

BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 17/01

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.

Het in opmaak zijnde beleidsplan Middelkerke wil antwoord bieden aan de demografische groei waar Middelkerke voor staat. Recent onderzoek toont aan dat het aantal inwoners de komende jaren verder en sterker zal stijgen dan oorspronkelijk gedacht, hoofdzakelijk gestuurd door de pensioenmigratie naar de kust. Maar ook de gezinssamenstelling zal verder differentiëren, gezinsverduunning en vergrijzing zijn belangrijke tendensen en versterken elkaar. Een voldoende groot, maar ook meer gevarieerd woonaanbod is noodzakelijk, waarbij aandacht gaat naar een goede mix tussen permanente bewoners en tweede verblijvers. Daarboven kreeg Middelkerke als taakstelling vanuit Vlaanderen kreeg om 973 extra woongelegenheden te creëren binnen de bestaande kernen.

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

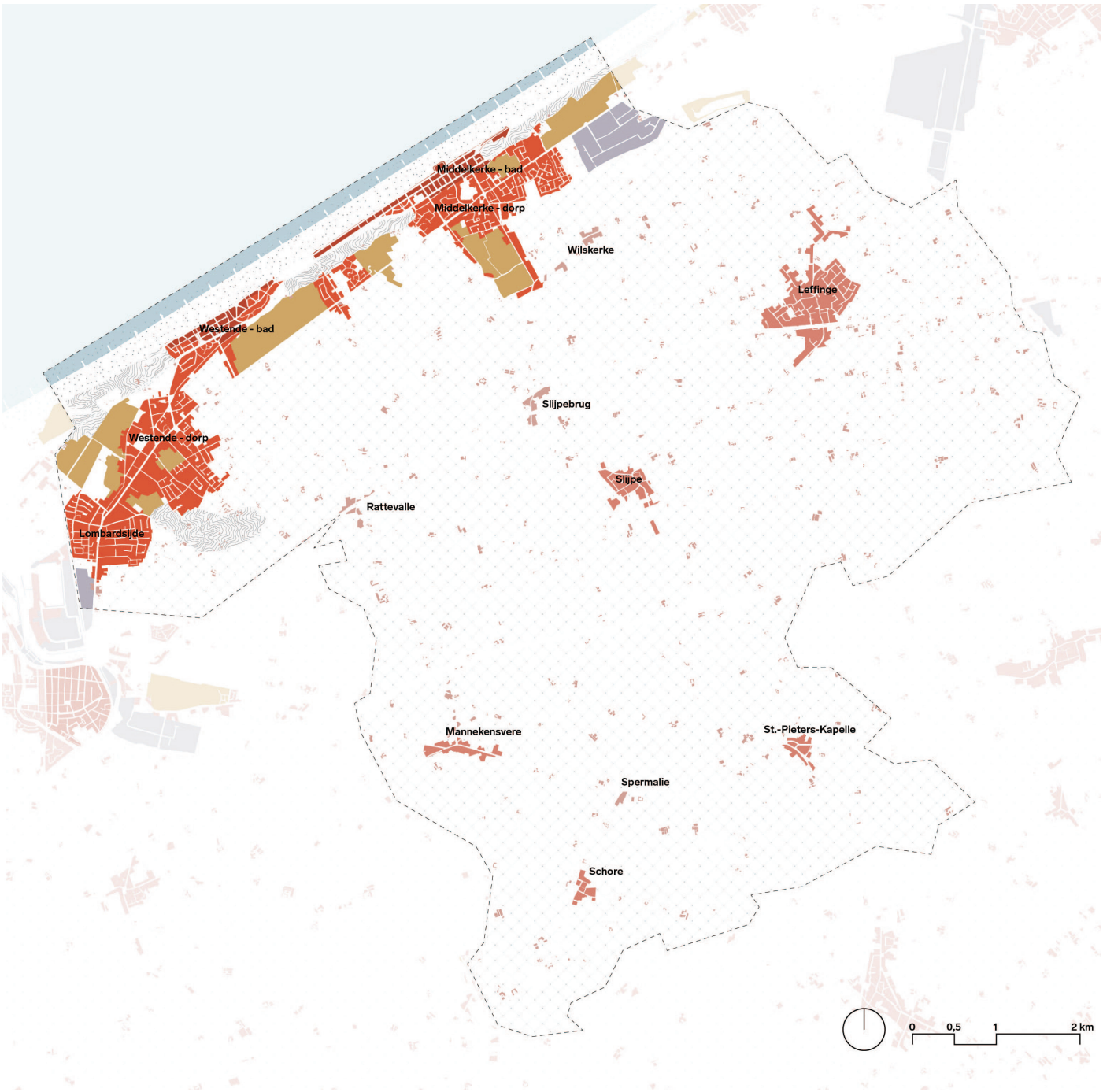
- Wonen voor iedereen
- Groot, gedifferentieerd en kwalitatief woonaanbod
- Groene en kwalitatieve publieke ruimte
- Vrijwaren van het polderlandschap

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

Bebouwde ruimte:

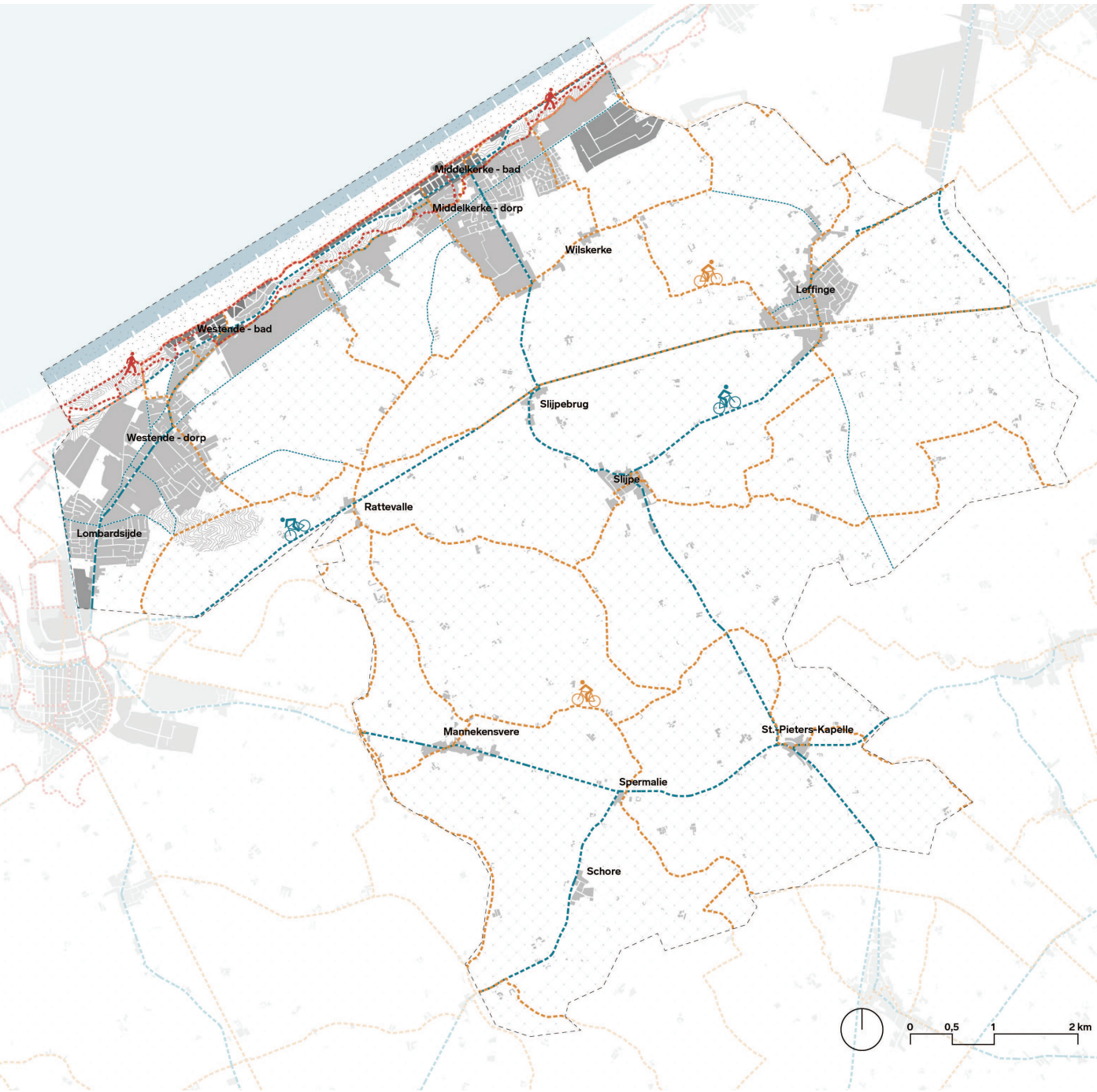
ruimte voor wonen/logeren, recreatie en werken



- Legende:
- dens bebouwde weefsel
 - kustdorpen
 - polderdorpen
 - woonconcentraties en verspreide bebouwing
 - bedrijventerrein
 - campings en vakantieparken

Publieke ruimte:

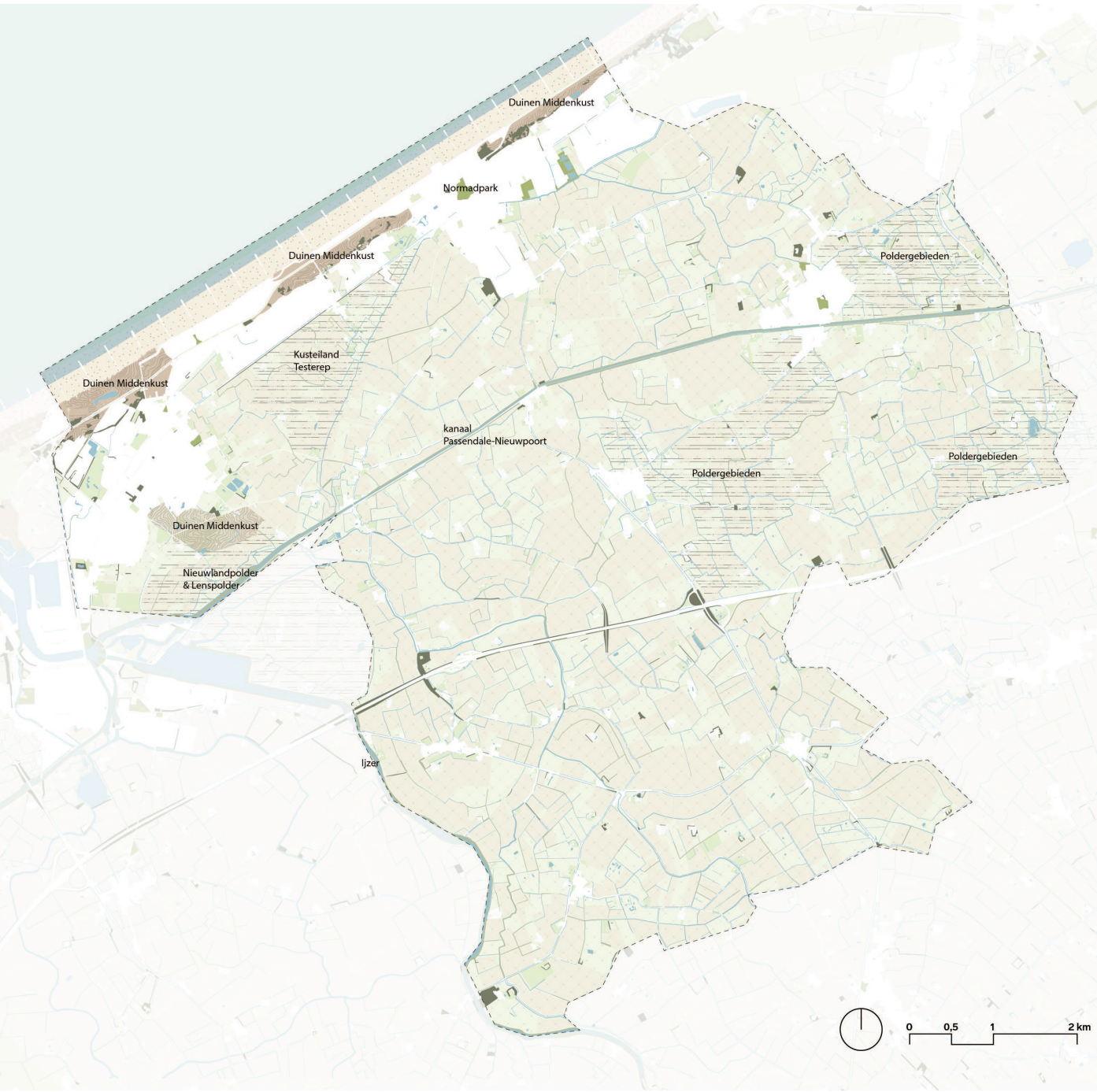
ruimte om zich te verplaatsen en te verpozen



