

WELKOM

op de

Infomarkt van het Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke en bijhorend strategisch plan-MER

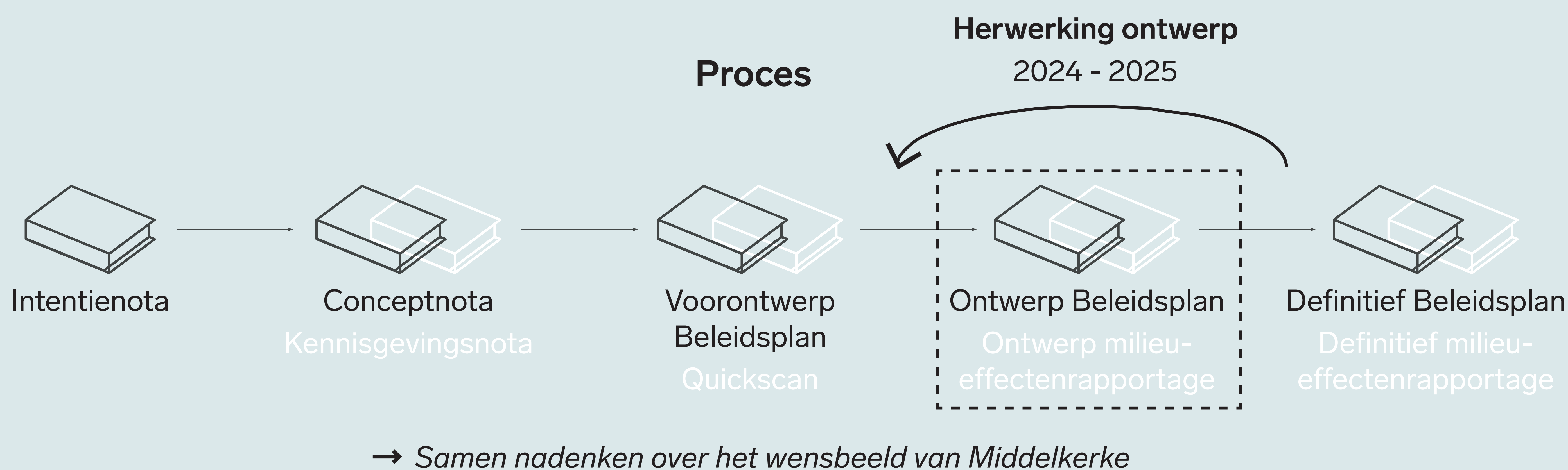
12 juni 2025

Van structuurplan naar beleidsplan

- 2008 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Middelkerke
Vernieuwde focus in ruimtelijke planning: druk op open ruimte, duurzaamheid, klimaat, ruimtelijk rendement, multimodale knopen, ...
- 2018 Goedkeuring strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
Middelkerke wilt nieuwe uitdagingen aangrijpen om grondgebied sterker kwalitatief, duurzaam en met meer maatschappelijke en economische toegevoegde waarde te 'verbouwen'.
- 2020 Start opmaak gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke
- 2025 Definitieve goedkeuring gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke

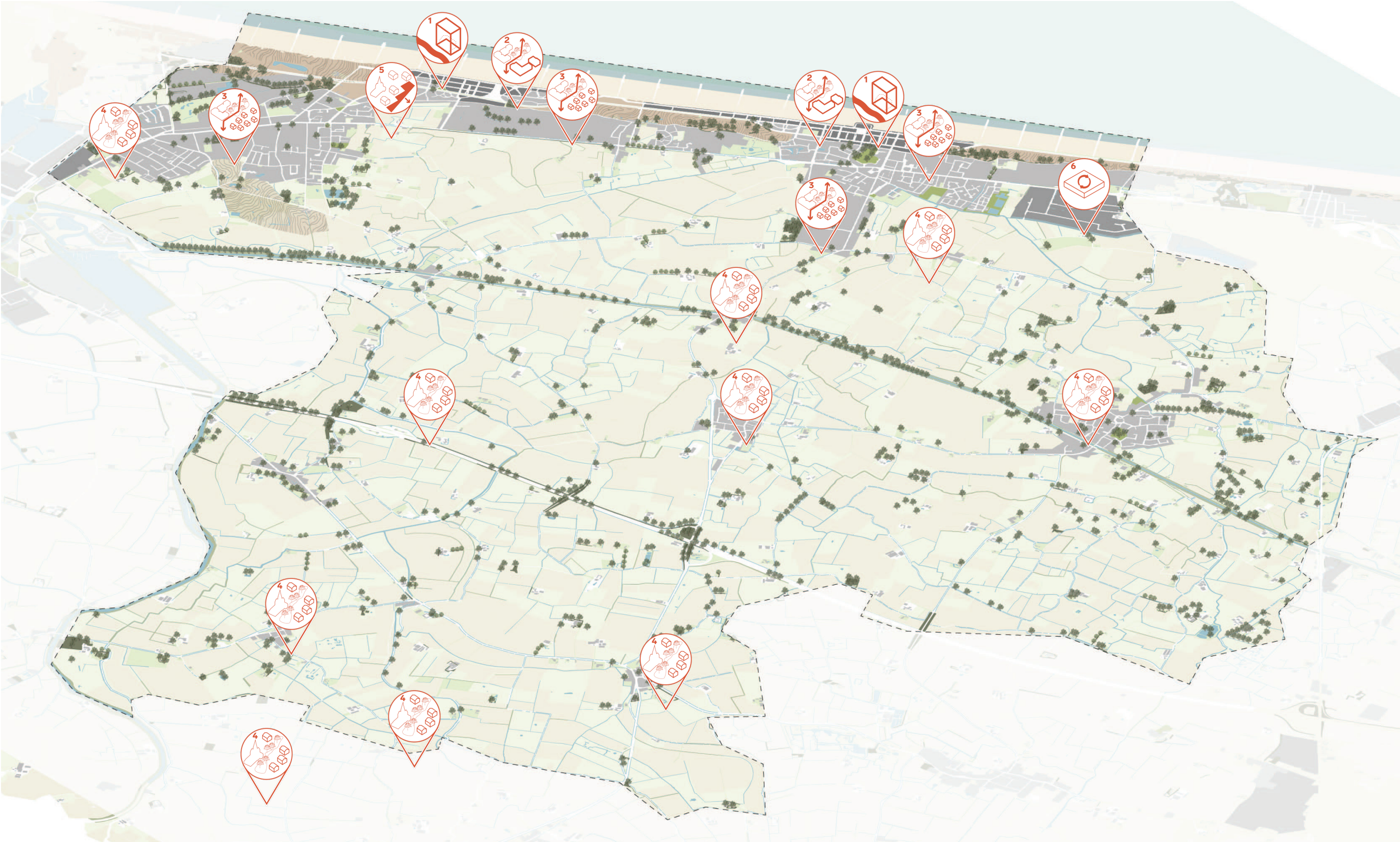
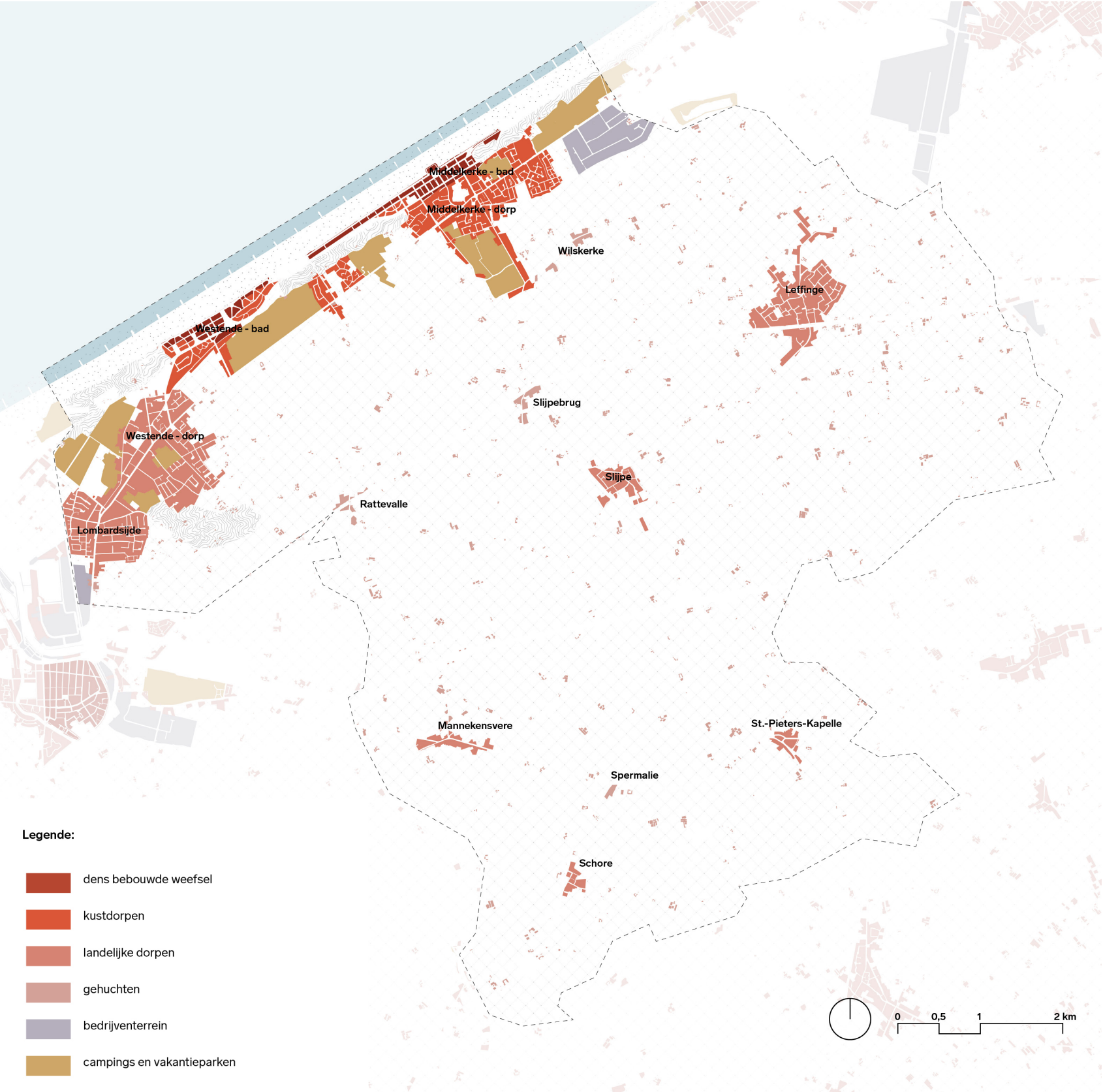
Herwerking ontwerp Beleidsplan Ruimte Middelkerke en bijhorend strategisch plan-MER

Op basis van de ontvangen adviezen en inspraakreacties, tijdens het openbaar onderzoek van december 2023 tot en met februari 2024, besliste het College van burgemeester en schepenen om het ontwerp Beleidsplan Ruimte te hervatten. Het voorliggende ontwerp Beleidsplan Ruimte en het bijhorende strategisch plan-MER bestaan uit een herwerking van het oorspronkelijke ontwerp.



Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

THEMA 1 BEBOUWDE RUIMTE | Ruimte voor wonen / logeren, recreatie en werken

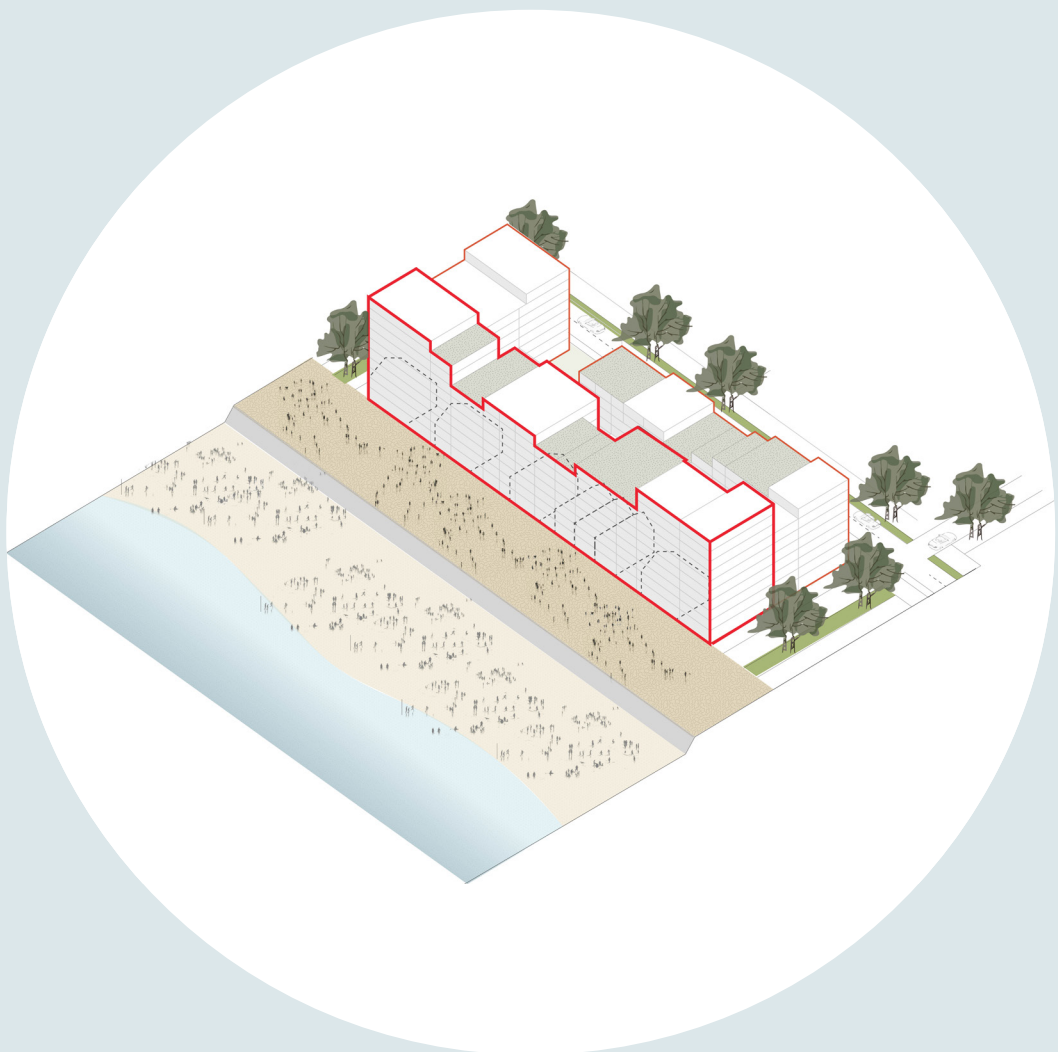


- 1 Woonkwaliteit verhogen in de verstedelijkte kuststrook
- 2 Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken
- 3 Kwalitatieve campings en vakantieparken
- 4 Geen verdichting, maar kernversterking op maat van de landelijke dorpen in het hinterland
- 5 Woonuitbreidingsgebieden strategisch in relatie tot hoger bouwen
- 6 Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

