

RUP DUINENZICHT

SCOPINGNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — november 2022

KLANT— Gemeente Middelkerke

RUP DUINENZICHT

SCOPINGNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009
PLAN ID — RUP_35011_214_00042_00001
DATUM — november 2022

KLANT:

Gemeente Middelkerke

CONTACT

Matthias De Clerck
deskundige RO
matthias.declerck@middelkerke.be
+32 (0)59 31 30 16

PROJECT TEAM:

Strategic planning

CONTACT

Stien Van Rompuy
team manager
griet.vanwaes@swecobelgium.be
+32 (0) 473 88 82 23

Sil Goossens
senior project leader

Gertjan Lebrun
project leader

Dieter Roels
adviseur ontwerper

INHOUDSOPGAVE

1. Scoping en inleiding	5
1.1 Opdracht	6
1.2 Afbakening plangebied	7
1.3 Advisering en participatie	8
2. Ruimtelijke context	37
2.1 Situering en afbakening	38
2.2 Historische lezing	40
2.3 Feitelijke toestand	42
2.4 Omgevingskenmerken	48
3. Plannings- en beleidscontext	51
3.1 Beleidscontext	52
3.2 Juridische context	60
4. Visie	65
4.1 Algemeen visieverhaal	66
4.2 Structuurschets	76
5. MER-Screening	81
5.1 Inleiding	82
5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	88
6. Technische bepaling	117
6.1 Watertoets	118
6.2 RVR Toets	120
6.3 Op te heffen voorschriften	120
6.4 Register planbaten/planschade	121
7. Bijlagen	123
7.1 RVR-Toets	124
7.2 Kaartenbundel	126
7.3 Masterplan 2020	154



1. SCOPING EN INLEIDING

1.1 Opdracht

1.2 Afbakening plangebied

1.3 Advisering en participatie

1.1 OPDRACHT

Een masterplan voor de site Duinenzicht werd eind 2020 opgemaakt. Een RUP is nodig om het masterplan tot effectieve uitvoering te brengen. Sweco herzielt in opdracht van de gemeente Middelkerke gedeeltelijk het bestaande BPA Westende Dorp met laatste wijziging dd. 1984, gedeeltelijk het BPA Westende Bad met laatste wijziging dd. 2008 en gedeeltelijk het RUP Zon & zee met laatste wijziging dd. 2021.

Situering van de startnota in het planproces

Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP Duinenzicht. Deze startnota bevat:

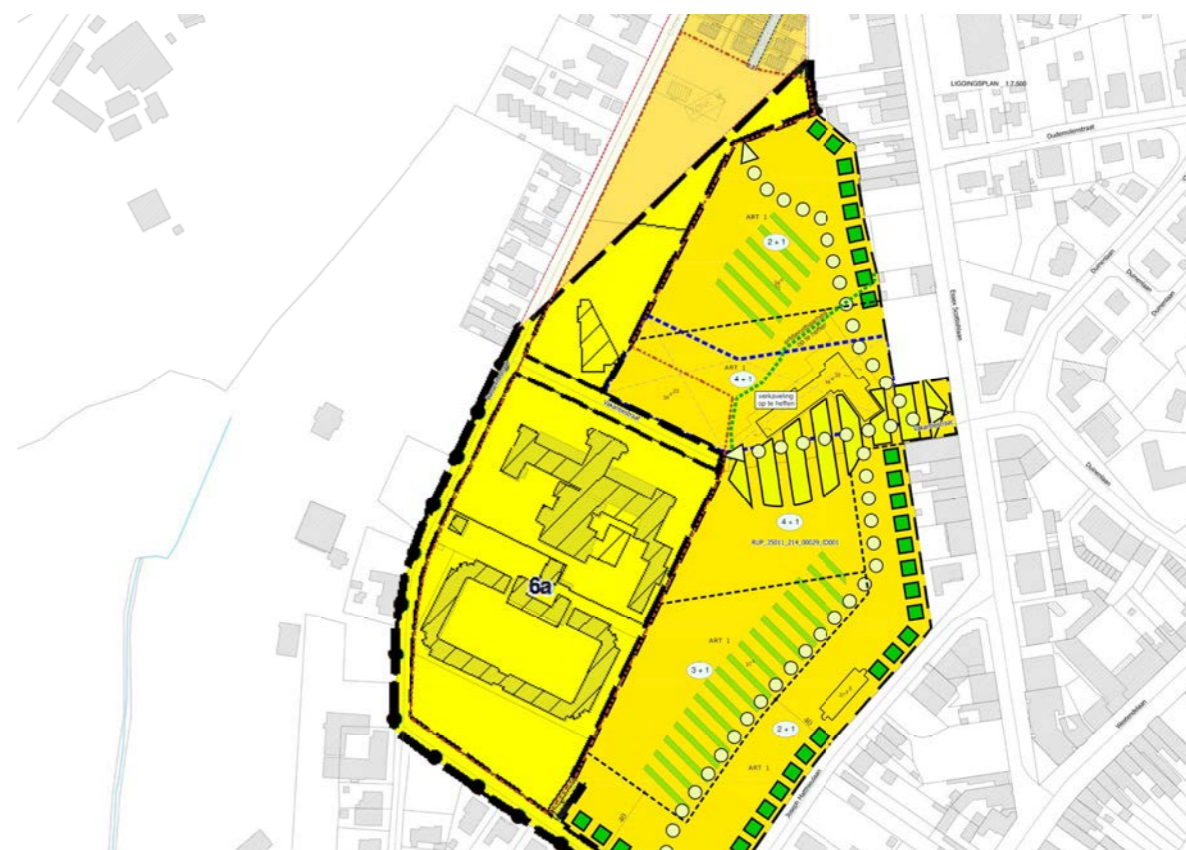
- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen.
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

1.2 AFBAKENING PLANGEBIED

Het RUP Duinenzicht herzielt deels het bestaande BPA Westende bad en Westende dorp. Het plangebied waarop het RUP betrekking heeft, wordt afgebakend door de perceelsgrenzen van volgende percelen met kadasternummers:

- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00R033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00W033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00M033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00F033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00K033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/02B000
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00E012
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00A032
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00C023

Het RUP Duinenzicht grenst aan de Bassevillestraat in het westen en de Hoveniersstraat in het zuiden. In het oosten wordt het plangebied begrenst door de afbakening van het bestaande RUP Zon & Zee.



Gedeeltelijke herziening BPA Westende Bad, BPA Westende Dorp en RUP Tennis - aanduiding plangebied

1.3 ADVISERING EN PARTICIPATIE

Onder deze paragraaf wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met suggesties om het plan te verbeteren en worden aandachtspunten in functie van de effectonderzoeken in de scopingnota beschreven.

De startnota en procesnota werden door het CBS goedgekeurd op 21/12/2021. Van 01/02/2022 tot en met 01/04/2022 werden de nota's ter inzage van het publiek gelegd in het gemeentehuis van Middelkerke en op 09/02/2022 werd er een infomarkt georganiseerd.

Adviesvraag

De ontvangen adviezen en reacties werden gegroepeerd en behandeld (blauwe markering) in onderstaande tabellen.

Agentschap Onroerend Erfgoed	../../2022	Gezien er geen beschermd of vastgesteld bouwkundig erfgoed of vastgesteld landschapsatlasrelict erfgoed in het projectgebied aanwezig is geeft het Agentschap Onroerend Erfgoed geen advies. De Archeologieregeling blijft van kracht, indien van toepassing.
TOERISME VLAANDEREN	../../2022	<p>Toerisme Vlaanderen geeft een gedeeltelijk gunstig advies:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het lijkt ons opportuun om geen of een beperkt extra volume te plaatsen langsheen de Bassevillestraat zodanig dat deze tussenzones een meer publiek karakter kunnen krijgen. Het lijkt ons opportuun om in het definitieve RUP ook een maximale bebouwingsdichtheid voor deelzone B op te leggen, rekening houdend met de reeds bestaande gebouwen. <p>Er is reeds aangegeven dat er binnen elke zone maximaal 40% kan bebouwd worden. zo ook binnen deelzone B (incl. bestaande bebouwing). Langsheen de omliggende straten en percelen is reeds bepaald dat een groenbuffer van 10m breedte aangelegd dient te worden teneinde deze zone als uitnodigende semi-publieke ruimte te kunnen concipiëren.</p>
FLUXYS	01/02/2022	Fluxys stelt dat aanvragen binnen de contour van het RUP geen invloed zullen hebben op aardgasvervoeringsinstallaties in het bezit van Fluxys Belgium, en heeft bijgevolg geen bezwaar.

Adviesinstantie	Ontvangen op	Advies - inhoud en behandeling (blauwe markering)
GECORO	10/02/2022	<p>Na beraadslaging wordt de startnota met éénparigheid van stemmen goedgekeurd mits rekening te houden met onderstaand advies:</p> <ul style="list-style-type: none"> De commissieleden uiten grote bezorgdheid rond de mobiliteit van het project. De Bassevillestraat in zijn huidige vorm is niet geschikt voor het opvangen van de verkeersstroom die gegenereerd wordt door 750 bijkomende vakantieverblijven. Temeer de Bassevillestraat werd ingericht als fietsstraat. De conclusies van de Mober worden in twijfel getrokken. Bijkomend onderzoek naar de mobiliteitsimpact van het project en mogelijke milderende maatregelen is noodzakelijk. Mogelijke oplossingen zijn het aanpassen van het gabarit van de Bassevillestraat door het wegnemen van de bomenrij aan de kant van de straat, een toegang voorzien via de Essex Scottishlaan en de Vakantiestraat en/of een bijkomende ontsluiting voorzien aan de noordzijde van het plangebied vanaf de Essex Scottishlaan. Ook de modal shift kan een belangrijke rol spelen in het verminderen van het autoverkeer. Er moet voldoende aandacht gaan naar de waterhuishouding in het gebied. Zo moet er voldoende buffercapaciteit voorzien worden op eigen terrein. De verdichting van het recreatiegebied wordt als positief ervaren voor het vrijwaren van de resterende open ruimte. De opmaak van een landschapsplan voor de hele site waarbij het aanpalende duinenlandschap wordt overgenomen wordt aanbevolen. De site moet toegankelijk/doorwaadbaar zijn voor wandelaars en fietsers. Zo kan de lokale bevolking ook gebruikmaken van de groene omgeving in het RUP. Dit zal ook bijdragen tot de sociale controle in het gebied. <p>Er wordt een actualisatie van de MOBER voorzien. Bijkomend is tussen de opmaak van de start- en scopingnota het aantal te realiseren logies aangepast van 750 naar 366.</p> <p>Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient steeds een inrichtingsnota worden opgenomen voor het gehele plangebied, teneinde een kwalitatieve ontwikkeling te garanderen, rekening houdend met de waterhuishouding, groenaanleg (landschapsplan) en de toegankelijkheid/doorwaadbaarheid.</p>

OVAM	04/02/2022	<ul style="list-style-type: none"> de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen. het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: http://services.ovam.be/geoloket/. <p>Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek); bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet); bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007; Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : https://www.ovam.be/technische-richtlijngrondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging; er moet rekening mee worden gehouden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer: <ul style="list-style-type: none"> – een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie. – een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet. – een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet. – een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007. 	AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING & KUST	22/02/2022	De locatie van het RUP Duinenzicht te Middelkerke valt buiten het ambtsgebied van afdeling Kust. Er wordt geen advies gegeven.	
			Afdeling kust			
			DE LIJN	08/03/2022	Gezien de omvang van het project (aantal vakantiegangers en hierbij horend verkeer) lijkt het voor De Lijn van belang om de aanwezigheid van infrastructuur voor duurzame modi beter en uitvoerig te beschrijven.	<p>In het advies wordt het goedgekeurde (dd. 13/11/2020) korte termijn openbaar vervoerplan, relevant voor het RUP, meegegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kusttram De Panne – Oostende – Knokke (halte Westende Sint-Laureins als dichtste halte bij projectgebied, op ongeveer 700m van de Vakantiestraat) <ul style="list-style-type: none"> Basisfrequentie 20' tijdens de wintermaanden buiten schoolvakanties Basisfrequentie 15' tijdens het tussenseizoen en in de schoolvakanties (behalve zomervakantie) Basisfrequentie 10' tijdens de zomervakantie (hoogseizoen) Avondbediening na 20u het ganse jaar door elke 30 minuten Bediening van ongeveer 5u 's ochtends tot 1u 's nachts Lijn 60 Oostende – Nieuwpoort – Koksijde – Veurne (haltes Westende Steenstraat en Westende Dorp in de omgeving van het projectgebied) <ul style="list-style-type: none"> Basisfrequentie 60', tijdens de spitsuren 30' Bediening van ongeveer 6u 's ochtends tot 20u 's avonds Lijn 611 Oostende – Nieuwpoort – Koksijde Sint-Idesbald – Veurne <ul style="list-style-type: none"> Tijdens de spitsuren versterkt deze lijn het aanbod van lijn 60 <p>Bijkomend wordt er opgemerkt dat het station van Veurne en Koksijde dichterbij het RUP zijn gelegen dan het station van Oostende (in vogelvlucht en reistijd); en wordt er dan ook gesteld om deze te vermelden. De drie stations zijn vlot te bereiken via het openbaar vervoer, zij het met bus 60 of de kusttram.</p> <p>Deze bijkomende duiding zal worden opgenomen in de scopingnota.</p> <p>Als aandachtspunt voor de verdere uitwerking geven we ook nog mee dat er binnen het project logische en veilige looplijnen voorzien dienen te worden die leiden naar (trage) wegen met een vlotte toegang tot de bus- en tramhaltes langs de Lombardsijdelaan/Westendelaan enerzijds en de Koninklijke Baan anderzijds.</p> <p>Hierbij kunnen we stellen dat de aanduiding van voet- en fietsverbindingen binnen het plangebied tegemoet komt aan dit aandachtspunt. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient steeds een inrichtingsnota worden opgenomen voor het gehele plangebied, teneinde een kwalitatieve ontwikkeling te garanderen, rekening houdend met de toegankelijkheid/doorwaarderbaarheid.</p>
			ELIA	30/03/2022	Elia bevestigt dat er zich geen leidingen, in beheer van Elia Asset n.v., binnen het plangebied bevinden.	

PROVINCIE
WEST-VLAANDEREN

19/03/2022

De deputatie geeft een voorwaardelijk gunstig advies. Voorwaarden:

- het verder onderzoeken van de ruimtelijke inpassing van dit project in de ruimere omgeving;
- het verder onderzoeken van de verkeersafwikkeling en de impact ervan naar de ruimere omgeving.

Juridische aspecten:

De startnota voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV:

Kustbadplaatsen kunnen voorzien in bijkomende verblijfsaccommodatie als de ruimtelijke draagkracht voldoende is. Verder ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht is aangewezen.

Overeenstemming met het GRS Middelkerke:

Momenteel is het binnen de voorliggende startnota niet duidelijk of de concrete invulling van de site Zon & Zee de ruimtelijke draagkracht al dan niet overschrijdt.

Inhoudelijke opmerkingen op het RUP:

Er is een masterplan/structuurschets voor de site Zon & Zee opgemaakt. Het is weliswaar van belang dit in een ruimere omgeving te kaderen in relatie tot het dorp en de naburige kampeertereinen.

Wat betekenen de bouwvolumes van 5 bouwlagen met een hoogteaccent van 7 bouwlagen in het beeld en de identiteit van het dorp?

Binnen voorliggende startnota zijn inrichtingsalternatieven tekstueel beschreven maar op plan betreffen het steeds dezelfde tekeningen. Niet alleen naar plan maar ook naar bouwhoogte toe zijn er alternatieven mogelijk.

Er wordt binnen deze startnota teruggesproken naar een MOBER van 2014. Is deze nog actueel? Is een actualisatie niet aangewezen? Wat betekent dit programma naar verkeersafwikkeling toe in de smalle Bassevillestraat met aanpalende woningen wetende dat het vooropgestelde 1 richtingsverkeer vanuit de MOBER niet wordt gevolgd? Hoe zal dit verkeer in de ruimere omgeving afgewikkeld worden?

In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande gebouwen) worden opgenomen. Er wordt bijkomend genuanceerd dat het niet de bedoeling is om het hoogteaccent te laten functiëren als nieuw herkenningspunt van Westende-Dorp, maar enkel voor de recreatieve cluster. Eveneens wordt een actualisatie van het mobier voorzien.

DEPARTEMENT
OMGEVING

24/03/2022

Afdeling
Gebiedsontwikkeling,
OMgevingsplanning en
-Projecten

Opmerkingen inzake procesnota en de startnota:

Er wordt gesteld dat de inrichtingsalternatieven onvoldoende naar voor komen in de startnota en dat deze verder dienen aangevuld en uitgewerkt te worden.

Daarbij wordt gevraagd om het masterplan als bijlage toe te voegen.

De voor- en nadelen van de vier inrichtingsalternatieven zullen verder worden beschreven. Het masterplan wordt als bijlage toegevoegd.

Overeenstemming Vlaams beleid:

Het voorontwerp RUP is niet strijdig met de bepalingen uit het RSV.

Inhoudelijke opmerkingen:

In de startnota wordt op pg. 30 duidelijk gesteld dat, conform het GRS, de draagkracht en de veerkracht van de streek en de omgeving een belangrijk uitgangspunt vormt bij de ontwikkeling van toeristische verblijfsvoorzieningen. Op heden is het niet duidelijk hoe men dit wenst door te voeren. In de startnota is er sprake van een hoogteaccent als herkenningspunt voor Westende Dorp.

Het is echter niet duidelijk welke ruimtelijke impact dit zal hebben op de draagkracht en de veerkracht van het dorp en hoe dit niet zal interfereren met andere ruimtelijke herkenningspunten.

In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande gebouwen) worden opgenomen. Er wordt bijkomend genuanceerd dat het niet de bedoeling is om het hoogteaccent te laten functiëren als nieuw herkenningspunt van Westende-Dorp, maar enkel voor de recreatieve cluster. Eveneens wordt een actualisatie van het mobier voorzien.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieu-effectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

De startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota zal worden overgemaakt aan het team Mer.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via <https://www.milieuinfo.be/rvr/>. Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

De conclusies van de RVR toets zijn reeds opgenomen in de startnota.

Bespreking noodzaak passende beoordeling:

De startnota bevat een voortoets passende beoordeling. De volgende effectengroepen worden nagegaan: ruimtebeslag, barrièrewerking, hydrologie en impact van verkeer (mbt emissies en geluid). Hieruit wordt besloten dat een passende beoordeling niet noodzakelijk is. Het ANB gaat hier niet mee akkoord:

Volgende effectgroepen ontbreken of zijn onvolledig:

Verstoring: er wordt enkel gekeken naar geluidsverstoring door verkeer. Lichtverstoring komt niet aan bod, nochtans is dit relevant gezien de ligging dicht bij SBZ. Het ANB verwijst naar het stappenplan opgesteld door INBO voor vermijden van lichtvervuiling. Milderende maatregelen dienen worden opgenomen in de voorschriften om lichtvervuiling te vermijden. Ook verstoring door beweging is relevant. Het bouwen van 750 vakantiewoningen genereert heel wat beweging. Logischerwijs kan er gesteld worden dat deze bewegingen zich zullen richten naar de kust toe, dit kan enkel via het doorkruisen van het habitatrictlijngebied. Dit dient te worden opgenomen in de passende beoordeling.

Eutrofiëring en verzuring van de lucht: enkel de emissies door verkeer worden kort aangehaald en geacht verwaarloosbaar te zijn. Aangezien het gaat over een planinitiatief met 750 woningen, is dit niet verwaarloosbaar en dient dit gekwantificeerd te worden in een passende beoordeling. Andere emissiebronnen worden niet besproken, zoals stookinstallaties. Ook dit dient te worden becijferd in de passende beoordeling. Indien milderende maatregelen noodzakelijk zouden zijn (bvb het gebruik van warmtepompen ipv stookinstallaties) dan kunnen deze opgenomen worden in de voorschriften.

Hydrologie: het plan specificeert dat er ondergrondse constructies zullen worden opgezet, dit betekent een bemaling. Gezien de nabijheid van het habitatrictlijngebied, kan gesteld worden dat de invloedstraal zal reiken tot in het gebied. Dit blijkt ook uit de praktijk. Dit kan op projectniveau bekeken worden, echter sluit dit niet uit dat aandachtspunten reeds worden opgenomen in de voorschriften. Het is noodzakelijk dat het belang van dit effect van bij de start duidelijk wordt gekaderd. Het plan gaat bovendien gepaard met een grote oppervlakte aan verharding met een mogelijke impact op de grondwatervoeding. De impact hiervan dient te worden becijferd in een passende beoordeling.

ANB besluit dat een passende beoordeling wel noodzakelijk is voor het planinitiatief.

Bespreking noodzaak verscherpte natuurtoets:

De startnota trekt de bevindingen uit de voortoets door naar de verscherpte natuurtoets en concludeert dat er geen risico is op onvermijdbare en onherstelbare schade aan VEN. Echter dienen bovenstaande zaken te worden onderzocht alvorens dit kan gesteld worden.

Volgens artikel 6 van het maatregelenbesluit, is het kunstmatig zaaien, aanplanten of op elke ander wijze introduceren van niet-inheemse planten verboden in VEN. Dit betekent dat, gezien de ligging, er enkel gewerkt kan worden met inheemse soorten voor de groenaanleg, om verspreiding van niet-inheemse soorten naar VEN te vermijden. De startnota vermeldt enkel 'streekeigen' soorten. In praktijk kan deze term leiden tot verwarring. Het ANB vraagt daarom om dit aan te passen naar inheemse, streekeigen soorten.

Bespreking te onderzoeken milieueffecten:

ANB vraagt de nodige aandacht binnen het planinitiatief voor het bekijken van de milieueffecten in zijn totaliteit, vooral wanneer de begroting van de effecten wordt doorgeschoven naar projectniveau. De praktijk leert dat de implementatie van de projecten in fases gebeurt terwijl het begroten van de milieueffecten en de passende beoordeling wel in zijn totaliteit dient te gebeuren. Om dergelijke impasses te vermijden, dienen navenante voorschriften te worden opgenomen.

Conclusie:

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert dat op basis van de startnota volgende zaken verder moeten worden onderzocht:

- Een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets is noodzakelijk
- ANB vraagt om te specificeren dat enkel inheemse soorten kunnen gebruikt worden bij de groenaanleg
- ANB vraagt om in de voorschriften op te nemen dat de milieueffecten (bvb MER, passende beoordeling) begroot moeten worden in hun totaliteit en niet kunnen opgesplitst worden naargelang de bouwfasen.

Een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets zal worden opgemaakt. De conclusies hiervan worden zo veel mogelijk vertaald in stedenbouwkundige voorschriften.

Er zal worden gespecificeerd dat het om inheemse streekeigen soorten moet gaan i.p.v. streekeigen soorten.

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient steeds een inrichtingsnota worden opgenomen voor het gehele plangebied, teneinde een kwalitatieve ontwikkeling te garanderen, rekening houden met de waterhuishouding, groenaanleg (landschapsplan) en de toegankelijkheid/doorwaadbaarheid.

Reacties publieke raadpleging

Er werden 39 reacties ontvangen op de start- en procesnota die ter inzage van het publiek werden gelegd in het gemeentehuis van Middelkerke. De reacties worden hieronder gegroepeerd (in zwart) en behandeld (in blauw) per onderwerp.

DOELSTELLING RUP/FINANCIERING RUP

Welke doelstellingen heeft de gemeente Middelkerke met deze RUP Duinenzicht?

Wie draagt de kosten van dit project/De gemeente (=belastingbetaler) of de privé instelling Twin Properties?

De doelstellingen van het RUP zijn opgenomen in de startnota. De gemeente Middelkerke is de initiatiefnemer van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

EIGENDOMSSTRUCTUUR EN ZAKELIJK RECHT OP HET DOMEIN

Algemeen

Er wordt een bijkomende duiding gegeven omtrent de zakelijke rechten op het domein, meer specifiek over de site Duinengolf. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht weer van de verschillende gebieden.