- Legende:
- recreatief wandelnetwerk
 - kustroute Westtoer
 - recreatief fietsnetwerk
 - functioneel fietsnetwerk
 - lokale fietsroutes

Groenblauwe ruimte:

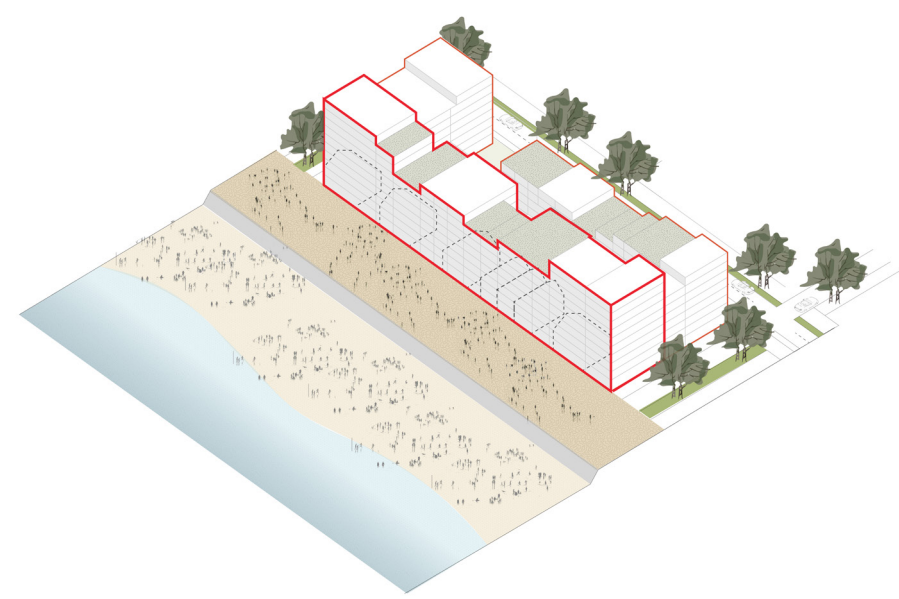
ruimte voor natuur, landbouw en beleving



- Legende:
- hoog groen
 - bossen, bomenrijen en houtkanten
 - lineair groen
 - dijken en perceelsranden
 - publiek groen
 - parken en begraafplaatsen
 - akkers
 - weiland

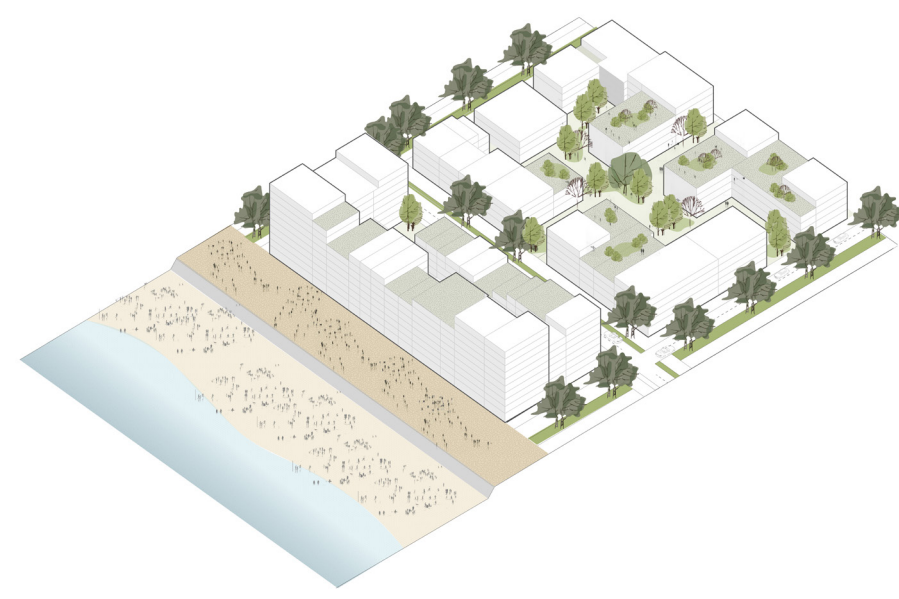
Strategie bebouwde ruimte

Hoger bouwen en verdichten in de verstedelijkte kustband



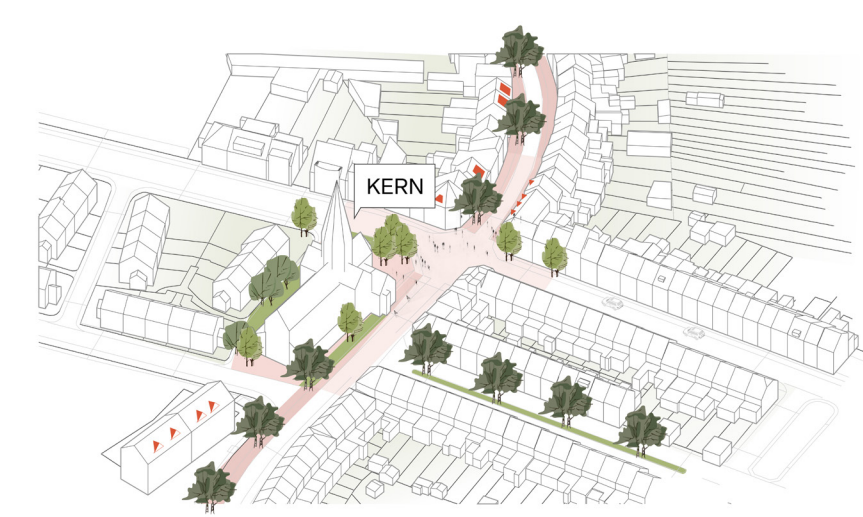
- Bepalen van een algemene verdichtingsstrategie
- Hoogbouw op strategische locaties
- Verhogen van woon- en leefkwaliteit
- Mix van woontypologieën en functies

Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken



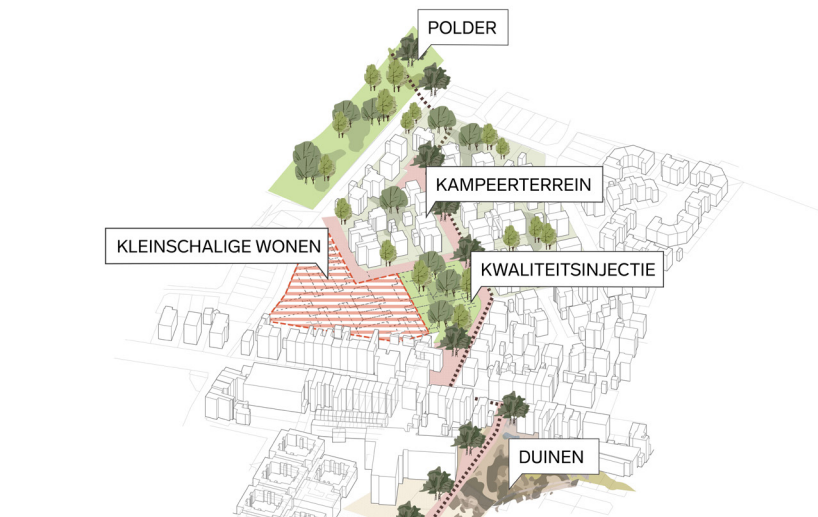
- Opwaarderen van de binnengebieden
- Creëren van doorsteken voor zacht verkeer
- Collectieve voorzieningen, terrassen en tuinen

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



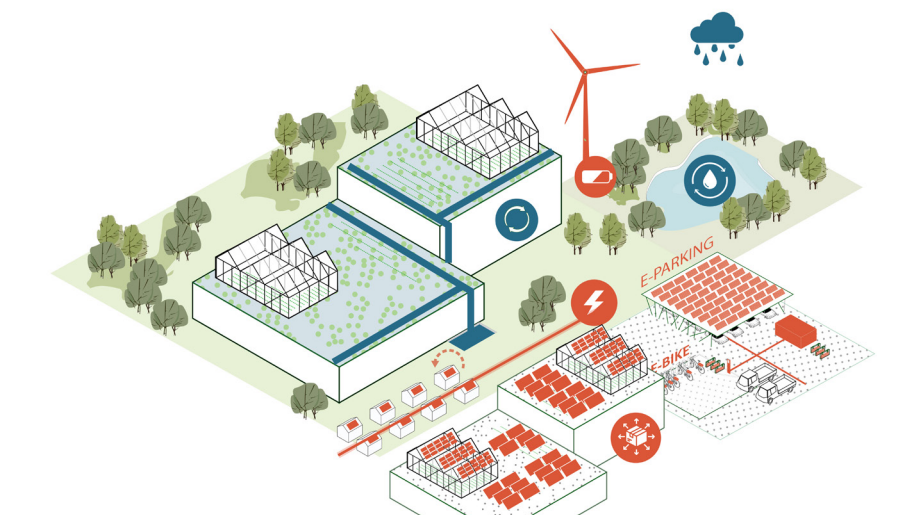
- Kwaliteitsinjectie in de kampeerterreinen
- Verdichten
- Groenblauw netwerk
- Alternatieve woonvormen