AMBITIE

- Geen open ruimte meer aansnijden voor harde bestemmingen
- Bijkomend woonaanbod binnen de bestaande mogelijkheden
- Duurzaam en gevarieerd woonaanbod en een aangename en kwalitatieve woonomgeving voor een verscheidenheid aan doelgroepen
- Versterking van identiteit historisch gegroeide landelijke dorpen en gehuchten

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



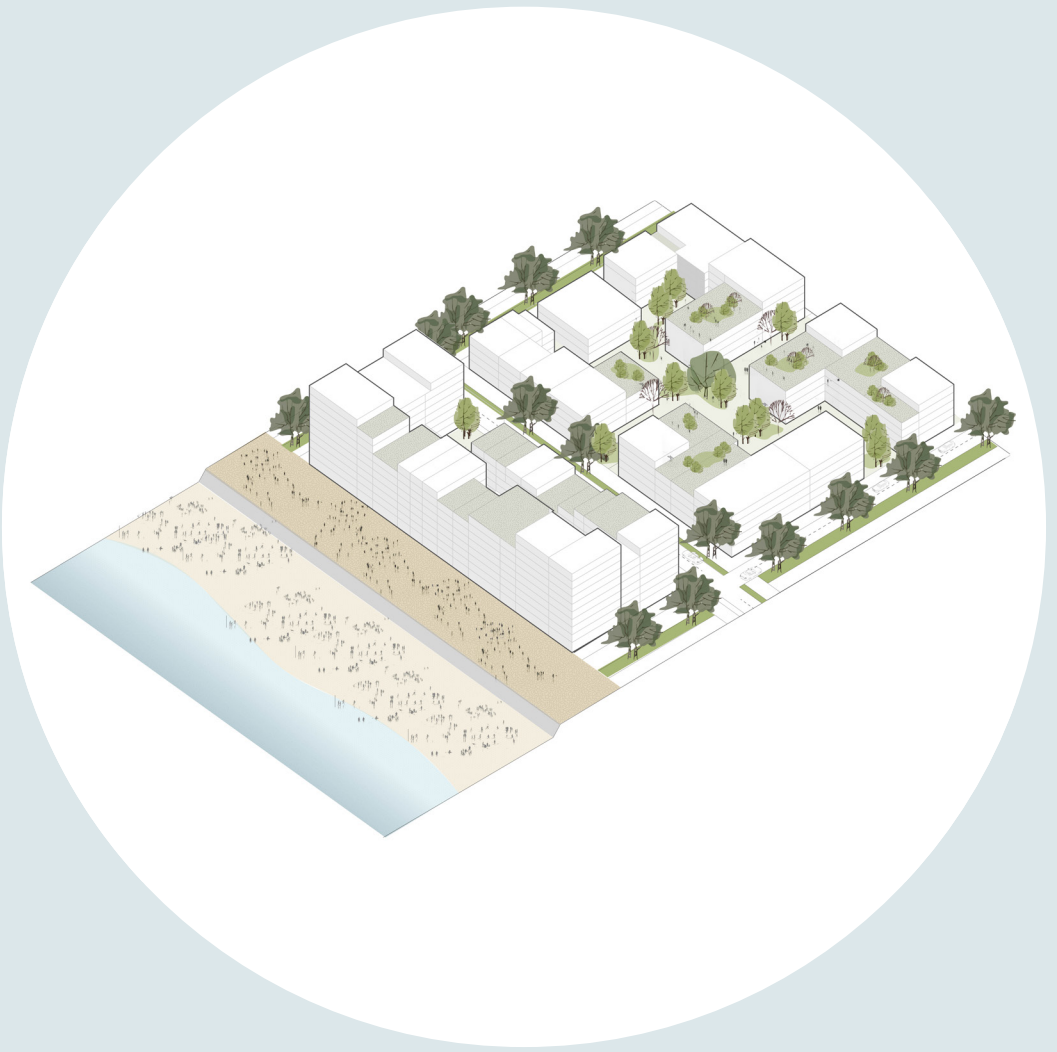
Woonkwaliteit verhogen in de verstedelijkte kustband

- We wensen de woon- en leefkwaliteit te verhogen en beogen een klimaatbestendig ruimtegebruik.
- We stellen drie grote strategieën voorop voor verdere verdichting
 1. Verhogen, niet verdichten
 2. Verdichten en verhogen
 3. Niet verdichten, niet verhogen



Geen verdichting, maar kernversterking op maat van de landelijke dorpen in het hinterland

- Woonaanbod vernieuwen en/of differentiëren binnen bestaande ruimtebeslag
- Delandelijke dorpen en gehuchten komen niet in aanmerking om een grote bevolkingsgroei op te vangen of bijkomende open ruimte aan te snijden
- De focus ligt op het versterken van de eigenheid, charme, kwaliteit en identiteit van het dorp.



Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken

- Verdichtingsprojecten binnen deze bouwblokken dienen gekoppeld te worden aan het stelsmatig opwaarderen van de binnengebieden
- Door te streven naar (her)ontwikkelingen waarbij meer dan één perceel wordt aangepakt verhoogt de potentie om collectieve voorzieningen, terrassen en tuinen en doorsteken voor zacht verkeer te integreren



Woonuitbreidingsgebieden (WUG) strategisch in relatie tot hoger bouwen

- In eerste instantie wordt voor bijkomend woonaanbod gezocht naar ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag
- De woonuitbreidingsgebieden kunnen echter een belangrijke rol vervullen in het bekomen van bestemmingsneutraliteit, het bepalen van het sociaal objectief of het opvangen van een bijkomende woonopgave.
 1. WUG Badenlaan kan onvoorwaardelijk aangesneden worden voor de realisatie van het sociaal objectief of het opvangen van de bijkomende woonopgave
 2. Het WUG gelegen in Slijpe kan strategisch ingezet worden in het kader van bestemmingsneutraliteit.



Kwalitatieve campings en vakantieparken

- Herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande campings en vakantieparken door in te zetten op ontharding, duurzaam water- en afvalbeheer, alsook het stimuleren van duurzame energieopwekking, mobiliteit en de uitbouw van een kwalitatief groenblauw netwerk
- Door zijn specifieke ligging in de kern van Middelkerke, kan (enkel) bij de herontwikkeling van camping Viking een omzetting van recreatiegebied naar kwalitatief wonen op maat van de kern gerealiseerd worden.

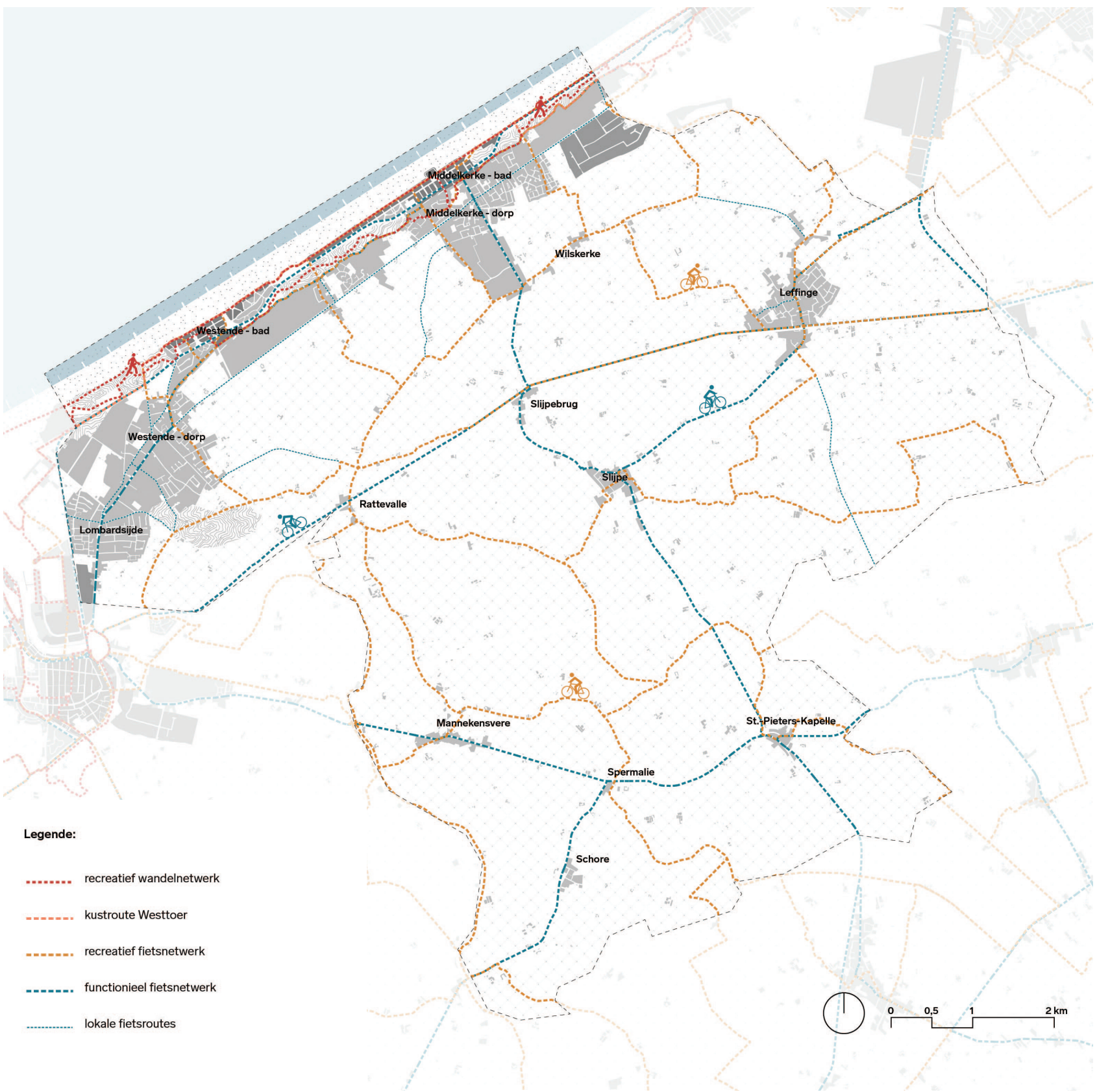


Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

- Bij de transformatie van de bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met: een goede ruimtelijke inpassing en buffering, zuinig ruimtegebruik, aandacht voor ecologie en biodiversiteit, water, duurzame mobiliteit, circulariteit en de energietransitie.
- Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen dient steeds te worden nagegaan welke potenties er zijn om bovenstaande principes op het terrein te vertalen.

Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

THEMA 2 PUBLIEKE RUIMTE | Ruimte om te verplaatsen en te verpozen



- 1 Publieke pleinen in de kustband als schakels in het netwerk
- 2 Verkeersluwe centra op maat
- 3 Fijnmazig netwerk i.f.v. landelijke dorpen en gehuchten

AMBITIE

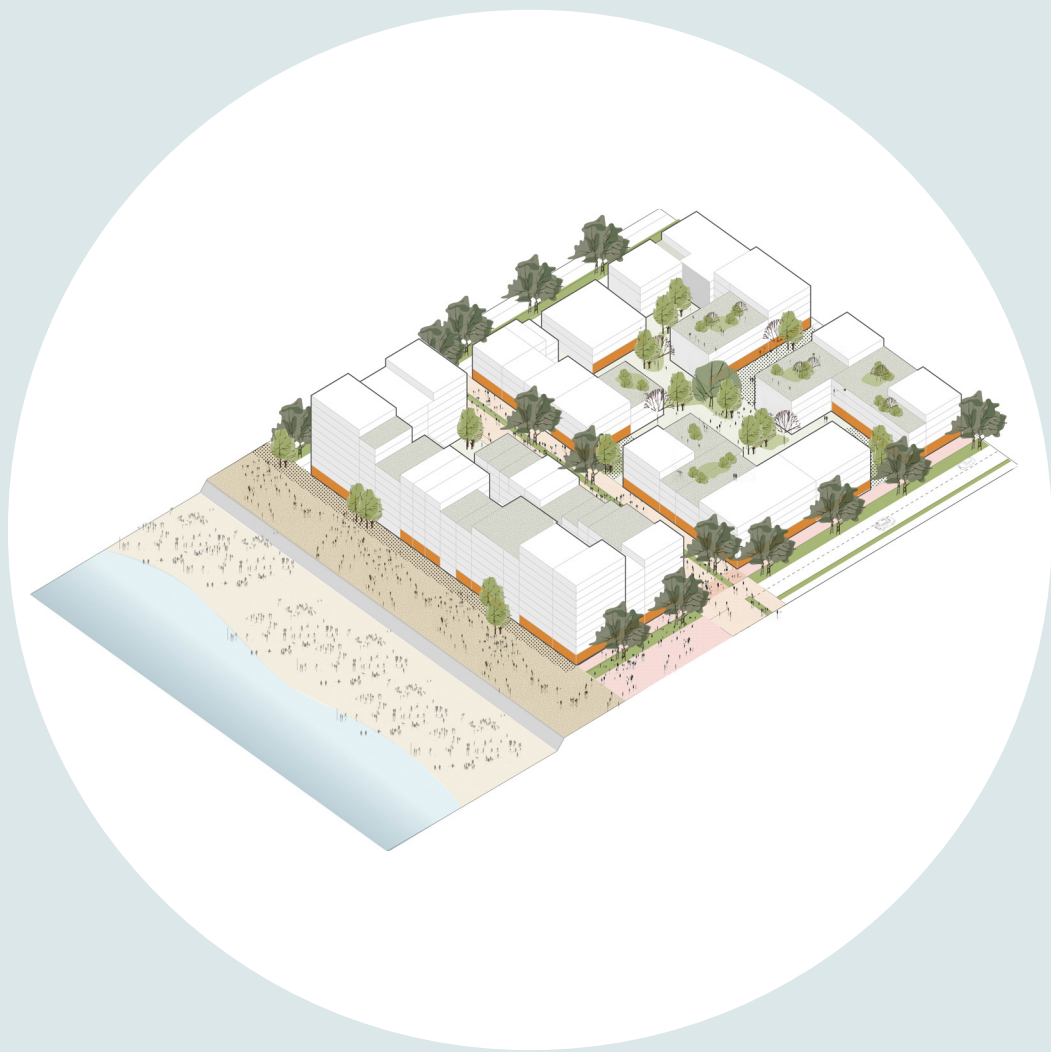
- Veilige, toegankelijke en vergroende publieke ruimte
- Kwaliteitsinjectie van het publiek domein als katalysator voor ontmoeting en het verhogen van de leefkwaliteit
- Publieke ruimte als drager voor verdichting
- Stimulatie van duurzame verplaatsingen (collectief vervoer, zachte verkeersvormen) en integratie van klimaatadaptieve maatregelen

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



Publieke pleinen in de kuststrook als schakels in het netwerk

- Enkele locaties kunnen binnen een breder netwerk een schakelpositie innemen bij de coherentie kwaliteitsverhoging van het publiek domein in de kustdorpen
- Bij de (her)aanleg van deze publieke ruimte dient de rol als ontmoetingsplek te worden versterkt.
- Publieke pleinen dienen als schakels van duurzaam mobiliteit te functioneren en duurzaam vervoer te stimuleren.



Verkeersluwe centra op maat

- De kernen van Middelkerke en Westende-Bad dienen kwalitatief heringericht te worden volgens de inrichtingsprincipes van de nieuwe dijk. Hierbij dient er bijkomend ingezet te worden op een divers aanbod aan functies, aangezien deze centra een aantrekkingskracht hebben vanuit de omliggende gemeenten.
- Voor de landelijke dorpen Westende-Dorp en Lombardsijde heeft de gemeente de ambitie om minimum het bestaande voorzieningenniveau te behouden.
- Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de ruimte voor de actieve weggebruikers.
- Door het parkeren beter te bundelen en organiseren ten opzichte van de locaties voor handel en horeca kunnen de handelscentra in Middelkerke en Westende-Bad autoluw en op mensenschaal ingericht worden

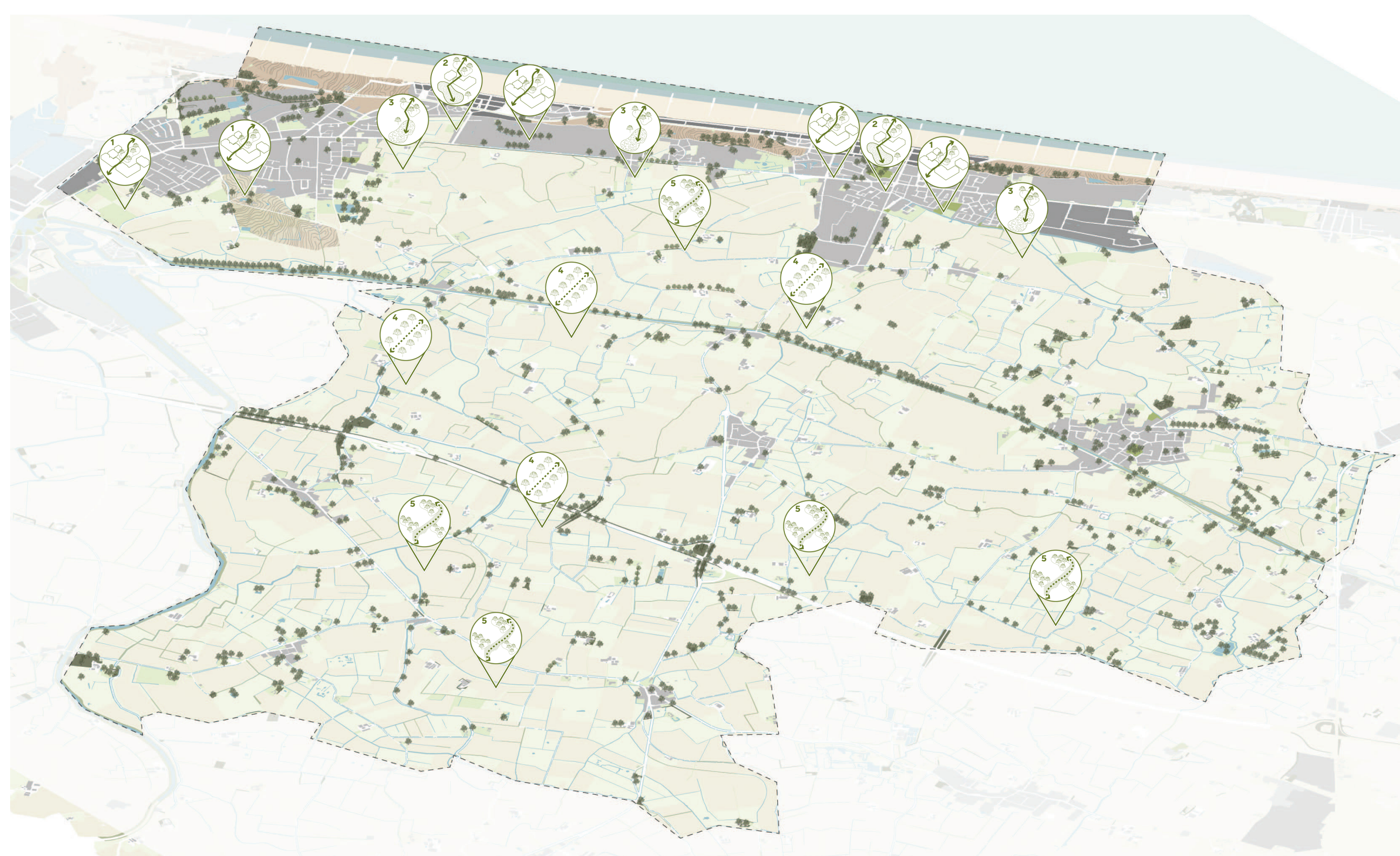
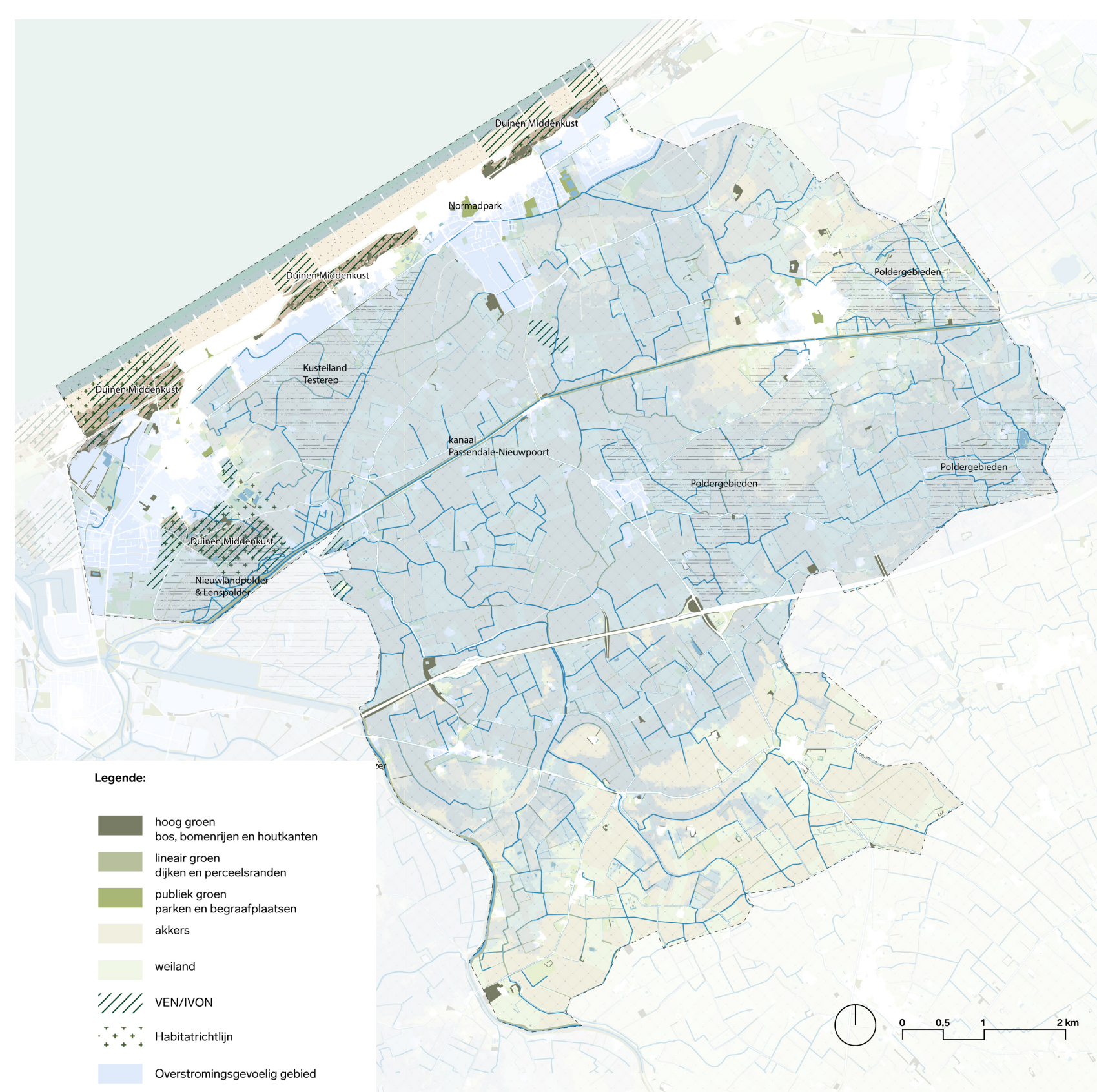


Fijnmazig netwerk i.f.v. landelijke dorpen en gehuchten

- De landelijke dorpen dienen op een veilige manier met de verstedelijkte kustband en onderling verbonden te worden zodat de bewoners gemakkelijk gebruik kunnen maken van de aanwezige voorzieningen
- Het fijnmazige netwerk van fiets- en wandelverbindingen dient in de verschillende landelijke dorpen op de centrale publieke ruimte aan te sluiten zodat hier vervoer op maat kan aangeboden worden
- De onderlinge verbindingen tussen de landelijke dorpen en gehuchten en de verbindingen met de verstedelijkte kustband kunnen als recreatieve fiets- en wandelverplaatsingen doorheen het polderlandschap functioneren

Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

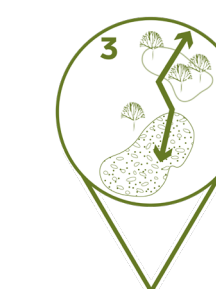
THEMA 3 GROENBLAUWE RUIMTE | Ruimte voor natuur, landbouw en beleving



