenen van het straatbeeld
- Doorwaadbaar weefsel door trage wegen
- Behouden van het open weefsel
- Toegankelijke binnengebieden
- Plaatsen voor ontmoeting
- Publieke voorzieningen in de plinten van gebouwen



Structuurbepalende elementen



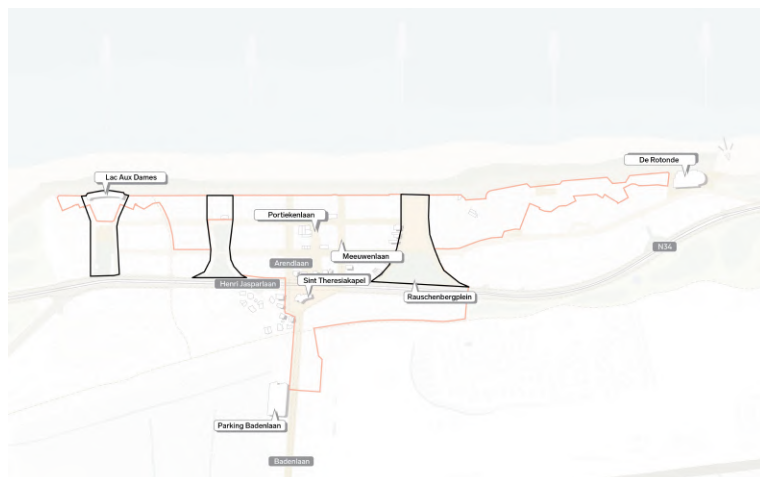
Morfologie



Belangrijke verkeersassen



Belangrijke zichtassen



Basiszone stedelijk weefsel

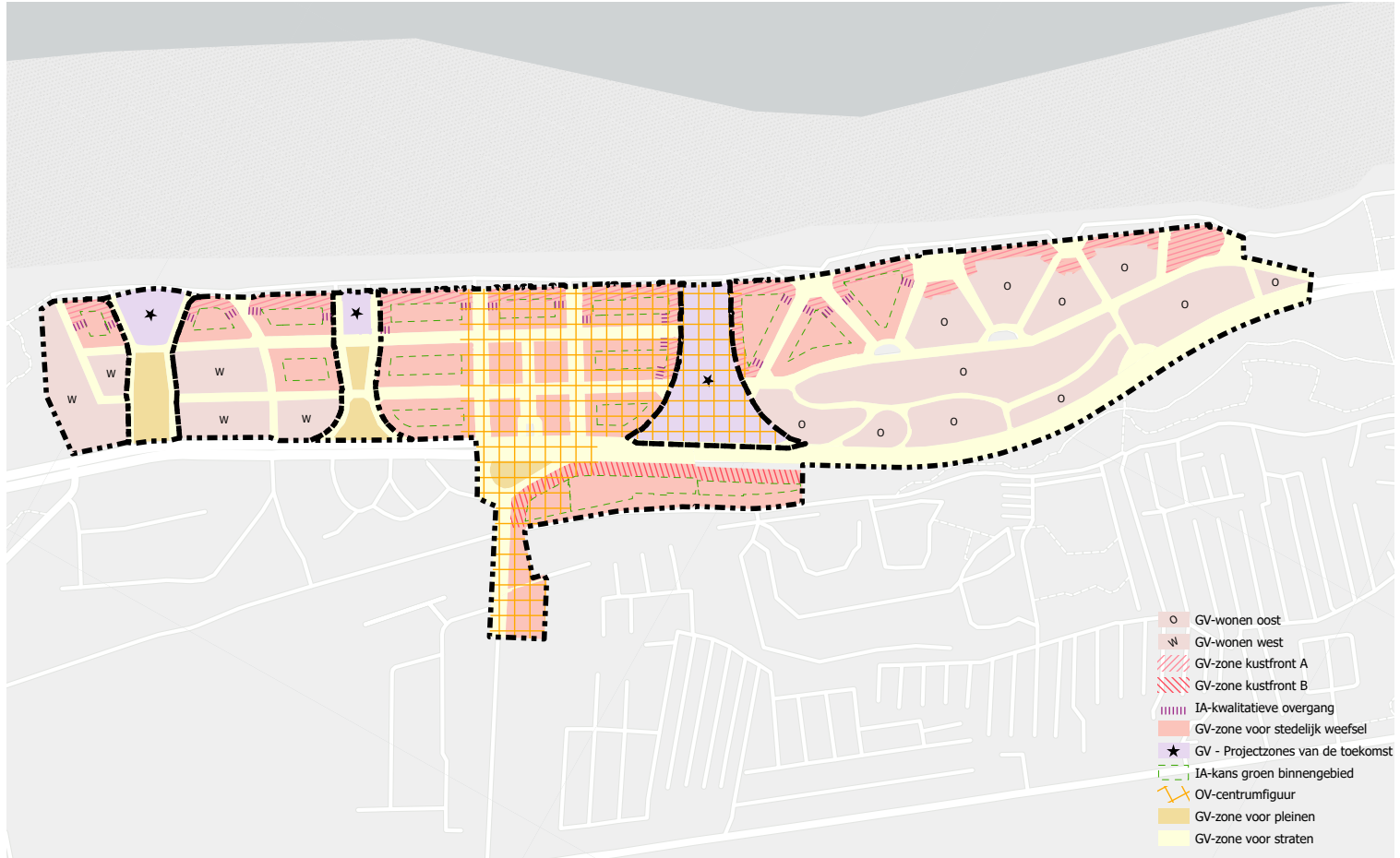
- Omvat het bestaande verstedelijkte weefsel met veelal appartementsgebouwen (permanente bewoning en tweede verblijven)
- woon- en leefkwaliteit
- een goede mix tussen permanent bewoners en tweede verblijvers/verblijfsrecreatie