Strategisch inzetten van woonuitbreidingsgebieden

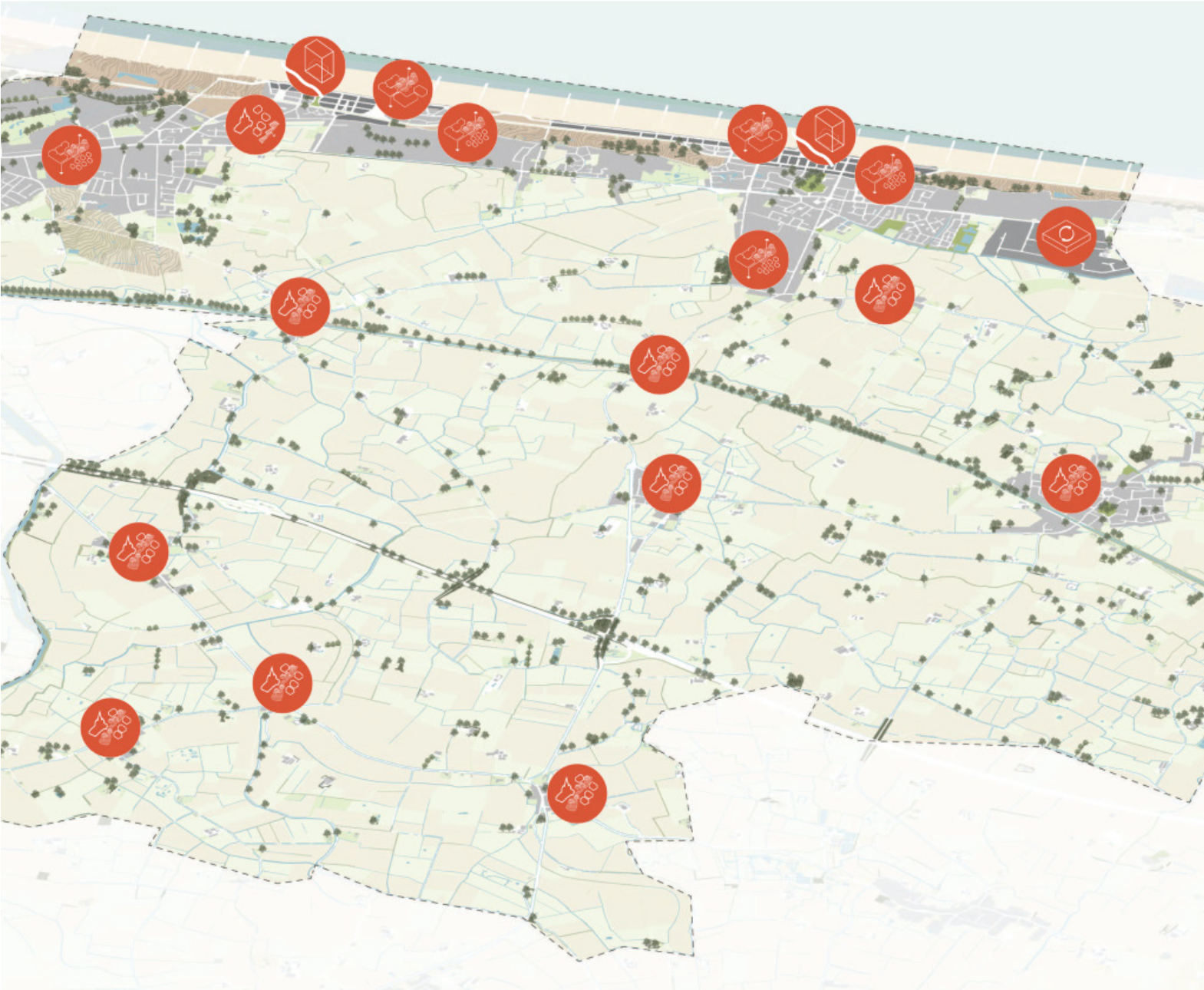


- WUG's Leffinge ontwikkeling gepland
- WUG tussen Westende Dorp en Bad gedeeltelijk te ontwikkelen
- Overige WUG's ifv open ruimte

Duurzaam inrichten van bedrijventerreinen



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



Strategie publieke ruimte

Publieke pleinen in de badplaatsen als schakels in het netwerk



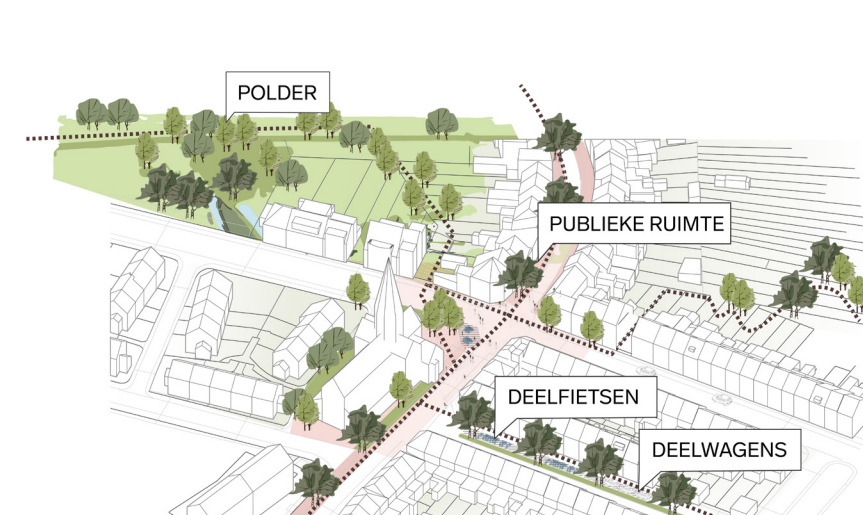
- Kwalitatieve publieke ruimte als ontmoetingsplek: Casino, Epernayplein, Leopoldlaan, site Tennis, omgeving van kerken, marktleinen, Sportplein, Otletplein, Rauschenbergplein

Handelscentra op mensenmaat

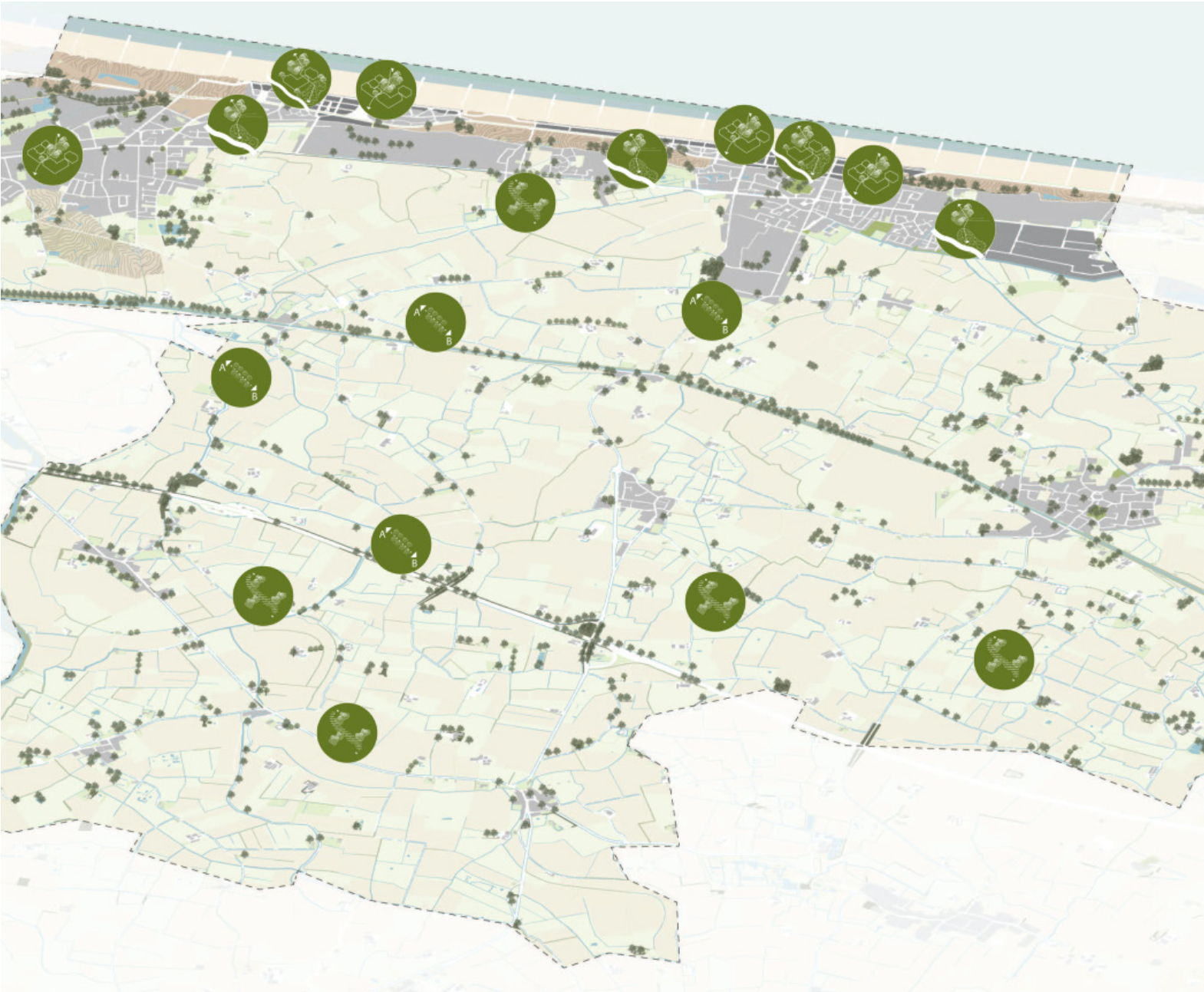


- Faciliteren van duurzame verplaatsingen te voet of met de fiets
- Onthardingsprojecten in de centra
- Parkeerplaatsen bundelen op strategische locaties

Fijnmazig netwerk i.f.v. polderdorpen en woonconcentraties

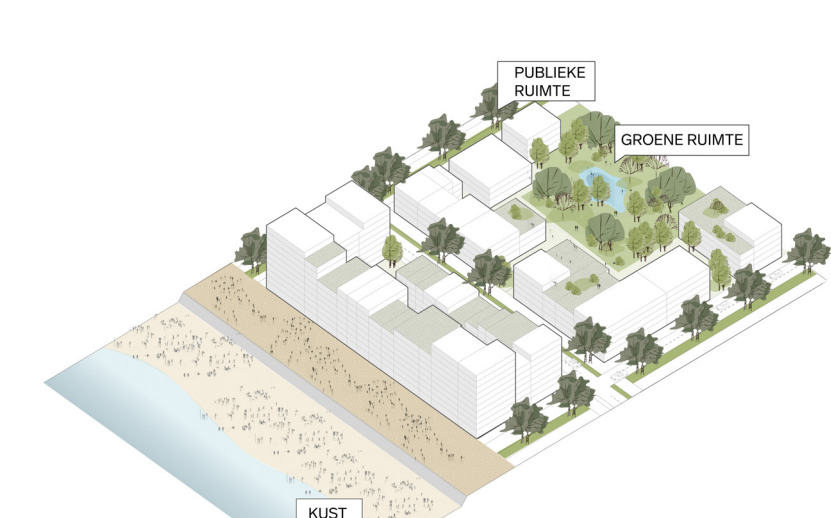


- Faciliteren van duurzame verplaatsingen, gekoppeld aan voorzieningen
- Fijnmazig netwerk van fiets- en wandelverbindingen in combinatie met het versterken van het landschap