1 Kwalitatieve groenblauwe dooradering in verstedelijkte weefsel



2 Parallele verbinding tussen duingebieden



3 Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap



4 Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer



5 Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen

AMBITIE

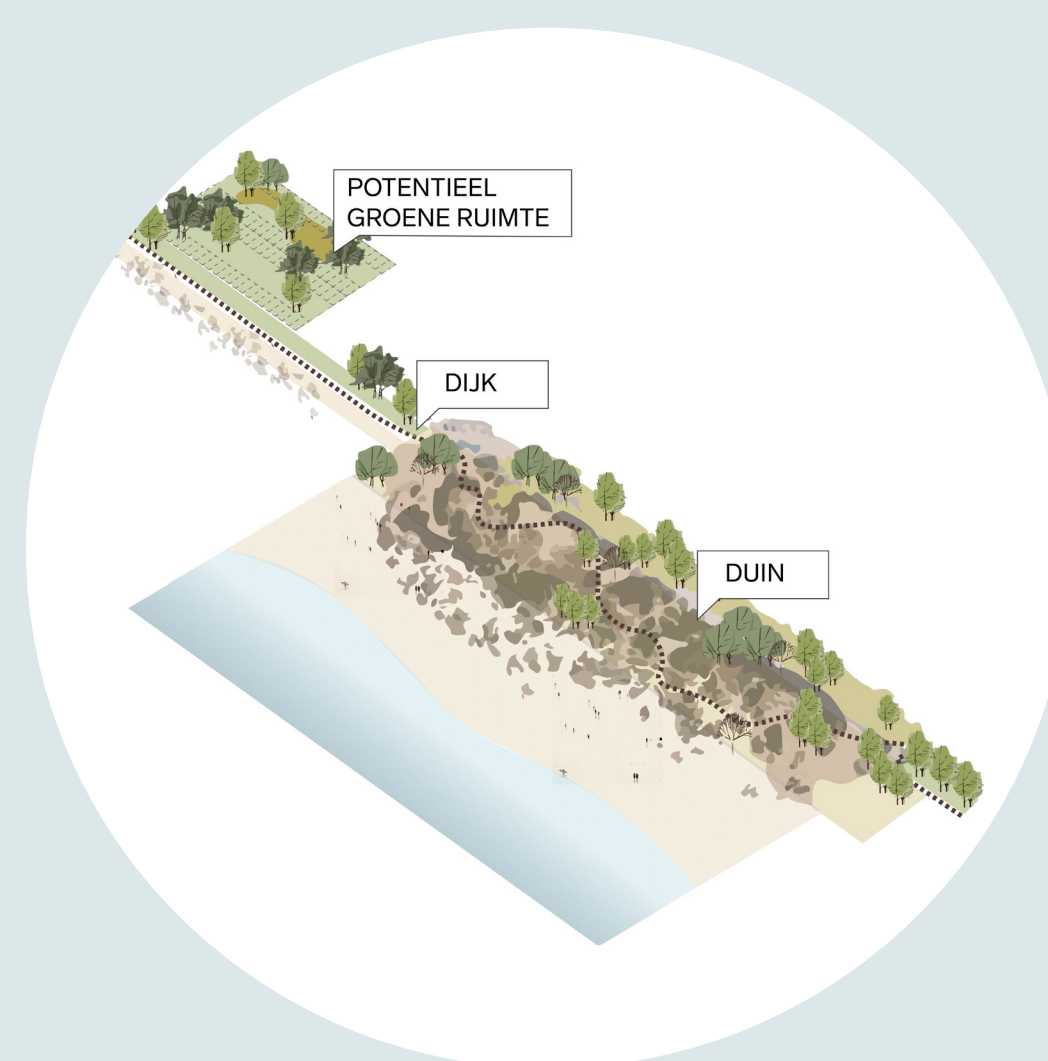
- Open landelijke ruimte bestendigen en resoluut inzetten op een sterkere landschaps- en natuurbeleving
- Ruimte geven voor water (ontharden, infiltratie- en buffermogelijkheden uitbouwen, waterveilig bouwen)
- Uitwerken van een groenblauw netwerk door gebruik van streekeigen beplanting

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



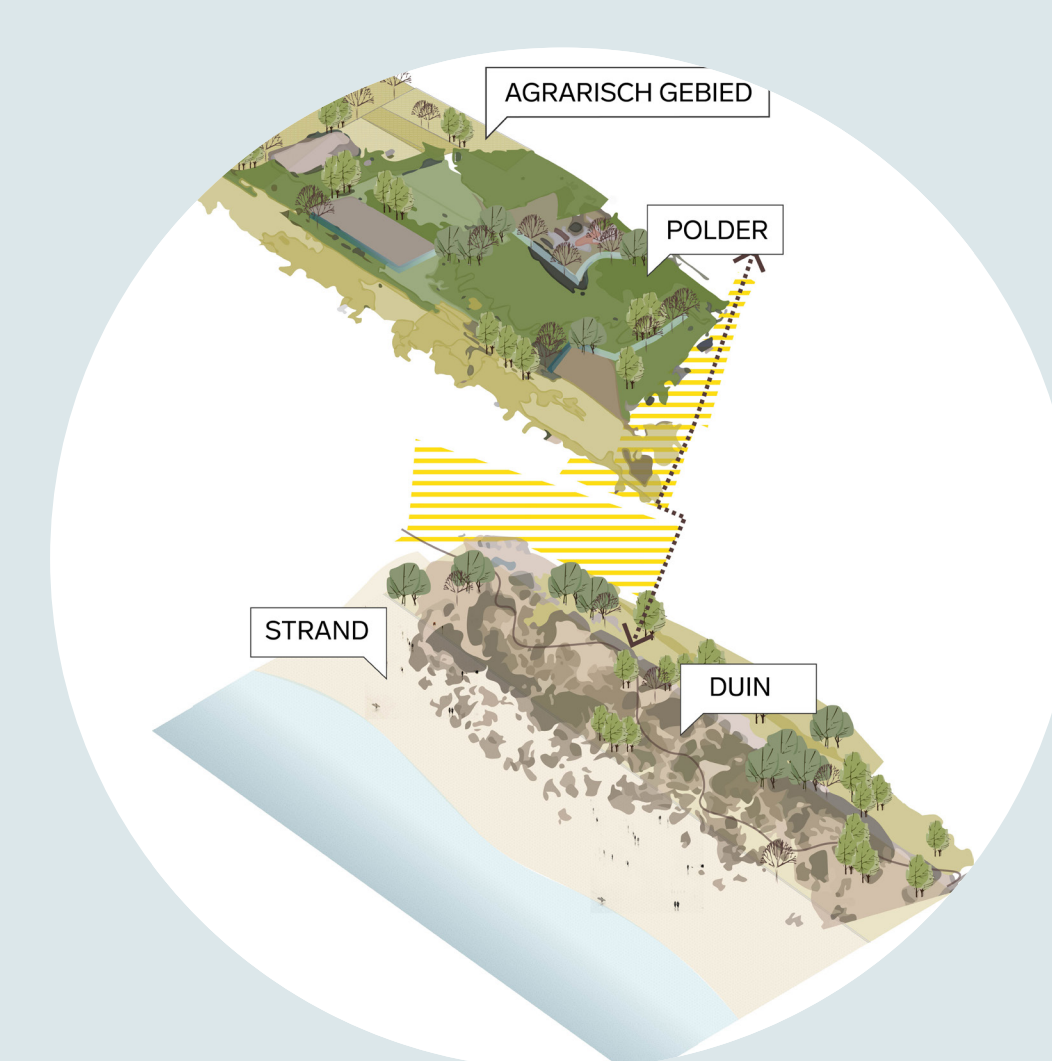
Kwalitatieve groenblauwe dooradering in het verstedelijkt weefsel

- Er dient ingezet te worden op een kwalitatieve groenblauwe dooradering van de verstedelijkte kustdorpen Middelkerke en Westende-Bad om de leefkwaliteit te verhogen
- Bij de heraanleg van straten en pleinen dient prioritair te worden ingezet op het vergroenen en ontharden van de publieke ruimte zodat de identiteit van het kustlandschap kan worden doorgetrokken doorheen het bebouwde weefsel



Parallele verbinding tussen duingebieden

- In de realisatie van een aaneengesloten kwalitatieve groenstructuur spelen de zeedijk, als natuurlijke parallelle verbinding tussen de duinen, en de N34 als potentiële verbindingen doorheen het verstedelijkte weefsel een belangrijke rol.



Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap

- Er dient ingezet te worden op robuuste verbindingen tussen kust, duinen en achterliggend polderlandschap om het ecologisch functioneren te bevorderen
- De overgebleven open ruimte verbindingen tussen de Warandeduinen en het achterliggende polderlandschap moeten visueel versterkt worden.



Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer

- De waterlopen fungeren als belangrijkste structurerende natuurverbindingen en dienen bijkomend als klimaatbuffer worden ingericht. De volgende principes kunnen hiertoe bijdragen:
 - Verbreden van bestaande grachten met geleidelijke oevers
 - Maximaal behouden van bestaande grachten
 - Behoud of versterken van bestaande structuren in graslanden
 - Vertragen van de waterafvoer.



Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen

- Door naast de waterlopen ook in te zetten op kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, perceelsrandbegroeiing,...) wordt een fijnmazig ecologisch netwerk uitgebouwd doorheen het poldergebied
- Door per type weg (verbindingswegen, fietsas, lokale weg,...) ook een onderscheid te maken in het type van kleine landschapselementen (houtkant, bomenrij, dreef,...) kan de leesbaarheid van het polderlandschap toenemen
- Dankzij de juiste landschappelijke inpassing kunnen de polderdorpen en woonconcentraties volwaardig fungeren als bakens in het landschap

Beleidskader ‘Hoger Bouwen en strategisch verdichten’ | Visievorming

EEN HELDERE STRATEGIE VOOR DE HEROPLEVING EN KWALITEITSVERBETERING

Uitdagingen voor de gemeente

Middelkerke en Westende-Bad zijn sterk uitgebouwde toeristische kustdorpen waarin de appartementsbouw voornamelijk geconcentreerd is op een zeer beperkte oppervlakte tussen de dijk en de Koninklijke Baan. Daarbij heeft Westende-Bad een rijk historisch patrimonium met heel wat karaktervolle beeldbepalende gebouwen. De verschillende (woon)sferen lopen echter door en naast elkaar en vormen samen geen uitgesproken identiteit of kwaliteit. De gemeente wordt geconfronteerd met volgende uitdagingen:

Atlantic wall

De schaalbreuk die wordt gevormd tussen de bebouwing langs de dijk en de achterliggende bebouwing, zorgt in de dense bouwblokken van onder meer Middelkerke en Westende-Bad voor een verlaagde ruimtelijke- en woonkwaliteit. Achterliggend aan de Atlantic Wall situeert zich een probleem van ‘minerale bouwblokken’.

Tweedeverblijvers en leegstand

Net als overal aan de kust, blijft ook in Middelkerke en Westende-Bad het aandeel tweedeverblijvers toenemen. Doordat residentiële woningen vaak aangekocht worden als vakantiewoningen, valt het leven in de residentiële wijken stil buiten de toeristische periodes maar wordt het heel druk in het toeristisch seizoen.

De voorzieningen in het centrum van Middelkerke en Westende-Bad werken dit effect nog meer in de hand doordat ze te vaak zijn afgestemd op deze toeristische periodes.