Deelzone centrum

- In de 'vork' (zone Arendlaan, Portiekenlaan en Meeuwenlaan) en rond het Rauschenbergplein inzetten op commerciële functies
- Dit is de locatie bij uitstek om een bruisende handelszone te ontwikkelen

Projectzones van de toekomst

- Gebieden vanuit hun ligging langs belangrijke verkeersassen, zichtassen, vanuit hun morfologische situatie en hun potentie als centrale schakel en impulsgebied voor hun directe omgeving: Rauschenbergplein, Sportplein en Otletplein
- Deze projectzones worden ontwikkeld als mix tussen wonen, werken en (verblijfs-)recreatie en hebben als doel om de leesbaarheid van de kern te verhogen en een meerwaarde te bieden voor de omliggende publieke ruimte.
- Het publieke domein rondom dient kwalitatief te worden ingericht met oog voor waterinfiltratie, vergroening en kwalitatief materiaalgebruik.
- Voetgangers en fietsers dienen er de nodige ruimte te krijgen om zich te verplaatsen en te verpozen.



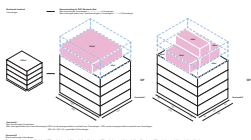
- GV-wonen oost
- ◻ GV-wonen west
- ▨ GV-zone kustfront A
- ▨ GV-zone kustfront B
- ▨ IA-kwalitatieve overgang
- ▨ GV-zone voor stedelijk weefsel
- ★ GV - Projectzones van de toekomst
- ▨ IA-kans groen binnengebied
- ▨ OV-centrumfiguur
- ▨ GV-zone voor pleinen
- ▨ GV-zone voor straten

STRUCTUURSCHETS WESTENDE-BAD

Zone voor stedelijk weefsel

Binnen de zone voor stedelijk weefsel kan er worden verdicht.