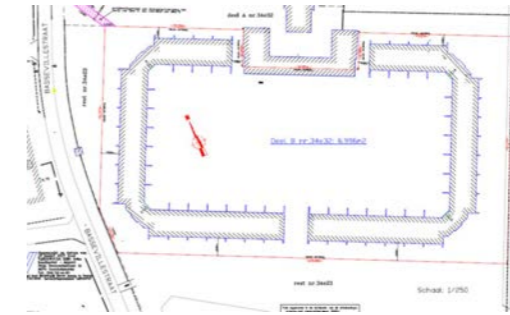


Op heden situeren er zich 40 woningen in Duinengolf. Deze woningen werden destijds via erfpacht verkocht. Concreet betekent dit dat de 2de verblijvers eigenaar zijn van hun constructies met het exclusief gebruiksrecht op het stukje grond dat zich onder hun constructie bevindt. De notariële eigenaar van de grond blijft alsnog Gromabel (gelieerde vennootschap van Bedecom).

Voor het gedeelte van de binnentuin van de site Duinengolf en de contouren van het perceel heerst er een gebruiksrecht voor de eigenaars van de huisjes in Duinengolf. Concreet houdt het gebruiksrecht in dat de eigenaars van de constructies ten allen tijde de grond rondom de gebouwen op dit perceel mogen gebruiken. Indien er aanpassingen op het domein moeten gebeuren, dient er een akkoord te zijn van de VME.

De gebouwenconstructie van site Duinengolf is opgevat als een vierkantshoeve en bevat 40 modern, gerenoveerde, grondgebonden vakantiewoningen waarvan de binnentuin sinds 2018 wordt onderhouden door de private eigenaars van de vakantiewoningen, lees mede-erfpachtnemers van de site Duinengolf en ingevolge het zakelijk recht van de erfpacht werd omheind. Het groene private binnengebied grenzend aan de private terrassen van de woningen werd opgewaardeerd en doet dienst als collectieve private tuin bij de 40 aangrenzende vakantiewoningen.

De Residentie Duinengolf vormt een private zone die voor 99 jaar in erfpacht werd gegeven aan de eigenaars van de 40 vakantiewoningen. Elke grondgebonden woning werd tussen 2018 en 2020 privaat verkocht en zijn in volle eigendom van de eigenaars. De gemeenschappelijke binnentuin van Duinengolf wordt onderhouden door de mede-eigenaars en behoort tot de gronshotel van de erfpacht (rode omranding op onderstaand plan). Het gebruik van deze gronshotel werd bij akte toegewezen aan de mede-eigenaars van de Residentie Duinengolf. De Residentie Duinengolf werd dan ook volledig omheind. De eigenaars betalen hiervoor een jaarlijkse canon en bekostigen het onderhoud van de binnentuin.



In een RUP worden ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden benoemd, die de eigendomstoestand overstijgen. Maar om de afweging te maken of wat in het RUP wordt getekend haalbaar is, is het uiteraard wel belangrijk de eigendomstoestand grondig te controleren. Op basis van bovenstaande informatie wordt de startnota gecontroleerd en aangepast dewelke resulteert in de scopingnota.

M.b.t. de aanduiding van de eigendomsstructuur op het grafisch materiaal

De aanduiding van de door de eigenaars van Duinengolf geplaatste afsluiting rond Duinengolf is op de kaarten nergens aangegeven. Het hele domein Duinengolf moet binnen deze afsluiting als privaat beschouwd blijven.

De genoemde afsluiting kan belangrijk zijn om de eigendomsstructuur van de projectsite ruimtelijk duidelijk te maken. Zoals reeds vernoemd heeft het RUP als doel om ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden te benoemen en overstijgt het dus de eigendomstoestand.

M.b.t. het voormalig mosselhuis ter hoogte van site Duinengolf

Het is misschien te overwegen om het bestaande 'leegstaande vroegere mosselhuis' dat gedeeltelijk op de gronshotel van site Duinenzicht staat, helemaal aan Duinengolf toe te voegen zodat de eigen identiteit kan bewaard blijven. Dit kan voor dienen als berging, fietsruimte, ... dat voor de 40 eigenaars van Duinengolf gemeenschappelijk gebruikt kan worden.

Er dient opgemerkt te worden dat het bouwvolume van het bestaande mosselhuis tussen residentie Duinengolf en Holiday Suites verdwenen is op het inplantingsplan. Nochthans is door akte het gebruik van dit volume ten belope van een diepte van 2 meter over de ganse lengte toegewezen aan de mede-eigenaars van residentie Duinengolf. Dit gebouw kan dus enkel verdwijnen na toestemming van de VME van deze residentie. De geplande wandelweg is ingetekend op de plaats van dit huidige gebouw.

Het Mosselhuis is wel aangeduid op de structuurschets die onderdeel uitmaakt van de startnota van dit RUP, maar is inderdaad niet aangeduid op het masterplan (2020). Het masterplan werd voorafgaand aan dit RUP opgemaakt. Het RUP is een bestemmingsplan en heeft dus geen doel om tot effectieve realisatie te leiden volgens het masterplan. Het al dan niet bewaren van bepaalde, bestaande bebouwing wordt niet binnen dit RUP opgelegd en zal later, in een omgevingsvergunningaanvraag, bepaald moeten worden. Het mosselhuis, noch andere bebouwing binnen de plancontour van dit RUP, is opgenomen in de inventaris of op de lijst beschermd onroerend erfgoed. Het RUP doet verder geen uitspraken over eigendomsstructuur/gebruiksrechts/... dewelke met behulp van andere overeenkomsten bepaald dienen te worden.

BETROKKENHEID IN HET PROCES

M.b.t. participatie bij de opmaak van voorliggend RUP Duinenzicht

Verschillende bewoners van de vakantiewoningen op site Duinengolf wensen te worden beschouwd als 'lid van het betrokken publiek' aangezien zij gevolgen ondervinden ingevolge de voorgestelde ruimtelijke visiebepalingen nabij het erfopzichtpatrimonium van Duinengolf en/of belang heeft bij de besluitvorming over dit planningsinitiatief.

Deze startnota werd opgemaakt zonder kennisgeving aan de eigenaars van Duinengolf, gelegen Bassevillestraat 80 te Westende en grenzend aan de Hoveniersstraat te Westende. En het gaat over zeer ingrijpende uitbreidingen van Duinenzicht waar volgens de startnota Duinengolf rechtstreeks bij betrokken is omdat er zelfs hervormingen gepland worden binnen het privé-domein van Duinengolf. De eigenaars van Duinenzicht zijn nochtans degenen die Duinengolf doorverkochten als 40 te renoveren privé-verblijven met privé-recreatie voor de eigenaars op de groenzone binnen deze 40 woningen. Deze renovaties zijn door de meeste eigenaars van Duinengolf recent uitgevoerd. De aankopen van de vakantiewoningen werden vooral gedaan omwille van de gunstige ligging en de rust binnen het domein Duinengolf. En aan deze rust gaat een einde komen als de eigenaars van Duinenzicht hun plannen mogen uitvoeren.

Wij, als eigenaars in residentie Duinengolf, worden niet genoemd en werden in het verleden niet geraadpleegd niettegenstaande de verwerving van de woningen dateert van voor 2020.

- Het RUP zou het resultaat moeten zijn van overleg tussen de verschillende partijen. Namelijk de gemeente, de grondeigenaar en de projecttekenaar Sweco en mede eigenaars
- Ik veronderstel dat de gemeente Middelkerke graag zou hebben dat het project er komt. Eindelijk afgewerkt (erfenis uit het verleden) en bekroond met een parktoets.
- Holyday Suites als enige grondeigenaar in het project (misschien onder verschillende namen) die dan alles kan afwerken naar hun wensen.
- Sweco als tekenaar die moet werken met de gekregen informatie en de wensen van alle betrokken partijen.
- De 40 eigenaars die in het project niet voorkomen en niet gehoord zijn. Gepresenteerd alsof we niet bestaan.

Er wordt regelmatig overleg gevraagd met de (afgevaardigden van) de bewoners van Duinengolf, maar zeker ook met de betrokkenen vaste inwoners van westende.

Naar communicatie en participatie wordt de procedure van een RUP gevolgd. Dit houdt geen aparte communicatie naar bepaalde actoren in. Na de publieke raadpleging worden zowel de opmerkingen als adviezen besproken en aangevuld in de startnota, die dan als scopingnota zal vorm krijgen en voorgelegd zal worden aan de dienst MER. Deze bundel zal via de mer-databank en via de site van de gemeente publiek gemaakt worden. Nadat het RUP voorlopig is vastgesteld, waarbij het RUP stedenbouwkundige voorschriften bevat, wordt er een openbaar onderzoek georganiseerd.

M.b.t. participatie bij omgevingsvergunningen

Er is geen rekening gehouden met een bezwaarschrift in verband met een omgevingsvergunning.

Het RUP zal het kader vormen waarbinnen aanvragen van een omgevingsvergunning zullen afgetoetst worden. Binnen de procedure van het RUP worden dan ook enkel opmerkingen en bezwaren op het RUP verwerkt.

M.b.t. participatie bij de opmaak van het masterplan (2020)

De startnota benadrukt meermaals dat het goedgekeurde masterplan 2020 een belangrijk consensus-plan betreft tussen de meerdere belanghebbenden. De belanghebbenden werden noch bij de stakeholders in de procesnota, noch in de startnota benoemd. De eigenaars van de 40 grondgebonden vakantiewoningen in Duinengolf werden in het verleden nooit om inspraak gevraagd, noch geconsulteerd over het masterplan 2020 niettegenstaande de verwerving van deze woningen allen dateren van voor 2020. Wij kunnen dus met zekerheid concluderen dat de mede-eigenaars van de residentie Duinengolf niet behoorden tot de meerdere belanghebbenden waarnaar wordt gerefereerd in de startnota en dit ondanks het feit dat Duinengolf een niet onbelangrijk onderdeel vormt binnen de plancontour en de visievorming over de doorwaadbaarheid van het zuidelijk gelegen binnengebied tussen Holiday Suites en de Hoveniersstraat.

Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020. De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt. De participatie m.b.t. tot het RUP (inclusief bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften) wordt voorzien volgens de procedure van een RUP zoals hierboven beschreven.

LEEGSTAND DUINENGOLF

Het tweede gebouw waarnaar in de startnota wordt gerefereerd en werd opgebouwd rond een centrale binnentuin betreft de site van de residentie Duinengolf. Dit is geenszins een leegstaand gebouw, noch een uitbreiding van het Holiday Suites.

Er staat op de tekening van "de bestaande toestand" op pagina 14 vermeld dat de gebouwen van Duinengolf leegstaan wat volgens mij misleidende info of een bewuste leugen is. Dit had de gemeente Middelkerke moeten opmerken omdat de eigenaars van Duinengolf toch allemaal de gemeente belasting en provinciebelasting op tweede verblijven betalen. Er is wel een vrijstaand gebouw dat leeg staat en gedeeltelijk op het domein Duinengolf en gedeeltelijk op domein Duinenzicht ligt, maar hierbij staat niets aangeduid.

De verwijzing naar een leegstaand gebouw op de site Duinengolf verklaart dat de bestaande toestand in het zuidelijk deel van het plangebied verkeerd is ingevuld en alle woningen in Duinengolf aangeduid worden als 'leegstaand'. Daar de consensus met de gemeente in 2020 is ondertekend door beide partijen vragen wij ons af of de bouwheer moedwillig de verkeerde informatie doorgaf aan de gemeente (Duinengolf-leegstaand) of heeft de administratie slordig werk geleverd?

In heel de startnota van 100 pagina's komt de naam DUINENGOLF één keer voor, namelijk op pagina 56. Men wist dus wel degelijk van ons bestaan af! We hopen dat er met onze argumenten ook rekening wordt gehouden. We verwachten ook dat de gemeente Middelkerke voor zijn 2e verblijvers een extra inspanning doet om wederzijds overleg mogelijk te maken en zo tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen.

De vermelding dat de gebouwen van site Duinengolf leeg staan is foutief opgenomen in de startnota van voorliggend RUP. Dit zal worden recht gezet bij de doorvertaling van de startnota in de scopingnota.

MASTERPLAN

De volumes aan de Hoveniersstraat volgen niet de bouwlijn van de ontwikkeling in Zon en Zee. Het lijkt ons logisch dat de bouwlijn van de geplande volumes in Zon en Zee wordt aangehouden aan de Hoveniersstraat. Hierdoor verschuiven de nieuwe volumes naar de rooilijn toe en verder weg van de bestaande vakantiewoningen Duinengolf waardoor een meer aanvaardbare afstand zal ontstaan tussen de bestaande en nieuwe gevelwanden. Daarnaast leidt het tot een meer eenduidig straatbeeld.

m.b.t. de inplanting van de bebouwing ten zuiden van site Duinengolf: Wij dringen in dit kader aan om de inplanting van de volumes te herbekijken met respect voor de knotwilgendreef en de nodige afstand te respecteren om het behoud ervan te garanderen.

De besprekingen van het masterplan met de gemeente doet een scenario 4 ontstaan. Welke zijn de argumenten hiervoor?

Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020.

De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt.

Het RUP legt geen inplanting van bouwvolumes vast, maar duidt bouwzones aan waaraan voorschriften gekoppeld worden. Het RUP (bestemmingsplan + stedenbouwkundige voorschriften) zal randvoorwaarden opleggen waaraan later een omgevingsvergunningsaanvraag zal moeten voldoen.

Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van het waardevol groen. Tevens wordt er onderzocht of er afstandsregels opgelegd dienen te worden t.o.v. bestaande gebouwen.

GEBRUIKTE TERMINOLOGIE STARTNOTA

De tekst van de startnota bevat de term "de Landmark". Er is geen duiding te vinden in de tekst over deze term. Wat is de betekenis hiervan en waarom wordt deze gebruikt?

Recreatiegebied = bebouwing of een recreatieve invulling " een recreatiegebied of recreatierrein is een terrein waar men zich in de buitenlucht kan ontspannen. Vaak is er een recreatieplas in het gebied. Een recreatiegebied bevat altijd een aantal door de mens ingerichte voorzieningen, die kunnen variëren van simpele grasveldjes tot grootschaliger faciliteiten."

Dit project is gebaseerd op een masterplan van 2020, uitgevoerd in opdracht van Twin Properties. De startnota noteert "goedgekeurd" masterplan op de bladzijde 56, wat betekent hier "goedgekeurd"?

'De Landmark' verwijst naar het hoogteaccent dat toegelaten wordt ter hoogte van de bestaande bebouwing van het Holiday Suites. Dit Landmark wordt ingezet als herkenningspunt van het vakantiepark, maar zal ook een identiteit geven aan de recreatieve cluster van Westende-Dorp.

De term recreatiegebied verwijst in dit geval naar een zone voor verblijfsrecreatie, waarbij bebouwing mogelijk is.

Het masterplan werd besproken met meerdere belanghebbenden, waaronder ook de gemeente. Op basis van de feedback werden aanpassingen uitgevoerd aan het masterplan om uiteindelijk tot een finaal voorstel te komen. Goedgekeurd betekend in dit geval dus 'een consensus tussen de betrokken actoren'. Het masterplan, diende als startpunt voor de opmaak van een RUP. De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt. De term 'goedgekeurd' is ongelukkig gekozen. De hierboven aangebrachte nuance wordt toegevoegd.

UITBREIDEN VAN DE PROJECTCONTOUR

Er wordt gevraagd om het perceel langs de Vakantiestraat met kadastraal nummer MIDDELKERKE 10de AFD/ WESTENDE/ SECTIE A NR34c23 mee te integreren in het plangebied. Dit omdat:

1. Het perceel vormt ruimtelijk één geheel met het plangebied van het RUP Duinenzicht. Het perceel grenst aan een van de percelen, opgenomen in het plangebied alsook aan de Vakantiestraat dat doorheen het plangebied loopt. Door de eventuele integratie van dit perceel kent het gebied een samenhangend ruimtelijk geheel zonder restpercelen die de homogeniteit van het plangebied verstoren.
2. Het perceel vormt op vlak van mobiliteit één geheel met huidig plangebied. Het besproken perceel zit op heden vervat in het RUP Zon en Zee. Dit plangebied is gelegen palend aan het plangebied van het toekomstig RUP Duinenzicht. De toekomstige ontwikkeling van de site Zon en Zee bevat een ondergrondse parkeergarage die dienste van deze ontwikkeling. Om het besproken perceel toegang te verlenen tot deze parking dient een doorgang voorzien te worden over de vakantiestraat en andere percelen wat ruimtelijk, zakenrechtelijk, visueel als praktisch minder wenselijk is. Onderstaande afbeelding toont de eventuele complexe koppeling van voorliggend perceel met de site van het RUP en de verkaveling Zon en Zee.



Volgens de startnota van het RUP Duinenzicht wordt de verplichting opgelegd om ondergronds parkeren te voorzien. Ondergronds parkeren zal onder andere gebeuren op de aanpalende percelen waardoor de connectie met het besproken perceel voor de hand liggend lijkt. Onderstaande afbeelding stelt dit suggestief voor.



Dit RUP Duinenzicht wordt afgebakend met duiding van de kadastrale percelen. Het perceel Middelkerke 10 AFD/ A / 0034 / C23 maakt geen deel uit van deze afbakening. Waarom wordt meermaals de "zone 3 bis" opgenomen in dit project, alhoewel dit geen perceel is dat zich binnen de afbakening bevindt? Dit perceel is toch onderdeel van RUP 29 Zon en Zee, niet?

Aangezien het betreffende perceel deel uit maakt van het te ontwikkelen projectgebied en hiermee één samenhangend, ruimtelijk geheel kan gecreëerd worden zal het perceel mee opgenomen worden in de contour van het RUP. In het kader van de doorvertaling van de startnota naar scopingnota wordt dit toegevoegd.

MOBILITEIT/BEREIKBAARHEID

M.b.t. de toegangsweg naar site Duinengolf

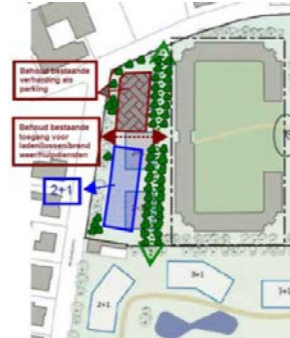
Verscheidende bewoners van de vakantiewoningen op site Duinengolf halen aan dat ze door het planningsinitiatief de centrale toegang tot hun residentie verliezen. Zij gebruiken deze voor laden/lossen/brandweer/hulpdiensten.

Momenteel is er voor de bewoners van Duinengolf een doorgang voor wagens aan de Hoveniersstraat. Dit is ideaal voor hen en geeft hen de mogelijkheid om te laden en te lossen en is bruikbaar als doorgang voor alle hulpdiensten. Ook de gasaanvoer naar Duinengolf loopt via deze doorgang!

De bestaande toegang voor het laden en lossen en voor de brandweer/hulpdiensten dienen te worden gevrijwaard. Het tweede gebouw staat getekend pal voor deze inrit!!!

De toegang voor gemotoriseerd verkeer (laden/lossen/brandweer/hulpdiensten) voor deze 40 vakantiewoningen gebeurt via de Hoveniersstraat. De toegangsweg staat nergens vermeld of aangeduid op de schematische voorstelling van de feitelijke toestand. Men is gewoon uitgegaan van de veronderstelling dat "een tweede gebouw", zonder vermelding van de feitelijke functie, dit binnengebied leegstaat en fungeert als uitbreiding bij de site van Holiday Suites. Dit strookt niet met de feitelijke toestand. Dit foutief uitgangspunt werd meegenomen bij de ontwerpbasis van het masterplan 2020. U begrijpt dat voor een gedragen en correcte ruimtelijke visievorming in een masterplan of planningsinitiatief, men uiteraard dient te starten van een correcte feitelijke toestand.

De centrale toegang naar de site Duinengolf kan worden opgewaarderd en een multifunctionele rol spelen binnen het zuidelijk plangebied, met name als toegang tot de zuidwestelijk gelegen parking, een zone voor laden/lossen/snelle incheck voor zowel de Residentie Duinengolf als de nieuwe vakantiewoningen, als toegang voor brandweer en hulpdiensten voor de meest zuidelijk gelegen vakantiecluster in geval van calamiteiten.



De supprimeering van deze nooduitgang zorgt voor een totale insluiting van de 40 private vakantiewoningen. De residentie Duinengolf zal een veilige nooduitgang afdwingen en ijveren voor een constructieve oplossing dienaangaande binnen dit planningsinitiatief. Ook voor dit onderdeel missen wij de visie op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein.

Behoud van de bestaande noodtoegang Duinengolf wordt niet gerespecteerd.



De bestaande nooduitgang en toegang per wagen voor laden/lossen, check in's voor de 40 private grondgebonden vakantiewoningen van Duinengolf werd niet aangeduid, noch vermeld. De huidige brandweg wordt in het voorstel overbouwd. In geval van calamiteiten moet het binnengebied door de brandweer/hulpdiensten toegankelijk zijn.

Onze private eigendom en collectieve ruimte in mede erfpacht bevindt zich tussen de site van Holiday Suites en de Hoveniersstraat. Door de voorgestelde inplanting langs de Hoveniersstraat verliezen wij de veiligheidstoegang voor de brandweer en de hulpdiensten in geval van nood. In de startnota RUP Duinenzicht worden Holiday Suites en residentie Duinengolf als één geheel beschouwd. Er is in de planning geen andere veiligheidstoegang meer voorzien.

De doorgang Hoveniersstraat-Binnenplein Duinengolf moet behouden blijven, omwille van comfort (laden en lossen van de bagage) en veiligheid (brandweer).

Hoe wordt er gereguleerd en gehandeld om de ganse omgeving te beveiligen en de eventuele noodzakelijke interventies van de veiligheids- en hulpdiensten te garanderen?

Indien de doorgang in de Hoveniersstraat (naar site Duinengolf) wordt gesloten, hoe brandweer, ruimingsdienst sanitair en hulpdiensten toegang geven tot het domein? Zijn allen houten constructies!!!!

In verschillende reacties wordt aangehaald dat de toegangsweg/noodtoegang/nooduitgang van site Duinengolf wordt overbouwd en deze niet op de plannen is weergegeven. Het RUP heeft niet de intentie om de inplanting van de mogelijke bebouwing strikt vast te leggen. 30% van de zone is te bebouwen. Er kan m.a.w. steeds rekening gehouden worden met trage doorsteken en/of brandwegen. Bijkomend kan er worden gesteld dat, in geval van een effectieve ontwikkeling, een omgevingsvergunning aangevraagd zal moeten worden en er zal moeten voldaan worden aan de regelgeving inzake brandveiligheid.

M.b.t. de verharde oppervlakte ten zuiden van de site Duinengolf

Er wordt aangegeven om de bestaande verharding ten zuiden van de site Duinengolf gedeeltelijk te bewaren en de huisjes die getekend zijn op het masterplan te bundelen. Dit met volgend argument: De kost voor een ondergrondse bouwlaag op dit vrij ondiep terrein wordt vermeden, de dreef wordt veel minder bedreigd ingevolge de funderingswerken, bronbemalingen kunnen op deze plek achterwege gelaten worden, een bestaande toestand wordt opgewaarderd waardoor aanlegkosten worden gespaard en de bestaande centrale toegang/nooduitgang blijft open.

Behoud van de verharde parking langs de Hoveniersstraat wordt niet in overweging genomen alhoewel daar een enorme behoefte zal aan zijn.

Wat verschillende eigenaars van de vakantiewoningen op site Duinengolf grote zorgen baart is de parkeergelegenheid voor Duinengolf omdat op vandaag voor ons totaal niets is voorzien. Momenteel kunnen wij nog in de Hoveniersstraat of in de Bassevillestraat parkeren, maar de vraag is hoelang nog?

Er is sprake van een parking voor 60 plaatsen op de hoek van de Bassevillestraat en de Hoveniersstraat. Deze parking was toegankelijk via de doorgang van de Hoveniersstraat maar werd afgesloten door de eigenaars van Duinenzicht.

Op pagina 62 is er sprake dat "alle bestaande toeristische voorzieningen in de straat beschikken over parkings op het eigen terrein"! Dit was vroeger zo met 60 parkeerplaatsen en zou best hersteld worden. Als er over de hierboven vermelde 60 parkeerplaatsen kan onderhandeld worden moet de startnota aangepast worden maar is er volgens mij wel een aanvaardbare overeenkomst mogelijk.

Op pagina 43 van de startnota is er sprake van extra parkeerdruk en dat het aantal extra parkeerplaatsen die moeten voorzien worden vastgelegd is bij gemeentelijke verordening. De woningen van Duinengolf hebben samen 132 tweepersoonskamers en dit is volgens mij toch voldoende om rekening mee te houden. Op pagina 62 is er sprake om het aantal vakantieverblijven te beperken tot 750 om het verkeer te beheersen. We vragen ons af of onze vakantiewoningen hierbij worden meegerekend.