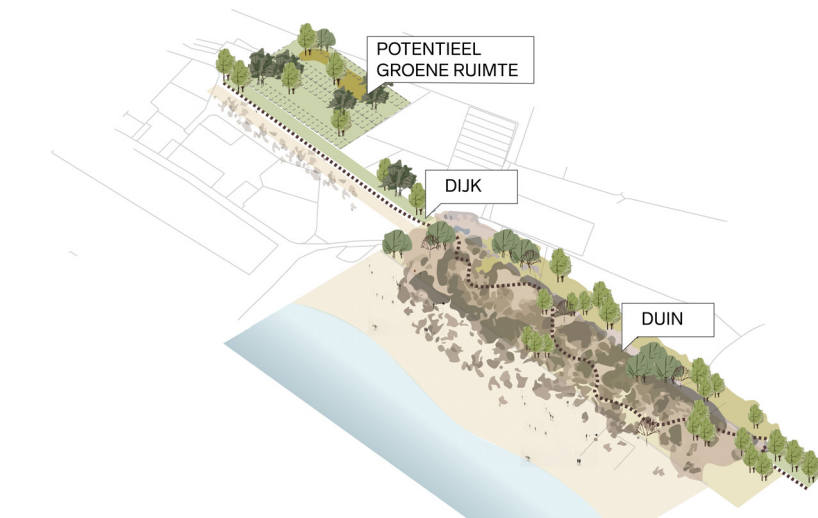
Strategie groenblauwe ruimte

Groenblauwe dooradering in verstedelijkte weefsel



- Ontharden van straten, pleinen en parkeerterreinen
- Ruimte voor recreatie, waterbuffering en biodiversiteit
- Ontpitten van dense bouwblokken

Parallele verbindingen tussen duingebieden



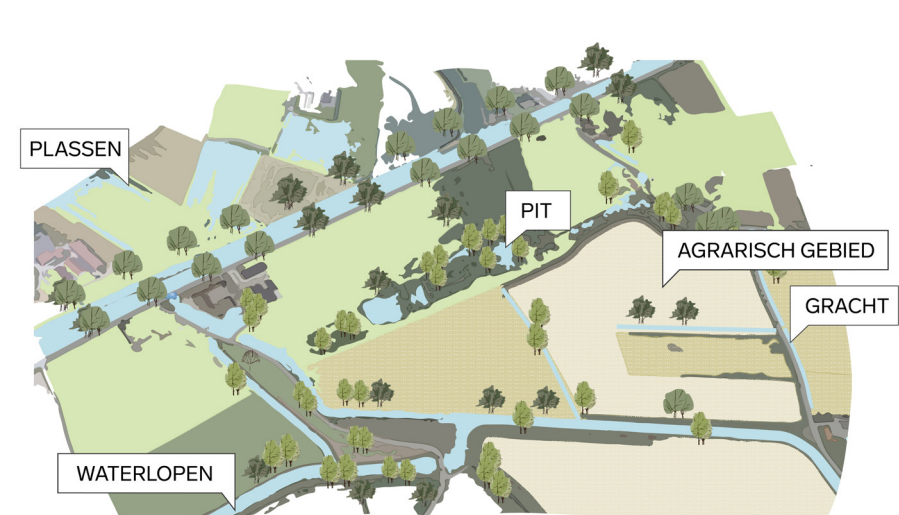
- Realiseren van een aaneengesloten groenstructuur tussen de drie duinenzones
- Groenverbindingen langs de dijk en N34

Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap



- Nood aan robuuste verbindingen tussen kust, duinen en polderlandschap
- Aaneengesloten recreatief open ruimtesysteem

Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer

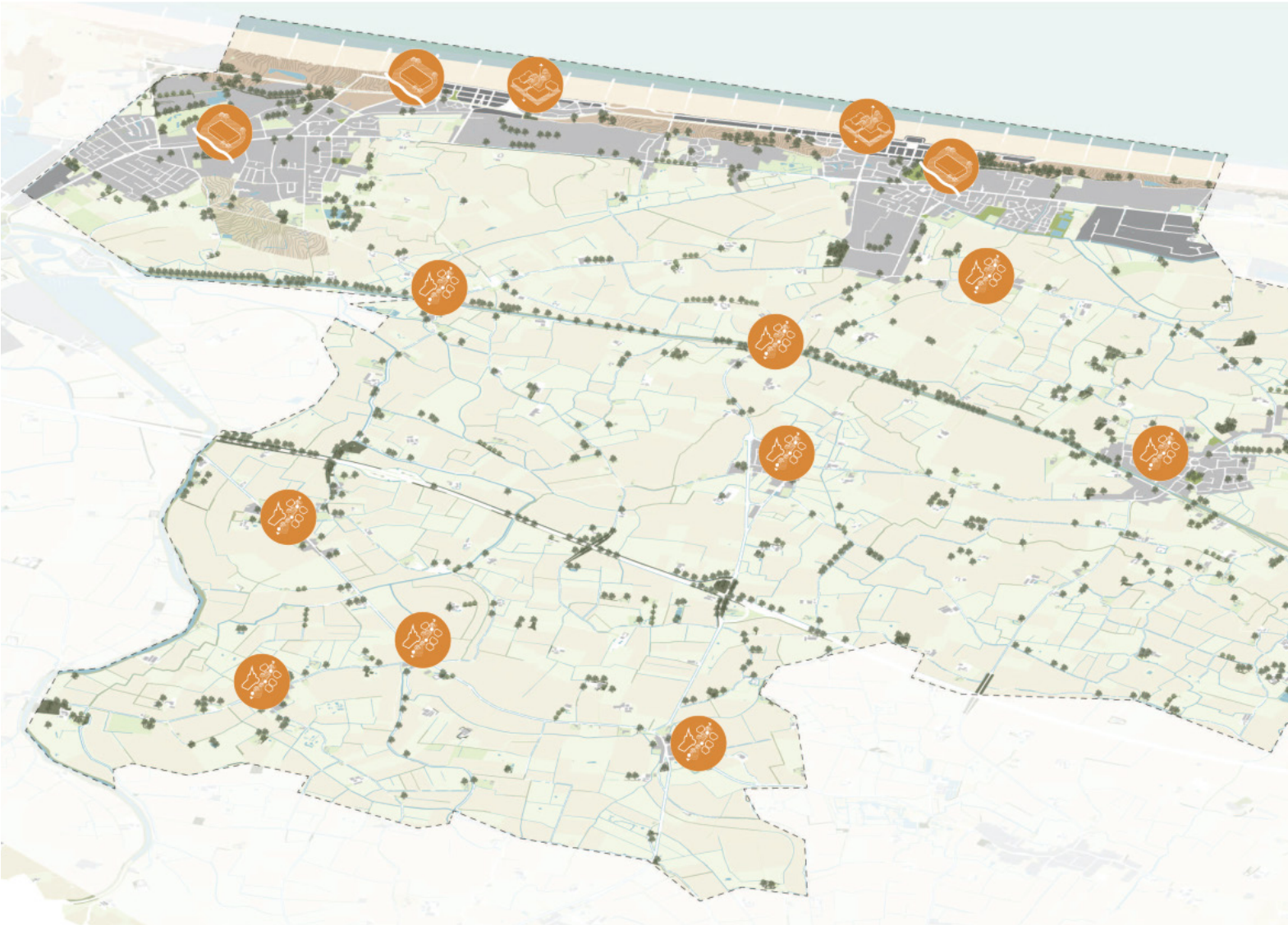


- Poelen, grachten en vaarten als natuurverbindingen: verbreden, behouden, versterken, vertragen van afvoer
- Water als klimaatbuffer voor overstromingen en droogte

Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen



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



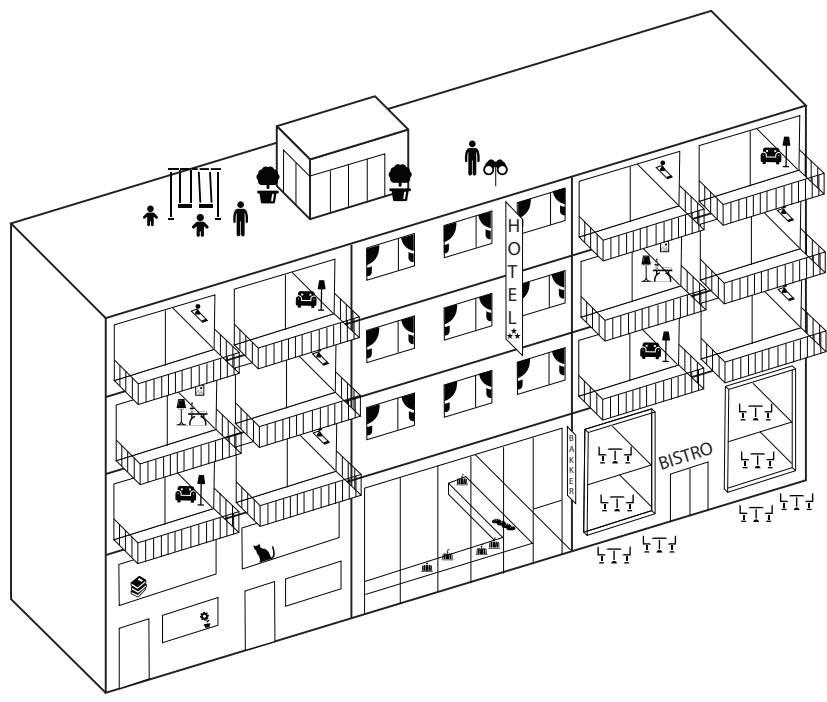
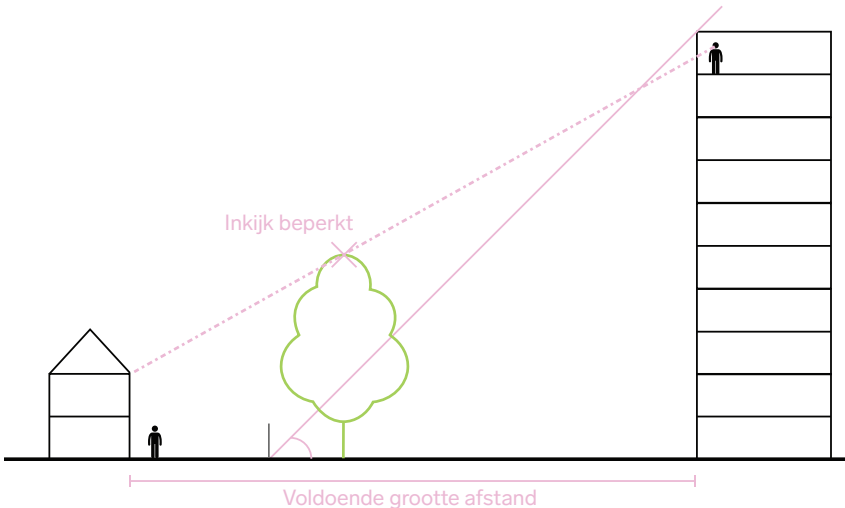
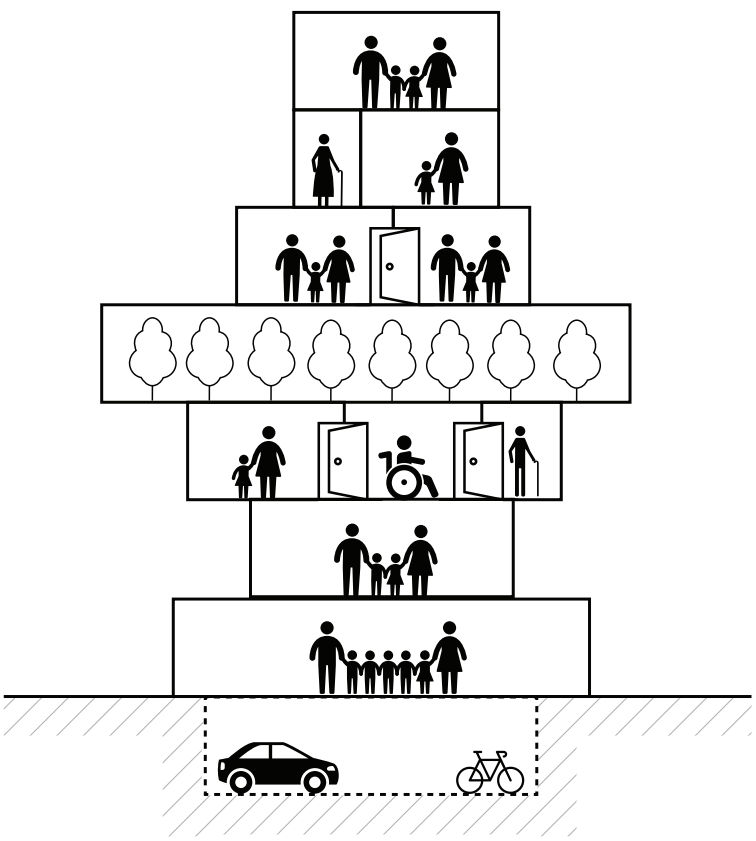
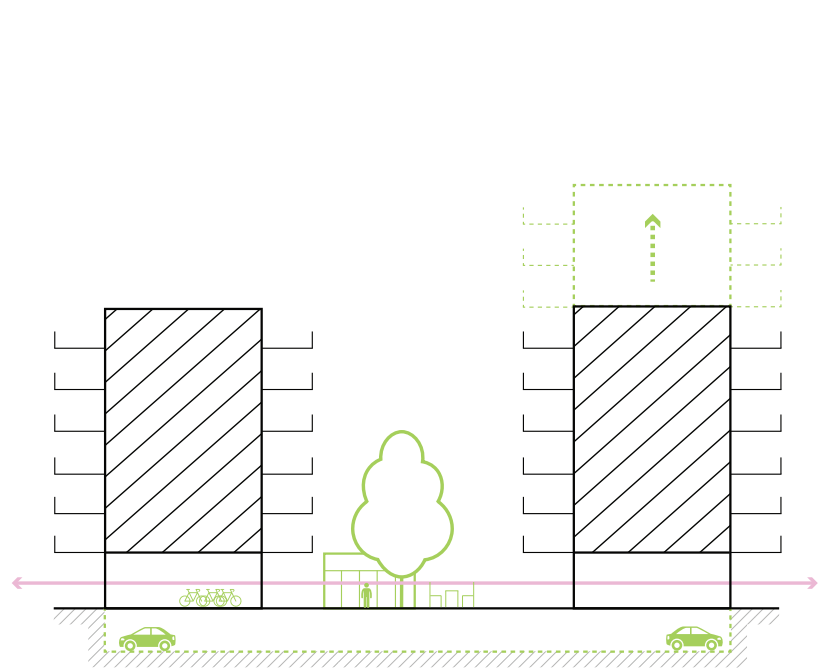
BELEIDSKADER VERDICHTEN EN HOGER BOUWEN

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 17/01

Uitdagingen voor de gemeente

- Schaalbreuk tussen bebouwing: aanwezigheid van hoogbouw, lagere bebouwing en erfgoed
- Weinig kwalitatieve openbare ruimte
- Afbreuk aan beeldkwaliteit door wildernis van terrassen, portieken en vitrines
- Onverzorgde achterkanten van hoogbouw appartementen
- Overgedimensioneerde weginfrastructuur
- Leegstand buiten toeristisch seizoen door het hoge aandeel tweedeverblijvers
- Nood aan een integrale benadering

Kernversterking gaat over veel meer dan enkel bijkomend woonaanbod voorzien. Om met hoger bouwen en hoogbouw tot een kwalitatieve kernversterking te komen is, een integrale benadering van allerlei verschillende elementen nodig in elk ontwikkelingsproject.



Woonkwaliteit

- Kwalitatieve en diverse woonunits voor een grote verscheidenheid aan gezinsvormen
- Voldoende groot met een eigen private buitenruimte
- Voldoende berg- en werkruimte
- Flexibel wonen
- Collectieve voorzieningen

Beeldkwaliteit

- Bouwblok verweven met privaat-openbaar domein, centrumfuncties, groenvoorzieningen, mobiliteit, wijkvorming
- Openwerken van de bouwblokken voor licht en luchttoetreding en ruimte voor groen
- Levendige gevels

Publieke meerwaarde

- Projecten in samenspraak met de omgeving en met het aanwezig erfgoed

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
- Autovrij maken van de handelscentra

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



Vervangen van het verouderd patrimonium

Woonpatrimonium vernieuwen en een eenduidige publieke ruimte creëren met behulp van het beeldkwaliteitsplan

Centrumfiguur

De vork 'Badenlaan, over de Sint-Theresiakapel, tot de Meeuwenlaan en Arendlaan autoluw maken en dit uitwerken tot een herkenningspunt binnen Westende-Bad

Heraanleg van de pleinen

Extra aandacht aan het Portiekenplein en Rauschenbergplein.



Site Tennis als Pilotproject

Herinrichting van de site met een poortfunctie 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 bijhorend de heraanleg van de markt

Doelstellingen Beleidskader

Hefboom voor meer woon- en leefkwaliteiten

Nieuwe en vernieuwende ontwikkelingsprojecten in de kern zorgen voor hedendaagse woon-ruimte, creëren verdichting op de juiste locatie en zorgen zo voor minder ruimtebeslag buiten de kern

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: Heldentoren en wandelboulevard in Knokke-Heist

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

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-Theresiakapel 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

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
- 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

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 bijgevolg deze langse structuur, waar winsten te boeken zijn i.f.v. woon- en leefkwaliteit.

De projectzones die hier naar voren geschoven worden zijn:

- het bouwblok Tennis
- het bouwblok van het René Mouchotteplein.
- het bouwblok tussen het Epernayplein en de Koninginnelaan

RUP WESTENDE-BAD

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 17/01

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.

De fiches uit het **beleidskader vermelden voorwaarden en kwaliteitseisen** per zone waaraan voldaan moet worden om hoger te kunnen bouwen. Deze voorwaarden zullen hun doorvertaling krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften.

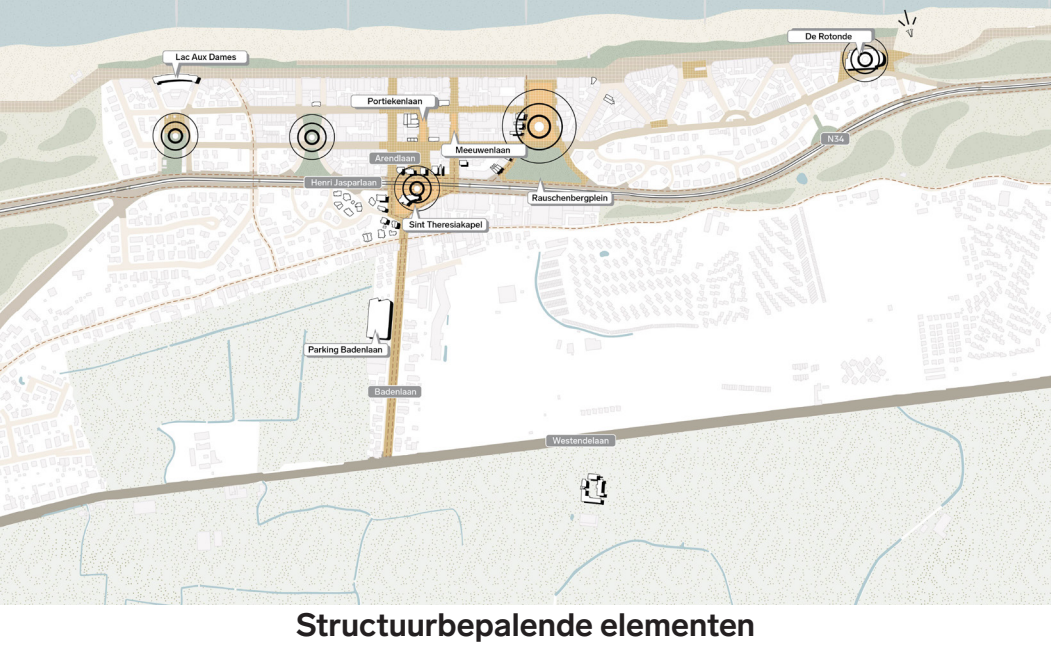
Er dient te worden benadrukt dat **de vraag naar publieke meerwaarde de belangrijkste kwaliteitseis is** om hoger te bouwen. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling die het RUP wil toelaten. Dit geldt zeker voor de projectzones waar naast de bebouwing ook moet worden nagedacht 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.