- Bouwhoogte: bestaand gemiddeld aantal bouwlagen per stedenbouwkundig geheel +20%.
- Om een goede mix te behouden tussen permanente verblijvers en toerisme wordt een minimale gemiddelde netto-vloeroppervlakte per gebouw vastgelegd van 90m² voor een wooneenheid. Daarbij komt dat de oppervlakenormen per type woning (studio, 1-, 2-, 3- en >3slaapkamerappartement) vanuit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen gelden.
- Woningen moeten ingericht worden als levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn pro-actieve assistentiewoningen.
- De achtergevels worden kwalitatief ontworpen, zoals dit ook voor de voorgevels het geval is. Daarbij komt dat blinde zijgevels niet worden toegelaten. Bij een verschil in bouwhoogte tussen twee aangrenzende percelen, dient een open zijgevel ontworpen te worden.
- Met uitzondering van grondgebonden woningen wordt bij nieuwbouw of herbouw verplicht voorzien in een plat dak dat wordt aangelegd als een kwalitatief extensief groendak en/of als private of collectieve daktuin.
- Er worden voorschriften opgenomen i.f.v. een levendige plint. Het integraal gesloten voorzien van de plint of d.m.v. poorten wordt niet toegelaten.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk ondergronds voorzien teneinde de binnengebieden te ontharden en te voorzien van kwalitatief groen. Verharding in de binnengebieden wordt beperkt. De noodzakelijke verharding wordt zoveel mogelijk waterdoorlatend voorzien en/of watert af in aanliggende groenvakken.



Doelstelling Middelkerke en Vlaanderen: geen ruimte-impact

Doelstelling Middelkerke: Kwalitatieve architectuur

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Kwalitatieve architectuur

Indicatieve aanduiding kans groen binnengebied

Binnen deze indicatieve aanduiding wordt gewerkt aan een kwalitatieve invulling van de binnengebieden in de bouwblokken. Deze ruimte wordt zoveel mogelijk ingericht als collectieve groene buitenruimte en als ontmoetingsplek ingevuld. Aandacht dient te gaan naar de doorwaadbaarheid van het gebied. Deze tuinzone(s) bevinden zich in de interne plandelen en sluiten maximaal aan bij de leefruimten van de wooneenheden.

Indicatieve aanduiding kwalitatieve overgang

Op de overgang van de deelzone kustfront A naar het stedelijk weefsel met een lagere bouwhoogte dient een kwalitatieve overgang te worden ontworpen. Een getrapte gevel wordt opgelegd om een gelijkmatigere overgang te creëren, waarbij leefvertrekken kunnen geënt worden op toegankelijke platte groene daken.

Overdrukzone centrumfiguur, zeedijk en front in 2de lijn

Deze zone wordt specifiek aangeduid i.f.v. de opwaardering van de publieke ruimte en de koppeling met de levendige plinten van de aanliggende bebouwing. Hierbij kan er een minimale hoogte van de plint (minimaal 4,5m) worden opgelegd om steeds plek te kunnen bieden aan handels- en horecafuncties.

Zone voor wonen west en zone voor wonen oost

In deze zone zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten in een open typologie teneinde het groene en open karakter van deze wijken te behouden en versterken. Een substantieel bijkomende footprint van de bebouwing en bijkomende verharding wordt niet toegelaten.

Zone voor straten en pleinen

Het publieke domein dient kwalitatief te worden ingericht met oog voor waterinfiltratie, vergroening en kwalitatief materiaalgebruik. Voetgangers en fietsers dienen de nodige ruimte te krijgen om zich te verplaatsen en te verpozen.

Projectzone van de toekomst en Projectzone voor plein van de toekomst

Hoogbouw of hoogbouw+ wordt toegelaten, zoals bepaald in beleidskader en onder voorwaarden bepaald vanuit het beleidskader hoger bouwen en verdichten.