Duinengolf is jaren geleden aan ons verkocht met de belofte van gebruik van de parking aan de Hoveniersstraat. In het begin was de parking te gebruiken, maar achteraf werd die afgesloten. Op het plan voor Duinenzicht is er geen oplossing aangebracht, en blijven de wagens op de openbare weg staan.

Bij de verkoop van de vakantiewoningen was die parking nog vrij toegankelijk voor de eigenaars. De toenmalige verkoper van de huisjes gebruikte de ruime parking destijds trouwens als een verkoopargument om de potentiële kopers over de streep te trekken. Het is pas later dat deze plots afgezet werden en een erfdiensbaarheid werd afgebakend tussen de Hoveniersstraat en de ingang tot Duinengolf. Dit lijkt een niet zo eerlijke handelspraktijk. Bij de aankoop van de vakantiewoning werd aan de toenmalige verkoper de vraag gesteld over het gebruik of de aankoop van één van deze parkeerplaatsen. Er werd toen geantwoord "dat het in de toekomst mogelijk zou zijn maar dat er toen nog niets beslist was". Er mocht toen in afwachting van een algemeen plan van deze parking gratis gebruik van gemaakt worden. Dit is misleidende info bij de verkoop.

Middelkerke gaat zijn project mbt betaald parkeren uitrollen. Bassevillestraat & Hoveniersstraat zitten daar niet in. Met als gevolg dat in het seizoen daar een massa's auto's zullen staan die daar in die buurt niks te zoeken hebben maar die niet willen betalen. Wij als eigenaars moeten ons ook nog kunnen parkeren in die buurt. In de erfpacht zit de vroegere parking van Duinengolf niet in, het lijkt me aangewezen om toch dat smal stukje als parking in te richten voor de bewoners. Dit met een bareel zodat niet iedereen daar kan staan.

De structuurschets/bestemmingsplan horende bij het RUP is geen inrichtingsplan. Het RUP legt in zijn stedenbouwkundige voorschriften op dat bij het realiseren van een vakantiepark voldoende parkeerplaatsen voorzien dienen te worden conform de gemeentelijke verordening en dat deze ondergronds ingericht dienen te worden met uitsluiting van parkeerplaatsen voor personen met een beperking en voor elektrische voertuigen. De locaties van de voorziene (ondergrondse) parkeerplaatsen worden niet aangeduid op de plannen horende bij het voorliggend RUP. Deze locaties zullen pas later bij een omgevingsvergunningsaanvraag verduidelijkt worden.

Bijkomend wordt er gesteld dat er uitzonderingen mogelijk moeten zijn i.f.v. bezoekersparkeren.

Eveneens wordt een actualisatie van het mobier voorzien, rekening houdend met de bestaande en toekomstige ontwikkelingen. Tijdens de opmaak van de scopingnota werd beslist om 366 units te realiseren i.p.v. 750.

M.b.t. aanbevelingen in de MER-screening

Op pagina 63 sprake van aanleg van een breed voetpad langs de Bassevillestraat en een verbreding van de rijweg met de verdere aanleg van een voetpad in de Hoveniersstraat! Daar zijn nu net de enige mogelijkheden tot parkeren voor de eigenaars van DUINENGOLF. Door deze aanpassingen zal de parkeerdruk enorm toenemen en is er overleg nodig met alle betrokken partijen om aanvaardbare oplossingen te zoeken.

De vraag wordt gesteld hoe men in drukke periodes het parkeren in de Bassevillestraat gaat organiseren.

Welke maatregelen zullen genomen worden om verkeers- en geluidsoverlast binnen de norm te houden, rekening houdend met de positie van de uit- en ingangen van de ondergrondse parkeerplaatsen?

Het aanleggen van een voetpad, verbreden van de rijweg, inrichting van een fietsstraat, etc. zijn voorgestelde aanbevelingen om de verkeersleefbaarheid in de omgeving te waarborgen. Deze herinrichtingen worden niet opgelegd en vallen buiten de scope van dit RUP.

De positie van de uit- en ingangen van de ondergrondse parkeerplaatsen wordt niet vastgelegd. Deze zullen worden bepaald te worden bij een omgevingsvergunningsaanvraag, waarbij een inrichtingsplan wordt gevraagd. Eveneens wordt een actualisatie van het mobier voorzien, rekening houdend met de bestaande en toekomstige ontwikkelingen.

M.b.t. het MOBER waarnaar verwezen wordt in de MER-screening

De mobiliteitsmetingen die in 2014 werden uitgevoerd, waarna MOBER werd opgemaakt zouden blijkaar nog steeds relevant zijn? Op dat moment was Duinengolf niet in gebruik, zijn er vakantiehuizen bijgekomen in de Bassevillestraat. De laatste tijd is er vooral een toename van drukte van mobilhomes (zowel op camping Kompas als op het camperpark in de Bassevillestraat. En mobiliteit is in het algemeen overal sterk toegenomen. Wij hebben daar grote zorgen rond. Zou een nieuwe mobiliteitsmeting niet aangewezen zijn gezien de evoluties in de tijd?

Er worden 750 vakantieverblijven voorgesteld, zonder rekening te houden met de 132 tweepersoonskamers van Duinengolf.

Er zijn in de directe omgeving enkele mega campings en eveneens effect hebben naar mobiliteit.

Bassevillestraat gaat onveilige straat worden voor kinderen op weg naar het strand door verkeersinfarct als gevolg van overbevolking.

De verbindingen met de Bassevillestraat zijn veelvuldig en zelfs gelet op de indeling nog beperkt. Dit heeft een nefast effect op de verkeersveiligheid. Hoe zal dit opgelost worden?

Er wordt een actualisatie van het mobier voorzien, rekening houdend met de bestaande en toekomstige ontwikkelingen.

Tijdens de opmaak van de scopingsnota werd beslist om 366 units te realiseren i.p.v. 750.

GROEN

Verskillende bewoners van de vakantiehuizen van de site Duinengolf vrezen dat de prachtige lineaire dreefstructuur tussen de bouwlijn van de woningen Duinengolf en de Hoveniersstraat zal verdwijnen.

Er is in de beschrijving van de bestaande toestand enkel sprake van een bomenrij aan de Bassevillestraat en langs de oostzijde. Dit zijn inderdaad twee plaatsen waar zich waardevolle groenstructuren situeren maar er is een derde lineaire groenstructuur die minstens even waardevol is aan de zuidelijke rand van de residentie Duinengolf. Het betreft een dreefstructuur gevormd met knotwilgen vertrekkende van op de Bassevillestraat richting de geplande ontwikkeling Zon en Zee. Deze identiteit bevindt zich aan de zuidelijke flank van het plangebied tussen de grens van de grondschotel van Duinengolf en het opgaand randgroen van de verlaten parking welke zich situeert parallel met de Hoveniersstraat. Er wordt hierbij extra opgemerkt dat rijen knotbomen in het Vlaamse landschap als landschappelijk waardevol beschouwd worden. Subsidies voor aanplant en onderhoud worden toegekend.



De ontworpen nieuwe volumes aan de Hoveniersstraat houden geen rekening met de bestaande dubbele rij knotwilgen welke doorheen de jaren resulteerden in een landschappelijk waardevolle dreefstructuur. De ontworpen inplanting van de nieuwe volumes overlappen deels de dreefstructuur. Het voorstel leidt op deze manier tot de teloorgang van de mooie knotwilgendreef. Rekening houdende met de klimaatverandering, perioden van droogte en hevige regenval, de toenemende hittestress die op ons afkomt mag een lokaal bestuur de adaptatiereflex bij het uitzetten van zijn ruimtelijke beleidslijnen voor een planningsinitiatief niet uit het oog verliezen. De knotwilgendreef heeft een bijzondere landschappelijke waarde binnen deze omgeving en moet zeker worden behouden.

M.b.t. het bewaren van de dreefstructuur ten zuiden van Duinengolf: Zo blijft de dreefstructuur met wilgen langs beide kanten gevrijwaard en is deze dienstig als bufferzone tussen Duinengolf en de nieuw te bouwen woningen.

De mooie historische bomenrij en wandelpad tussen residentie Duinengolf en de 'parking' aan de Hovenierstraat zou beter op een of andere manier behouden blijven.

De lange bomenrij aan de zuidkant van Duinengolf (tussen de Bassevillestraat en RUP Zon en Zee) komt er niet in voor.

Verder is er in het RUP zoals dit nu voorligt geen rekening gehouden met de bestaande groenpartijen rond Duinengolf. Zij maken geen effectief deel uit van de erfpacht, maar zijn ondertussen een natuurlijke habitat voor klein wild en gevogelte. Het is daarvoor van belang het plan te herbekijken met respect voor de knotwilgendreef en de lindebomen en andere beplanting. Alternatief zou zijn om dit als basis te nemen voor de inplanting van een 'Tiny Forest'.

LAAT ONS EEN PLEK MET WAT GROEN, waar fazanten, spechten, vele andere kleine vogeltjes, egels, konijntjes kunnen verder leven. Beter nog, wij hebben daar uitzonderlijk mooie bomen staan (oa lindes) plant er nog wat bij. Waarom geen speelbosjes voor onze kinderen?

Domein Duinengolf bezit een grote groene binnentuin, onderhouden op kosten van de eigenaars. Tussen Duinengolf en Hoveniersstraat ligt vooreerst een dubbele bomenrij met verhard wandelpad tussenin, en daarnaast een wild-groene zone (waarvan een gedeelte verhard) waar vandaag vogeltjes, fazanten, konijntjes... leven, eten en spelen. Deze zone moet behouden blijven om het rustig aspect van de omgeving te behouden, zowel ten voordele van de plaatselijke inwoners (Hoveniersstraat) als van de bewoners Duinengolf. Het pas tussen de bomenrijen kan eventueel dienen als voetgangersweg voor het project Duinenzicht (richting camping en zee).

De grensscheiding met de aanliggende zones zou bekomen worden door, zoals gemeld op de bladzijde 36, plaatselijke verhogingen of struikgewas, volgens bijgaand plan zelfs bomen. Gelet op de aanliggende bebouwing van 1+1 bouwlaag, uitgerust met zonnepanelen, van vakantiehuizen van het vakantiepark "Basseville" aan de noordelijke kant, zullen de nodige voorschriften moeten opgelegd worden om schaduwvorming te beletten. Zeker indien er bomen zouden aangeplant worden, gelet op de steeds groeiende hoogte. Hoe zal dit op een standvastige wijze gerealiseerd worden?

De vernoemde dreefstructuur sluit aan bij de reeds te bewaren groenstructuren (zoals aangeduid op de structuurschets in de startnota). Er zal onderzocht worden welke de waardevolle groenstructuren zijn die dienen behouden te blijven. Dit zal juridisch verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Speelgroen wordt niet uitgesloten in de stedenbouwkundige voorschriften. Wel worden er uitspraken gedaan i.f.v. de toegankelijkheid. De aanduidingen voor trage wegen zijn indicatief.

Bijkomend groen zal deel uitmaken van aanvragen tot een omgevingsvergunning. Hierbij zal in de inrichtingsnota duidelijk moeten zijn om welk soort groen het gaat.

INDICATIEVE VOETGANGERSVERBINDING DOORHEEN HET PLANGEBIED

Een doorgang van voetgangerssassen mag, zoals op de originele plannen voorzien, onder geen enkel beding, Duinengolf doorkruisen. *Er wordt hiervoor verwezen naar de verkregen erfpacht.*

Inzake de indicatieve voetgangersverbinding die door de site Duinengolf loopt: Realistische verbindende voetgangerssassen kunnen doorheen het gebied op een andere manier worden gerealiseerd. Denk bijvoorbeeld aan een herinrichting van de huidige desolate ruimte tussen de grondschotel van de Residentie Duinengolf en het Holiday Suites. Er is naast de voorziene nieuwe volumes in deze zone nog ruimte voor een landschappelijke aanleg met kustbeplantingen en een voetgangerssas die het vakantiepark Zon en Zee verbindt met de Bassevillestraat. Ook de zuidelijk gelegen knotwilgendreef kan een aangename voetgangersverbinding vormen tussen het vakantiepark Zon en Zee naar de Bassevillestraat.

Bij de huidige voorstelling van inplanting is voorzien dat de binnentuin van het domein Duinengolf open en doorlopend is met Holiday Suites, dit staat getekend als één open bouwzone B genaamd. Ook voorzien in de voorstelling van 9/2/22 is dat er een pad getekend staat dat dwars door het domein Duinengolf loopt vanaf de Hoveniersstraat tot het einde van bouwzone C in de Bassevillestraat. Wat met de identiteit van site Duinengolf? In dit bouwdoossier spreekt men steeds over Duinenzicht, een geheel waar wij deel van uit maken. Dit kan niet, er is voor site Duinengolf een erfpachtregeling bij akte: daarom is er géén verbindende binnentuin mogelijk alsook het voorziene pad door het domein is niet mogelijk. Méér zelfs, ook de huidige doorgang die dienst doet als brandweg aan de kant van de Hoveniersstraat moet blijven zoals die vandaag is.

De binnentuin van Duinengolf is privaat en kan niet geïntegreerd worden in het openbaar domein zoals voorgesteld.

Een moeilijk punt zijn de wandeltoegangen in het project. Misschien aangebracht door de gemeente Middelkerke als aandachtspunt. Het terrein openbaar toegankelijk maken voor iedereen. En het laten fungeren als park. Waarschijnlijk is voorbijgegaan aan het feit dat waar die doorgangen aan de openbare weg komen er parkeerproblemen zullen ontstaan.

Voor eventuele doorgang naar de site Duinengolf, zoals voorzien in het RUP Duinenzicht zal er vervolgens een akkoord moeten bekomen worden van de VME, ook al is deze grond eigendom van de venootschap Gromabel.

Er worden enkele alternatieve pistes voorgesteld om de connectie tussen de eventuele ondergrondse parking onder Duinenzicht en de grond langs de Hoveniersstraat te maken.



Verskillende eigenaars van de vakantiewoningen van de site Duinengolf halen aan dat ze veel waarde hechten aan de ingegroende binnentuin. De foto's van de binnentuin tonen dit aan. De verbindende voetgangerssassen zoals opgenomen in het masterplan doorheen het privaat gedeelte van de Residentie Duinengolf kunnen niet gerealiseerd worden.

De ruimtelijke visie om de nieuwe ontwikkelingen transparant en met doorwaadbare groene verbindingssassen in te richten is een goede insteek voor nog te ontwikkelen zones waar het lokaal bestuur via het vergunningenbeleid kan toezien op de realisatie van (semi)publiek doorwaadbare plekken.



Welke is de beschikbaarheid voor de inwoners van de gemeente?

De voetgangersverbinding is een indicatieve aanduiding. Deze lijn duidt enkel aan dat er een noord-zuid verbinding moet zijn doorheen het plangebied. De exacte ligging van deze voetgangersverbinding zal later in een omgevingsvergunningaanvraag bepaald worden. Om verwarring te vermijden wordt deze lijnaanduiding weggelaten, met uitzondering deze van de Vakantiestraat, op het grafisch plan en wordt enkel tekstueel in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld dat er trage verbindingen doorheen het plangebied moeten gerealiseerd worden.

Door het doortrekken van de vakantiestraat als centrale verbinding ontstaat een voetgangers- en fietsverbinding die Westende-Dorp verbindt met het duinengebied. Door bijkomend een deel van de parkzone in het vakantiepark semi-publiek in te richten worden zowel het aantal groenvoorzieningen als de toegankelijke publieke ruimtes voor de inwoners verhoogd.

BEBOUWING

Algemeen

Het masterplan gaat uit van eigentijdse nieuwe bebouwingstypologieën." Uiteraard in een tijd van beweging en vernieuwing staan verschillende eigenaars van de vakantiewoningen in Duinengolf zeker open voor een vernieuwde architectuur met een kwalitatieve functionele inrichting van de omgeving en aandacht voor vergroening van het gebied.

Het masterplan past de concepten uit het RUP Zon en Zee toe op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein en zijn omgeving." Dit is een goede ruimtelijke insteek die verschillende eigenaars van de vakantiewoningen in Duinengolf graag ook zouden toegepast zien in het zuidelijk plandeel, met name aan de zijde van de Hoveniersstraat.

Bouwhoogte

Er wordt door een eigenaar van een vakantiewoning in Duinengolf aangehaald dat: De drie hoge blokken voorzien naast onze woning zullen zeer nadelig zijn.

Duinengolf telt hoofdzakelijk 1 bouwlaag + een dak (slaapkamers bevinden zich grotendeels in het dakvolume) en het weergegeven masterplan uit de startnota voorziet bouwblokken met de grens met Duinengolf tot 2 bouwlagen + een dak maar ter hoogte van de hoek met de Bassevillestraat tot 4 bouwlagen hoog! Refererend naar de huidige eigenschappen van het straatbeeld zal een volume met maar liefst 4 bouwlagen een schaalbreuk vormen met de omgeving zowel aan de zijde Hoveniersstraat als aan de zijde Bassevillestraat/Hoveniersstraat. Het volume zal uittornen boven de bestaande bebouwing omgeving. De beoogde ontwikkeling stemt hier hoegenaamd niet overeen met de ruimtelijke visie op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein en zijn omgeving.

Door enkele eigenaars wordt extra benadrukt dat door de vooropgestelde vormgeving wordt een muur gecreëerd naar de zuidelijke kant van Duinengolf. De privative site van Duinengolf wordt daardoor sterk benadeeld m.b.t. zonlicht, zichten, inkijk, privacy, ontnemen van groen e.a., en het vormelijk evenwicht en consistentie van de gehelde omgeving wordt gecorrumpert.

We dienen formeel bezwaar in tegen het bouwen van 3 bouwblakken: 1 toren van 7 bouwlagen en 2 blokken van 5 bouwlagen. Deze zijn veel te hoog en veel te dicht bij Duinengolf gepland en zullen zeer nadelige en storende invloed hebben op de bestaande woningen. Er zal inkijk zijn in de woningen en in de private tuin, er zal sterke licht- en zonafname zijn, er zal grote visuele hinder zijn van uit de bestaande woningen Duinengolf. Er zal hierdoor een groot waardeverlies van de bestaande woningen van Duinengolf ontstaan. We dringen hierbij aan op het vervangen van de drie gebouwen door bouwlagen met een maximale hoogte gelijk aan deze van Duinengolf (1+1 of 2+1)



Ontwikkeling van het (desolate) binnengebied achter Holiday Suites met respect voor zijn directe omgeving. De voorziene 5 bouwlagen voor de nieuwe volumes is op die plek te hoog. Op dezelfde hoogte aan de overzijde van de Bassevillestraat zijn nieuwe vakantiewoningen in oprichting met 1 bouwlaag + een dak. Denk hier meer aan een uitbreiding met maximaal 3 bouwlagen (2+1 bouwlagen).

De beperkte bouwhoogten op Hovenierslaan en de Bassevillestraat worden niet gevolgd in de nieuw te bouwen woningen. Het evenwicht van hoogten en inplanting tussen nieuwe en bestaande gebouwen ontbreekt volledig

Rondom het geplande project bevinden zich: Bassevillestraat met uitsluitend lage woningen (1 woonlaag), Hoveniersstraat (1 woonlaag), Mathieulaan (1 woonlaag), Duinengolf (1 en gedeeltelijk 2 woonlagen). De hoogten van alle gebouwen in het project Duinenzicht zijn totaal onaangepast tegenover de omgeving. Dit vernietigt de dorpsfeer voor huidige inwoners. Hetzelfde geldt voor Duinengolf waar tevens de geplande terrassen, voorzien in het project, de privacy schenden.

Het masterplan uit de startnota voorzien bouwblokken met de grens van Duinengolf van 2 bouwlagen en een daken ter hoogte van de Bassevillestraat tot 4 bouwlagen: ik begrijp dit niet. Nergens in de Hoveniersstraat staat er een huis hoger dan 1 bouwlaag + een dak. Het lijkt mij vanzelfsprekend dat deze regel aangehouden wordt evenals de bouwdiepte van maximum 12 meter.

De hoogte van de voorgestelde nieuwe gebouwen is overdreven. Langs de Hoveniersstraat staat 2+1, 2+1 en 4 terwijl plaatselijk in de Hoveniersstraat het 1+ dak is.

Langs HolydaySuites/Duinengolf staat er aan de kant van de Bassevillestraat 3 en 5 hoog getekend terwijl Holyday Suites slechts 2+1 is. Hetzelfde met de toren aan de Noord-Oost kant van Duinengolf. Dit past niet op de voorgestelde plaats wegens het inzicht op Duinengolf.

Die 5 bouwlagen hoog is teveel als er vergeleken wordt met de omgeving.

De bouwlagen van de gebouwen gelegen aan de binnenzijde zijn t.o.v. deze tegenoverliggend in de RUP Zon en Zee, die al gebouwd zijn, is merkbaar hoger, namelijk 3 en 4 (+1) bouwlagen tegenover 2+1 bouwlagen, om welke reden?

Erst en vooral dient er te worden opgemerkt dat verschillende reacties zijn gebaseerd op de interpretatie van het masterplan. Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020. De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt. Zo worden in de zone ten zuiden van Duinengolf, volgens de aanzet van stedenbouwkundige voorschriften in de startnota, maximaal 2 bouwlagen + een dakverdieping toegelaten, overeenkomstig met de voorstellen uit de binnengekomen reacties. Voor geheel zone C (structuurschets), zone langs de Bassevillestraat wordt een maximum van 2 bouwlagen + een dakverdieping toegelaten.

Binnen zone B (structuurschets) is een 'toren' van 7 bouwlagen mogelijk. De inplanting wordt hierbij niet vastgelegd. Deze inplanting zal dus m.a.w. niet per definitie zijn op de plek aangegeven op het masterplan.

Binnen zone C (structuurschets) werd in de startnota opgenomen om de bouwhoogte te beperken tot 5 bouwlagen + hellend dak of een extra teruggetrokken verdiep. Binnen deze zone is de afstand tot de Bassevillestraat min. 20m.

Teneinde eventuele hinder (privacy, licht,...) te beperken wordt er onderzocht welke aanvaardbare afstanden zijn t.o.v. bestaande gebouwen. In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande gebouwen) worden opgenomen.

Bebouwingsgraad

Volgens de tabel op bladzijde 36 is de bebouwing meer dan de toegelaten 30%, namelijk 30,7%. Hoe zal dit beperkt worden?

Er is in de startnota een maximale bebouwingsgraad van 30% opgenomen, met uitzondering van zone B waar 40% wordt toegelaten inclusief bestaande gebouwen. Dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Bebouwingstypologie

Bebouwing in zone 3: de architecturale bouwstructuur is totaal verschillend met deze van het aanliggend RUP Zon en Zee:

- Volumes zijn niet in 1 maal geconcentreerd, om welke reden?
- De maximale gevelbreedte van 20 meter wordt niet aangehouden, om welke reden?
- De maximale 2 gevelvlakken van maximum 30° wordt niet aangehouden, om welke reden?

De voorgestelde bouwstructuur, bijzonder in de zone 3 is volledig verschillend van deze goedgekeurd bij het RUP Zon en Zee. Welke is de bedoeling?

Er dient te worden opgemerkt dat deze reacties zijn gebaseerd op de interpretatie van het masterplan. Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020.

De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt. De inplanting en bebouwingstypologie is in het RUP flexibel opgevat. In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande bebouwing) worden opgenomen.

Toren

Het accent werd in het masterplan voorzien aan de achterzijde van het Holiday Suites aan de zijde van Zon en Zee. Het zou een torengedebou worden van 7 bouwlagen hoog. Op het plan staat het aangeduid met drie streepjes, wat verwijst naar een uitkijktoren!!! Deze zal permanente inkijk geven in de reeds bewoonde woningen van Duinengolf. Het met het herkenningspunt binnen de toeristische cluster Westende-dorp worden, maar het past hier niet.

Het "herkenningspunt" binnen de toeristische cluster Westende-Dorp. Wij begrijpen de zin van een herkenningspunt niet in zo'n druk bebouwde omgeving en al zeker niet de hoogte ervan!