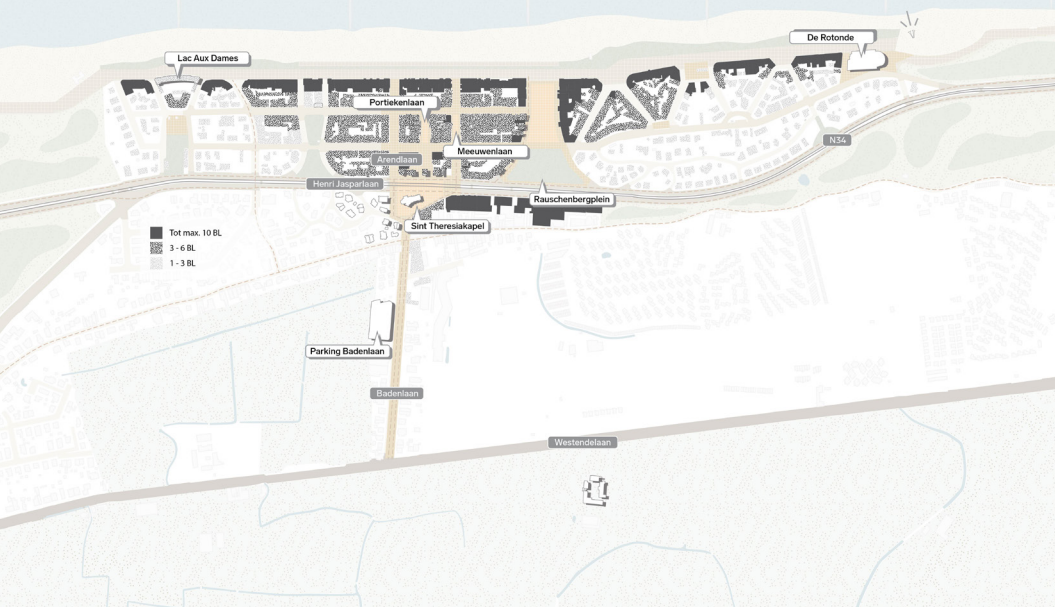
Projecten binnen de hoger bouwen zone moeten inzetten op een levendige plint. Onder levendige plint verstaan we zowel commerciële functies als woonfuncties. Zo hebben leefruimtes zoals de woonkamer een open karakter naar het straatbeeld toe. De gevel integraal voorzien van garagepoorten of gesloten te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



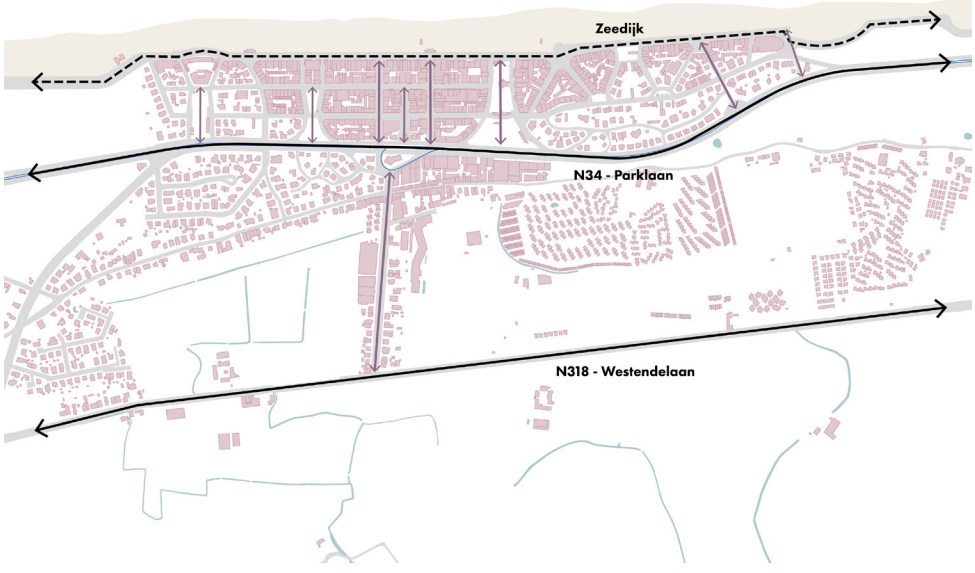
- Verdichten om de open ruimte te vrijwaren
- Hoger bouwen op basis van structuurbepalende elementen zoals pleinen, de zeedijk en de toegangswegen
- Kwalitatieve woonomgevingen
- Toegankelijke gebouwen en publieke ruimtes
- Mix van woontypologieën
- Vernieuwen van het oude patrimonium
- Relaties tussen 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
- Aanwezigheid van erfgoed erkennen



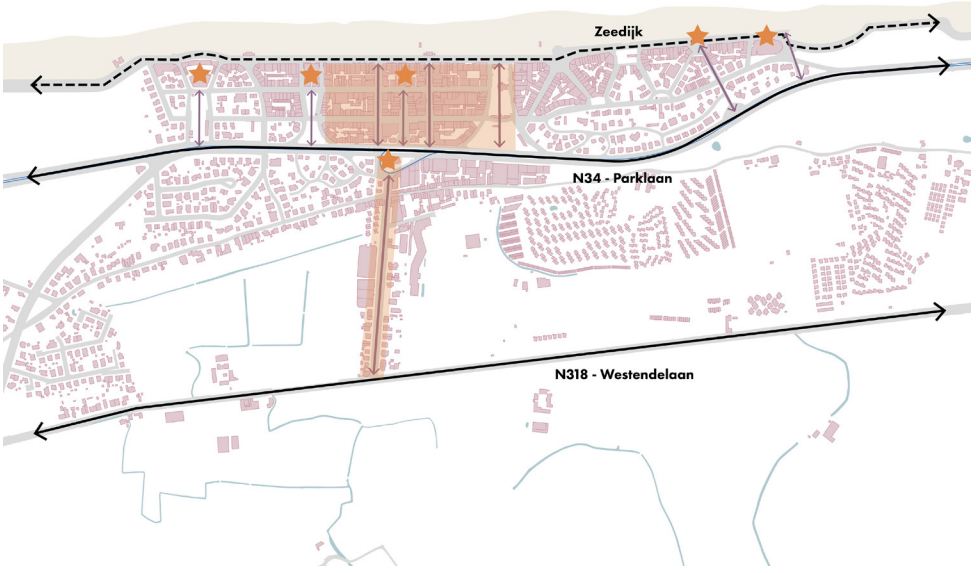
Structuurbepalende elementen



Morfologie



Belangrijke verkeersassen



Belangrijke zichtassen

Basiszone stedelijk weefsel

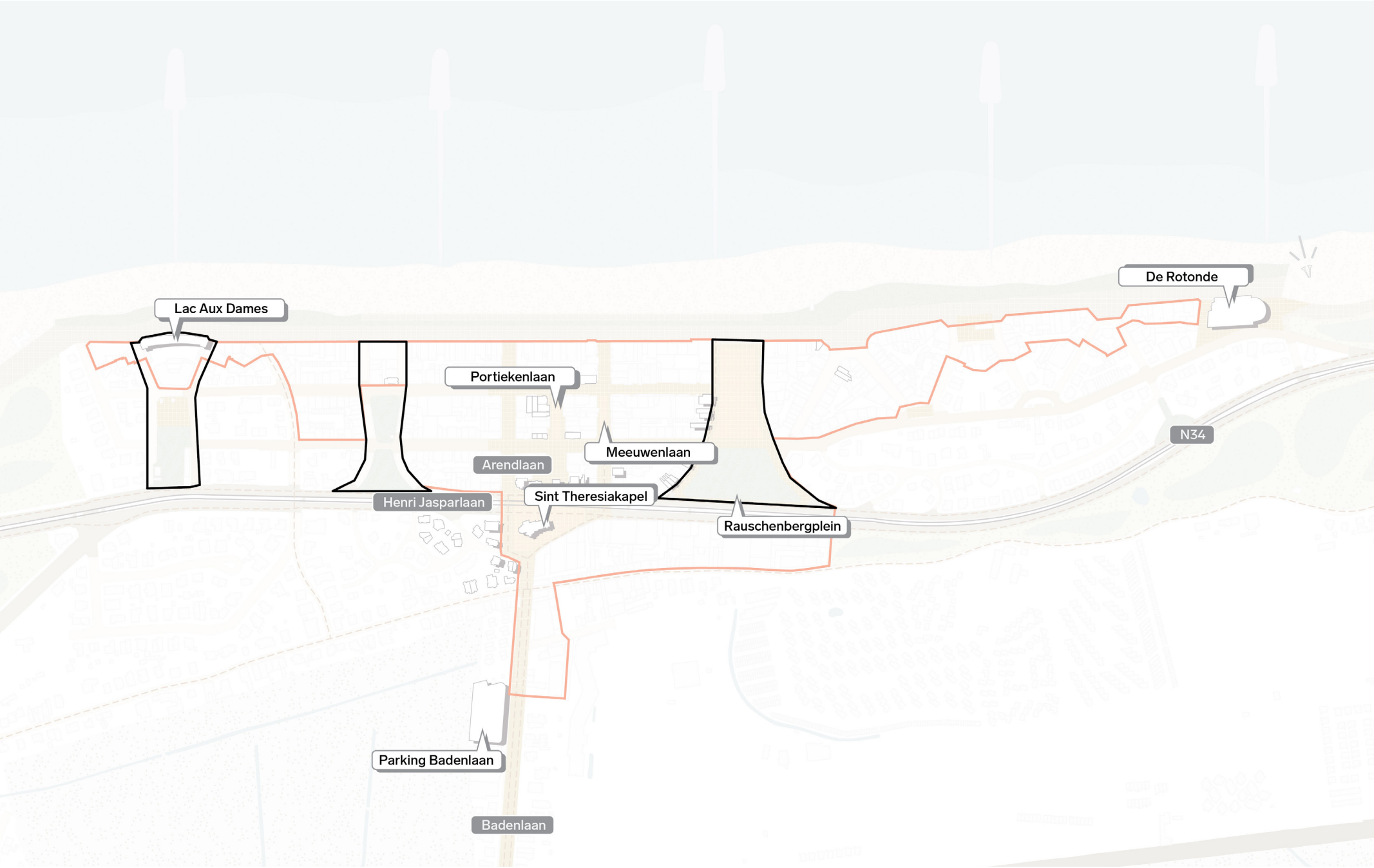
- Omvat het bestaande verstedelijkte weefsel met veelal appartementsgebouwen (permanente bewoning en tweede verblijven)
- woon- en leefkwaliteit
- een goede mix tussen permanent bewoners en tweede verblijvers/verblijfsrecreatie

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.



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 noodzakelijk verharding wordt zoveel mogelijk waterdoorlatend voorzien en/of watert af in aanliggende groenvakken.

Indicatieve aanduiding kans groen binnengebied

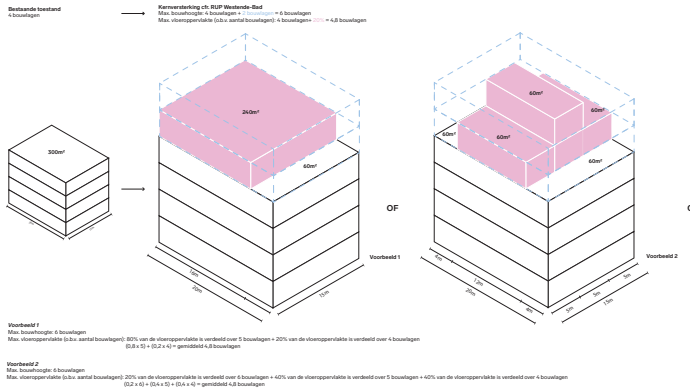
Binnen deze indicatieve aanduiding wordt gewerkt aan een kwalitative invulling van de binnengebieden in de bouwblokken. Deze ruimte wordt zoveel mogelijk ingericht als collectieve groene buitenruimte en als ontmoetingsplek ingevuld. Aandacht dient te gaan naar de doorwaadbaarheid van het gebied. Deze 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.