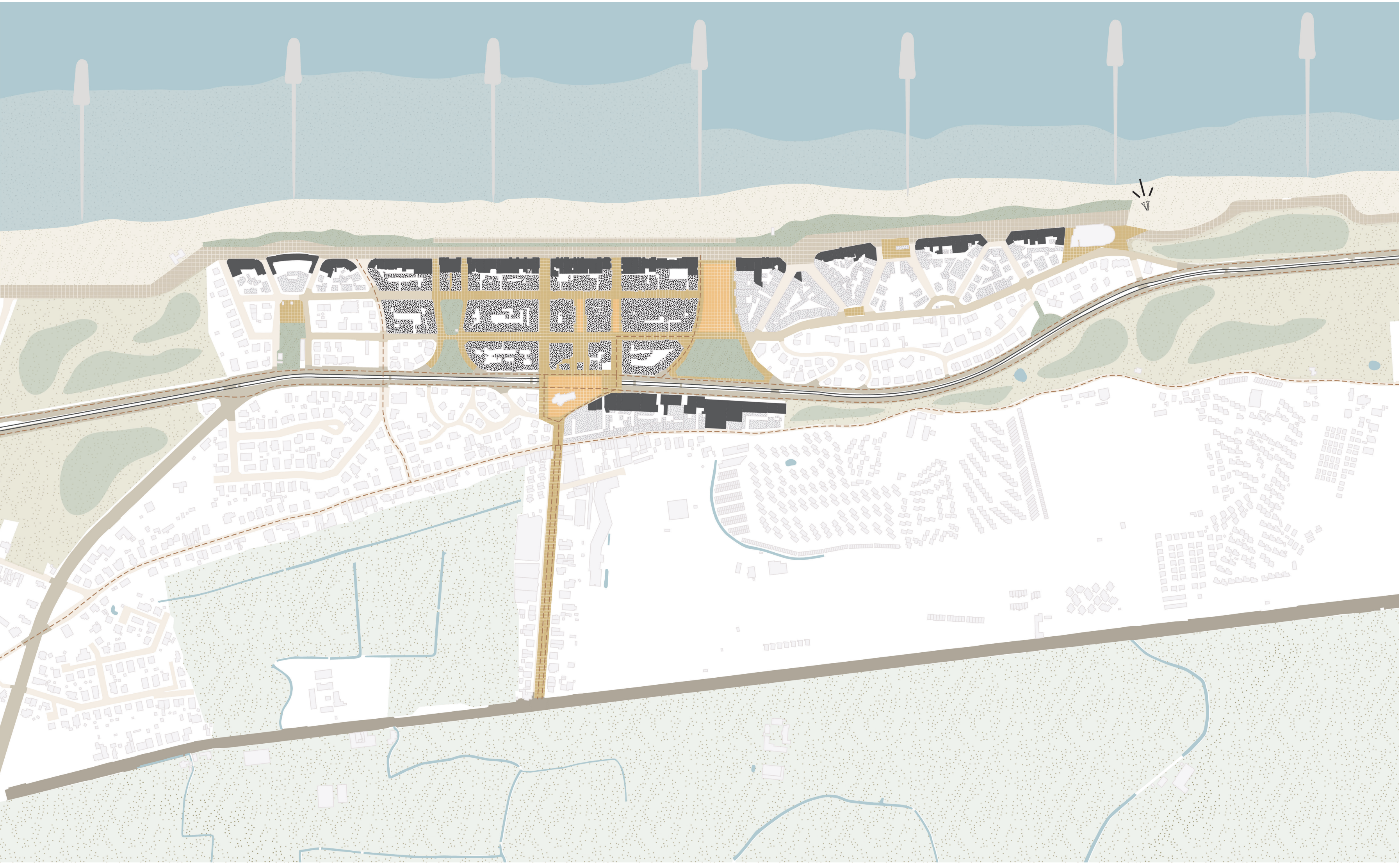
Ouderen, ongelijkheid en maatschappelijke achterstand

In Middelkerke wint niet de natuurlijke groei maar wel de groei door migratie vanuit het binnenland aan belang. In de toekomst zal pensioenmigratie de grootste uitdaging voor Middelkerke zijn. Het sociaal economisch profiel in Middelkerke toont dan weer dat er ten opzichte van het Vlaams Gewest meer personen zijn met een lager gemiddeld netto belastbaar inkomen.

In Middelkerke worden de schaarser wordende kwalitatieve woningen opgekocht door kapitaalkrachtige tweedeverblijvers, waardoor de vastgoedprijzen heel hoog liggen en het voor de minder kapitaalkrachtige inwoners zeer moeilijk is om in eigen gemeente te blijven wonen. Streven naar inclusiviteit én tegelijk ook naar een goede ruimtelijke kwaliteit is echter een moeilijke uitdaging.

Naar een integrale oplossing?

Een mogelijke oplossing tot algemene kwaliteitsverbetering van Middelkerke en Westende-Bad, bestaat uit een integrale benadering van beide (delen van) kustdorpen, de publieke ruimte, de bouwblokken en het gebouwprogramma. Hierbij wenst de gemeente de regie in handen te houden door een sturend kader te scheppen met heldere randvoorwaarden en principes naar ruimtelijke kwaliteit.



Structuurschets Westende-Bad

Ontwikkelingsvisie Middelkerke

Handelscentrum met twee gezichten

We kunnen spreken van een handelscentrum met twee gezichten, maar vooral van een as die best verder versterkt kan worden met een kwalitatieve heraanleg als ‘winkelwandelstraat’.

Casino als hefboom voor vernieuwing

In Middelkerke vormt het nieuwe casino inclusief zijn omgevingsaanleg een belangrijke hefboom om de gehele publieke ruimte van de kern aan te pakken en op te waarderen.

Twee schakels voor de toekomst

De publieke ruimte van het bouwblok ‘Zeedijk-Tennis’ en anderzijds de publieke ruimte van het bouwblok ten oosten van de René Mouchottestraat vormen twee schakelpunten. Beide pleinen zijn momenteel onderbenut ingericht als parking en verdienen het om hun schakelpositie te valideren d.m.v. een kwalitatieve heraanleg.

Nieuw gemeentehuis als hefboom voor het openbaar domein

Verder landinwaarts zijn eveneens twee strategische zones te vinden, de omgeving van de kerk en het marktplein. Hier dient nagedacht te worden over de combinatie van een kwalitatieve heraanleg van het plein en van de bebouwing er rond als hefboom voor een meer kwalitatieve omgeving.

Kwalitatieve herinrichting van speelpleinen

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

Kwalitatieve herbestemming naar wonen van Camping Viking

De gemeente heeft de ambitie om de camping te herbestemmen tot kwalitatieve woonzone, die de overgang maakt tussen de verschillende woonvormen in de omgeving en ruimte biedt voor kwalitatieve groenblauwe dooradering.

Parallele en dwarse groene verbindingen

Tenslotte zet de gemeente in op de realisatie van parallelle en dwarse verbindingen tussen de duingebieden, Middelkerke en het polderlandschap.

Ontwikkelingsvisie Westende-Bad

Kwalitatieve woon-kern

Binnen het meest compacte en dense deel van Westende-Bad is de nood tot verhoogde woon- en leefkwaliteit het hoogst. Hier sturen we aan op het algemeen toelaten van beperkte hogere bebouwing, zonder groei van aantal woonunits en onlosmakelijk gekoppeld aan randvoorwaarden naar kwaliteit zowel op publiek als privaat domein.

Compact handelscentrum en levendige plint

De gemeente streeft naar het ontwikkelen van een compact handelscentrum die verder versterkt en opgewaardeerd wordt. Het toelagen van hoger bouwen moet ervoor zorgen dat oude gebouwen heropgewaardeerd of vervangen worden. Door hier ruimtelijke randvoorwaarden aan te koppelen die een commerciële functie op het maaiveld stimuleren, kan een levendige plint worden gerealiseerd.

Karakteristieke pleinen en karakterversterkende bebouwde omgeving

De publieke ruimte in Westende-Bad wordt bepaald door vier verschillende grootschalige pleinen: (1) Het Rauschenbergplein, (2) Portiekenplein, (3) Het Otletplein en (4) Het Sportplein. De strategische locatie en schakelpositie van elk plein heeft telkens de potentie om een kwalitatieve heraanleg van het plein in combinatie met een verdichtingsproject te dragen waarbij de eigenheid en identiteit van de plek in de verf gezet wordt.

Randparkeren

Door de realisatie van randparkings en een ondergrondse parking t.h.v. het Rauschenbergplein kan de mobiliteits- en parkeerdruk door dagtoeristen worden opgevangen aan de rand van de kern. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen in de kern vervangen worden door groen en kunnen de straten meer fiets- en voetgangersvriendelijker worden gemaakt.

Parallele en dwarse groene verbindingen

Tenslotte zet de gemeente in op de realisatie van parallelle en dwarse verbindingen tussen de duingebieden, Westende-Bad en het polderlandschap.



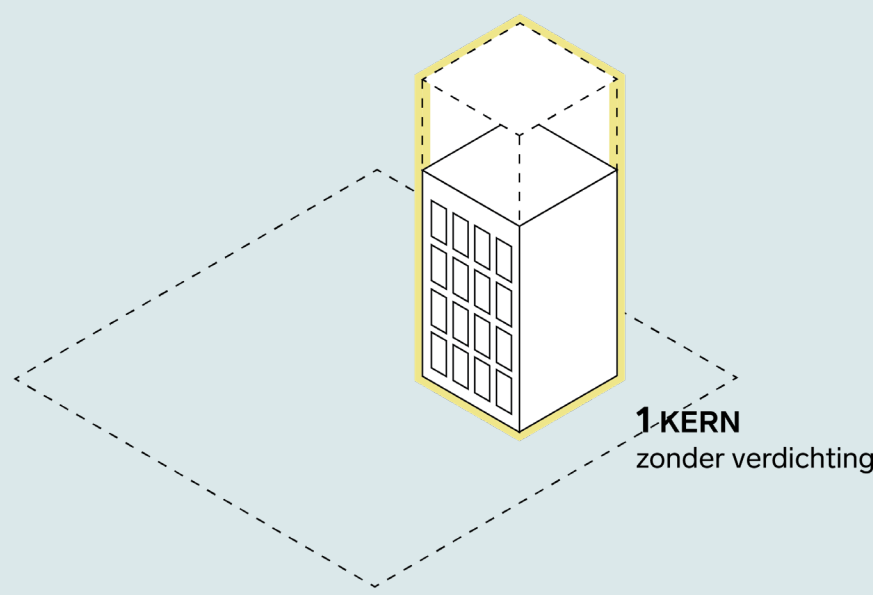
Structuurschets Middelkerke

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 rechtsreeksvloeiernaarkwaliteitsverhoging.



Basisvoorwaarden:

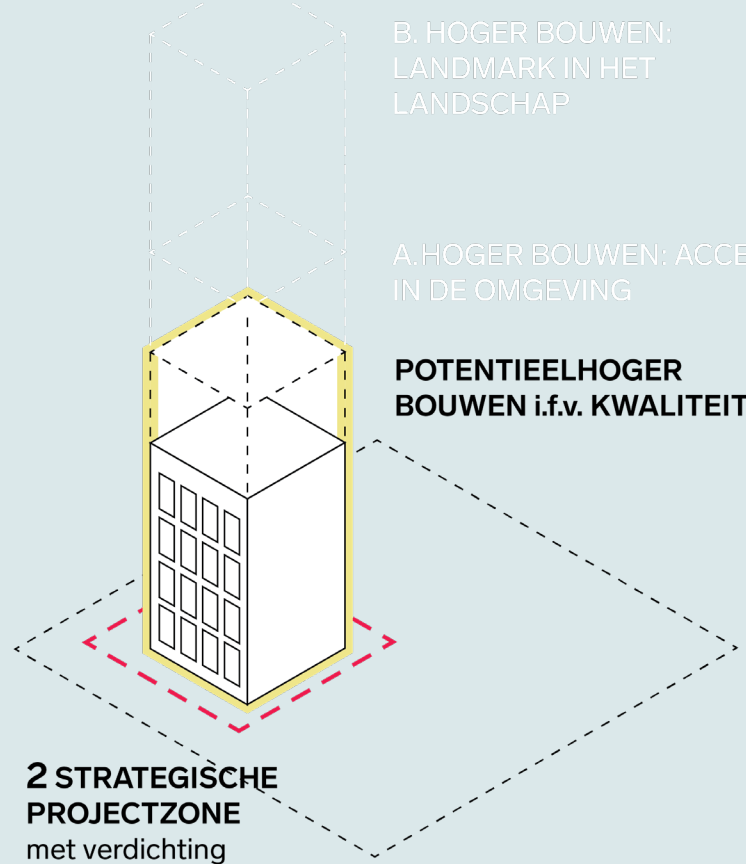
- Het project is gelegen binnen één van de twee grote aaneengesloten zones (Westende-Bad of Middelkerke).
- Geen verdichting binnen deze zone
- Verhoging bouwhoogte = max. 2 bouwlagen t.o.v. planologische mogelijkheid
- Enkel bij gebouwen met:
 - OFWEL minimale breedte aan straatzijde
 - OFWEL zijn twee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