Maar de centrale as in de toeristische cluster Westende-Dorp wordt gevormd door de Vakantiestraat. Het masterplan voorziet ter hoogte van de Vakantiestraat de voorzieningen en activiteiten en de connect met het centraal plein van het naastgelegen Zon en Zee. De vakantiestraat vormt de kapstok voor bijkomende ontwikkelingen in het noordelijk en zuidelijk deel (althans site Holiday Suites) van het RUP Duinenzicht en het vakantiepark Zon en Zee. Het lijkt ons stedenbouwkundig meer op zijn plaats dat je een herkenningspunt van een dergelijke allure inplant langs de hoofdas van het plangebied en de activiteitenpool van de toeristische cluster Westende-Dorp. Een herkenningspunt vervult een rol in een stedenbouwkundig concept: Naast zijn architecturale uitstraling leidt het toeristen naar de gewenste locatie, zoals centrale plekken met recreatie, horeca en/of de verbinding met het handelsapparaat in het centrum van Westende. Het dient de centrale kapstok van de cluster te versterken. Dit wordt helemaal niet bekomen door een hoogbouw in te planten achter gebouwen in, zonder enige vorm van pleinfunctie of voorzieningen. Anderzijds is er onvoldoende ruimte achter Holiday Suites voor de ontwikkeling van een secundaire activiteitenpool. Dit zou de stedenbouwkundige visie op de Vakantiestraat totaal ondergraven en is ons inziens niet mogelijk. Een verschuiving van het herkenningspunt met 7 bouwlagen naar de Vakantiestraat lijkt ons de beste oplossing.

Een torengedebou op de grens van Holiday Suites en Duinengolf belast aanzienlijk het private karakter van Duinengolf

De beste oplossing is dat het er gewoon niet komt.

De plannen om een gebouw van 7 verdiepingen te bouwen naast Duinengolf wordt beschouwd als een ernstige inbreuk op de privacy. Als de gemeente Middelkerke deze geplande hoogbouw vergunt, op ongeveer 800 meter van zee en dijk, scheppen jullie een gevaarlijk precedent! Dan is er op het grondgebied van Middelkerke binnenkort geen vakantiedomein of camping nog beschermd tegen bouwpromotoren die op elke vrije plaats nieuwe hoogbouwblokken willen optrekken zonder rekening te houden met huidige bewoners en bestaande toestanden

De aanbouw aan Holyday Suites is te hoog. Overal in de Bassevillestraat is het 2 bouwlagen. Waarom 5 en 7 verdiepen hoog. Is het niet beter die hoogten te clusteren aan de Vakantiestraat. Hetzelfde aan de Hoveniersstraat waar het nu 1 bouwlaag is +dak is.

Het hoge gebouw (7 verdiepingen) is hoog, veel te hoog. Als aandachtspunt zou het beter gesitueerd zijn in het centrum van het project, namelijk de Vakantiestraat.

De 7 bouwlagen hoog is teveel als er vergeleken wordt met de omgeving. Die 7 is letterlijk een toren die uitkijkt over gans ons domein. Ze moeten de hoogtes beter inpassen met de omgeving.

Waarom in de zone 2 een verbouwing met een gebouw met 7 bouwlagen? Is het bestaande hoofdgebouw Zon en Zee (5 bouwlagen = omgeving) niet meer het referentiepunt? Wat met de privacy, het uitzicht en de lichtinval van de omliggende bewoningen? Wat is de bedoeling van dit "hoogteaccent"?

Eerst en vooral dient er te worden opgemerkt dat verschillende reacties zijn gebaseerd op de interpretatie van het masterplan. Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020.

De ruimtelijke vertaling van het opgemaakte masterplan in een bestemmingsplan (RUP) is gebaseerd op de inrichtingsalternatieven opgemaakt in het masterplan, maar bekeken met een kritische blik en waar nodig de mogelijkheden van het masterplan beperkt.

Binnen zone B (structuurschets) is een 'toren' van 7 bouwlagen mogelijk. De inplanting wordt hierbij niet vastgelegd. Deze inplanting zal dus m.a.w. niet per definitie zijn op de plek aangegeven op het masterplan en kan m.a.w. ook langs de zuidzijde aansluitend aan de vakantiestraat worden voorzien. In de scopingnota is het volgende toelichtend opgenomen: *Het hoogteaccent zal samen met de bestaande herkenbare gebouwen van Zon & Zee ook de algemene identiteit van de recreatieve cluster van Westende-Dorp versterken. Het is noodzakelijk een architecturaal verantwoorde inrichting en hoge beeldkwaliteit na te streven voor dit gebouw.*

Teneinde eventuele hinder (privacy, licht,...) te beperken wordt er onderzocht welke aanvaardbare afstanden zijn t.o.v. bestaande gebouwen. In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande gebouwen) worden opgenomen.

Privacy

"De volumes dienen een afstand van 15m te respecteren en hebben een uitgetekende grondoppervlakte van 18m diep. Het voorgesteld bouwkader geeft de mogelijkheid tot een ontwikkeling met rug aan rug vakantie woningen over 3 bouwlagen waardoor zowel aan de voor – als achtergevel terrassen mogelijk worden. Aan de achterzijde ontstaan op deze manier zichten in de leefruimten van de private grondgebonden vakantie woningen van Duinengolf." Om ieders privacy te waarborgen, is bij een dergelijk concept een afstand van 15m niet voldoende. Daarnaast staan de bouwblokken zuidelijk georiënteerd ten aanzien van Duinengolf. De impact van een de inplanting met de voorgestelde afstand is te ingrijpend, onder meer op het vlak van lichtafname, een grotere schaduwwerking in de herfst en wintermaanden als de zon lager staat maar ook visuele hinder.

Er wordt door anderen ook toegevoegd:

De impact van een de inplanting met de voorgestelde afstand is te ingrijpend, onder meer op het vlak van lichtafname, een grotere schaduwwerking in de herfst en wintermaanden als de zon lager staat maar ook visuele hinder. Binnen de residentie Duinengolf verblijven hoofdzakelijk de eigenaars op quasi wekelijkse basis of zelfs langere perioden. Het zijn ruime vakantie woningen die zich daartoe lenen en waar de eigenaars de nodige rust en gezonde lucht vinden. Wij pleiten voor een ruimtelijk evenwicht tussen de bestaande eigendomsstructuren en de nieuwe ontwikkelingen. Een afstand van 20 m tussen de achtergevels van de nieuwbouwwoningen en de voorgevel van Duinengolf is een noodzakelijk minimum. Zo blijft het toekomstgericht voor iedereen een leuke omgeving om te vertoeven.

Binnen de residentie Duinengolf verblijven hoofdzakelijk de eigenaars op quasi wekelijkse basis of zelfs langere perioden. Het zijn ruime vakantie woningen die zich daartoe lenen en waar de eigenaars de nodige rust en gezonde lucht vinden. Wij pleiten voor een ruimtelijk evenwicht tussen de bestaande eigendomsstructuren en de nieuwe ontwikkelingen. Een afstand van 20 m tussen de achtergevels van de nieuwbouwwoningen en de voorgevel van Duinengolf is een noodzakelijk minimum. Zo blijft het toekomstgericht voor iedereen een leuke omgeving om te vertoeven.

De afstanden van 20 m tot onze gevels van Duinengolf op de plannen te beperkt aangegeven en beperking in ruime mate het bestaande uitzicht en lichtruimte van de bewoners

Er wordt een uitgebreide studie gemaakt over de milieueffecten in relatie met de omgeving. Maar er is nergens sprake van de relatie met de omwonenden en de bewoners die binnen het aangeduide domein al een vakantie woning hebben gekocht! Hier dienen nu dwingende regels te worden voorzien in plaats van achteraf vast te stellen dat de verkeersdrukte onleefbaar is.

De beoogde ontwikkeling stemt hier hoegenaamd niet overeen met de ruimtelijke visie op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein en zijn omgeving. De volumes dienen een afstand van 15m te respecteren en hebben een uitgetekende grondoppervlakte van 18m diep. Het voorgesteld bouwkader geeft de mogelijkheid tot een ontwikkeling met rug aan rug vakantie woningen over 3 bouwlagen waardoor zowel aan de voor – als achtergevel terrassen mogelijk worden.

Langs de Hoveniersstraat zijn alle bouwlagen 1+1 en hier gaat U voor op de hoek met Bassevillestraat tot 4 bouwlagen met inkijk op huisjes Duinengolf!! De ruimte tussen de blokken die gepland staan in uitbreiding C met DUINENGOLF is te klein en zorgt voor AFSLUITEN zon in de huisjes duinengolf!!!

Vooraf betrekking op de toren: Wij betalen ook 2de verblijftaks, maar niet om in een zonloze Vitrine te zitten. NO PRIVACY!!

Teneinde eventuele hinder (privacy, licht,...) te beperken wordt er onderzocht welke aanvaardbare afstanden zijn t.o.v. bestaande gebouwen. In de scopingnota zal het ruimtelijk onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht (o.a. bouwhoogtes en afstand t.o.v. bestaande gebouwen) worden opgenomen.

Er dient te worden opgemerkt dat deze reacties zijn gebaseerd op de interpretatie van het masterplan. Het masterplan waarnaar in de startnota verwezen wordt, werd reeds opgemaakt in 2020. Zo worden in de zone ten zuiden van Duinengolf, volgens de aanzet van stedenbouwkundige voorschriften in de startnota, maximaal 2 bouwlagen + een dakverdieping toegelaten, overeenkomstig met de voorstellen uit de binnengekomen reacties. Voor geheel zone C (structuurschets), zone langs de Bassevillestraat wordt een maximum van 2 bouwlagen + een dakverdieping toegelaten.

Reacties participatiemoment

Tijdens het participatiemoment hadden de aanwezigen de kans om hun vragen voor te leggen aan de ontwerper, of de medewerker van de gemeente en hun ideeën en bedenkingen mee te geven. We bundelen de reacties en opmerkingen van de aanwezigen in onderstaande tabel.

Algemeen

Er wordt gevraagd om voldoende terug te koppelen naar de bevolking tijdens het proces. De vraag wordt gesteld om na het participatiemoment op een of andere manier toch feedback te geven aan de aanwezigen hoe met de verschillende vragen en bedenkingen is omgegaan.

Naar communicatie en participatie wordt de procedure van een RUP gevolgd. Dit houdt geen aparte communicatie naar de aanwezigen in, maar na het openbaar onderzoek worden zowel de opmerkingen als adviezen besproken en aangevuld in de bundel, die dan als scopingnota zal vorm krijgen en voorgelegd zal worden aan de dienst MER. Deze bundel zal via de mer-databank en via de site van de gemeente publiek gemaakt worden.

In de startnota wordt vermeld dat het masterplan 'goedgekeurd' is, er wordt gevraagd wat hiermee bedoeld wordt.

De term 'goedgekeurd' bracht verwarring met zich mee. Hiermee werd bedoeld dat tijdens de opmaak van het masterplan verschillende overlegondes werden gevoerd met belanghebbenden, waaronder ook de gemeente. Op basis van de verkregen feedback werd het ontwerp aangepast.

Masterplan versus structuurschets

Er was de klassieke verwarring tussen projectgebonden elementen van het masterplan die opgenomen werden in startnota en de eigenheid en doorvertaling ervan in het RUP. Verschillende aanwezigen dachten dat het masterplan werd voorgesteld als het definitief uitvoeringsplan. Er werden dan ook verschillende vragen gesteld over de inhoud van het masterplan/ inplanting van de gebouwen die getoond werden op het masterplan/...

Het masterplan werd, na een ontwerptraject met alternatieven en scenario's voorgelegd aan het college. De elementen waar consensus over was van uit het college werden gefinaliseerd in 2020 tot het masterplan die zijn doorvertaling krijgt in voorliggend RUP. Het RUP Duinenzicht is opgestart in 2021 en heeft als doelstelling de huidige bestemmingen verder te verfijnen met randvoorwaarden en mogelijkheden vanuit het masterplan. De kijk op ruimtelijke planning is hierbij gewijzigd ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen voor het gebied en zijn omgeving, maar is wel opgemaakt en moet gelezen worden samen met de omliggende bestemmingen. De bestaande plannen zijn momenteel verouderd, te beperkend naar invulling en laten weinig flexibiliteit toe, met onvoldoende focus op vergroening en afstanden naar de omgeving. Het RUP wil dus mogelijkheden verbreden, maar met aandacht voor de omgeving. Het is belangrijk te vermelden dat het masterplan als basis voor het visieverhaal werd genomen om te onderzoeken wat mogelijk is op deze site, maar het RUP niet letterlijk het masterplan overneemt. Bijvoorbeeld: In de randzone wordt de bouwhoogtes beperkt t.o.v. het masterplan en de exacte locatie van de gebouwen wordt niet ingetekend. In een volgende fase van dit RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt worden, het is dan ook conform deze voorschriften dat er een omgevingsvergunning kan worden bekomen.

Eigendomsstructuur

Enkele aanwezigen melden dat de eigendomsstructuur van het meest zuidelijke gebouwenblok anders is dan in het RUP wordt voorgesteld, het binnengebied is volgens de omwonenden ook in eigendom van de hen, niet van de ontwikkelaar.

In een RUP worden ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden benoemd, die de eigendomstoestand overstijgen. Maar om de afweging te maken of wat in het RUP wordt getekend haalbaar is, is het uiteraard wel belangrijk de eigendomstoestand grondig te controleren. Nadien kan worden geoordeeld of er aanpassingen in het plan zullen moeten gemaakt worden.

In het RUP wordt een voetgangersverbinding gelegd doorheen het gebouw en de bijhorende binnentuin. Dit is niet wenselijk voor de eigenaars van dit gebouw.

De getekende voetgangersverbinding is een indicatieve aanduiding. Deze lijn duidt enkel aan dat er een noord-zuid verbinding moet zijn doorheen het plangebied, maar legt niet vast hoe dit pad exact gelegd moet worden.

Er wordt gevraagd of het hoogte-accent bewaard blijft en op de goede locatie (zie masterplan) ligt in relatie tot het private eigendom.

Deze opmerking wordt meegenomen en verder onderzocht. Bijkomend dient ook benadrukt te worden dat het hoogte-accent geen specifieke locatie krijgt in het RUP, er wordt enkel binnen 'zone B' de mogelijkheid gelaten om over een beperkte oppervlakte 7 bouwlagen hoog te bouwen.

Er wordt gevraagd of de woningen die toegelaten worden ten zuiden van hun gebouw worden voorzien van parking.

Zoals momenteel voorzien, zal de parkeerbehoefte van alle nieuwe woningen in een geclusterde ondergrondse parking ondergebracht moeten worden.

Er wordt gevraagd of de woningen die toegelaten worden ten zuiden van hun gebouw een hoogte van 4 bouwlagen kunnen hebben, zoals getekend in het masterplan.

Zoals eerder aangegeven is het RUP geen letterlijke doorvertaling van het masterplan. Het RUP geeft aan dat deze hoogte beperkt wordt en dus de vooropgestelde hoogte van het masterplan niet kan toelaten, omwille van de omgeving.

Vakantiestraat

Er wordt gevraagd wat de invulling zal zijn van de vakantiestraat in het RUP.

De vakantiestraat wordt in dit RUP doorgetrokken als voetgangers- en fietsverbinding, dit wordt tekstueel verduidelijkt. Het is niet de bedoeling dat dit een autoverbinding wordt tussen de Bassevillestraat en de Essex Scottishlaan. Focus ligt op een verbinding voor trage weggebruikers. Het is ook niet de bedoeling om hieraan een echt activiteitenplein te koppelen zoals uitgevoerd wordt in het vakantiepark Zon & Zee, maar de mogelijkheden naar functie-invulling worden in het RUP wel nog breed gelaten om te vermijden dat vernieuwende ideeën naar functies niet beknot worden.

Groenaanleg

Er is een bezorgdheid dat de beloofde groenaanleg niet gerealiseerd zal worden.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal opgelegd worden dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsplan aangeleverd moet worden. Op dit inrichtingsplan moet naast de op te richten gebouwen ook de totale aanleg van de onbebouwde delen/park duidelijk zijn en welke vegetatie gebruikt zal worden.

Er wordt gevraagd of de bestaande bomenrijen langs de Hovenierstraat en Bassevillestraat en het bestaande groen ter hoogte van de hovenierstraat bewaard blijft.

Voor bestaande bomenrijen zoals aangeduid op de structuurschets wordt opgelegd in de voorschriften om deze te bewaren. Het overige bestaande groen zal door de bouwwerken mogelijks verdwijnen. Er wordt wel opgelegd in de voorschriften dat de onbebouwde delen als park ingericht dienen te worden met vegetatie kenmerkend voor de kustomgeving.

Ondergronds parkeren

De vraag wordt gesteld of ondergronds parkeren ook mogelijk is ter hoogte van de bouwzone langsheen de Hovenierstraat aangezien dit een beperkte oppervlakte betreft.

Zoals momenteel voorzien, zal de parkeerbehoefte van alle nieuwe woningen in een geclusterde ondergrondse parking ondergebracht moeten worden.

Relatie met Westende-Dorp

Er wordt gevraagd of de draagkracht Westende-Dorp niet overschreden wordt met nog een extra vakantiepark aangezien Westende-Dorp een klein dorp betreft.

Westende-Dorp behoort tot het stedelijk gebied van de kust. Bijkomend wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Westende-Dorp aangeduid als Toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied met mogelijkheden naar gemeenschapsvoorzieningen. Specifiek wordt het gebied Zon&Zee aangeduid als een verder te versterken toeristische cluster.

Relevantie van de MOBER

Er wordt gevraagd of de MOBER nog relevant is, 750 bijkomende auto's lijkt niet haalbaar. Er worden opmerkingen gegeven over de potentiële mobiliteitsdruk op de Bassevillestraat, waar de mobier uitgaat van een eenrichtingsstraat in de omgekeerde richting dan momenteel het geval is.

Er wordt een actualisatie van het mobier voorzien, rekening houdend met de bestaande en toekomstige ontwikkelingen. Tijdens de opmaak van de scopingnota werd beslist om 366 units te realiseren i.p.v. 750.

Parkeerdruk

Er worden opmerkingen gegeven in kader van de parkeerdruk in de Hoveniersstraat en de Bassevillestraat, waaronder de inrichting van de straat en de berm enorm te lijden heeft.

Dit zal worden gecommuniceerd naar de technische diensten van de gemeente. Er zijn mogelijks plannen voor de heraanleg van deze straten.

Gebruikte terminologie in de startnota

Er wordt gevraagd wat de afkortingen V/T en G/T betekenen.

V/T betekent vloer-terrein index. Dit is de verhouding van de totale bruikbare vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.

G/T betekent gebouw-terrein index. Dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt.

Er wordt gevraagd wat bedoeld wordt met het woord 'landmark'.

Het betreft de mogelijkheid om te voorzien in een beperkt hoogte-accent, waardoor het gebied gelezen kan worden in zijn omgeving. Het blijkt dat de naam 'landmark' ooit een project was in de duinen wat een negatieve conotatie met zich mee brengt. Dit RUP heeft geen relatie met een voorgaand project dat handelt over een 'landmark' in de duinen. Om verwarring uit te sluiten wordt het woord 'landmark' vervangen door 'hoogteaccent'.

Aanvang van de werken

Er wordt gevraagd wanneer de werken zullen starten.

Het RUP zorgt louter voor een juridische bestemming met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP heeft niet als doel een bouwplan te zijn. Hierop kan dus geen antwoord gegeven worden, dit zal afhangen van de omgevingsvergunningsaanvraag.



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

- 2.1 Situering en afbakening**
- 2.2 Historische lezing**
- 2.3 Feitelijke toestand**
- 2.4 Omgevingskenmerken**

2.1 SITUERING EN AFBAKENING

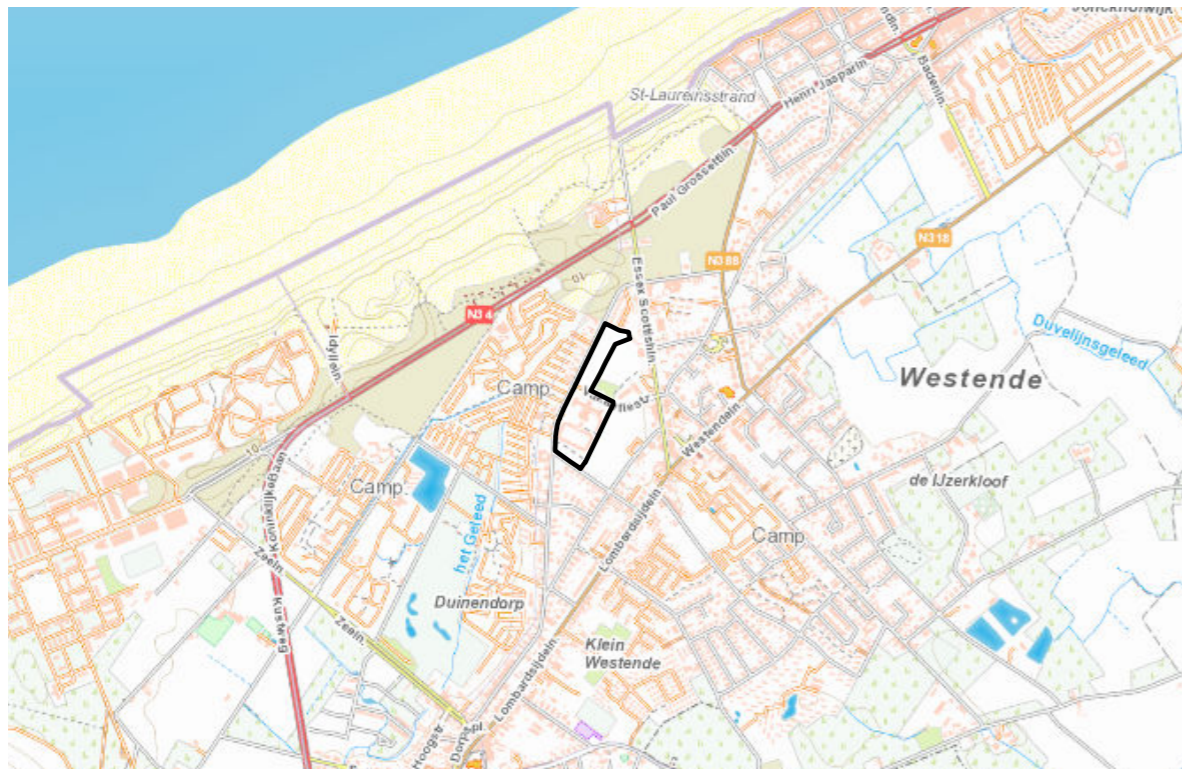
Situering en afbakening – Macro/Meso

Het RUP Duinenzicht is gelegen in de gemeente Middelkerke, deelgemeente Westende. Het RUP wordt ontsloten door de Bassevillestraat en de Hoveniersstraat.

In een straal van 500 meter bevinden zich drie bushaltes. Een tramhalte bevindt zich op een ruimere afstand, langs de Koninklijke baan. De dichtstbijzijnde treinstations zijn deze van Koksijde, Veurne en Oostende, te bereiken met de bus of de kusttram.

De omgeving rondom het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende recreatieve verblijfsvoorzieningen zoals vakantieparken en hotels. Daarnaast bevinden zich andere recreatieve voorzieningen in de nabijheid, bijvoorbeeld een golfclub en beachclub/surfclub bevinden zich op korte afstand en ook heel wat winkels, eet- en drankgelegenheden zijn in de omgeving aanwezig.

Het VEN/IVON-gebied 'de Middenkust duinen' grenzen in het noorden aan het plangebied. Deze duinengordel is aangeduid als landschappelijk erfgoed.