Doelstelling Middelkerke en Vlaanderen: geen ruimte-impact

Doelstelling Middelkerke: Kwalitatieve architectuur

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Klimaatbestendigheid

Doelstelling Middelkerke: Kwalitatieve architectuur

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

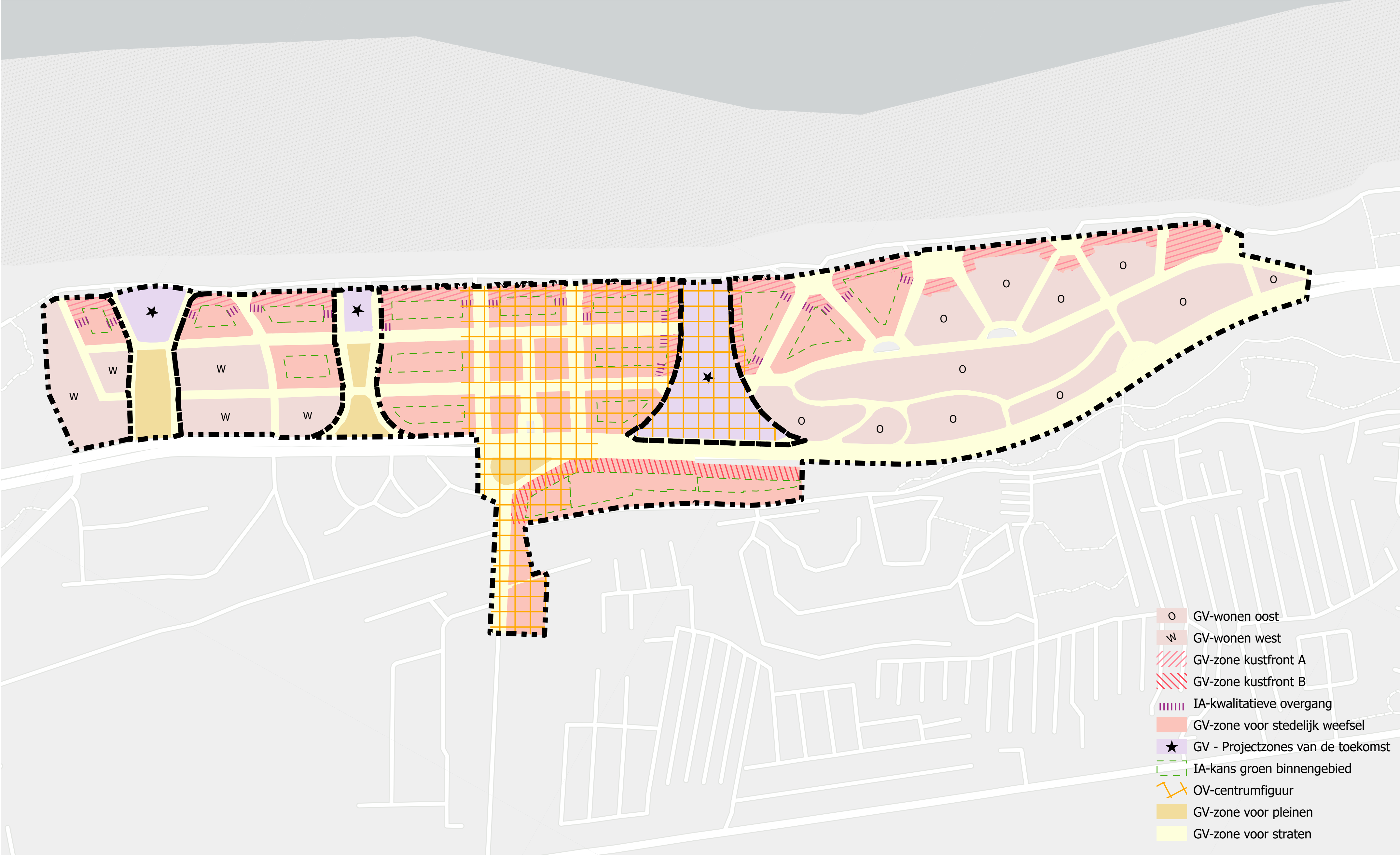
Het publieke domein dient kwalitatief te worden ingericht met oog voor waterinfiltratie, vergroening en kwalitatief materiaalgebruik. Voetgangers en fietsers dienen de nodige ruimte te krijgen om zich te verplaatsen en te verpozen.

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 vormen 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 aanlegfases 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



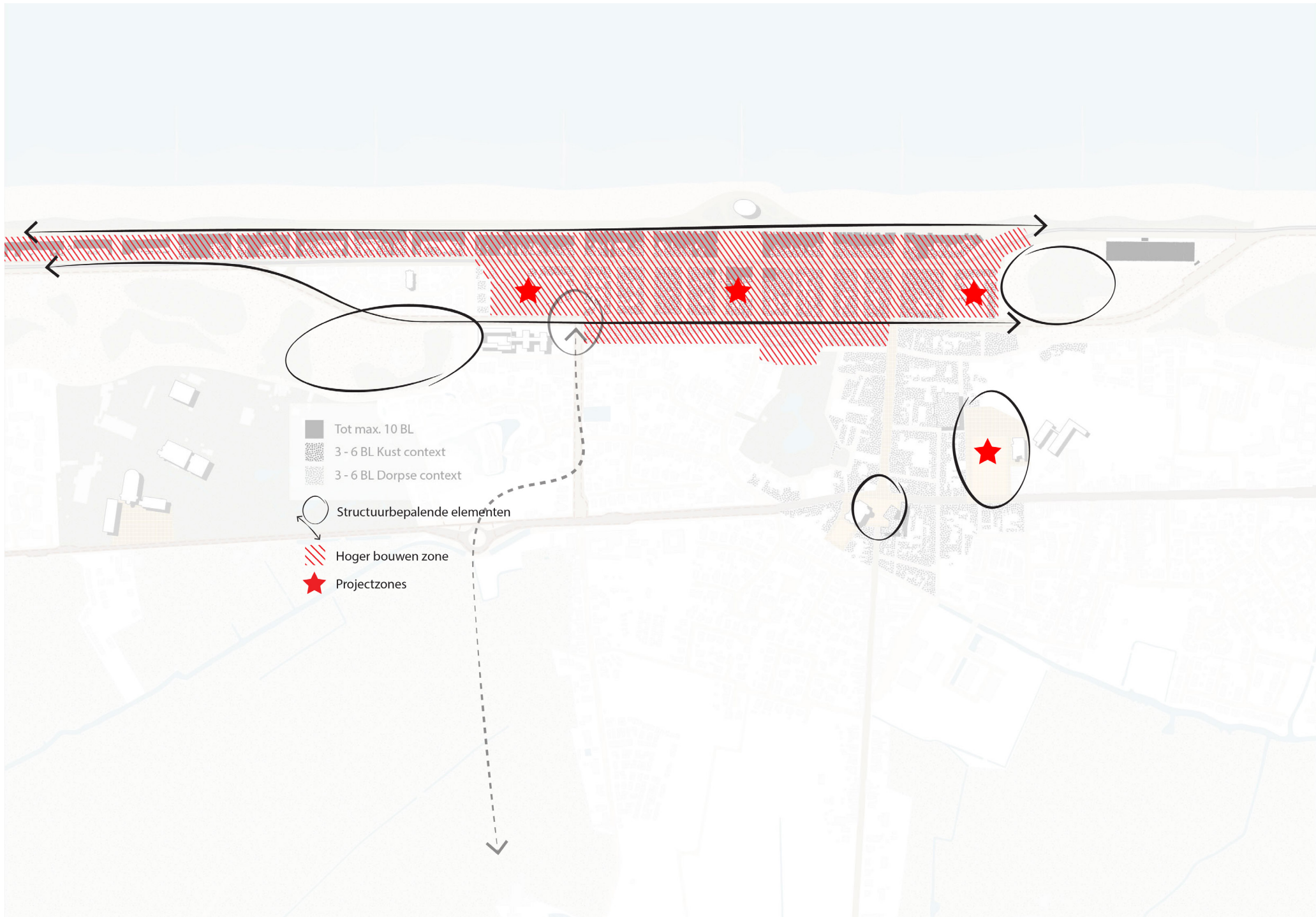
RUP ZEEDIJK-TENNIS

ADVIESRONDE EN PUBLIEKE RAADPLEGING 17/01

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 centumparking.



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

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.

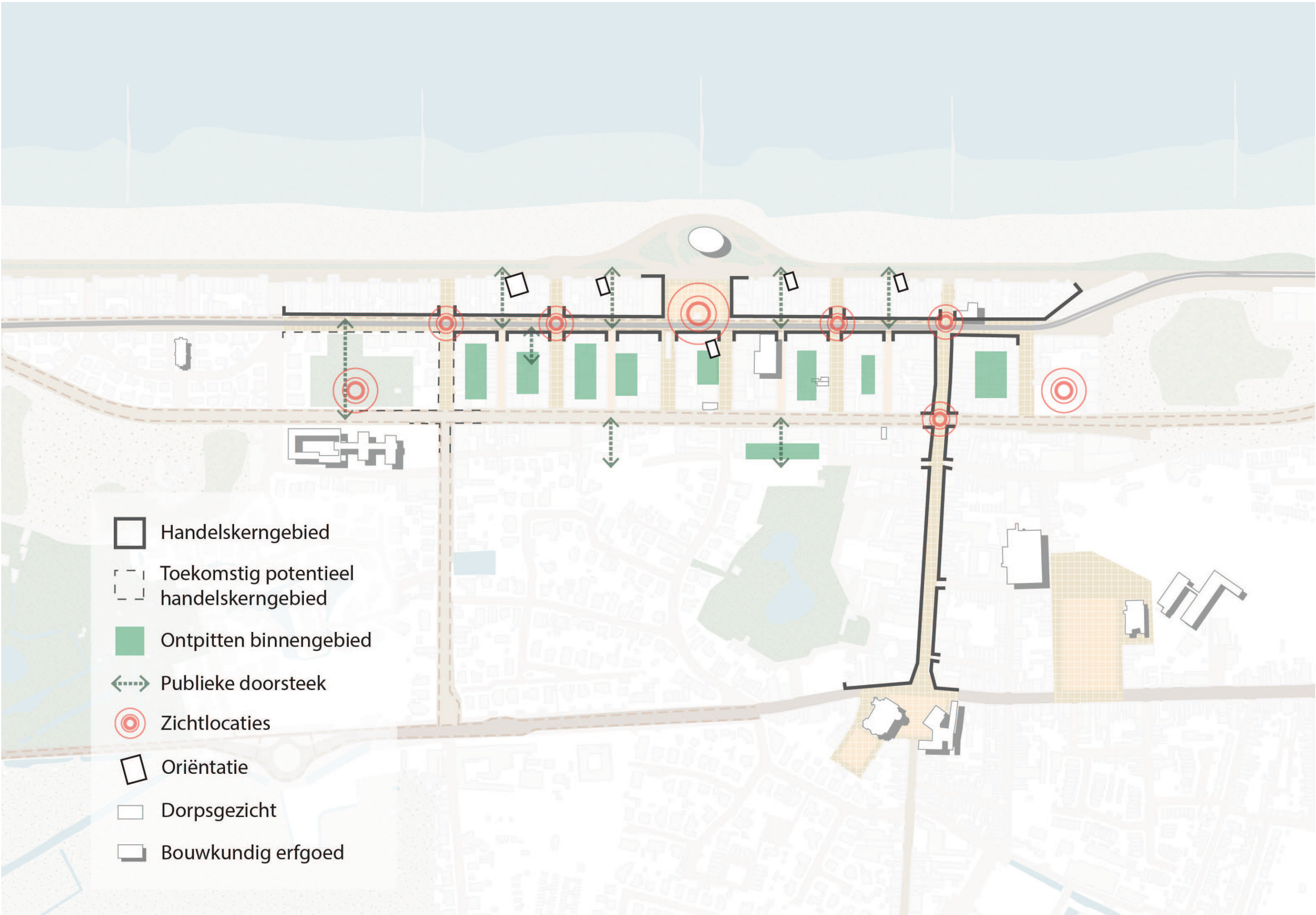
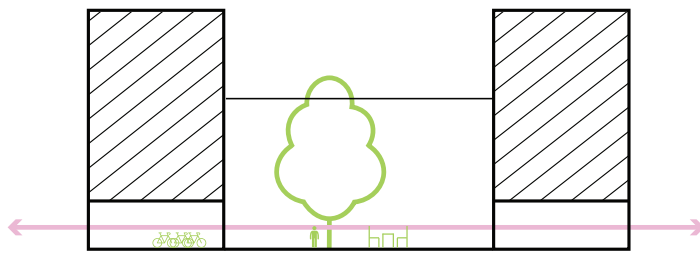
De problematiek van 'te minerale bouwblokken' die niet of moeilijk te ontpitten zijn (wegens vrijwel geen pit) in het deel van het centrum achterliggend aan de 'Atlantic Wall' en de schaalbreuk aan de achterzijde van de 'Atlantic Wall' moeten samen bekeken worden om tot een gezamenlijke oplossing te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

Het projectgebied heeft dergelijke grootte en uitgangspunten dat een diversiteit aan binnenbouwblokken kan geïntegreerd worden.