- Hier wordt een minimale netto vloeroppervlakte van 55m² opgelegd voor de wooneenheden per gebouw (cf. verordening). Per projectzone zal een maximale footprint en verhardingsgraad worden opgelegd.
- Het planMER zal bepalend zijn naar de vorm en locatie van de eventuele hoogbouw op deze locaties.
- Er dient dan ook steeds een informatief globaal inrichtingsplan worden bijgevoegd (als onderdeel van de verantwoordingsnota). De globale inrichtingsstudie bewaakt de eenheid van de zone. De niet bebouwde ruimte horende bij een gebouw wordt altijd in eenzelfde fase aangelegd als het gebouw. Ook voldoet het aantal parkeerplaatsen op de site in iedere fase voor de te realiseren functies. De buitenruimte horende bij latere aanlegfasen krijgt minimaal een tijdelijke inrichting. Het inrichtingsplan bevat minimaal volgende elementen:
 - het voorziene programma (BVO per functie en berekening parkeernormen voor wagens en fietsen)
 - ontsluitingsstructuur voor verschillende modi
 - inrichting van de buitenruimtes waarbij een groenplan, een plan van de verharding (materiaal en functie) en een plan met voorzieningen inzake hemelwaterbuffering, afwatering en (her)gebruik wordt opgenomen
 - organisatie verzamelen afval en afvalophaling
 - voorzien maatregelen inzake een goede ruimtelijke ordening en een kwalitatieve ontwikkeling. Volgende criteria kunnen van belang zijn inzake een kwalitatieve ontwikkeling:
 - zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
 - compact bouwen;
 - zongericht bouwen;
 - aandacht voor laag energieverbruik;
 - geluidsluw ontwerpen;
 - aandacht voor een goed windklimaat bij een bouwhoogte vanaf 30m;
 - aandeel groen ten opzichte van verharde ruimte;
 - harmonisch park- en groenbeheer voor alle semipublieke en collectieve groene ruimtes;
 - creatie van bijkomende groen- en natuurontwikkeling;
 - vermijden van hemelgloed.
 - mogelijkheden tot hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie

Doelstelling Middelkerke en Vlaanderen: geen ruimte-impact

RUP ZEEDIJK-TENNIS

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING TEM 09/03/2023

RUP Zeedijk - Tennis maakt deel uit van het toeristisch centrum op een locatie die duidelijk in relatie staat tot meerdere belangrijke structuurbepalende elementen binnen de kern van Middelkerke

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

- De zone ligt langsheen de Koninginnelaan, een belangrijke toegangsweg van Middelkerke komende van Westende-Bad
- De zone ligt bovendien ter hoogte van de kruising van de Koninginnelaan met de IJzerlaan. Een belangrijke verbindingsweg, die aan belang zal winnen met de komst van de nieuwe toeristische ontsluitingsweg.
- Er zijn belangrijke gemeenschapsfuncties in de nabije omgeving, zoals woonzorgsite Haerlebout, die een bepaalde aantrekkingskracht hebben.
- De site is momenteel zelf een belangrijk structuurbepalend element in Middelkerke als grote ongeorganiseerde open ruimte, die dienst doet als belangrijke centrumparking.

Voorbeeldfunctie

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

- Omdat het perceel in de feitelijke toestand nog volledig onbebouwd is, is er een grote vrijheid om de krachtlijnen uit het beleidsplan te implementeren;
- Een voorbeeldfunctie voor het gebruik van hoger bouwen en hoogbouw als tool om gebiedsontwikkeling te sturen;
- Een voorbeeld vanuit mogelijkheden naar koppelingen met publieke meerwaarde en kwaliteitseisen;
- Een voorbeeldfunctie van de inrichting van een poortfunctie, met een symbolische historische insteek;

Vernieuwd bouwblok als meerwaardecreatie hoogbouw

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.