Liggingplan met aanduiding RUP Duinenzicht

Situering en afbakening – Micro

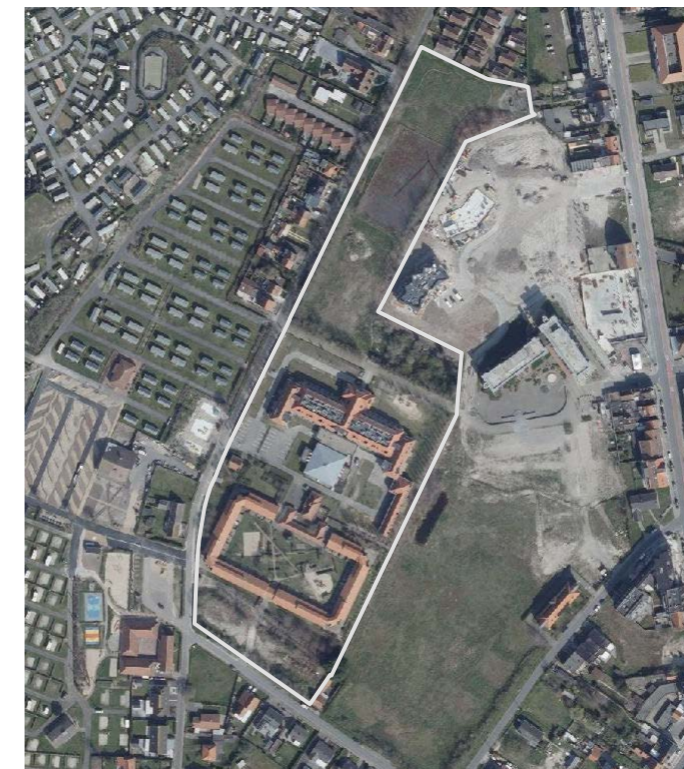
Het RUP heeft een oppervlakte van van ca 3,73 ha. Het plangebied wordt gestructureerd door de vakantiestraat die een Oost-West verbinding vormt. Deze as deelt het plangebied op in een noordelijk- en zuidelijk deel.

Het noordelijk deel van het plangebied is braakliggend terrein met centraal enkele tennisvelden. Langheen de grenzen van het RUP Duinenzicht zijn in dit deel enkele zones aangeduid als biologisch waardevol.

Het zuidelijk deel van het plangebied is in de huidige toestand bebouwd met twee volumes, beide bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. Het meest noordelijke volume is momenteel in gebruik als vakantieappartementen, het zuidelijke volume is opgebouwd volgens het model van een vierkantshoeve: een binnentuin ontsloten door bebouwing.

Langs de Bassevillestraat en Hoveniersstraat bevinden zich enkele eengezinswoningen. De woningen langs de Hoveniersstraat bestaan uit 1 bouwlaag met hellend dak. De gebouwen langs de Bassevillestraat zijn hoger bestaande uit 2 bouwlagen en hellend dak. Langs de Bassevillestraat bevindt zich ook een camping met vrijstaande caravans.

In het oosten grenst het RUP aan het vakantiepark Zon & Zee, wat in opbouw is. Het vakantiepark is opgebouwd langs een centrale as, de Vakantiestraat. Aan beide zijden hiervan bevinden zich villaappartementen met een centraal parkgebied.



Orthofoto van het plangebied en de onmiddellijke omgeving

2.2 HISTORISCHE LEZING

Uit de historische kaarten is af te leiden dat de omgeving van het RUP Duinenzicht tot 1904 deel was van het duinengebied dat tot in de kern van Westende doordrong. Dit gebied werd afgebakend door de huidige straten Bassevillestraat en Essex Scottishlaan.

Op 8 november 1932 werd de nv Ons Rustoord opgericht om zowel aan volwassenen als aan kinderen een luchtkuur aan te bieden. Het was een project van de Christelijke Mutualiteit van Kortrijk.

Op de kaart van 1939 is zichtbaar dat dit duingebied opgenomen werd in het bebouwd weefsel door de aanleg van de Koninklijke baan die een grens vormt tussen strand en dorp. Het plangebied krijgt zijn huidige stratenpatroon.

Tijdens de bezetting lagen er bestendig Duitse troepen ingekwartierd. Het gebouw was omgeven door prikkeldraad en door loopgrachten met schootstellingen voor automatische wapens. Na de bevrijding bezetten Engelse soldaten het gebouw. Door de oorlog en de aard van de bezetting, was een grondig herstel van het gebouw absoluut nodig.

Naar het vakantiepark Zon & Zee zijn de eerste verwijzingen terug te vinden rond 1969. Op dat moment zijn de gebouwen van het huidige West Bay hotel en Holiday Suites Westende reeds gebouwd. In 1980 werd 'Ons Rustoord' opgenomen in het gezinsvakantiecomplex van het Algemeen Christelijk Werknemersverbond (ACW): 'Zon en Zee'. Op de kaart van 1989 wordt dit vakantiedomein uitgebreid met een extra gebouw in het noordelijk deel van het plangebied.

Het hotel van Zon & zee is een gekend gebouw in Westende en omstreken. Het hotel lokte veel mensen naar deze kustplaats en zorgde zo voor een toeristische boost van de gemeente. De Belgische



Hotel Zon & Zee
Bron: C apart hotel

Staat kocht het vakantiecentrum in 1999-2000 van de Christelijke Mutualiteiten om er eerst een asielcentrum van te maken (tot eind 2003). Er werd geïnvesteerd in het domein door grote vernieuwingen en vernieuwing van de omgevingsaanleg. Het domein werd verkocht in 2006-2007 aan projectontwikkelaar Bedecom (Belgium Development Company nv), dat met haar dochtervennootschap Holiday Suites sterk inzet op de verdere uitbouw van exploitatievastgoed. In 2019 werd gestart met de herinrichting van het vakantiepark ten oosten van het projectgebied. Het plangebied Duinenzicht zal als aanvulling dienen op het vakantiepark Zon & Zee.



2.3 FEITELIJKE TOESTAND

Beschrijving Site Duinenzicht

Het projectgebied wordt doorkruist door de vakantiestraat die het gebied in een noordelijk en zuidelijk deel splitst. Het zuidelijk deel van het RUP Duinenzicht is momenteel deels in gebruik als vakantieappartementen 'Holiday Suites Westende' en deels in gebruik als vakantiehuizen (site Duinengolf). Het gebouw van 'Holiday Suites Westende' bestaat een langgerekt volume met 2 bouwlagen en hellend dak. Achteraan is een vierkante aanbouw die aansluiting geeft naar een tweede gebouw, dat opgebouwd is rond een centrale binnentuin. Grenzend aan de Hoveniersstraat bevindt zich een verharde oppervlakte die gebruikt wordt als parking. Ongeveer 25% van dit zuidelijk deel is bebouwd.

Voor het 'Holiday Suites Westende' is een kleinere parking voorzien achteraan het gebouw en een grotere vooraan. Ook langs de vakantiestraat wordt geparkeerd.

De gebouwen in het zuidelijk deel zijn duidelijk ingericht in een groen kader met zowel laag groen, struiken als bomen. Langs de oostzijde bevindt zich een bomenrij.

Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met langs de Bassevillestraat een bomenrij. Centraal in dit noordelijk deel bevinden zich enkele tennisvelden met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500m².

Het plangebied wordt gekenmerkt door zachte hellingen van 0,5% met aan de randen steilere hellingen tot 5%. Deze hellingen verwijzen naar de historische toestand van dit terrein als deel van het achtergelegen duinengebied.

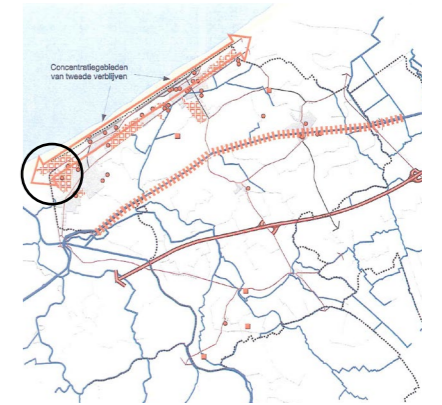
Beschrijving omgeving Duinenzicht

Het plangebied bevindt zich in het toeristisch recreatief deel van Westende-Dorp. In het oosten grenst het RUP aan het vakantiepark Zon & Zee dat in ontwikkeling is. Het vakantiepark Zon & Zee wordt opgebouwd uit vrijstaande gebouwen met vakantieverblijven rondom twee grote centraal gelegen groenzones met ruimte voor waterbuffering en ontspanningsinrichtingen. De vakantiestraat wordt in dit deel heringericht als activiteitenplein met als herkenningspunt het gekende Aparthotel. De vakantiestraat vormt de dragende as in het vakantiepark.

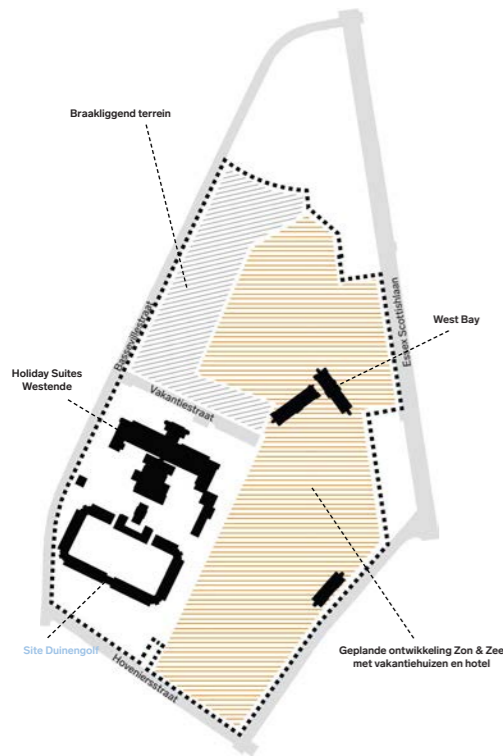
In de ruimere omgeving bevinden zich verschillende andere vakantieparken, campings en hotels. Deze bestaan zowel uit vrijstaande vakantiehuizen als tenten en caravans. Deze toeristisch recreatieve zone is ook voorzien van eet- en drankgelegenheden en ontspanningsmogelijkheden, waaronder een golfclub en beachclub. Het projectgebied bevindt zich centraal binnen dit toeristisch recreatief zwaartepunt van Middelkerke en is beleidsmatig ook aangeduid als een zone waarbinnen de gemeente de bestaande recreatieve voorzieningen wil optimaliseren.

De bestaande gebouwen in de omgeving van het plangebied hebben hoofdzakelijk een beperkte bouwhoogte van 1 tot 2 bouwlagen met hellend dak. Als het vakantiedorp 'Zon en Zee' volledig ontwikkeld is zullen er meerdere gebouwen in de omgeving staan met 4 tot 5 bouwlagen. Er is een hoge verhardingsgraad in Westende-Dorp. De belangrijkste publieke ruimte in de kern is de kerk met plein. De belevingswaarde van het groen in de kern van Westende Dorp ligt eerder binnen de grenzen van de toeristisch recreatieve voorzieningen en bij de aanwezigheid van de Middenkust duinen.

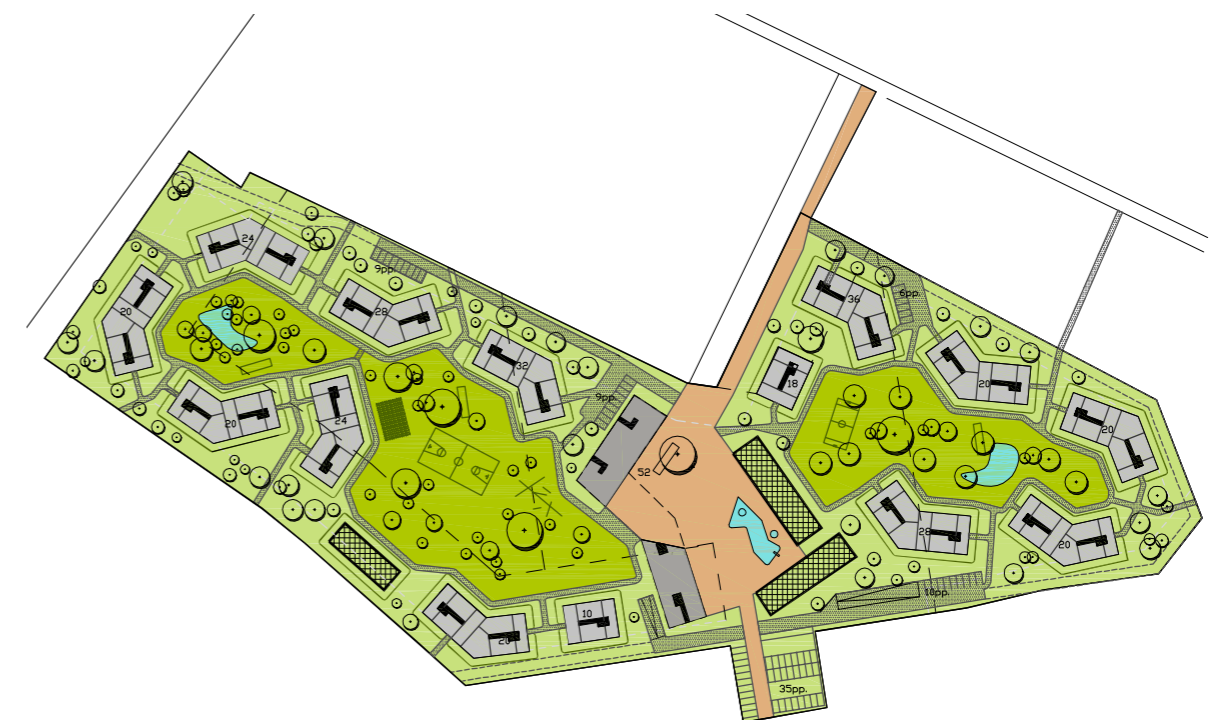
De Lombardsijdelaan bevindt zich in de nabijheid van het plangebied en kan gezien worden als een belangrijke onsluitingsweg van Westende-Dorp, naast de Koninklijke baan. Deze straat heeft ook een belangrijke centrumfuncties met de aanwezigheid van verschillende winkels en eet- en drankgelegenheden.



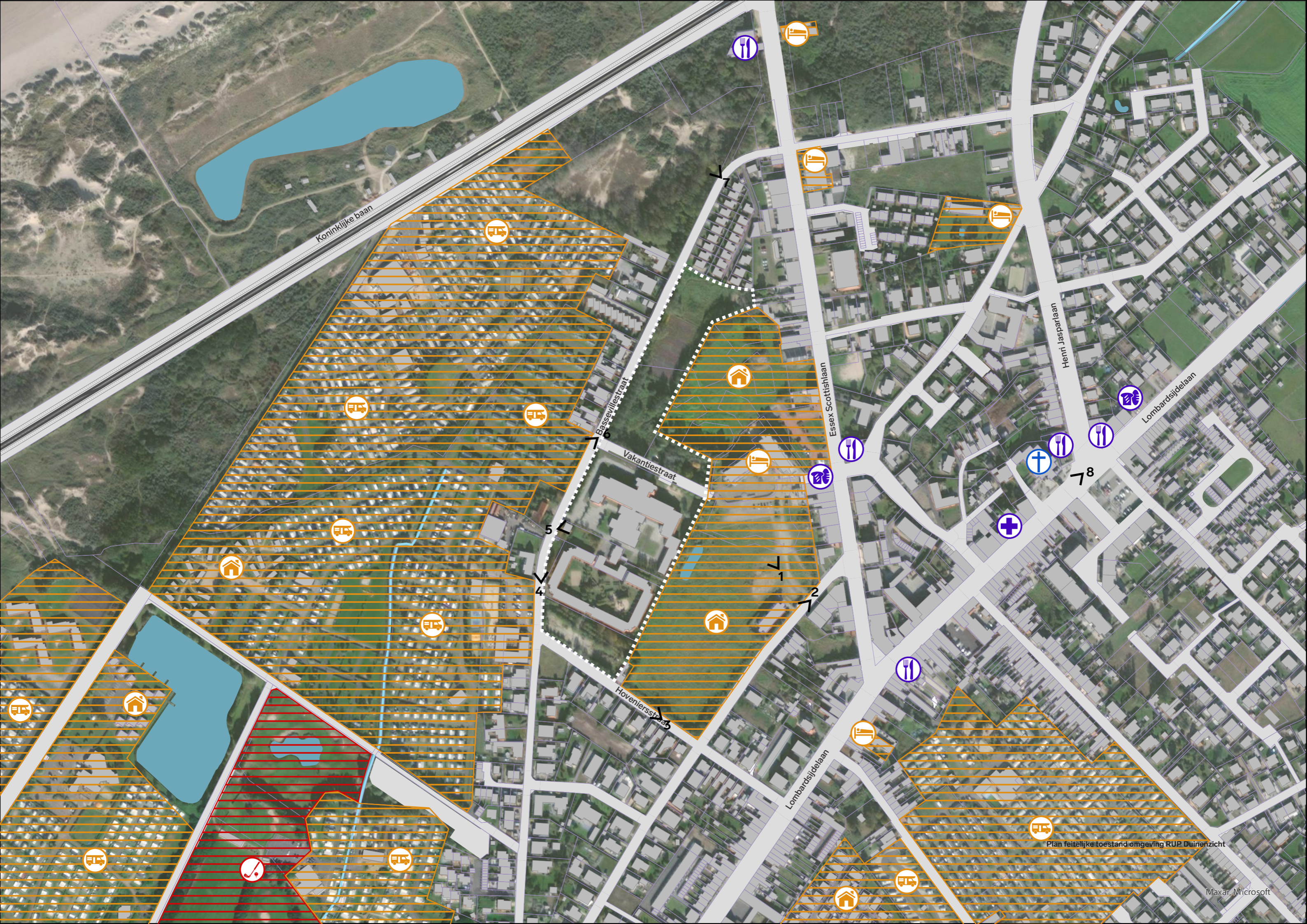
Bestaande toeristische infrastructuur gemeente Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008



Indicatief schema bestaande toestand site Duinenzicht



Masterplan Zon & Zee, 2011
Bron: Bedecom & Context



Koninklijke baan

Bassevillestraat

Vakantiestraat

Hovenerszijde

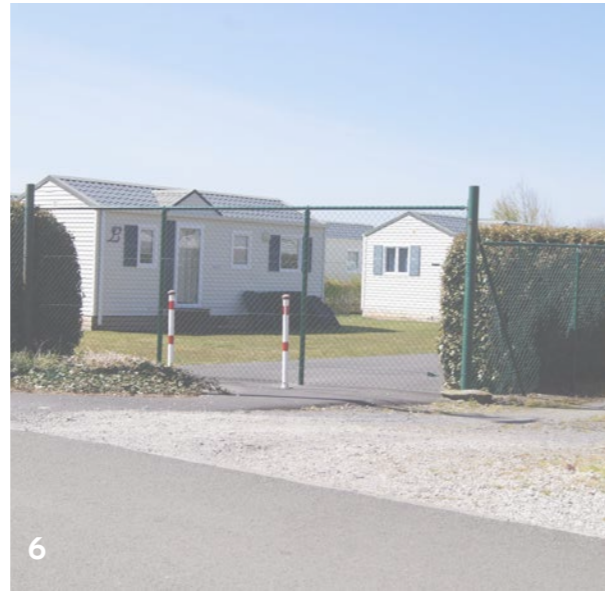
Essex Scottishlaan

Henri Jaspriaan

Lombardszijde

Plan feitelijke toestand omgeving RUP Duinenzicht

Maxar, Microsoft

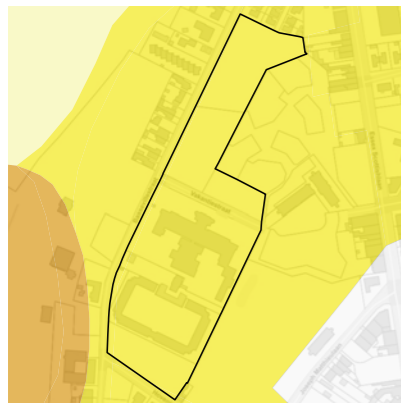


2.4 OMGEVINS- KENMERKEN

Abiotische kenmerken

Topografie

Het plangebied bevindt zich in het toeristisch recreatief deel van de kern van Westende-Dorp. De morfologie van de bouwblokken en het stratenpatroon is historisch ontstaan en vandaag nog ruimtelijk zichtbaar (zie historische lezing).



Bodemkaart
Bron: Geopunt

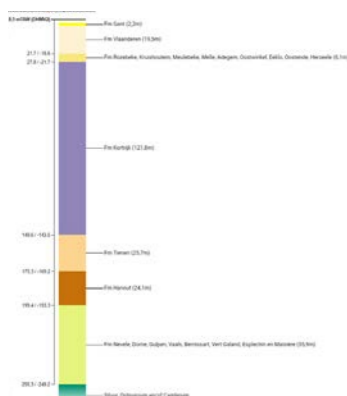
Bodemkenmerken

Op het plangebied en in de onmiddellijke omgeving zijn enkele oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd, maar geen die een beschrijvend bodemonderzoek tot gevolg had.

De bodem van het plangebied bestaat uit een kustduingrond. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebied vroeger een deel was van de duinen, wat bevestigd wordt in de hellingskaart. Het terrein is licht glooiend met hellingen tot 5%.

Geologische kenmerken

Uit een virtuele boring op de portaalsite van DOV kan bepaald worden dat de eerste bodemlaag, tot 2,20m diepte een zandlaag betreft. De bodemlagen hieronder vertonen een mening van hoofdzakelijk zand, klei, veen en grind. In het plangebied is één grondboringen uitgevoerd. Dit verslag bevestigt de bevindingen uit de virtuele boring.



Geologische boring
Bron: digitale boring DOV, 2021

Hydrografische kenmerken

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterlopen en het ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. In de omgeving bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, 'Het Geleed'. Het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstromen en niet infiltratiegevoelig.

Biotopische kenmerken

SBZ en VEN-gebieden

In het plangebied bevinden zich geen SBZ- nog VEN- gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied, Middenkust duinen, is aangeduid als VEN-gebied en habitatrictlijn gebied en strekt zich uit van het noorden tot westen van Westende-dorp. Het uiterste noorden van het plangebied komt tot op 50m van de beschermingsgrenzen.



Aanduiding VEN gebieden
Bron: Geopunt

Biologische waarderingskaart

Het grootste deel van het plangebied is aangeduid als biologisch minder waardevol, met uitzondering van een bomenrij langs de Bassevillestraat en begeleidend groen langs de noordoostelijke perceelsgrens, beide biologisch waardevol.



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt

Landschappelijke structuur

Het plangebied bevindt zich midden in de recreatieve kern die deel uitmaakt van Westende-Dorp. Het plangebied is grotendeels bebouwd in het zuidelijk deel, het noordelijk deel bestaat uit een braakliggend terrein met enkele tennisvelden. De nabije omgeving van het plangebied is volledig ontwikkeld als toeristisch recreatief terrein.

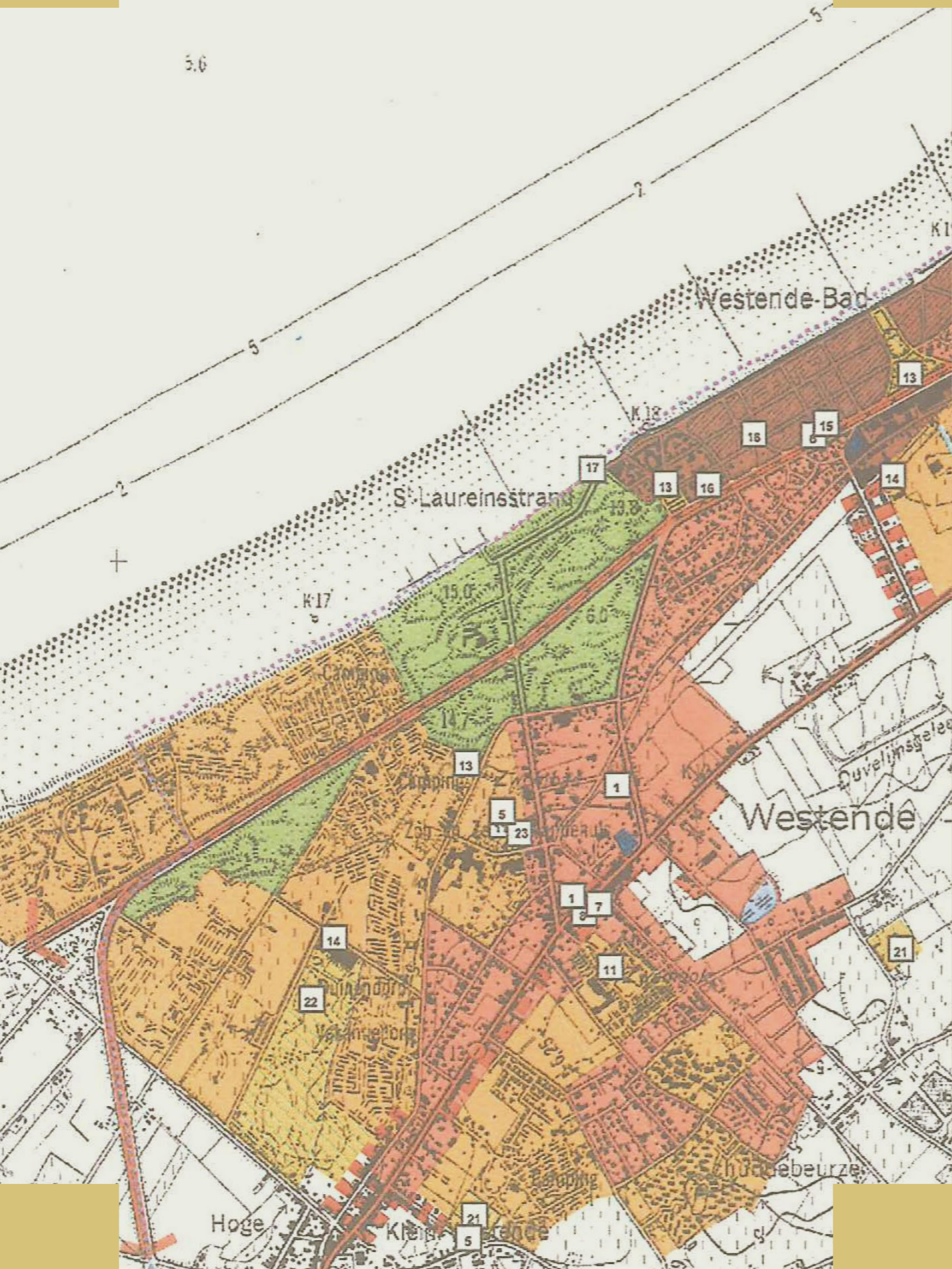
Onroerend erfgoed.