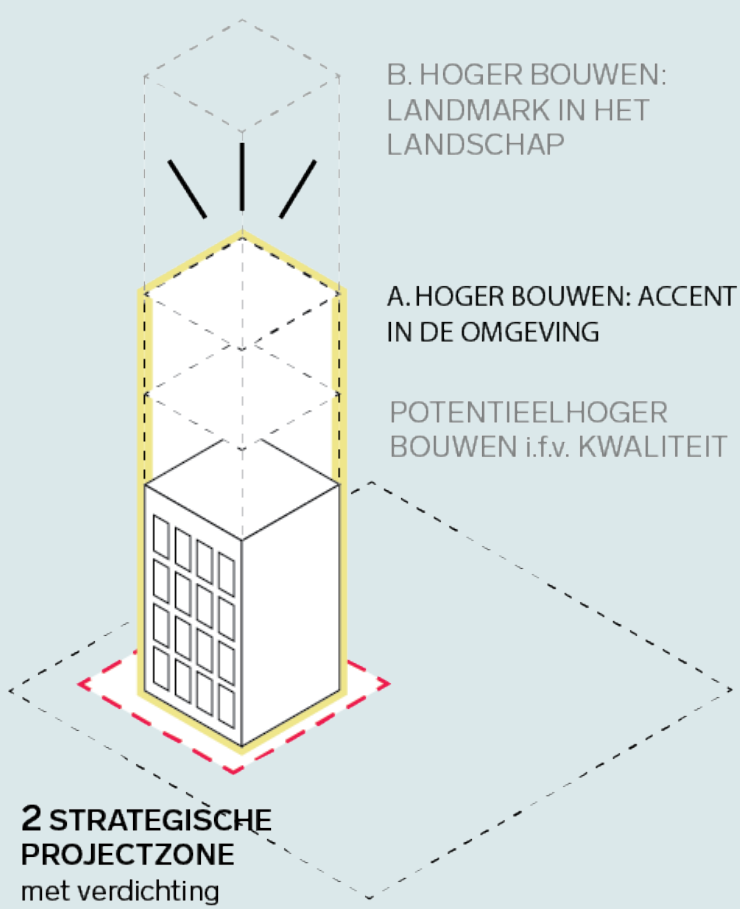
2A. ACCENT IN DE OMGEVING

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

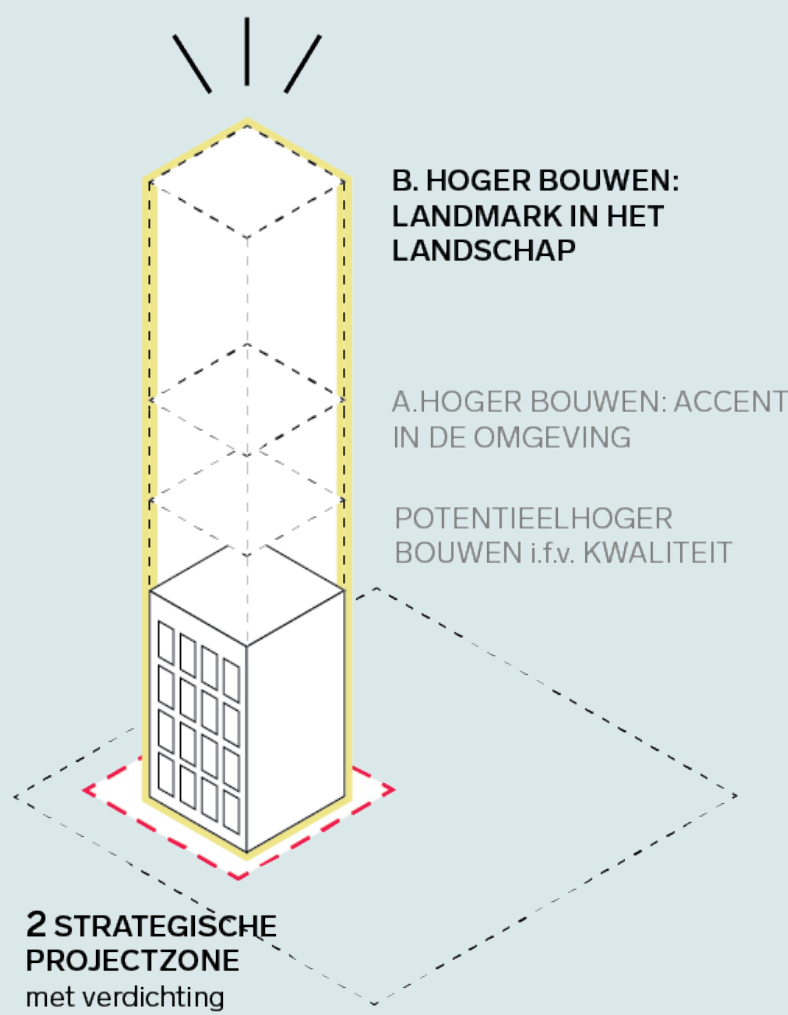
2B. LANDMARK IN HET LANDSCHAP

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

Voorwaarden:

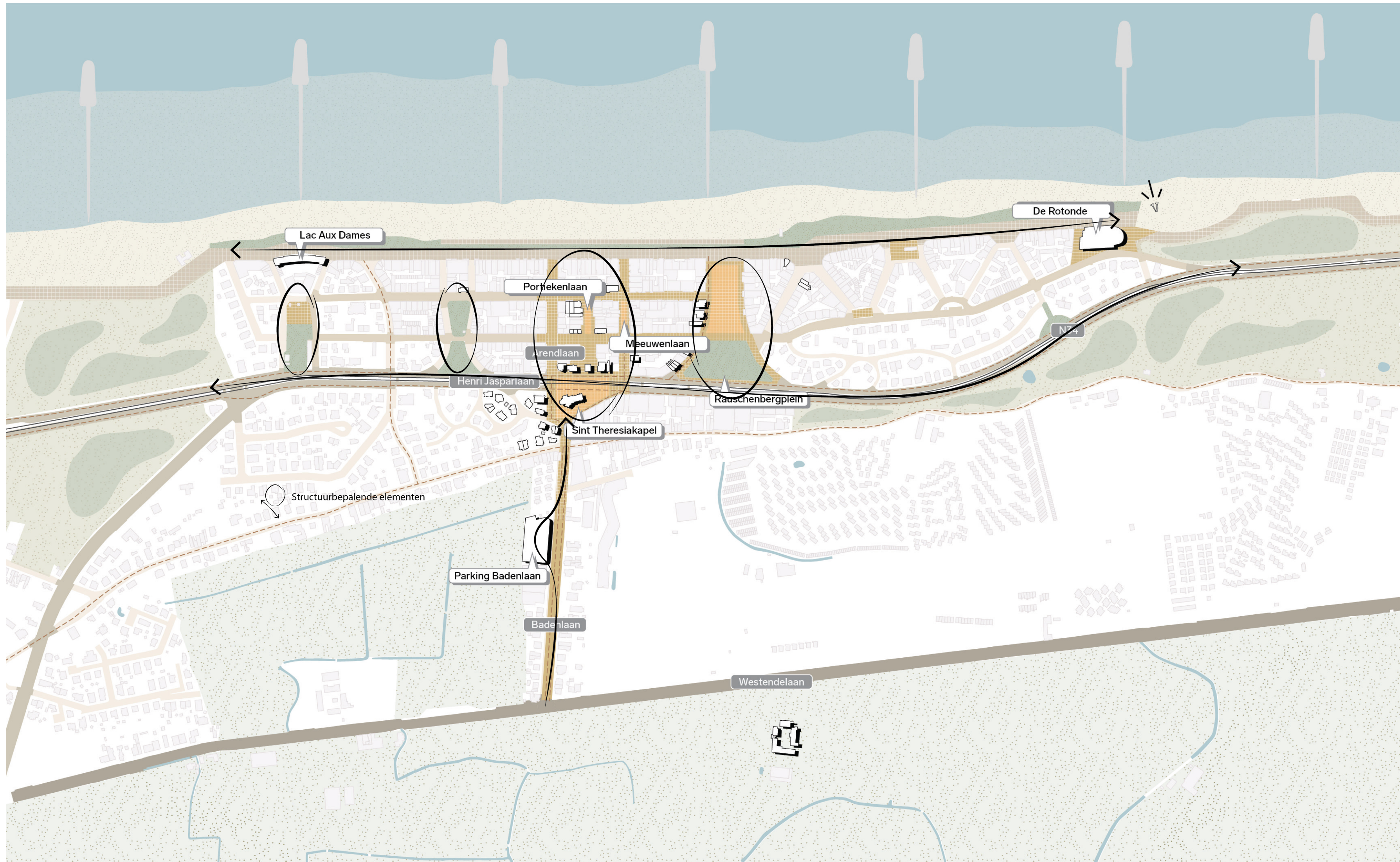
- Het project ligt in een strategische projectzone
- De volledige projectzone wordt ontwikkeld als een totaalproject
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

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.

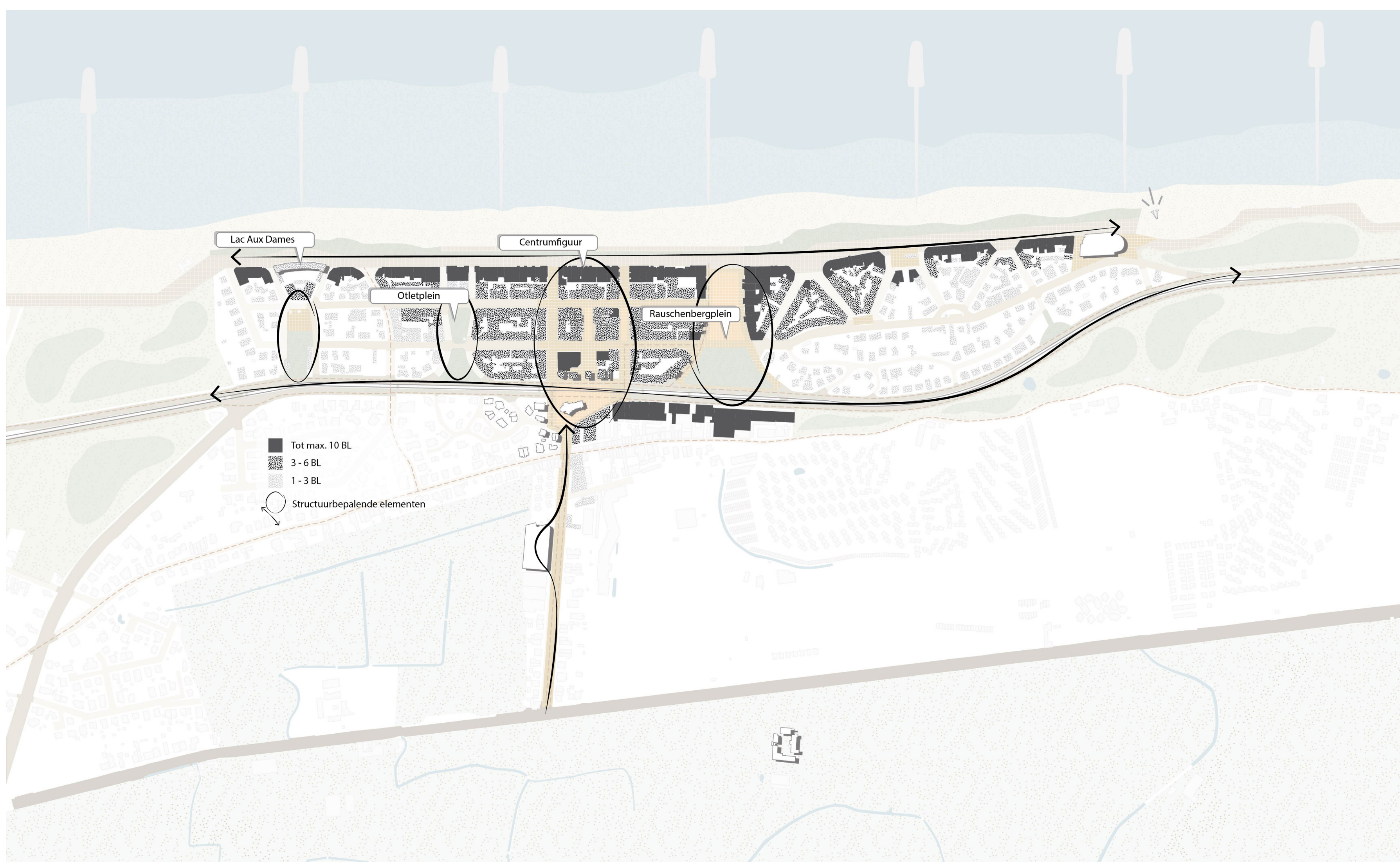


Beleidskader ‘Hoger Bouwen en strategisch verdichten’ | Visievorming

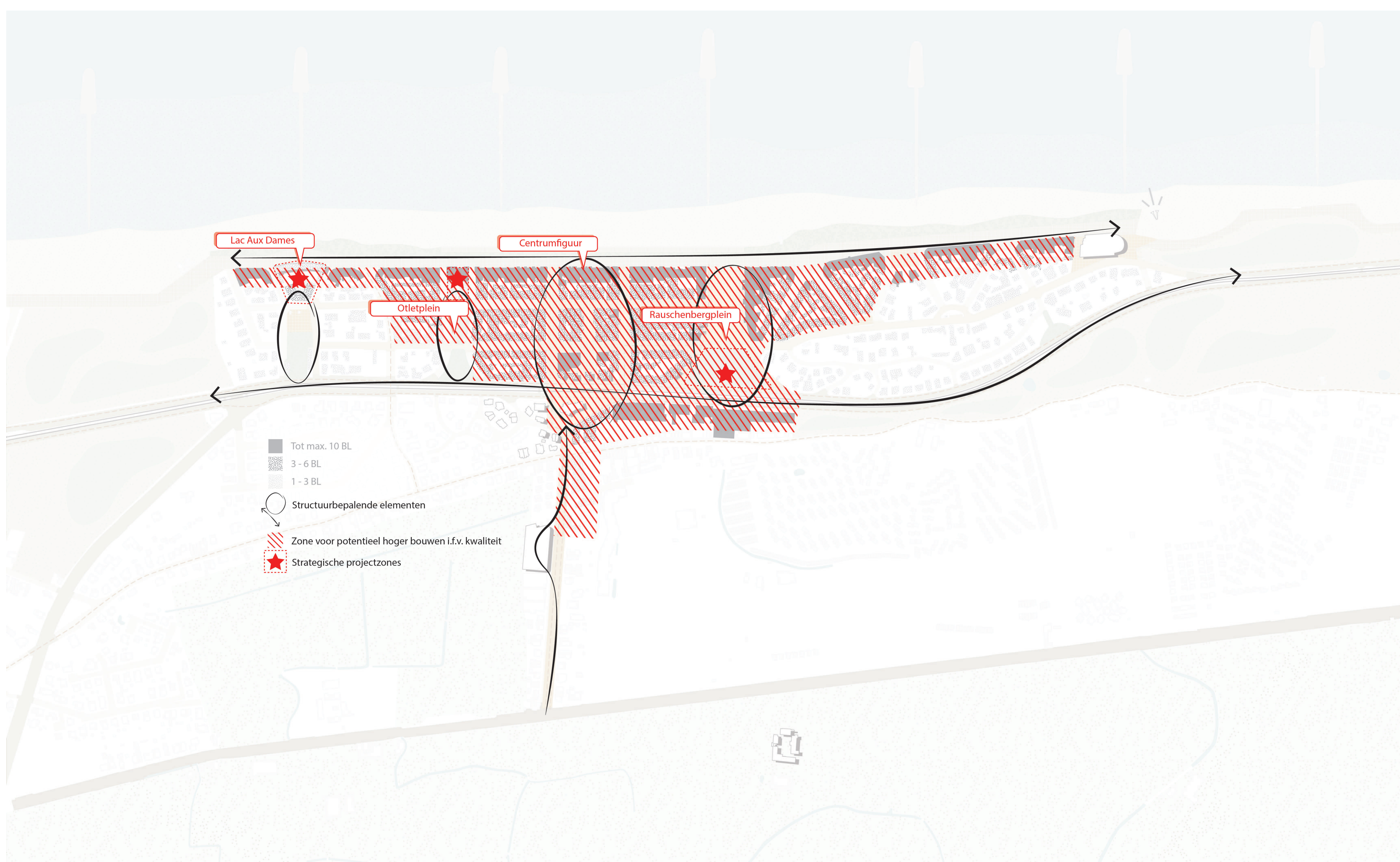
HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | Ruimtelijke selectie van de drie trappen