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

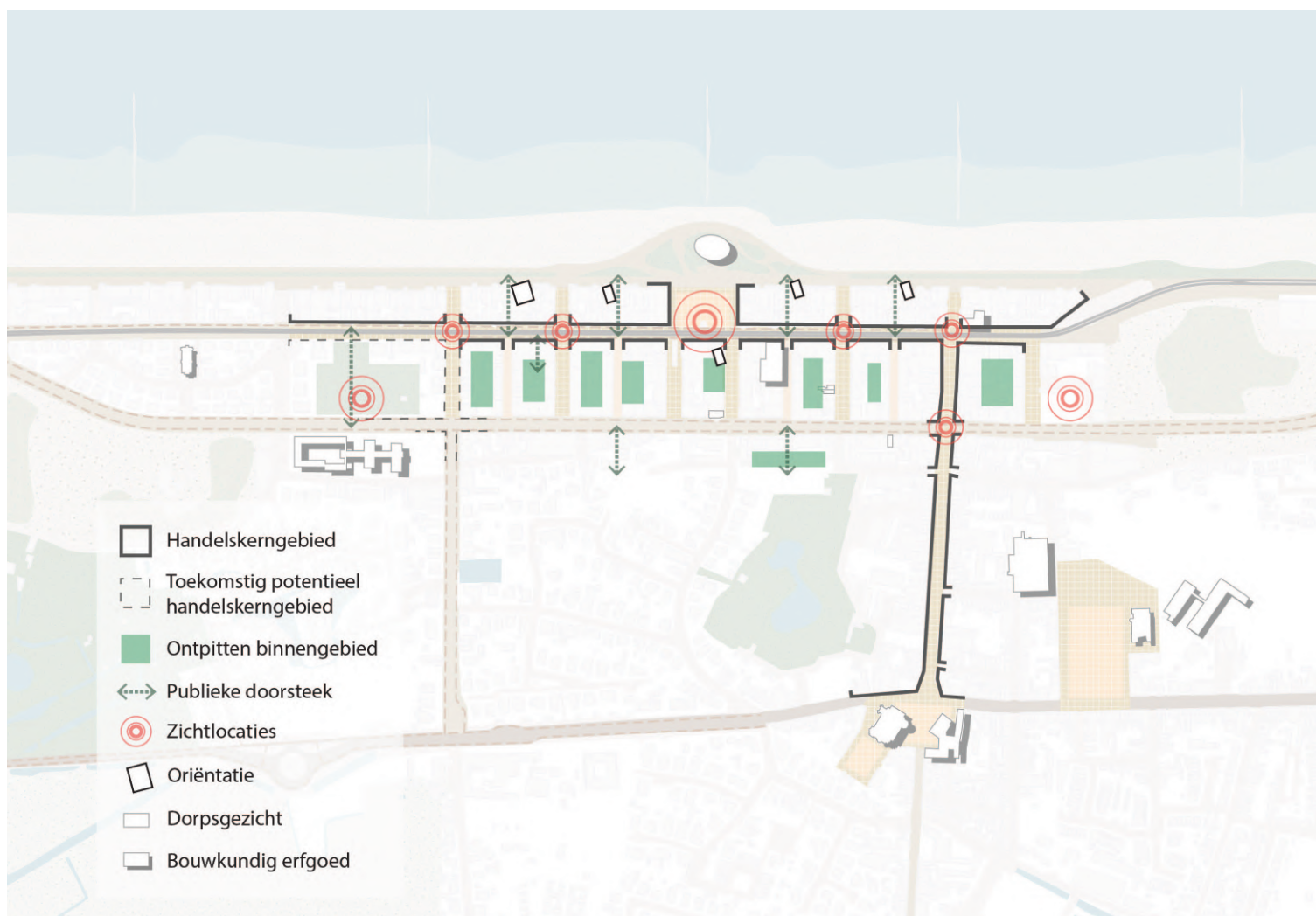
Het beleidskader hoger bouwen beperkt zich tot enkele kansen die het gebied kent, maar zowel het huidige RUP en de voorbeeldfunctie veronderstellen een meer verregaande vorm van meerwaarde voor dit bouwblok.