Binnen het gehele plangebied is geen onroerend erfgoed aanwezig.

De Middenkustduinen, die in het noorden grenzen aan het plangebied, zijn opgenomen in de inventaris als landschappelijk erfgoed.



Aanduiding vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
Bron: Geopunt



3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

3.1 Beleidscontext

3.2 Juridische context

3.1 BELEIDS- CONTEXT

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Middelkerke is onderdeel van de kustregio die volledig opgenomen is in het stedelijk netwerk van Vlaanderen. De stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructuurle, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen

Middelkerke als deel van het stedelijk netwerk Kust

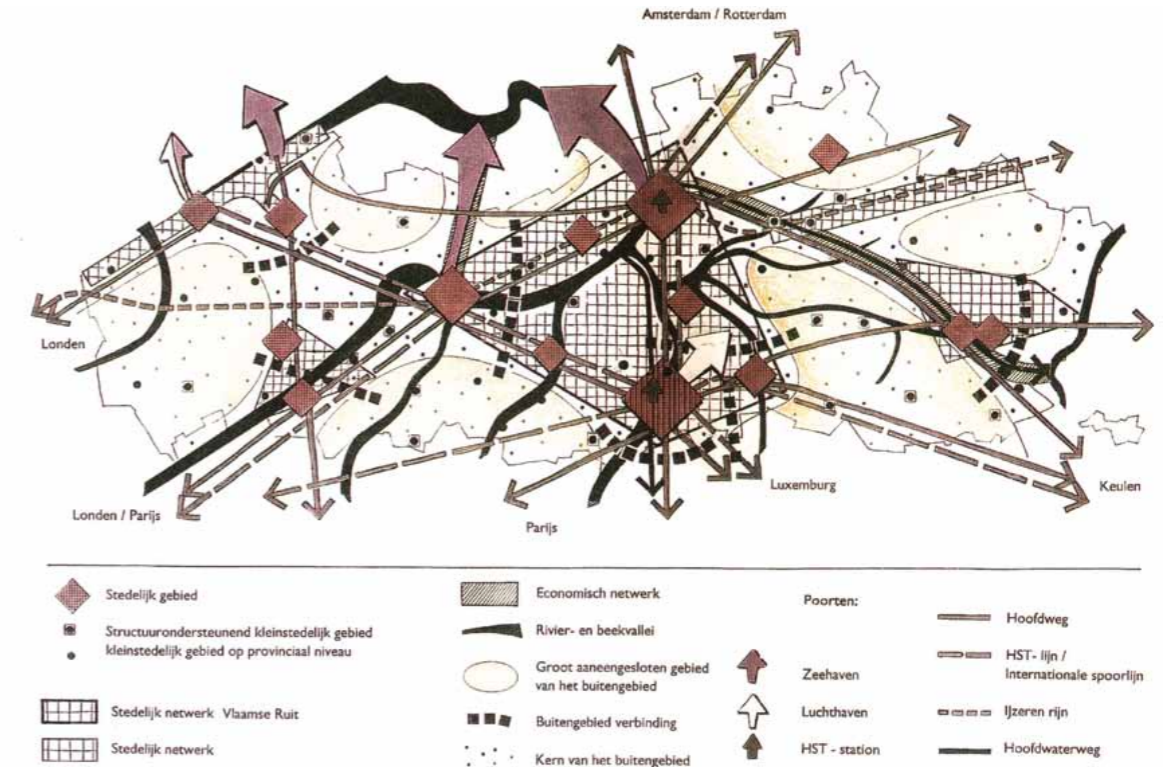
Omwille van de toeristische-recreatieve voorzieningen en potenties van nationale betekenis, de aanwezigheid van stedelijke gebieden op korte afstand en een natuurlijke structuur van internationale betekenis die zich uitstrekt van het noorden van Frankrijk tot in Nederland, is de Kust op Vlaams niveau structuurbepalend. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Daarnaast is de transportfunctie, in het bijzonder de maritieme transportfunctie rond de poorten belangrijk. Bij de uitwerking van een stedelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden uitgewerkt, zowel voor de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang. Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.

Middelkerke is zowel stedelijk gebied als buitengebied

Het stedelijk netwerk Kust is niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. Met name in de morfologisch verstedelijkte gebieden met een sterke dynamiek wordt bij de uitwerking, het te voeren buitengebiedbeleid expliciet aangegeven om ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken.

De nadere uitwerking van de stedelijke netwerken moet evenwel een invulling blijven van het ruimtelijk principe van de gedeconcentreerde bundeling. Voor de stedelijke netwerken betekent dit dat de (delen van) gemeenten die behoren tot het buitengebied een heel andere rol vervullen dan de (delen van) gemeenten die behoren tot de

stedelijke gebieden. Het buitengebied in stedelijke netwerken vervult een belangrijke rol, onder meer voor het garanderen van een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving, voor het behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur, landbouw en bos en voor het tegengaan van de dichtslibbing en versnippering van de onbebouwde ruimte tussen stedelijke en verstedelijkte gebieden.



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen
Bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 2011

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

De strategische visie van het BRV heeft nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, het vervangt daarom nog op geen enkele manier het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, maar biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de toekomstvisie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen

gelanceerd. Bijkomend wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

Er wordt veel belang gehecht aan de bescherming van de Vlaamse kuststreek. Zo zijn de T.O.P-projecten aan de kust een voorbeeld van gebiedsgerichte werking. Het Vlaams ruimtelijk beleid legt in het gebiedsgericht beleid voor water op Vlaams niveau prioriteit bij de uitvoering van het Geactualiseerd Sigmapijn en de stroomgebiedsbeheerplannen, met o.a. de bescherming van het kustmilieu langsheen de Vlaamse kuststreek.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan

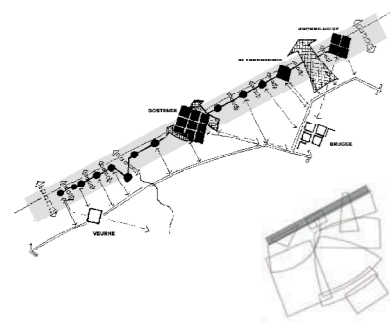
In februari 2014 werd een gecoördineerde versie opgemaakt van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS, maart 2002). Middelkerke wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als Kusthoofddorp, Westende-Dorp is geselecteerd als kustbadplaats en een knooppunt voor toeristische ontwikkeling.

Het plangebied als deel van de lineaire stedelijke ontwikkeling aan de kust

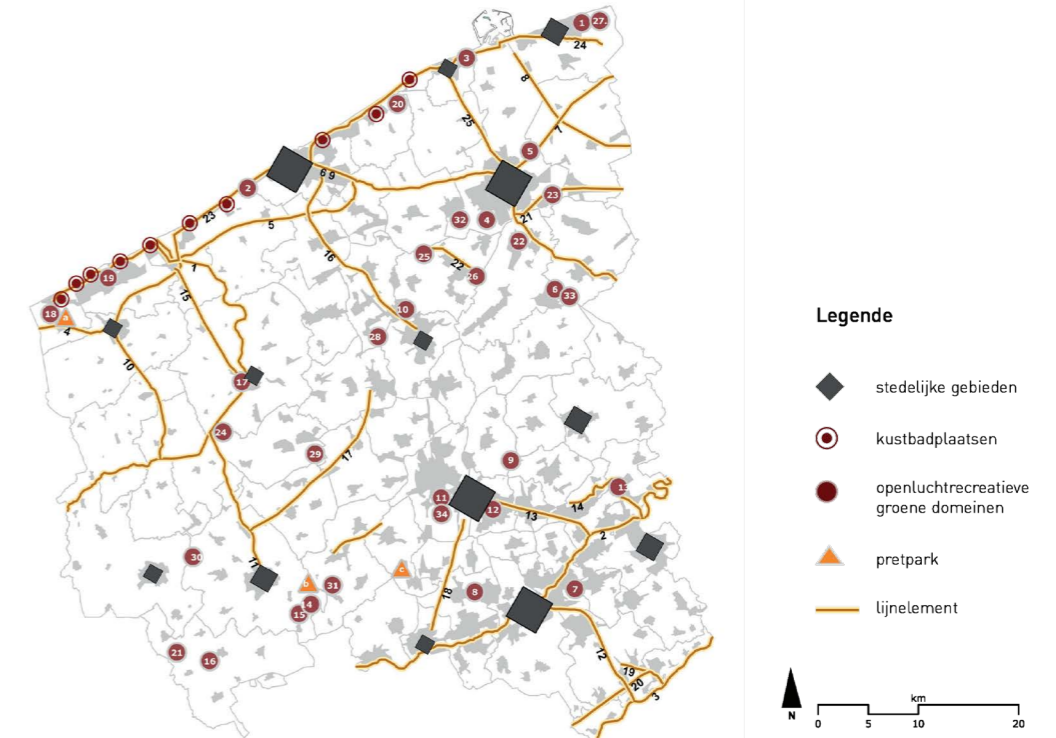
De Kustruimte bestaat uit een aaneenschakeling van kernen (badplaatsen) langs de kustlijn, waarin de badplaatsen verdichtingspunten zijn. De kern van Westende-Dorp, waarin het plangebied is gelegen, is één van deze verdichtingspunten tussen de stedelijke gebieden Oostende en Nieuwpoort. Kenmerkend voor deze lineaire band is de concentratie van kustgebonden toeristisch-recreatieve infrastructuur. De oorsprong van deze ontwikkelingen ligt in de natuurlijke structuur (zee-strand-duinen) die van internationale betekenis is. Verschillende delen van deze natuurlijke structuur staan onder toeristisch-recreatieve druk. Voor de uitbouw van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is in het verleden veeleer gestreefd naar kwantiteit dan naar kwaliteit. Vooral het openbaar domein kende een systematische verwaarlozing waardoor de identiteit van de verschillende regio's is verdwenen. De ambitie van de provincie West-Vlaanderen bestaat eruit een sluitend toeristisch-recreatief netwerk te ontwikkelen waarbij er meer plaats moet zijn voor het uitwerken van de regionale accenten in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.

De regio Kust als één toeristisch-recreatief netwerk waarbinnen diversiteit versterkt moet worden.

De kust is een verstedelijkt netwerk met waardevolle delen open ruimte. Toerisme en recreatie zijn de structuurbepalende functies van dit netwerk. Het onmiddellijk achterliggende poldergebied complementeert door zijn open ruimte het netwerk van de kust en dient ook als buffer tegen de verstedelijkte vorm van het kusttoerisme.



Gewenste ruimtelijke structuur kust
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie West-Vlaanderen
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2019

Het kusttoerisme dankt zijn aantrekkingskracht aan de unieke combinatie van zee, strand, dijk, duinen en polders. Het regelen van het toeristisch-recreatief gebruik van stranden, zeedijk, duinen en polders is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Een bijkomende belangrijke uitdaging is op welke wijze het kustverdedigingsplan tegen de 1000 jarige storm kan samengaan met de bestaande structuur. Dit kustverdedigingsplan moet ook de diversiteit, de toeristische aantrekkingskracht en het recreatief medegebruik van de kust ten goede komen. Binnen het RUP Duinenzicht wordt gestreefd naar het creëren van een vakantiedorp in een kwalitatief groene omgeving waarbij een relatie wordt gezocht naar de omgeving en naar het naastgelegen natuurgebied, De Middenkustduinen.

Nieuwe initiatieven dienen uit te gaan van de knooppunten dewelke bundels zijn van toeristisch-recreatieve voorzieningen van bovenlokaal belang. Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden dan ook in de knooppunten en de strategische projectgebieden gebundeld. Dit zijn plaatsen die in een kern liggen en waar in de omgeving veel andere recreatie aanwezig is. De lijnelementen parallel aan de kustlijn verbinden de knooppunten met elkaar. Deze lijnelementen monden uit in natuurgebieden. Westende-Dorp is één van de deze knooppunten waarbinnen een groot aantal toeristische voorzieningen aanwezig zijn en verder uitgebreid worden. De Koninklijke baan is een belangrijk lijnelement die verschillende Westende-Dorp met de omliggende toeristische knooppunten verbindt.

Verschraling van de kwaliteit van de openbare ruimte aan de kust

De kwaliteit van de openbare ruimte (de gebruiksmogelijkheden en het uitzicht van openbaar domein en aanpalende bebouwing) is in de kustgemeenten de voorbije decennia achteruitgegaan. Dit heeft een achteruitgang van het woonklimaat en de attractiviteit van de badplaatsen tot gevolg. De herwaardering van de openbare ruimte is in veel kustgemeenten een belangrijk punt op de ruimtelijke beleidsagenda, zo ook in Middelkerke.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen moeten zich richten op de kenmerken van de streek West-Vlaanderen en inspelen op de streekgebonden kwaliteiten om de eigenheid van hun omgeving maximaal te versterken. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van een streek een uitgangspunt. Een eigenheid die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed.

Het RUP Duinenzicht laat de mogelijkheid om bepaalde delen van het projectgebied (semi-) publiek in te richten. Door op afgebakende zones hoger bouwen toe te staan, kan een nieuw **herkenningspunt** ontstaan die zal bijdragen aan de identiteit van Westende-Dorp.

Druk op de natuurlijke structuur Zee-strand-duinen

Stedelijke activiteiten moeten met natuurlijke structuur worden verweven. De natuurlijke structuur is van internationale betekenis en moet daarom maximaal beschermd en versterkt worden. Verschillende strand- en duinencomplexen overstijgen het provinciale niveau en worden geselecteerd als natuuraandachtszone. Kleinere strand- en duinencomplexen worden geselecteerd als natuurverbingsgebied om te komen tot een natuurlijk netwerk. De natuurlijke zeewering voor het achterland is eveneens een belangrijk argument om deze drager te ondersteunen.

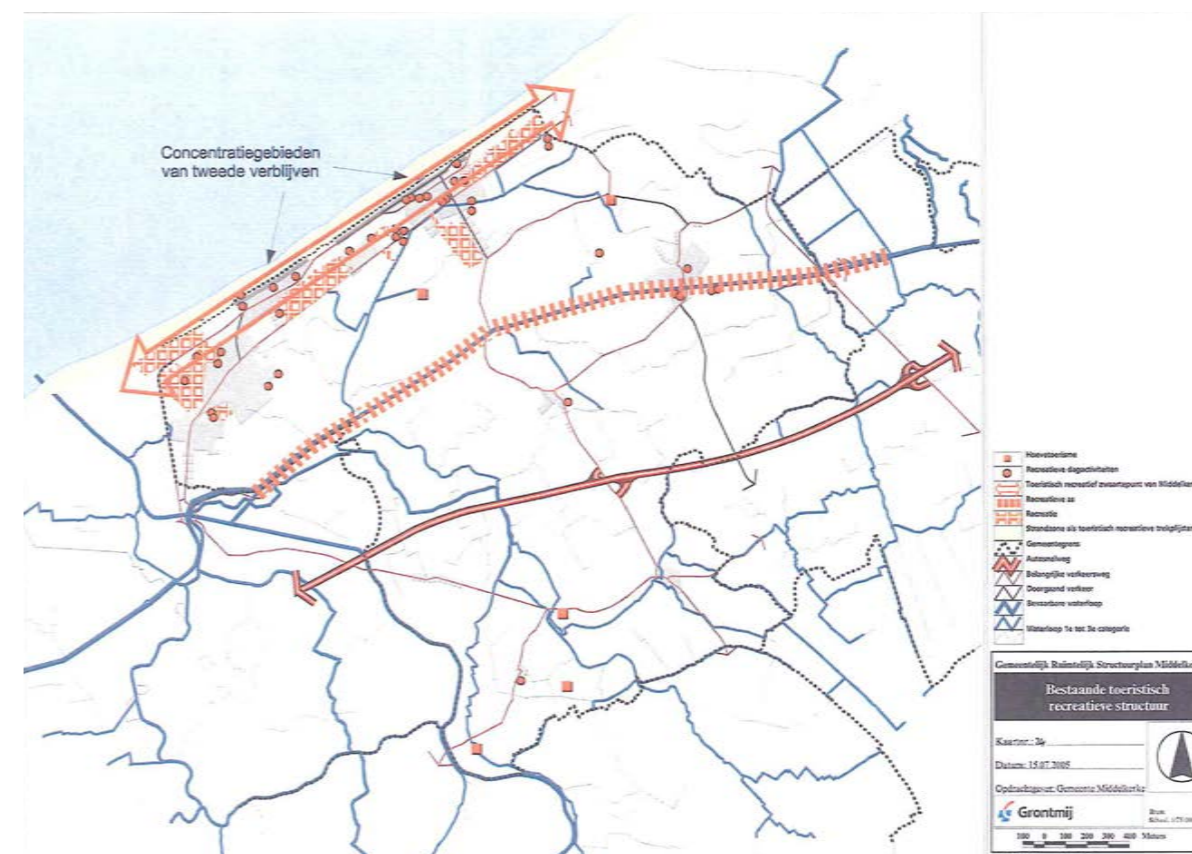
Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de nadruk gelegd op het recreatief medegebruik in het buitengebied en dit kwalitatief te laten ontwikkelen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht. Het RUP duinenzicht grenst in het noorden aan het VEN- en habitatrictlijngebied. Binnen het RUP zal de nodige aandacht worden besteed om groene assen te verweven doorheen de toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende (15/05/2009)

Een deel van Middelkerke is gelegen in regionaalstedelijk gebied van Oostende. De kern van Middelkerke en het plangebied maken hier geen deel van uit.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In 2008 maakte de gemeente Middelkerke het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op waarbinnen Westende-Dorp aangeduid wordt als Toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied met mogelijkheden naar gemeenschapsvoorzieningen. De bebouwingsconcentratie is in deze deelgemeente hoog en is sterk gericht naar toerisme.



Figuur Bestaande toeristisch-recreatieve structuur Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

Ruimtelijke kwaliteit van de kern versterken

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de sterke bebouwingsdruk als knelpunt omschreven. Westende-Dorp is opgebouwd langsheen de Westendelaan die functioneert als langgerekt centrum van de kern. Op deze as bevindt zich, naast verschillende voorzieningen als bakker, apotheek en eet- en drankgelegenheden, een centraal ontmoetingsplein ter hoogte van de kerk. Rondom dit centrum bevinden zich verschillende verkavelingen met open en halfopen woningen van het bungalow type. Daarnaast is een grote oppervlakte bestemd als verblijfsrecreatie.

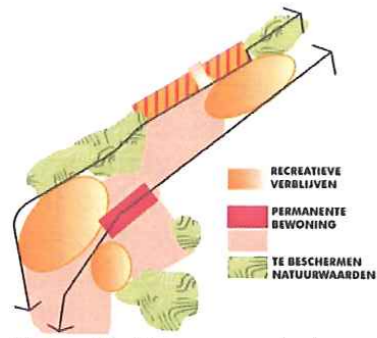
Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zijn momenteel te sterk in zichzelf gekeerd en sluiten zich af van het openbaar domein door

omheiningen en poorten. Een doel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is om toeristische verblijfsvoorzieningen te laten ontwikkelen zodat ze inspelen op de eigenheid van de kern die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van de streek een uitgangspunt.

Aangezien het recreatiegebied Zon & Zee wordt aangeduid als toeristische ontwikkelingszone die de identiteit van het dorp moet versterken wordt binnen het RUP voldoende aandacht besteed om relaties te leggen met zijn omgeving door het aanleggen van groenbuffers met inheemse, streekeigen groen, de mogelijkheid te laten delen (semi-) publiek in te richten en het voorzien van voet- en fietswegen verweven met het vakantiedorp.

Confrontatie tussen permanente inwoners en toeristisch-recreatieve ontwikkeling

Het belangrijkste doel van Middelkerke, is kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder uit te bouwen in evenwicht met de bestaande autochtone bewoners en de draagkracht van de omgeving. Dit wordt gerealiseerd door duidelijk gebieden te selecteren waar uitsluitend permanent verblijf mogelijk is. Het RUP situeert zich in een aangeduide verblijfsrecreatieve zone. Verder worden maatregelen genomen die zorgen voor een meer betaalbaar woonaanbod voor permanente inwoners. Toerisme moet meer gekoppeld worden aan de omgeving met esthetische gebouwen die bijdragen aan een kwalitatieve omgeving alsook de afwerking naar de omgeving door bijvoorbeeld groenaanleg.