Structuurbepalende elementen Westende-Bad



Morfologie Westende-Bad



Ruimtelijke selectie Westende-Bad

Ruimtelijke selectie van de drie trappen

In de ontwikkelingsvisie van Westende-Bad en Middelkerke worden de gewenste ruimtelijke kwaliteiten beschreven. Op deze posters worden zones aangeduid waar een vorm van verdichting mogelijk zijn. Door middel van gebiedsgerichte RUP's worden deze zones verder onderzocht en verfijnd.

We willen hoger bouwen toelaten daar waar hogere bebouwing reeds geconcentreerd zit. De bebouwing wordt hierdoor extra geaccentueerd waardoor de 'zone potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' een belangrijke rol kan opnemen in de leesbaarheid en aangepaste beleving van de publieke ruimte. Het is niet de intentie om over de volledige zone extra bouwlagen toe te voegen. Waar een kwaliteitsslag of meerwaarde voor de omgeving mogelijk is, dient vernieuwbouw en herbouw onder de vorm van hogere bebouwing onder strikte ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden mogelijk te zijn. Deze verhoging zal vooral meer kwaliteit in het wonen en de omgeving brengen, niet zozeer meer woningen.

Hoger bouwen zal de centrumfuncties functioneel versterken en deze in de kern ruimtelijk leesbaarder maken. Bovendien worden mogelijkheden geschapt om de gesloten bouwblokken te herontwikkelen om een kwalitatieve woonomgeving te bekomen met aandacht voor vergroening en waterinfiltratie. Op basis van deze analyse worden ook strategische locaties aangeduid voor de projectzones.

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

Ruimtelijke analyse Westende-Bad

Voor Westende-Bad zijn de **structuurbepalende elementen** de dijk, het 'Sportplein' (tussen de Britselaan en Franselaan; aan 'Lac aux Dames'), het **Otletplein** (tussen de Noordzeelaan en Westenlaan), het **Rauschenbergplein** en de **Sint-Theresiakapel** als belangrijke toegangspoort tot het Portiekenplein vanaf de randparking Badenlaan.

De kern wordt natuurlijk begrensd door de Sint-Laureinsduinen in het westen en de Warandeduinen in het oosten. Belangrijke assen die de kern vormgeven, is de oost-westverbinding, de Henri Jasparlaan en Parklaan, en de Badenlaan, de invalsweg vanaf de Westendelaan. De **hoogste bebouwing** situeert zich langs de dijk en rond de vork van Westende-Bad en het Rauschenbergplein.

Selectie zones Westende-Bad

De 'zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit' wordt afgebakend op basis van **structuurbepalende elementen**. De concentratie van grondgebonden woningen behoort niet tot deze zone om zo grotere woningen in het aanbod te behouden en een mix van woontypologieën voor verschillende lagen van de bevolking aan te kunnen bieden.

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

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

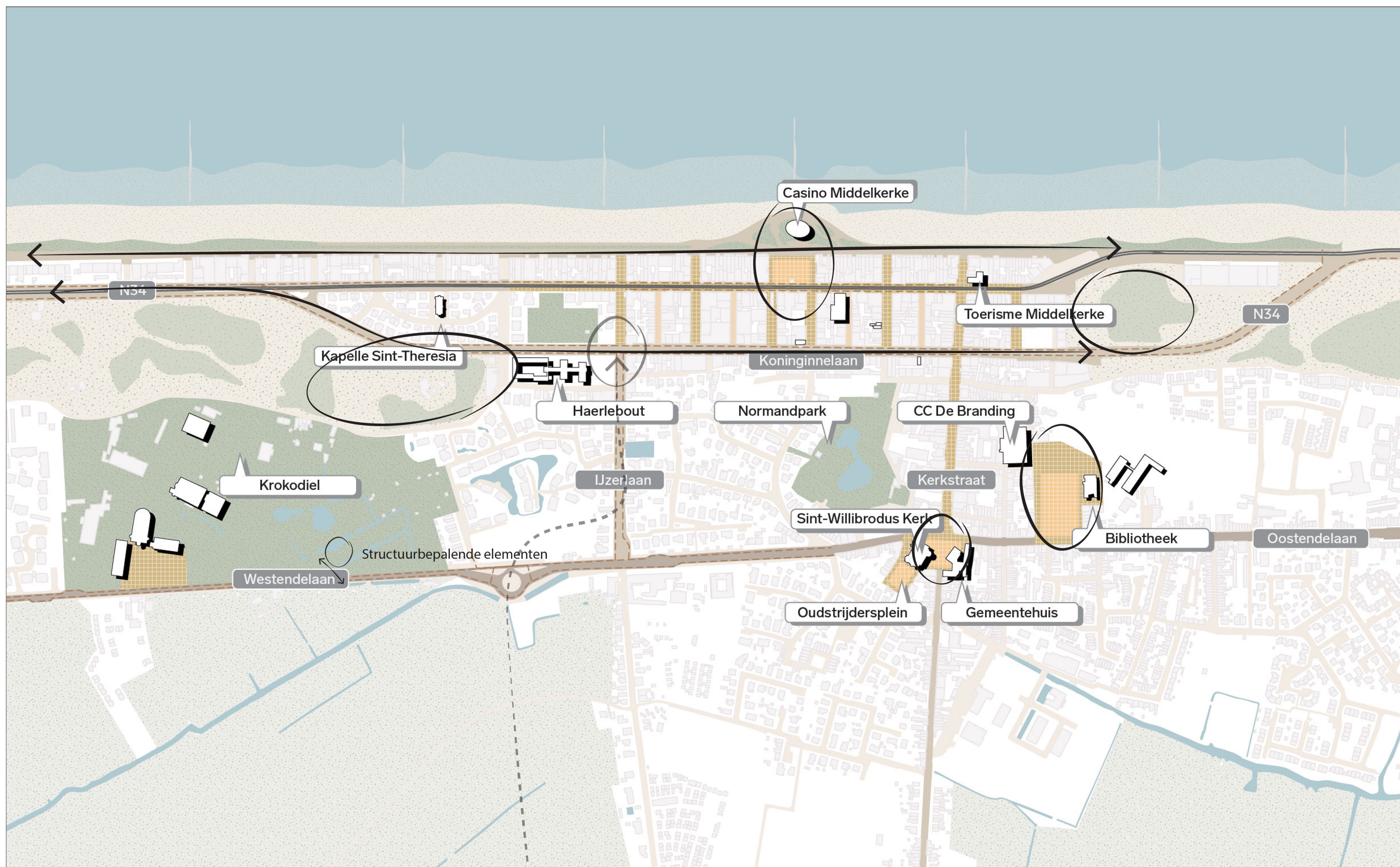
Het **Rauschenbergplein** (tussen Zonnelaan en Parklaan) heeft door zijn omvang de potentie om te functioneren als projectplein, een aantrekkingspool van Westende-bad, een plein waar evenementen plaats vinden. Hoger bouwen kan hier een impuls betekenen voor het naastgelegen handelscentrum langs het Portiekenplein en zal de leesbaarheid van Westende-Bad verhogen door een aanduiding van het 'centrum'.

Het **bouwblok van Lac aux Dames** aan het 'Sportplein' en het **bouwblok aan het Otletplein** vormen beiden de kop van twee activiteitenpleinen gesitueerd in een morfologische zone van hoofdzakelijk gesloten bouwblokken met meergezinswoningen. Deze projectzones hebben dus een belangrijke hefboomfunctie. Verder kunnen zij de link tussen de N34 en de zeedijk versterken.

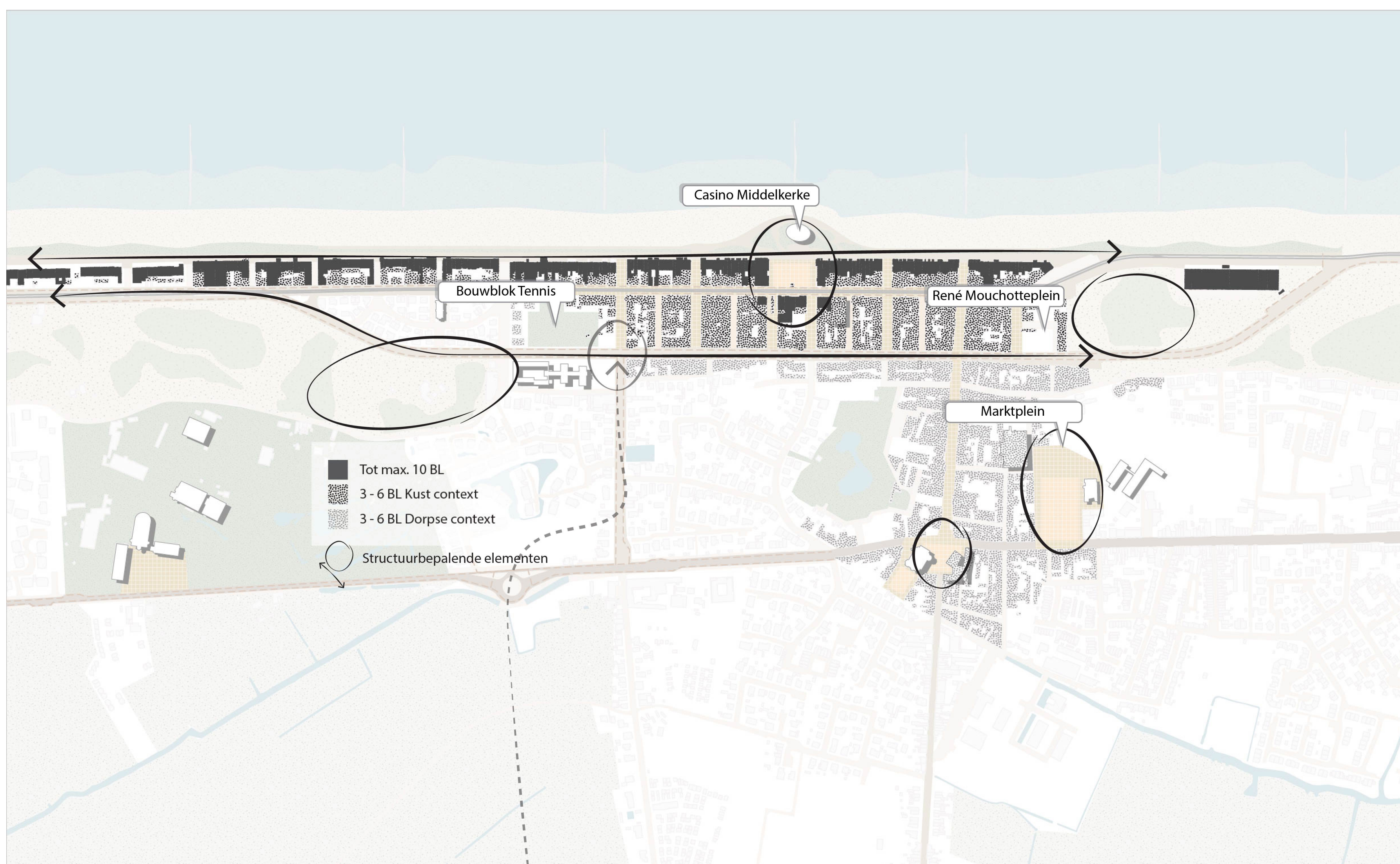
In een kustkern, niet zijnde kuststad vormt een nieuwe hoogbouw een duidelijk baken in zijn ruime omgeving, zichtbaar kenmerkend voor de hele kern. Er dient dus zorgvuldig omgegaan te worden met de keuze waar hoogbouw wordt toegelaten in een kern. In Westende-Bad kan duidelijk gesteld worden dat deze functie als baken voor de gehele kern weggelegd is voor het Rauschenbergplein.