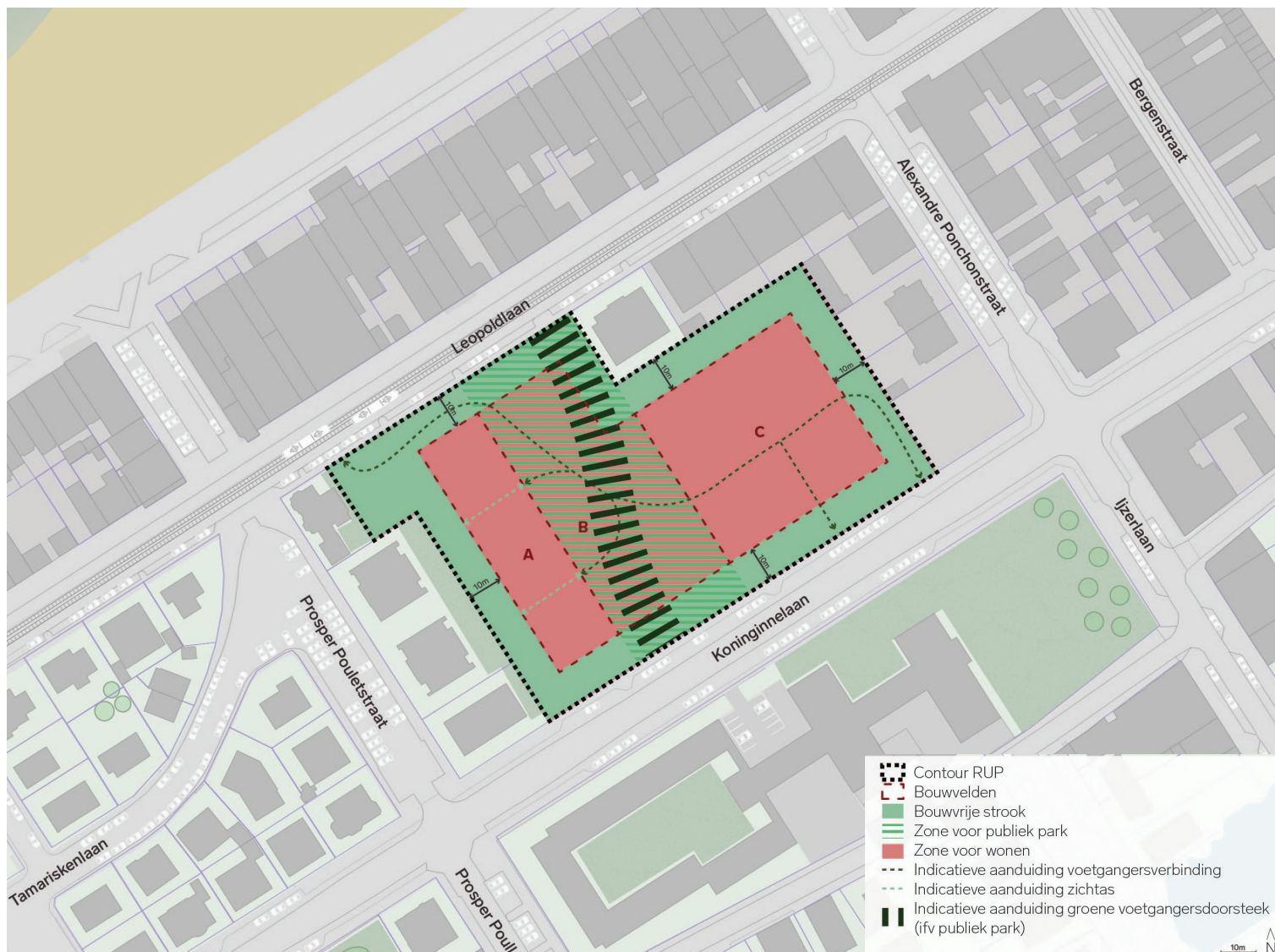
De problematiek van 'te minerale bouwblokken' die niet of moeilijk te ontpitten zijn (wegens vrijwel geen pit) in het deel van het centrum achterliggend aan de 'Atlantic Wall' en de schaalbreuk aan de achterzijde van de 'Atlantic Wall' moeten samen bekeken worden om tot een gezamenlijke oplossing te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