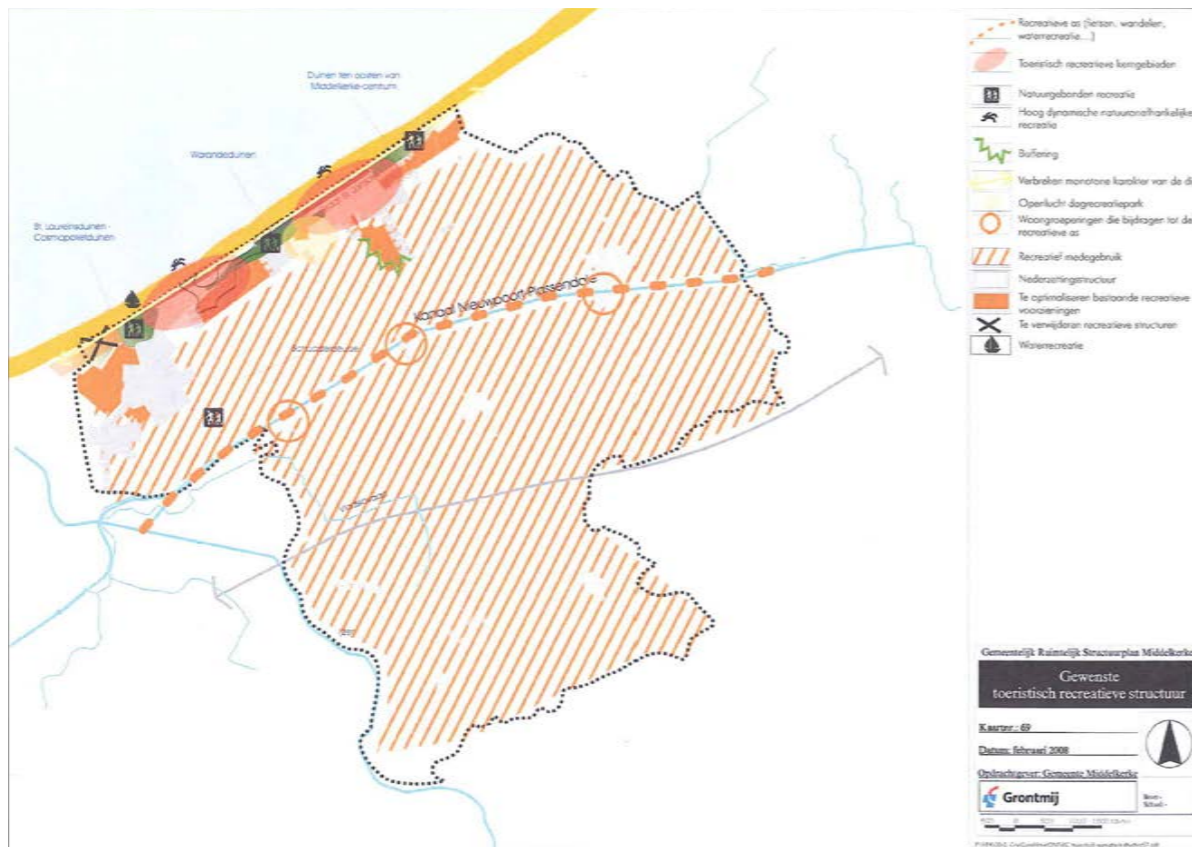
Schema recreatieve verblijven t.o.v. permanente bewoning en natuur
Bron: Provinciaal ruimtelijk structuurplan, 2014

Zee-strand-duinen-polder

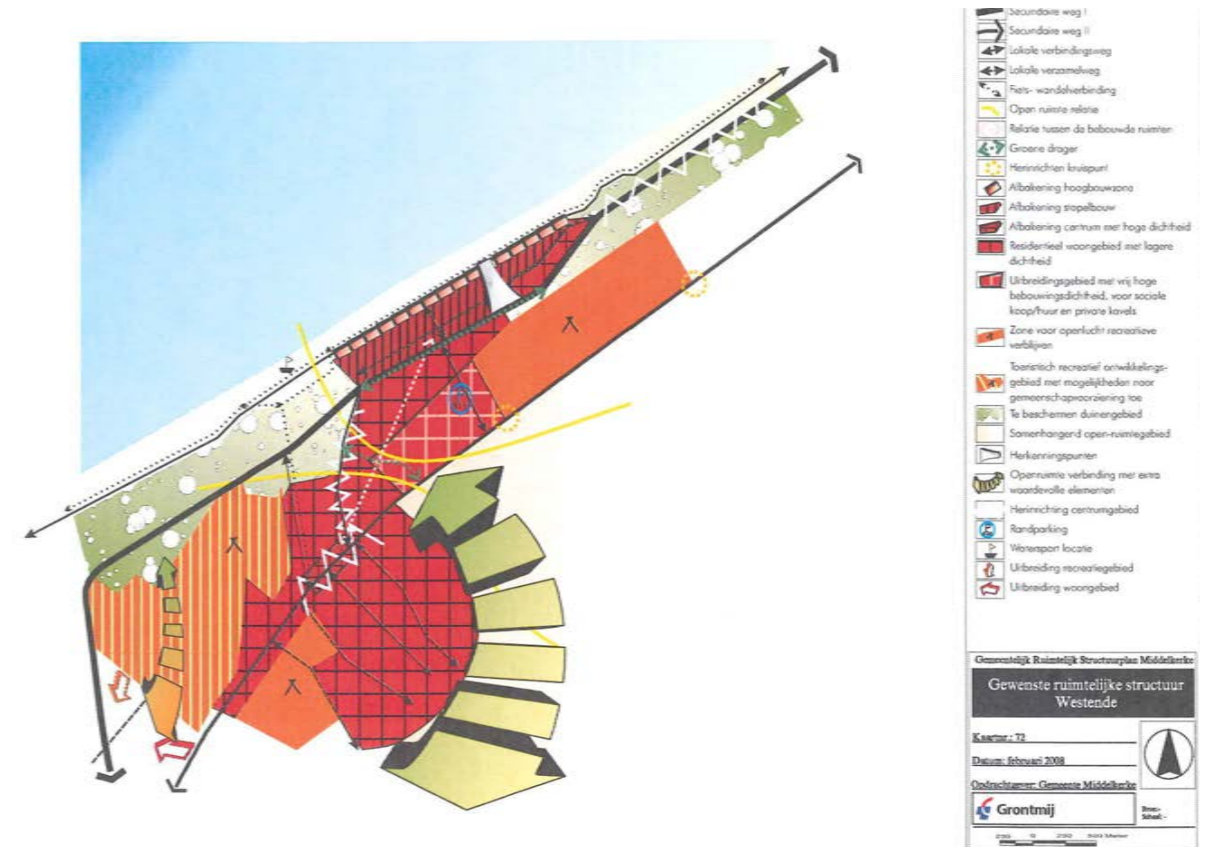
De overgang van duinen naar polder is niet meer voelbaar in de kern van Westende-Dorp. Stijgende toerisme zorgt voor een sterkere druk op natuur en duinen.

De gewenste ruimtelijke structuur van deze kern en zijn omgeving is het creëren van een duidelijke overgang tussen zee-strand-duinen-polders. Vanuit het structuurplan worden de nog aanwezige duinen in Westende-Dorp ingericht met natuur-educatieve voorzieningen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Laagdynamische recreatie wordt vooropgesteld zodat de aanwezige natuur beschermd wordt.

De ambitie van Westende-Dorp is het versterken van kustgebonden toeristische recreatieve potenties op basis van de draagkracht van de omgeving en rekening houdende met de potenties vanuit het toeristisch cultureel erfgoed. Dit in relatie met bestaande natuur, permanente bewoners en de ruimtelijke kwaliteit van westende dorp.



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008



Figuur Gewenste ruimtelijke structuur Middelkerke
Bron: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, 2008

3.2 JURIDISCHE- CONTEXT

Bestemmingsplannen

Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
Gewestplan	- Gewestplan Oostende-Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen)	
APA/BPA	- BPA 16 Westende Dorp (1984) - BPA 17 Westende Bad (2008)	- BPA 16 Westende dorp (2007)
RUP	- RUP 29 Zon en Zee (2012) - PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende (2015)	- RUP 19 Lombardsijde (2014)
Goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen	Niet van toepassing	



BPA Westende Dorp
Bron: Gemeente Middelkerke



BPA Westende Bad
Bron: Gemeente Middelkerke

BPA Westende Dorp

Het BPA Westende Dorp werd goedgekeurd op 3 oktober 1984. Het BPA omvat twee deelzones waarvan een eerste het plangebied omvat en afgebakend wordt door de Bassevillestraat en Hoveniersstraat. Een tweede deel situeert zich aan de andere zijde van Westende-Dorp langsheen de Westendelaan, Jan-Van-Gentlaan en Scholeksterlaan. Het BPA Westende Dorp werd in 2007 uitgebreid en omvat hierdoor nagenoeg de hele kern Westende-Dorp. Het plangebied van RUP Duinenzicht werd in het BPA Westende Dorp bestemd als 'zone bestemd voor het aanleggen van terreinen voor verblijfsrecreatie'. De geldende voorschriften beogen inrichtingen die voor deze locatie niet langer eigentijds zijn en te beperkt zijn voor actuele normen voor verblijfsrecreatie.

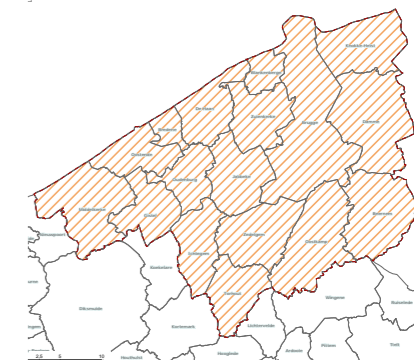
BPA Westende Bad

Het BPA Westende Bad werd goedgekeurd op 25 juli 2008. Het BPA omvat de hele kern van Westende-Bad. Het projectgebied werd bestemd als 'zone voor openluchtrecreatieve verblijven'. De geldende voorschriften beogen inrichtingen die voor deze locatie niet langer eigentijds zijn en te beperkt zijn voor actuele normen voor verblijfsrecreatie.

Het masterplan, een belangrijk consensus-plan tussen meerdere belanghebbenden met een meer eigentijdse kijk op verblijfsrecreatie, kan binnen de huidige BPA's niet gerealiseerd worden.

PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende

Op 5 juni 2015 werd het PRUP Solitaire vakantiehuizen Brugge-Oostende goedgekeurd. Het plangebied is aangeduid als 'Overdruk solitaire vakantiehuizen'. Deze overdruk maakt het mogelijk om in landbouwgebied een constructie waar louter een residentiële woonfunctie aan gekoppeld is, te vergunnen als solitaire vakantiehuizen zonder residentiële woonfunctie. Deze overdruk is niet van toepassing op het plangebied aangezien deze is gesitueerd in een zone bestemd voor verblijfsrecreatie.



PRUP Solitaire vakantiehuizen
Bron: Provincie West-Vlaanderen

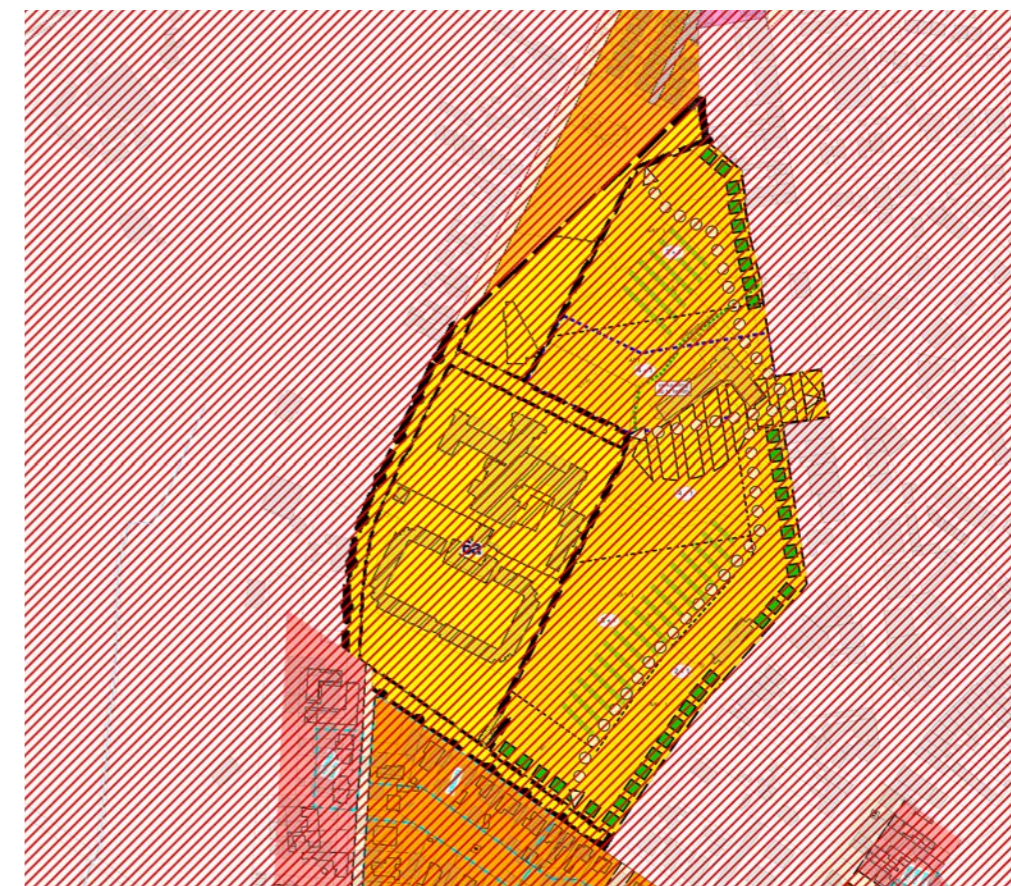
RUP Zon & Zee

Het RUP Zon & Zee werd op 9 februari 2012 goedgekeurd. Het RUP vertrekt vanuit de visie dat de zone gestructureerd wordt door een zachte as op het tracé van de vroegere Vakantiestraat die ingericht wordt met een activiteitenplein, waarrond vakantieverblijven samen met ondersteunende recreatieve functies ingericht worden. Het parkeren gebeurt ondergronds. Ook het bestaande apart hotel maakt deel uit van deze cluster. De niet bebouwde delen worden als park ingericht. Rondom het vakantiepark wordt een groenbuffer voorzien.

Het RUP werd in een verkaveling vertaald, welke goedgekeurd werd bij zitting van het College Burgemeester en Schepenen d.d. 04/11/2013 en een wijzigende verkavelingsvergunning afgeleverd op 14/02/2017.



PRUP Solitaire vakantiehuizen
Bron: Gemeente Middelkerke



Figuur samenvoeging geldende bestemmingsplannen

Wegen en water

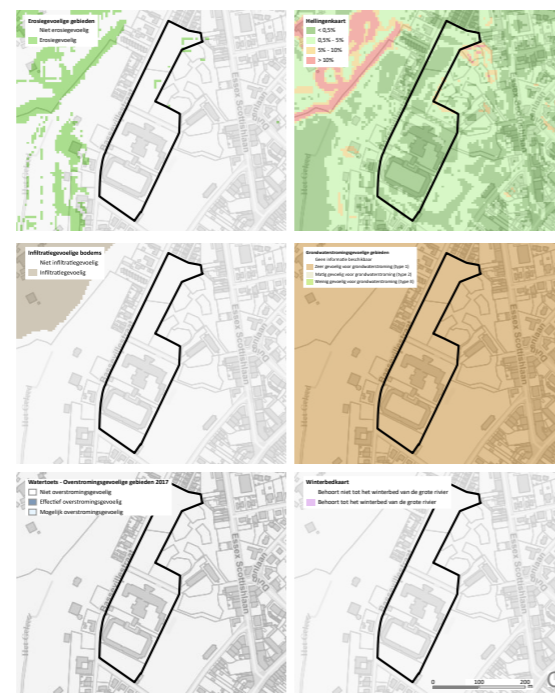
Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
Gewestwegen	Niet van toepassing	
Fietsroutes	Niet van toepassing	- Recreatief fietsnetwerk tussen knooppunt 73 en 81 langsheen Bassevillestraat
Buurtwegen, voetwegen	Niet van toepassing	- Voetweg nr 3 langs Bassevillestraat - Voetweg langsheen Hoveniersstraat
Rooilijnplannen	Niet van toepassing	
Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing	
Onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	Niet van toepassing	
Risicozones overstromingen	Niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), niet infiltratiegevoelig	

Landschapsatlas en beschermingen

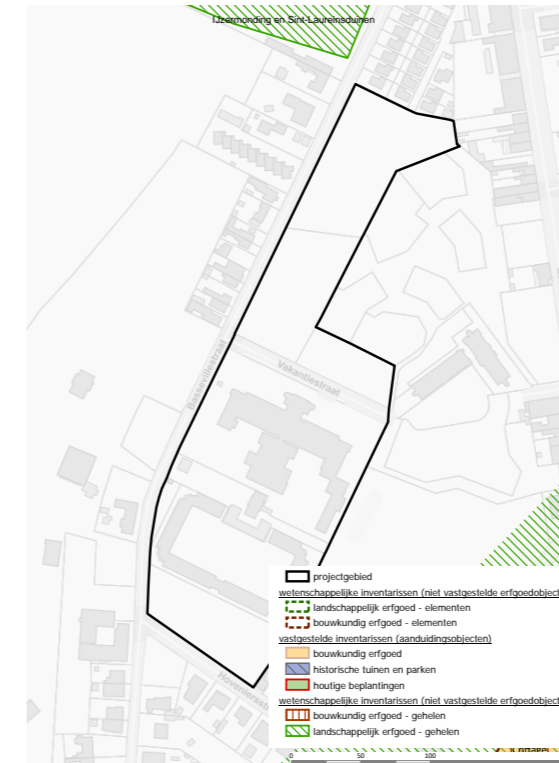
Type plan	In het plangebied	In de onmiddellijke omgeving
Beschermd onroerend erfgoed	Niet van toepassing	
Vastgestelde inventarissen	Niet van toepassing	- Vastgesteld landschappelijk erfgoed - IJzermonding en Sint-Laureinsduinen (ID: 135133)
Beheerplannen	Niet van toepassing	



Fietsnetwerk
Bron: Geopunt



Watertoets kaarten
Bron: Geopunt



Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed
Bron: Geopunt



IJzermonding en Sint-Laureinsduinen
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed



4. VISIE

4.1 Algemeen visieverhaal

4.2 Structuurschets

4.1 ALGEMEEN VISIEVERHAAL

Algemeen uitgangspunt

De aanleiding voor de opmaak van het RUP Duinenzicht is de concrete wens om het bestaande vakantiedorp Zon & Zee verder te reorganiseren. Hiervoor is een deel opgenomen in RUP Zon & Zee en werd bijkomend hiervoor eind 2020 een masterplan opgemaakt. Dit RUP moet de realisatie van het masterplan juridisch en planologisch mogelijk maken. Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin het projectgebied aangeduid wordt als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied en waarbij het vakantiedomein Zon & Zee expliciet wordt vernoemd als recreatiezone die verder geoptimaliseerd dient te worden. Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de kust aangeduid als een belangrijk toeristische zone.

Samen met RUP Zone & Zee

Het masterplan Duinenzicht vormt één toeristisch recreatieve cluster met het plangebied van RUP Zon & Zee. RUP Zone & Zee grenst aan de oostelijke zijde van het plangebied en ook een doorvertaling vormt van een masterplan.

De basisconcepten uit het RUP vormen ook basiselementen bij het masterplan van het plangebied voor voorliggend RUP. Het is belangrijk dat deze in kader van voorliggend RUP ook worden gedeut, gezien de manier waarop ze zijn doorvertaald in RUP Zon & Zee belangrijk zal zijn voor de afstemming van beide RUP's op elkaar.

De opbouw van het RUP start bij een centrale as, de Vakantiestraat, die ingericht wordt als zone voor centraal plein. Langsheen dit centraal plein worden ondersteunende functies van het vakantiepark opgericht zoals horeca, handel, fitness, wellness, gemeenschapsvoorzieningen of zwembad. Deze functies worden aangevuld met vakantieverblijven zodat in deze zone een hogere dichtheid wordt gerealiseerd t.o.v. de andere zones.

Deze centrale as splits het projectgebied op in twee delen, een noordelijk en zuidelijk deel, die gelijkaardig worden opgebouwd. In beide delen wordt een verhouding 50% centraal park met daarrond 30% bebouwing aangehouden. De bouwhoogtes aan de rand van het RUP (langsheen de Hoveniersstraat, Joseph Matthieulaan en de bebouwing langsheen de Essex Scottischlaan) zijn vastgelegd op 2 bouwlagen + hellend dak/teruggetrokken verdiep. Centraal

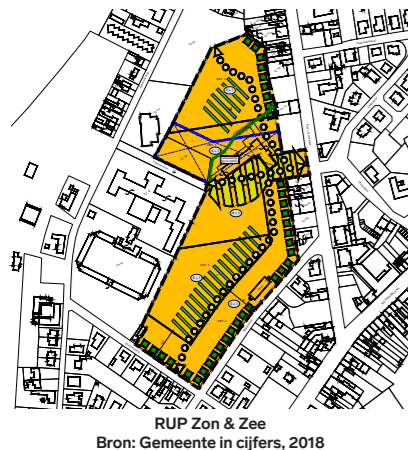
(langsheen de vakantiestraat) is een hogere bouwhoogte toegelaten, 4 bouwlagen met hellend dak/teruggetrokken verdiep. Voor de bebouwing wordt bijkomend de 45° regel toegepast met een minimale afstand van 15m tussen de gebouwen.

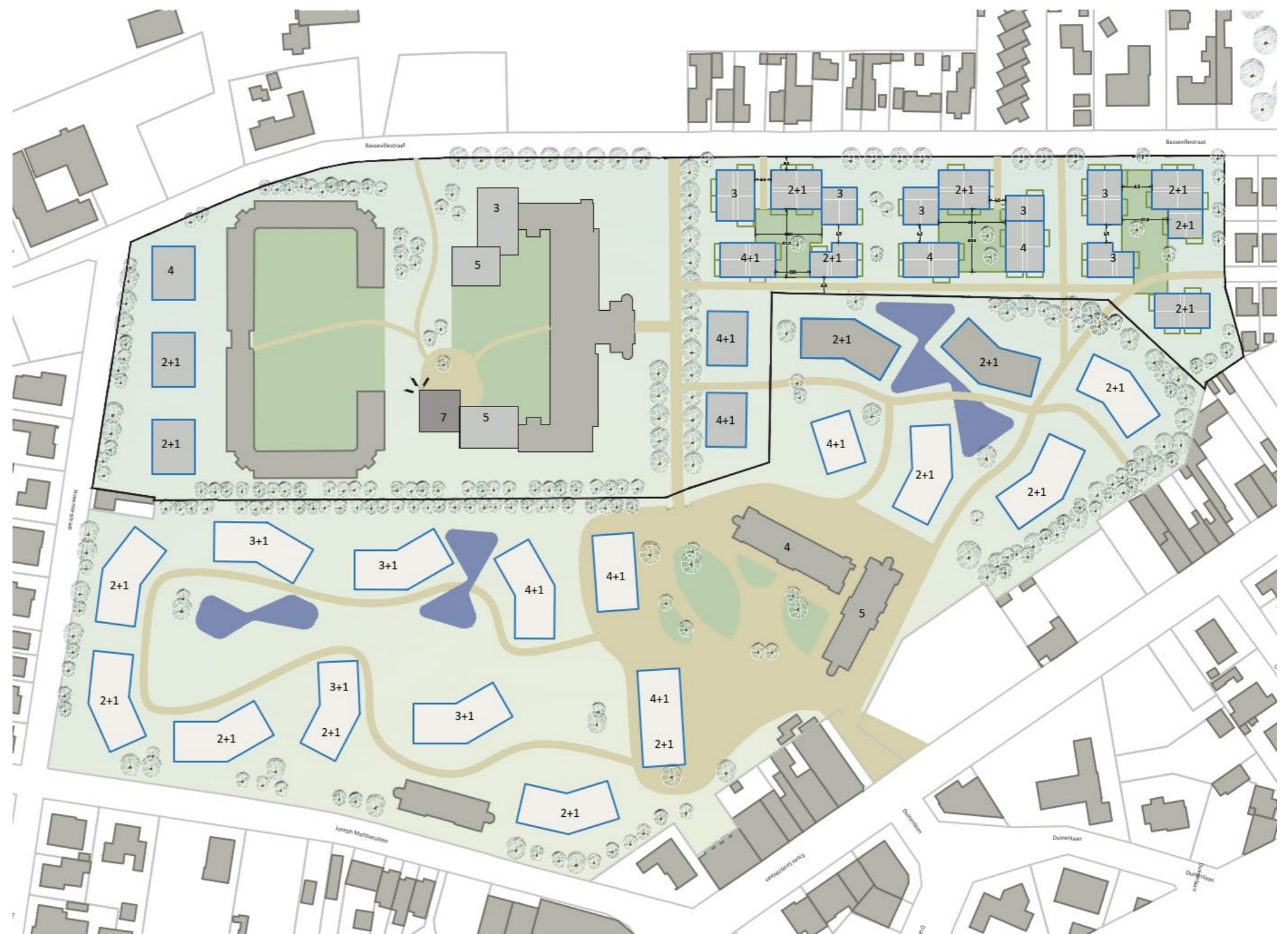
Voor elke zone wordt ondergronds parkeren opgelegd in de voorschriften, met uitsluiting van mindervalide parkings.

Het projectgebied wordt langsheen de aangrenzende straten afgeschermd met een groenbuffer. Door de aanleg van enkele fiets- en voegangersdoorsteken wordt een relatie gelegd met de omgeving.

Vanuit de MOBER

In kader van een eerste masterplan voor projectgebied Duinenzicht werd een MOBER (dd. 2014) opgemaakt. [Op basis van de ontvangen adviezen wordt een actualisatie van deze MOBER voorzien. Na de ontvangst van een nieuwe MOBER zullen de nodige aanpassingen worden verwerkt en hun doorvertaling krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften.](#)





Masterplan Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context

Masterplan als ontwerpmatige basis

Algemeen

Het opgemaakte masterplan vormt een duidelijke en degelijke ontwerpmatige vertrekbasis voor de visie van het RUP. Het masterplan wordt opgebouwd vanuit de gedetailleerde uitwerking van enkele scenario's voor projectzone Duinzicht als aansluitend deel bij projectzone Zone en Zee.

Het is belangrijk om te duiden dat het masterplan louter een ontwerpbeeld toont dat niet de intentie heeft om tot uitvoering gebracht te worden. Het masterplan heeft als doel om de potenties van deze plek te tonen. Ze tonen mogelijkheden zodat in een latere fase stedenbouwkundige voorschriften geformuleerd kunnen worden.