Beleidskader ‘Hoger Bouwen en strategisch verdichten’ | Visievorming

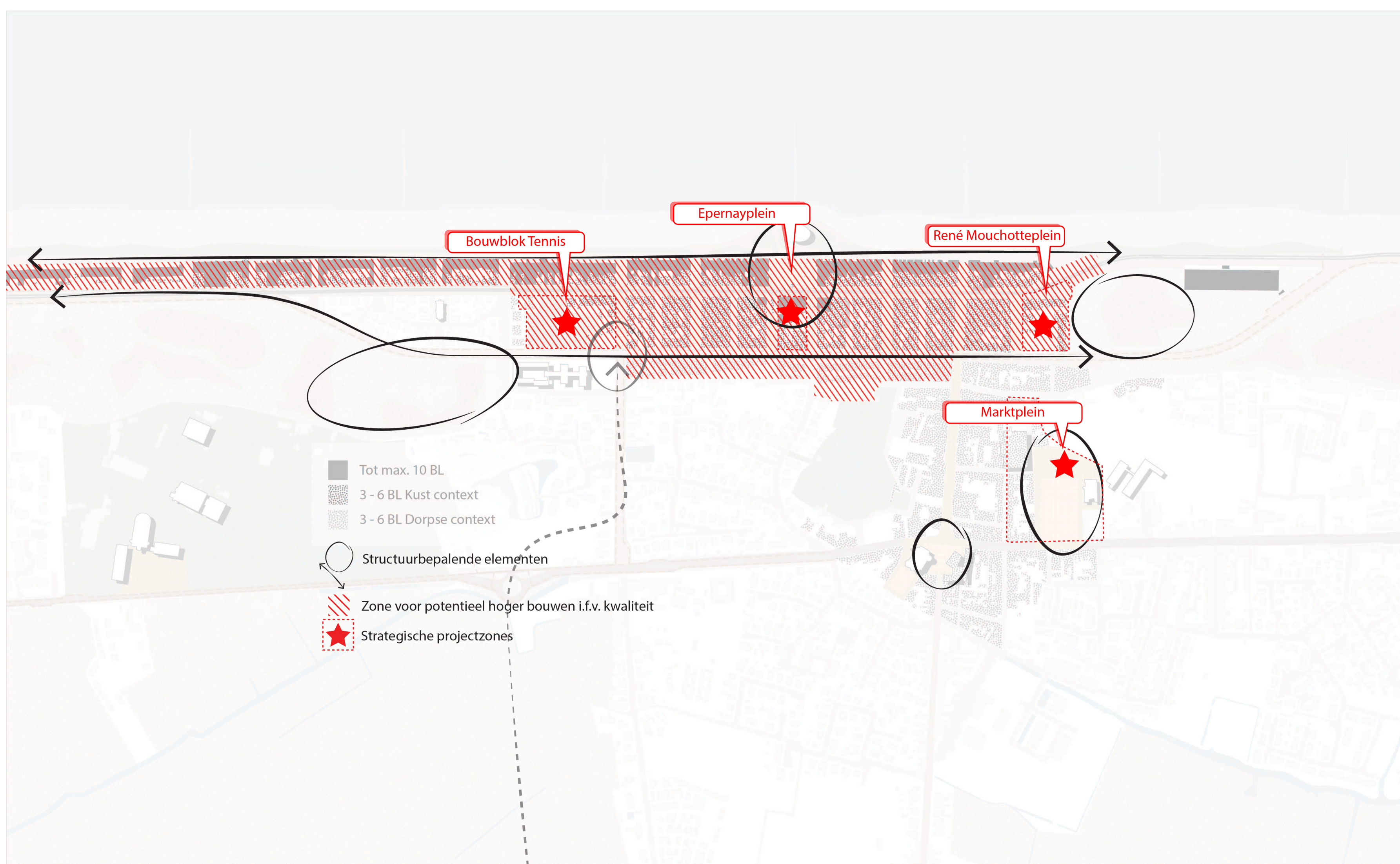
HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | Ruimtelijke selectie van de drie trappen



Structuurbepalende elementen Middelkerke



Morfologie Middelkerke



Ruimtelijke selectie Middelkerke

Ruimtelijke analyse Middelkerke

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

Selectie zones Middelkerke

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

De **strategische projectzones** die hier naar voren geschoven worden voor verdichting zijn:

- Het bouwblok ‘Zeedijs-Tennis’
- Het bouwblok van het René Mouchotteplein
- Het bouwblok tussen het Epernayplein en de Koninginnelaan
- Het marktplein met het nieuwe gemeentehuis

Of ‘hoger bouwen dan de omgeving’ verantwoord is, kan best onderzocht worden op planologisch niveau in elke projectzone, met een helder alternatievenonderzoek en een toets of er niet sprake is van een schaalbreuk.

Het *bouwblok ‘Zeedijs-Tennis’*, en het *bouwblok van het René Mouchotteplein*. Beide zones zijn een belangrijk schakelpunt in de overgang van natuurlijke duinen naar het sterk bebouwde weefsel. Ze hebben ook een dubbele poortfunctie, gelegen op zowel een belangrijke N-Z als als (toekomstige) O-W én functioneren vandaag al als belangrijkerandparking. Zeedijs-Tennis en het René Mouchotteplein hebben de potentie om een ruimer baken te zijn dan enkel voor hun omgeving, zij hebben beide ook tegelijk openheid en ruimte om hoogbouw te verantwoorden.

De derde projectzone kent zijn strategische locatie centraal in de kern, tussen het *Epernayplein* (*het centrale plein van Middelkerke*) en de *Koninginnelaan*, rechtover het nieuwe casino. Het casino neemt hier echter al de rol op van markant gebouw met invloed op de omgeving, en ook de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed is al heel beeldbepalend voor zijn omgeving.

Het *marktplein* waar het nieuwe gemeentehuis komt, vormt een vierde projectzone. Deze site in transformatie, het administratieve centrum van Middelkerke heeft echter wel het potentieel om een sterke impact te hebben op de beleving van het centrum.

In Middelkerke kan duidelijk gesteld worden dat de functie als baken voor de gehele kern weggelegd is voor het bouwblok Zeedijs-Tennis.

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

De zones die niet zijn opgenomen in de ‘zone voor potentieel hoger bouwen i.f.v. kwaliteit’ beschikken veelal over een meer open karakter. Het gaat om bouwblokken binnen Middelkerke of Westende-Bad die wel in de kern liggen, maar voornamelijk bestaan uit vrijstaande villa’s met residentieel karakter (één- of meergezinswoningen). Enige vorm van slimme transformatie kan hier, maar enkel zonder echte schaalvergroting en onder bepaalde voorwaarden, als een hefboom om het oude patrimonium te vernieuwen en het open weefsel te versterken en vergroenen.

Onder slimme transformatie verstaan we het efficiënter inrichten van percelen door bijvoorbeeld het omvormen van een eengezins-naar meergezinswoning zonder toevoeging van wooneenheden. Daar waar de perceelsomvang het toelaat, kunnen dus bijvoorbeeld kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een cohousingproject, stapelwoningen) of meer compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patiowoningen) worden ingepast.

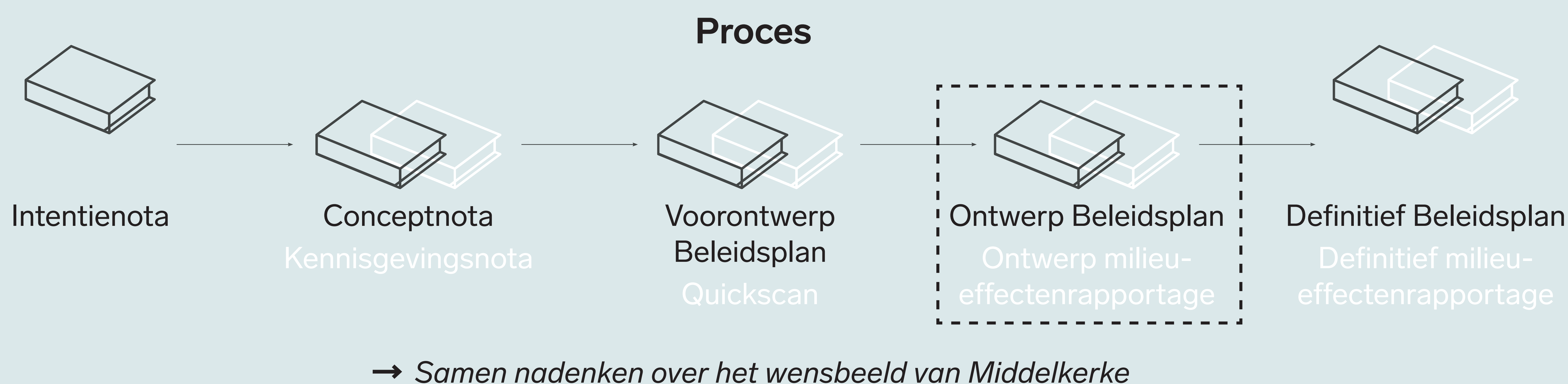
Doordat deze omgeving kleinschaliger en residentieel van aard is, zullen deze transformaties meerwaarde creëren voor de omliggende bewoners door een sterke kwaliteitsverhoging en een meerwaarde voor de beeldkwaliteit.

Transformatie is dus mogelijk op voorwaarde dat er publieke meerwaarden worden gecreëerd, gericht op de omliggende bewoning.

Strategisch plan-MER bij Beleidsplan Ruimte Middelkerke

Wisselwerking tussen beide documenten

In wisselwerking met de opmaak van het Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke werd een strategisch plan-MER opgemaakt. Het strategisch plan-MER bevat het milieueffectenonderzoek, onderverdeeld op basis van zes milieuthema's. Algemeen wordt het ontwerp beleidsplan positief beoordeeld. Deze positieve evaluatie kan nog worden versterkt door de geformuleerde aanbevelingen te laten doorwerken.



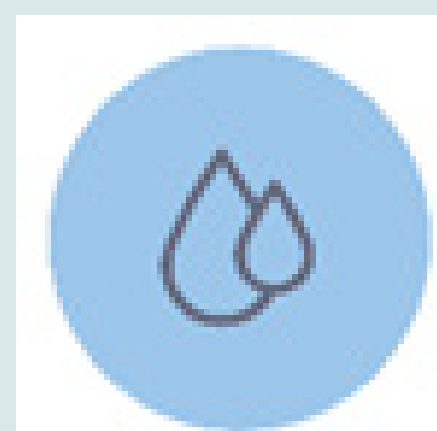
Conclusies uit het strategisch plan-MER per discipline

Klimaat



Het Beleidsplan Ruimte van de gemeente Middelkerke levert een positieve bijdrage aan de doelstellingen van het thema Klimaat, en dit zowel op het vlak van klimaatmitigatie en klimaatadaptatie, als in de robuustheid van het plan binnen een veranderend klimaat. Deze positieve bijdrage situeert zich wel in een context van een nog lang af te leggen weg voor het bereiken van de (Vlaamse) doelstellingen, waar de gemeente vanzelfsprekend slechts een relatief beperkte invloed op kan hebben.

Watersysteem



Het Beleidsplan Ruimte levert voor de subthema's beschikbaarheid van (zoet) water en wateroverlast (waterkwantiteit) een positieve bijdrage. Voor het subthema waterkwaliteit is de bijdrage eerder beperkt.

Biodiversiteit



Het beleidsplan Ruimte levert deels een positieve bijdrage aan de biodiversiteit in de gemeente inzake ecotoop- en habitatverlies of -winst, ver- en ontsnippering en soortenrijkdom.

Mobiliteit en bereikbaarheid



Het Beleidsplan Ruimte levert een beperkt positieve bijdrage aan elk van de drie doelstellingen van het thema Mobiliteit en bereikbaarheid. Deze bijdrages situeren zich in een context van een lange tot zeer lang af te leggen weg voor het bereiken van de (Vlaamse) doelstellingen (waar een gemeente ook maar een relatief beperkte invloed op kan hebben).

Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en erfgoedwaarden



Het Beleidsplan Ruimte van de gemeente Middelkerke levert een (beperkte) positieve bijdrage aan de doelstellingen van het thema Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en erfgoedwaarden, en dit voor alle subthema's: zorgvuldig ruimtegebruik; kwaliteit, samenhang en cultuurhistorie; en toegankelijke open ruimte. Deze positieve bijdrage situeert zich wel in een context van een nog lange tot zeer lang af te leggen weg voor het bereiken van de (Vlaamse) doelstellingen, waar de gemeente slechts een relatief beperkte (noch noodzakelijke) invloed op kan hebben.

Gezondheid en veilige leefomgeving



Het Beleidsplan Ruimte Middelkerke levert een matig positieve bijdrage aan de doelstellingen van het thema Gezondheid en veilige leefomgeving: beperkt positief op het vlak van milieukwaliteit en positief op vlak van leefkwaliteit. Deze positieve bijdrage situeert zich wel in een context van een nog lang af te leggen weg voor het bereiken van de (Vlaamse) doelstellingen, waar één gemeente een relatief beperkte (maar daarom niet onbelangrijke) invloed op kan hebben.