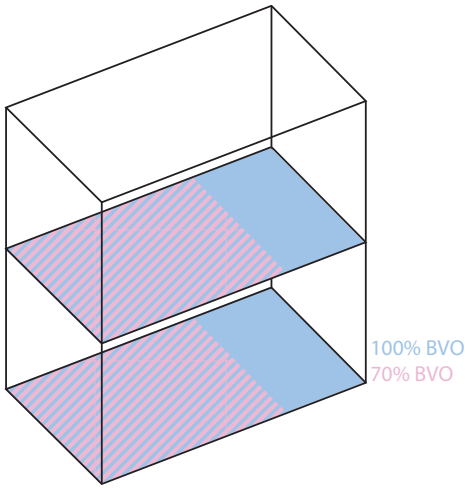
Gaande van publiek karakter tot collectief privaat karakter. Hoe groter de binnenblokzone en hoe minder ingesloten, hoe opener ook het karakter kan zijn.



STRUCTUURSCHETS ZEEDIJK-TENNIS

Zone voor wonen

- De focus ligt binnen het plangebied op wonen. De grootte van de plek en de potentie naar een publieke doorwaadbaarheid biedt echter wel mogelijkheden naar integratie van gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele functies (incl horeca), recreatieve functies e.d. Minimum 70% van het bvo (bruto vloeroppervlakte) moet gevrijwaard worden voor wonen.
- Omeengedemixte behoudt tussen permanente verblijvers en toerisme wordt een minimale netto-vloeroppervlakte per gebouw opgelegd van 70m² voor de woongelegenheden.
- 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 bebouwbare zones.



Doelstelling
Middelkerke en Vlaanderen:
geen ruimte-impact

Doelstelling
Middelkerke:
Kwalitatieve architectuur

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.

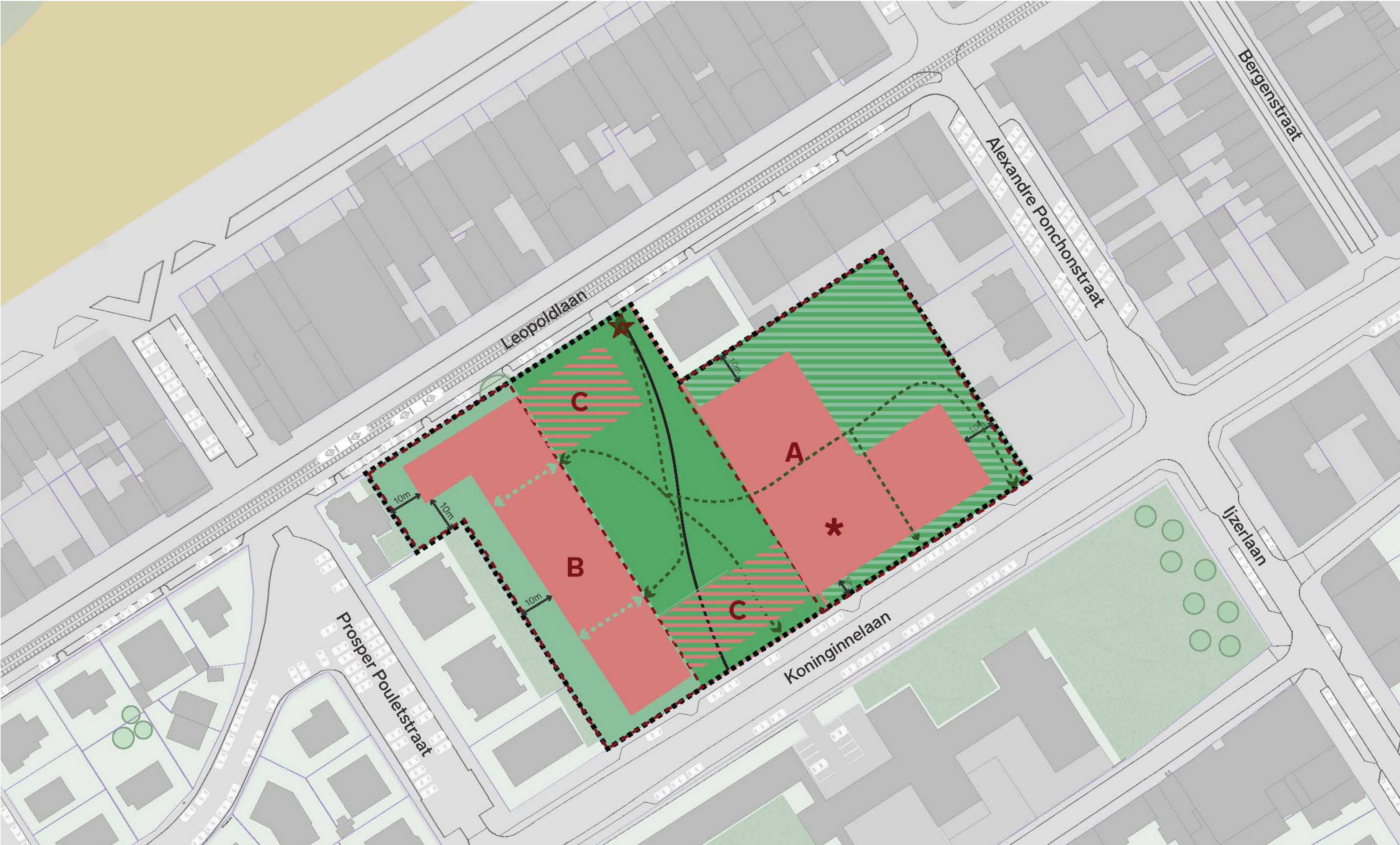
De onbebouwde zones tussen de gebouwen worden kwalitatief groen en waterdoorlatend ingericht in harmonie met het kustlandschap. Er zal gebruik worden gemaakt van vegetatie kenmerkend voor de omgeving.

- Minimaal worden ervaarverbindingen 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.

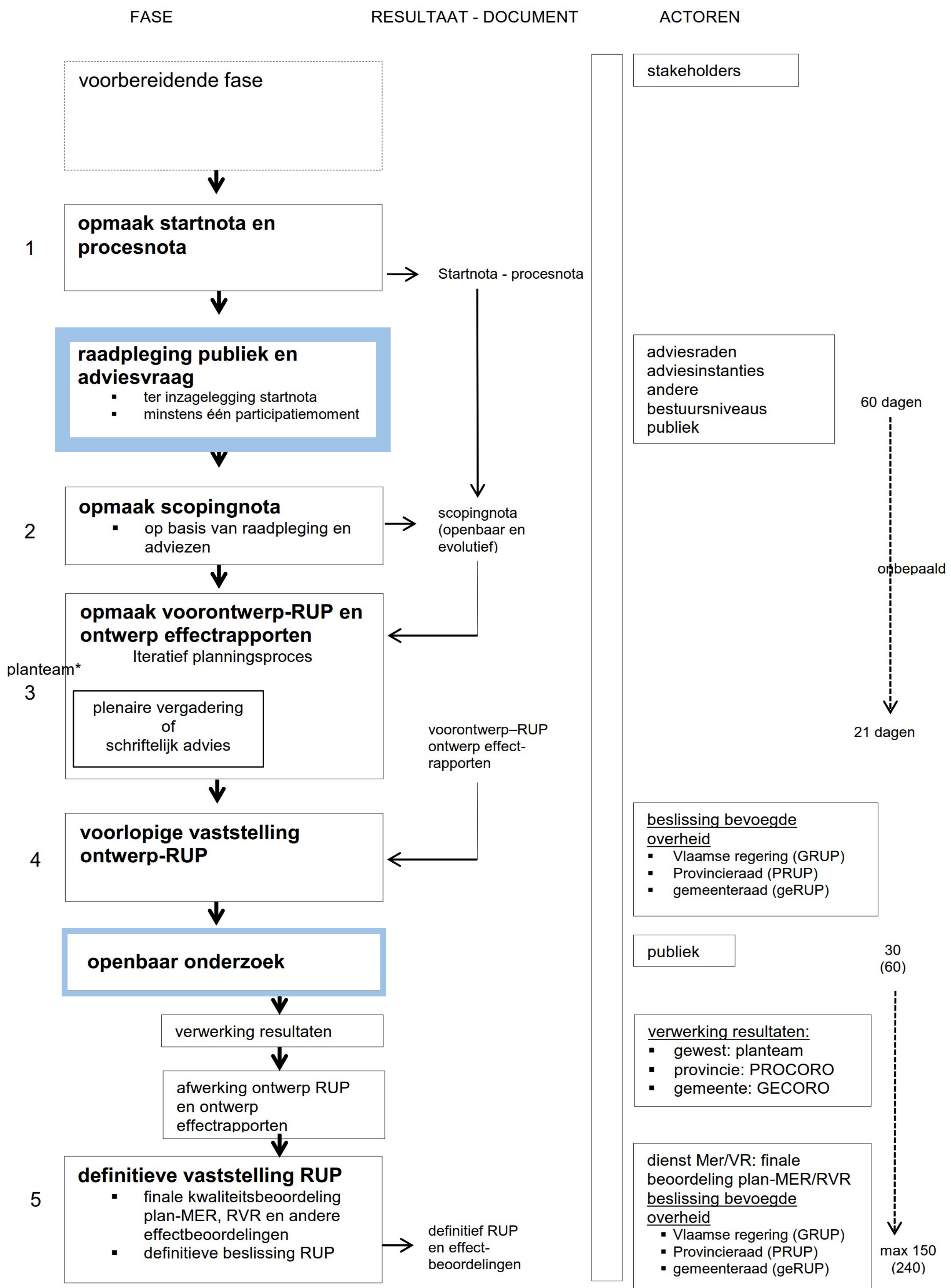
Zone voor publiek groen

- 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*