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

Vernieuwd bouwblok als meervoudig voorbeeld binnentuin

Gaande van publiek karakter tot collectief privaat karakter. Hoe groter de binnenblokzone en hoe minder ingesloten, hoe opener ook het karakter kan zijn.

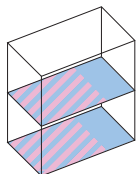




STRUCTUURSCHETS ZEEDIJK-TENNIS

Zone voor wonen

- De focus ligt binnen het plangebied op wonen. De grootte van de plekken en de potentie naar een publieke doorwaadbaarheid biedt echter wel mogelijkheden naar integratie van gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele functies (incl horeca), recreatieve functies e.d. Minimum 70% van het bvo (bruto vloeroppervlakte) moet gevrijwaard worden voor wonen.



Doelstelling Middelkerke en Vlaanderen: geen ruimte-impact

Doelstelling Middelkerke: Kwalitatieve architectuur

- Omeent goedemix te behouden tussen permanente verblijvers en toerisme wordt een minimale netto-vloeroppervlakte per gebouw opgelegd van 70m² voor de woonegelegenheden.

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

Drie bouwvelden

1. bouwhoogte/bouwdiepte

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

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

- Deelzone A: beperking tot maximaal 6 bouwlagen, enkel mits verantwoorde afstandsregels.

- Deelzone B: doorzichten en de doorloop van de bredere groenzone primeert op de bouw mogelijkheden. Een lagere maximale bebouwingsgraad wordt gecombineerd met beperkt hoger bouwen tot maximaal 10 bouwlagen (niet als herkenningspunt, maar als aansluiting).

- Deelzone C: hoogbouw+ toegelaten, zoals bepaald in beleidskader en onder voorwaarden bepaald vanuit het beleidskader hoger bouwen. Bij een hoogteaccent zal een hoogbouweffectenrapport worden opgelegd, waarbij de mogelijke negatieve impact (slagschaduw, inkijk, windval,...) binnen een totaalproject dient bekeken te worden en er milderende maatregelen kunnen worden opgelegd.

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

2. bebouwingsgraad/aandeel groen

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

- Deelzone A: gezien de ingetekende vorm op onderstaande structuurschets reeds een beperkte oppervlakte en bouwdiepte heeft kan deelzone A volledig bebouwd worden. Er geldt binnen deze zone een maximale bebouwingspercentage van 100%.

- Deelzone B: binnen deze zone ligt de focus op het inrichten van een publiek park. Er geldt bijgevolg een maximale bebouwingspercentage van 25%.

- Deelzone C: er geldt binnen deelzone C een maximaal bebouwingspercentage van 80%, de resterende oppervlakte dient ingericht te worden als collectief groen.

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

Minimaal worden nerverbindingen voorzien i.f.v. de vooropgestelde doorwaadbaarheid.

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

Zone voor publiek groen

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

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

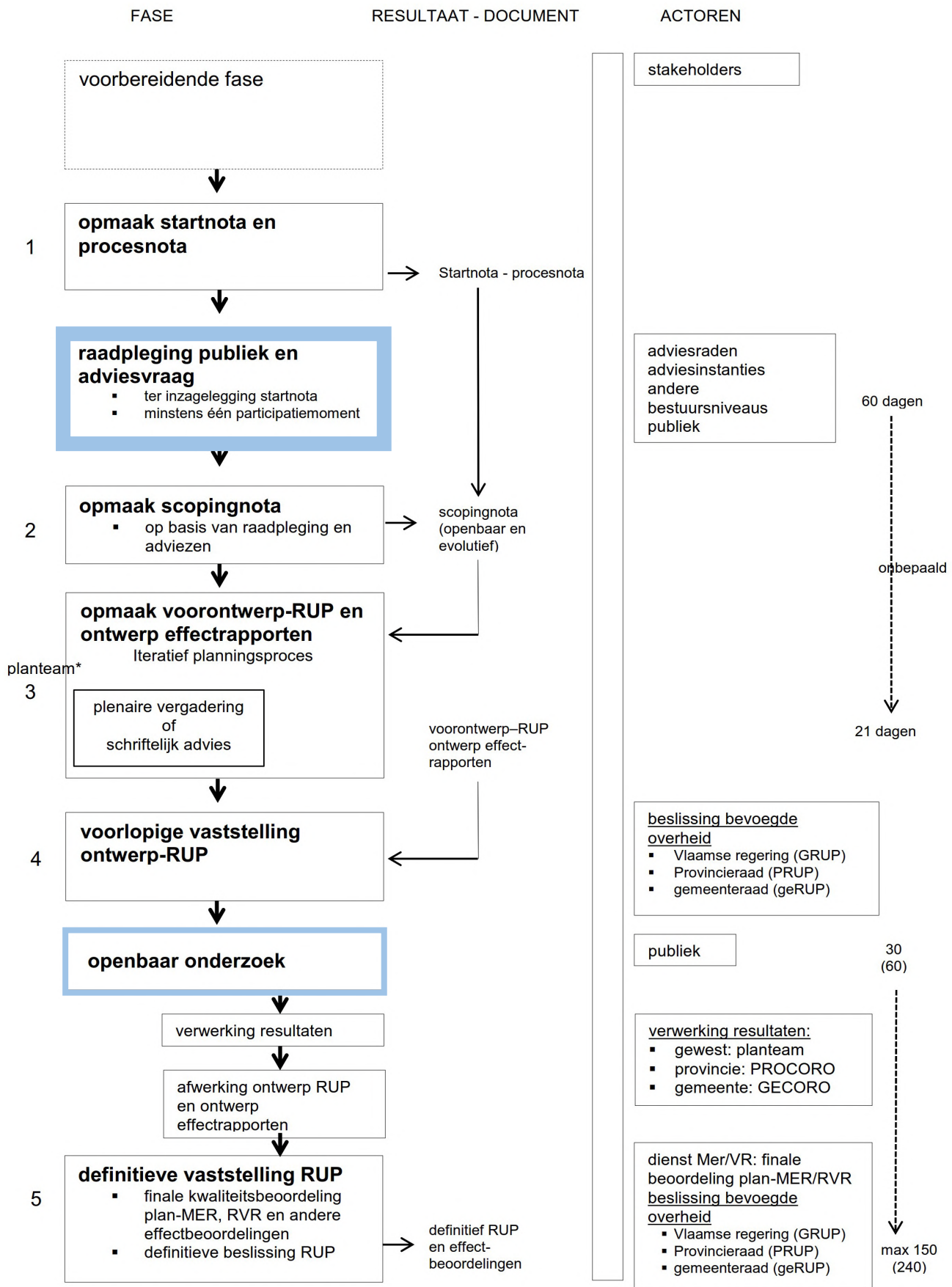
Fasering en inrichtingsstudie

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

Er dient dan ook steeds een informatief globaal inrichtingsplan worden bijgevoegd (als onderdeel van de verantwoordingsnota). Hierin wordt de totaalvisie voor het volledige plangebied opgenomen.

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

PROCES



*de dienst Mer of VR maken deel uit van planteam ingeval van mogelijke aanzienlijke effecten op mens en milieu