Het RUP zal hierbij als instrument wel een bijkomende doelstelling hebben om ook hanteerbaar te zijn op lange termijn en dient daarom opgevat te worden als een flexibel plan naar de toekomst toe. Een plan waarin plaats gelaten wordt voor bredere inzichten en mogelijkheden dan enkel deze zoals vooropgesteld in het masterplan. De toekomstmogelijkheden worden voldoende breed gehouden, het draagvlak zal tijdens de uitvoering van het RUP dan ook breed kunnen blijven.

Om onze visie voor de opmaak van het RUP te staven en de randvoorwaarden voor het RUP te bepalen, keren terug naar de absolute grote visielijnen van het masterplan.

Masterplan Duinzicht (2020)

Het masterplan Duinzicht werd eind 2020 opgemaakt door een samenwerking tussen Bedecom en stedenbouwkundig ontwerp en adviesbureau 'Context'. Het masterplan past de concepten uit het RUP Zon & Zee (2012) toe op maat van en met aandacht voor de huidige eigenschappen van het terrein en zijn omgeving. Anders dan eerdere visies op het gebied, vormt het masterplan een consensusplan, ook besproken en gedragen door de gemeente (bespreking op 10 september 2020, waarbij de gegeven feedback is verwerkt in het huidige masterplan).

Het masterplan gaat uit van eigentijdse nieuwe bebouwingstypologieën, ook ten opzicht van deze zoals bepaald in RUP Zon & Zee. De toeristisch recreatieve markt is continu in beweging en een letterlijke verderzetting van het RUP zon & zee zou markt-economisch en stedenbouwkundig geen meerwaarde bieden voor de nieuw te ontwikkelen zone.

De bestaande centrale as gevormd door de Vakantiestraat, wordt in het masterplan fysiek wel doorgetrokken, maar niet functioneel. Het splitst daarbij het projectgebied in een noordelijk en zuidelijk deel, elk met een eigen morfologie en identiteit.

In het noordelijk deel van het plangebied wordt gekozen voor een gebouwentypologie en sfeer die eerder refereert naar zuiderse dorpen met smalle, gezellige staatjes afgewisseld met pleintjes. In deze zone ontstaan drie bouwblokken met telkens een centraal pleintje. De bouwhoogtes van RUP Zon & Zee worden aangehouden, met langsheen de Bassevillestraat lagere volumes en centraal in het projectgebied meer bouwlagen.

In het zuidelijk deel blijven de bestaande gebouwen van het 'Holiday Suites Westende' bewaard, maar krijgen ze een nieuwe invulling. Hun binnengebied krijgt een nieuwe groene inrichting, met verbindende functie. Centraal krijgt deze zone een hoogteaccent als identiteitsdrager van de nieuwe ontwikkeling en herkenningspunt binnen de toeristische cluster van Westende-Dorp. Ten zuiden van deze gebouwen wordt de bestaande verlaten parking heringericht als ontwikkelingszone voor vakantieverblijven.

Voor voorschriften naar bebouwingsdichtheid uit RUP Zon & Zee aangehouden: maximaal 30% bebouwing, de resterende oppervlakte worden aangehouden wordt zoveel als mogelijk groen ingevuld.

Door langsheen de grens met de Bassevillestraat in te zetten op de inrichting van zogenaamde "tussenzones" als semi-publieke ruimtes wordt de relatie met de omgeving versterkt. Elke tussenzone kan hierbij anders worden ingericht.

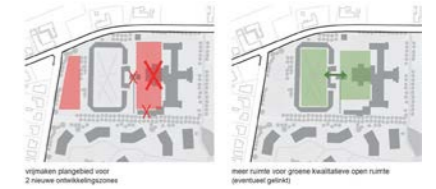
De vooropgestelde cijfers van het consensusplan uit het masterplan geven volgend aan:

$$V/T = 1,33$$

$$G/T = 27,9$$

Parkeerbehoefte

Bij de uitbreiding van het vakantiepark en hieraan gekoppeld het voorzien van extra vakantieverblijven, zal de parkeerdruk toenemen. Het aantal extra parkeerplaatsen die voorzien moeten worden, is vastgelegd in de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen. Bij logiesverstrekende bedrijven met vakantiewoningen is één parkeerplaats per bijkomende vakantiewoning noodzakelijk. Om de impact van het parkeren beperkt te houden, worden de noodzakelijke parkeerplaatsen per deelzone in een ondergrondse parking voorzien.



Masterplan Duinzicht
Bron: Bedecom & Context

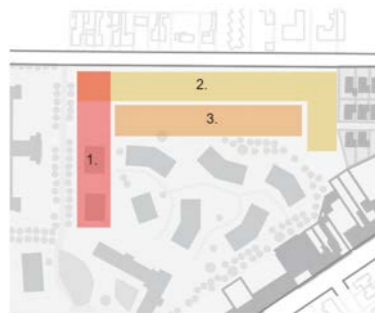


Masterplan Duinzicht
Bron: Bedecom & Context

V/T = vloer-terrein index; dit is de verhouding van de totale bruikbare vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte. G/T = gebouw-terrein index; dit is de verhouding tussen de gebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt.



Masterplan Duinzicht
Bron: Bedecom & Context



vastleggen densiteiten
1. uitbreiding bebouwing Vakantiestraat
2. lagere bebouwing Bassevillestraat en vakantiewoningen
3. aanhouden bouwhoogtes RUP zon&zee

Masterplan Duinzicht
Bron: Bedecom & Context



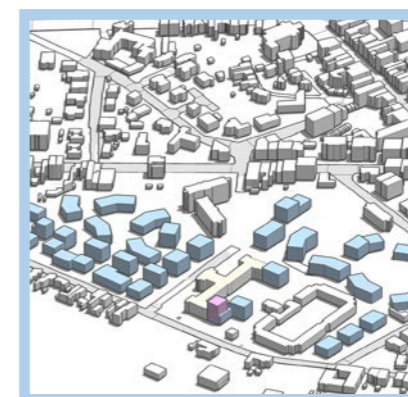
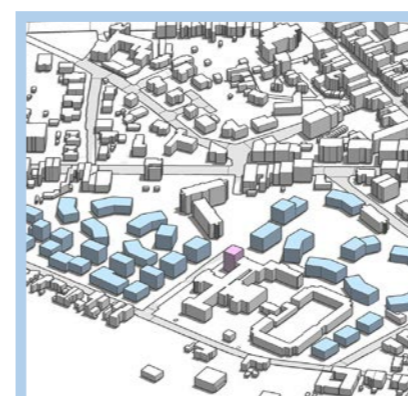
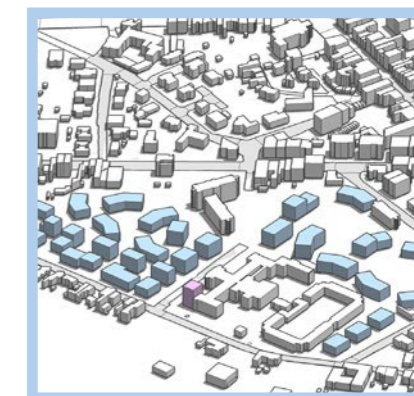
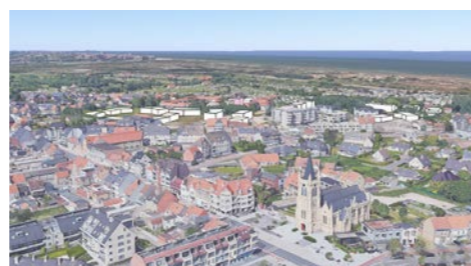
Masterplan Duinzicht
Bron: Bedecom & Context

Basisconcepten voor het RUP

De gevoerde analyse van het projectgebied en zijn omgeving vormen een duidelijke, brede en degelijke vertrekbasis voor de opmaak van het RUP. Verschillende inrichtingsalternatieven zijn in het masterplan afgetoetst met aandacht voor de impact op de omgeving te beperken en het realiseren van een kwalitatief vakantiepark.

Op basis van de eerste advies- en participatieronde is besloten om het ontwerpend onderzoek bijkomend te duiden om de betekenis en de ruimtelijke impact van het hoogteaccent van 7 bouwlagen in beeld te brengen.

Op volgende pagina is een locatieonderzoek voor het hoogteaccent terug te vinden. De inrichtingsalternatieven met blauwe kader worden naar voor geschoven als wenselijke locatie. Het hoogteaccent sluit hierbij aan op de gebouwen van het bestaande Holiday Suites Westende. Onderstaande visualisaties tonen dat het hoogteaccent opgaat in zijn omgeving en door de hoogte van de bestaande gebouwen en groenstructuren een herkenningspunt vormt op lokale schaal, namelijk voor de recreatieve cluster en zijn onmiddellijke omgeving.



Het RUP probeert flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied om een bepaalde architecturale vrijheid te behouden en een verdere actualisatie en reorganisatie met eenzelfde impact in de toekomst mogelijk te houden. Enkele grote visielijnen/concepten worden vooropgesteld:

1. De centrale as, gevormd door de vakantiestraat, wordt doorgetrokken. Deze as geeft een duidelijke structuur aan het plangebied. Het is bijkomend ook een belangrijke verbinding tussen Westende-Dorp en het strand. De vakantiestraat kan samen met het activiteitenplein een meerpubliekerol opnemen en zo een meerwaarde bieden voor het dorp. Aan de inrichting van de centrale as worden ook voetgangers- en fietsverbindingen vooropgesteld met een eerder semi-publieke karakter, die het gebied intern ontsluiten. Deze kunnen eventueel een rol spelen in het recreatief fietsnetwerk.
2. De relatie met de omgeving wordt versterkt door langs de grens met de Bassevillestraat en de Hovenierstraat in te zetten op de inrichting van zogenaamde semi publieke "tussenzones". Dit kan onder meer door een duidelijk verschil in omgevingsaanleg te creëren.
3. Om zeker te zijn dat de verhoudingen van het masterplan, dat een consensus was tussen gemeente en ontwikkelaar, niet zullen worden overstegen, is het nodig dat de V/T en de G/T uit het masterplan niet fors worden overschreden. Daarom wordt gekozen voor een combinatie maximaal bebouwingspercentage + maximale bouwhoogtes zoals bepaald in het masterplan.
4. De bouwhoogtes worden afgestemd op deze in RUP Zon & Zee. Langs de Bassevillestraat, de Hovenierstraat en de noordelijk gelegen woonconcentratie worden de volumes verlaagd variërend van 2 tot 3 bouwlagen, afhankelijk van en afgestemd op hun

V/T = vloer-terrein index; dit is de verhouding van de totale bruikbare vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte. G/T = gebouw-terrein index; dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de zone waarop gebouwd wordt.



Masterplan Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context

specifiek omgeving.

5. Centraal in het projectgebied, in de omgeving van het activiteitenplein, worden meer bouwlagen toegelaten, met een hoogteaccent ter hoogte van de bestaande gebouwen van het 'Holiday Suites Westende' als duidelijk herkenningspunt van de toeristisch recreatieve cluster.
6. Het hoogteaccent zal samen met de bestaande herkenbare gebouwen van Zon & Zee ook de algemene identiteit van Westende-Dorp versterken. Het is noodzakelijk een architecturaal verantwoorde inrichting en hoge beeldkwaliteit na te streven voor dit gebouw.
7. De nadruk van het vakantiepark moet liggen op een groene omgeving. Conform het naastgelegen RUP Zon & Zee wordt een maximaal bebouwingspercentage van 30% vooropgesteld. Om de verharding bijkomend te beperken worden parkeerplaatsen per zone ondergronds ingericht, (met uitzondering van mindervalide parkeerplaatsen). De groenzones zullen kwalitatief ingericht worden met inheems, streekeigen groen en dit in relatie met het noordelijk gelegen natuurgebied De Middenkust duinen. Het vakantiepark kan op deze manier in de toekomst functioneren als een schakel in een ruimer groen netwerk van Middelkerke. Bestaande biologisch waardevolle delen, zoals de bomenrij langs de Bassevillestraat, worden behouden in het RUP.
8. Om het conflict met voetgangers en fietsers beheersbaar te houden is het aangewezen dat het aantal voertuigen in de Bassevillestraat niet fors boven 200 voertuigen per uur klimt. Dit is enkel het geval indien het aantal vakantieverblijven in het geval van 100% vakantiepark beperkt blijft tot maximaal 366.



Maquette met hoogte-accent - Masterplan Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context



3d beeld met groen-ambitie - Masterplan Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context

4.2 STRUCTUUR- SCHETS

Aanzet tot voorschriften

Op basis van de besproken visie-elementen wordt een structuurschets opgemaakt die een weergave vormt van hoe het gebied zou kunnen worden ontwikkeld. Deze structuurschets maakt het mogelijk een aanzet tot voorschriften op te maken als basis voor het grafisch plan en de verordenende voorschriften die in het voorontwerp-zullen worden opgemaakt.

Contour RUP

Het plangebied waarop het RUP betrekking heeft, wordt afgebakend door de perceelsgrenzen van volgende percelen met kadastrumnummers:

- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00R033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00W033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00M033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00F033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00K033
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/02B000
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00E012
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00A032
- MIDDELKERKE 10 AFD/ A / 0034/00C023

Het RUP Duinenzicht grenst aan de Bassevillestraat in het westen en de Hoveniersstraat in het zuiden. In het westen wordt het plangebied begrenst door de afbakening van het bestaande RUP Zon & Zee.

Bestemmingszone

Zone voor verblijfsrecreatie

Het plangebied wordt net zoals bij RUP Zone & Zee in zijn geheel herbestemd tot zone voor verblijfsrecreatie. Het is steeds de bedoeling dat het gebied in zijn geheel functioneert en afgestemd wordt op elkaar en dat er ook in de toekomst geen deel wordt afgesplitst.

Er geldt een minimale afstand van 10m tot omliggende percelen en straten (niet zijnde RUP Zon & Zee). Deze onbebouwde zone krijgt een omgevingsaanleg met hoog en laag groen, die ook als zichtbuffer zal werken.

Op basis van de vooropgestelde bebouwing in het masterplan wordt het gebied in drie bouwzones verdeeld:



Deelzone A:

Hiermee wordt centraal in het projectgebied een hogere dichtheid gerealiseerd, conform het RUP Zon & Zee, met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels. Binnen deze zone wordt een maximale bebouwingsdichtheid van 30% opgelegd.



Deelzone B

Binnen deelzone B kan maximaal 40% bebouwd worden (de eventuele reeds bestaande bebouwing dient hierin mee gerekend te worden, deze neemt conform het GRB circa 35% in beslag, er kan bijgevolg nog 5% aan extra nieuwe bebouwing voorzien worden).

De nieuwe volumes moeten in harmonie zijn met de bestaande bebouwing, met name eenzelfde maximale hoogte (maximaal 5 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels).



Binnen deelzone B kan als uitzondering op voorgaande een accentpunt ingericht worden voor een beperkte oppervlakte. Deze mag maximaal 7 bouwlagen hoog reiken (met plat dak). Het accentpunt moet worden ingericht als architecturale identiteitsdrager en herkenningspunt voor de recreatieve cluster. De zone waarbinnen dit accent kan opgericht worden is aangeduid via een overdruk op het grafisch plan. Met de recreatieve cluster wordt het vakantiepark Duinenzicht, Zon&Zee en de aanpalende campings en vakantieparken bedoeld.



Deelzone C

Een zone waarbij omwille van de nabijheid van omliggende percelen en straten de bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen + hellend dak of een verdiep met minstens 2m teruggetrokken gevels. Binnen deze zone wordt een maximale bebouwingsdichtheid van 30% opgelegd.

~~Er wordt algemeen een maximale bebouwingsdichtheid van 30% per deelzone opgelegd, waarbij deze in deelzone B gerekend moet worden met uitzondering van de bestaande gebouwen.~~

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

De nodige extra parkeerplaatsen, opgelegd volgens de gemeentelijke verordening, worden ondergronds voorzien ter hoogte van de **bebouwbare zones**. **Bezoekersparkeren kan geclusterd bovengronds**. Per vakantiewoning worden minimaal 4 fiets**stalplaatsen** voorzien, per hotelkamer of appartement worden minimaal 2 fiets**stalplaatsen** voorzien.



Aanduiding bomenrij

Via een aanduiding wordt het behoud van de bestaande bomenrijen vooropgesteld en bestendigd.

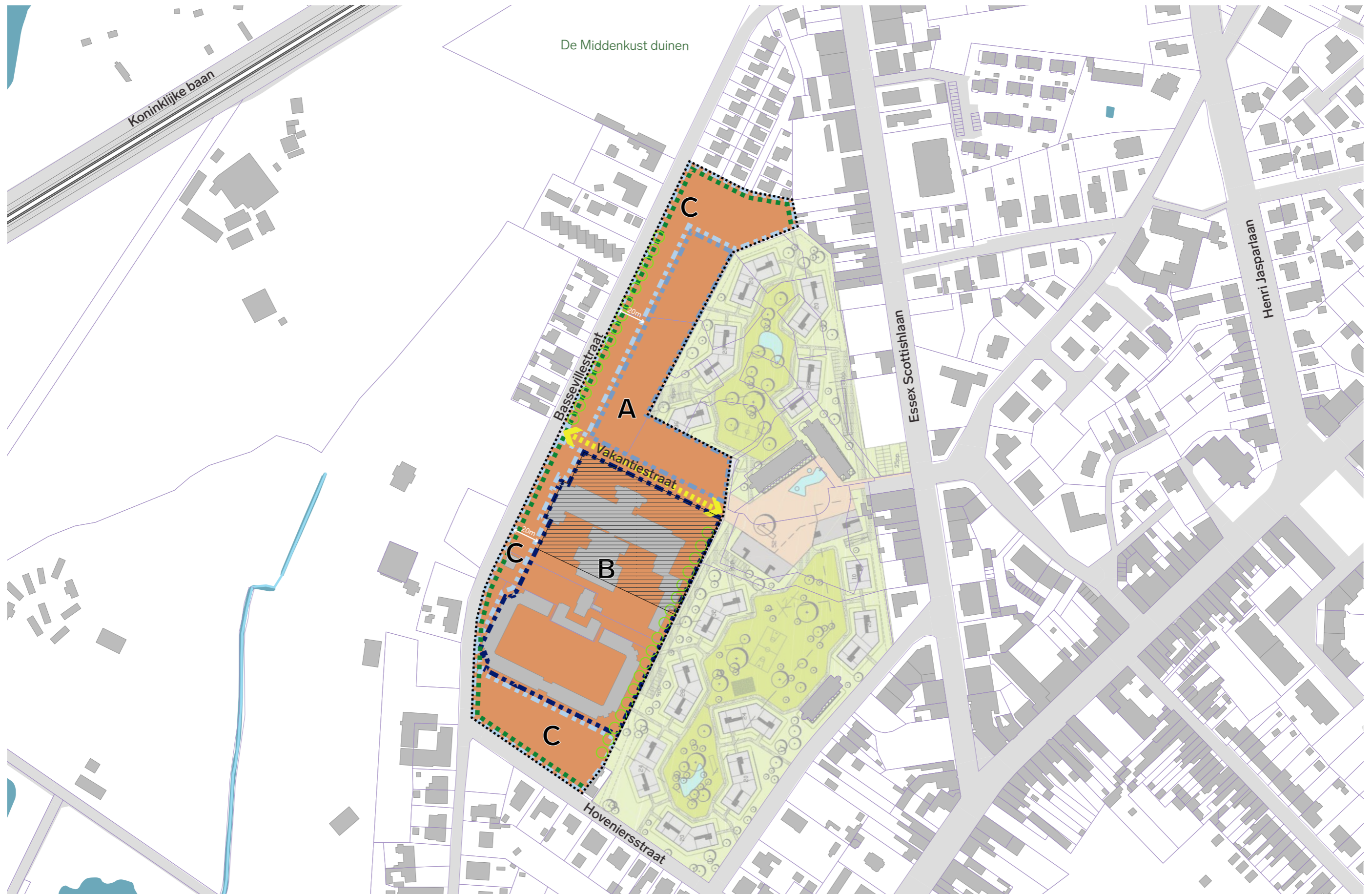


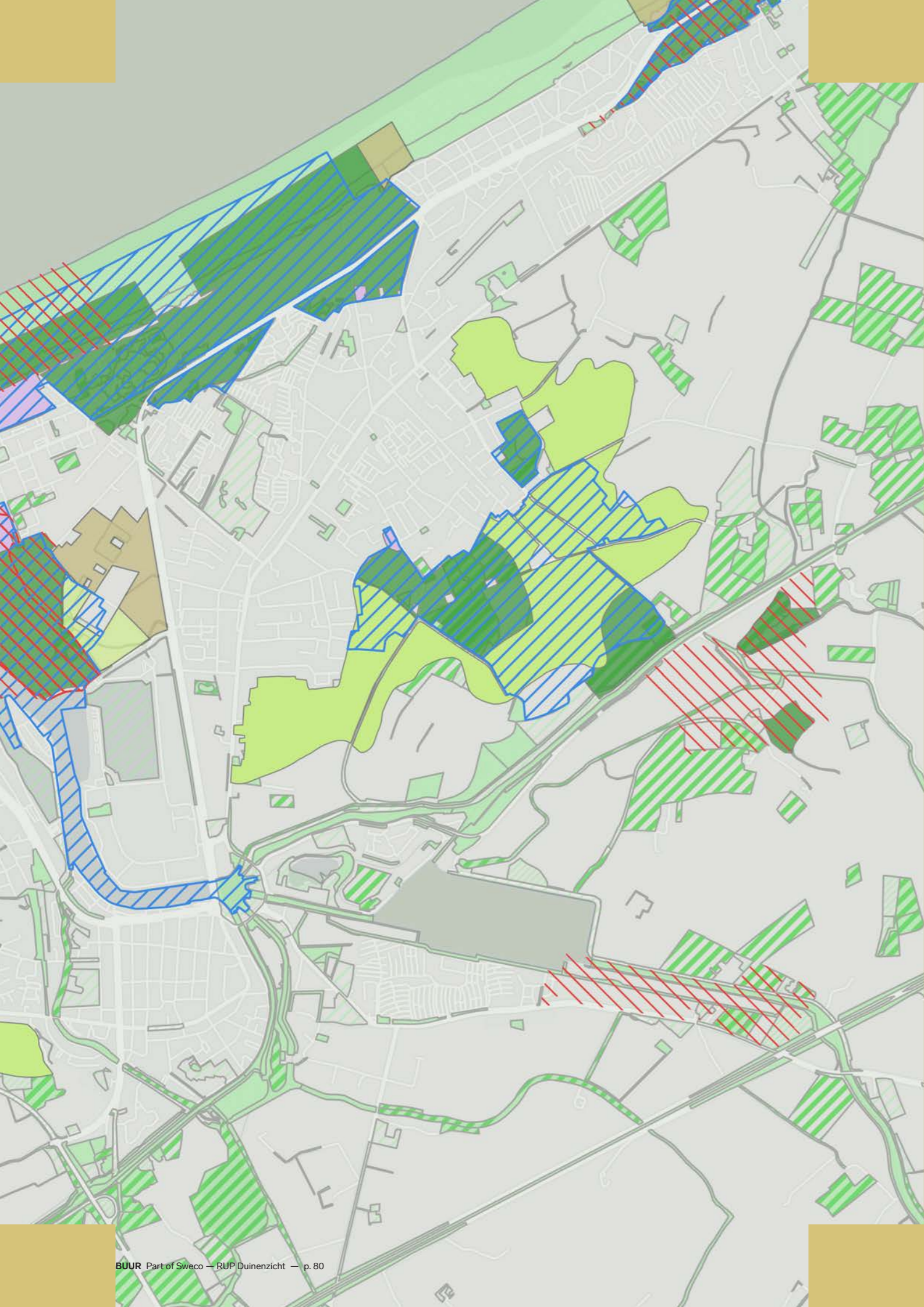
Voet- en fietsverbinding

Het doortrekken van de Vakantiestraat als **voetgangers- en fietsverbinding** wordt in het RUP vastgelegd met een specifieke aanduiding. De doorgang moet langs beide zijden begeleid worden door laag en hoog groen.

Daarnaast is het mogelijk om in elke zone publieke trage verbindingen te voorzien, er wordt gestreefd naar een doorwaadbaar gebied.

Structuurschets





5. MER-SCREENING

5.1 Inleiding

5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

5.1 INLEIDING

Voorwoord

In tegenstelling tot een eerder genomen, maar niet afgerond planningsinitiatief zijn er belangrijke wijzigingen die impact hebben op het onderzoek van de milieueffecten.

De zone uit dit eerder planningsinitiatief gelegen ten westen van de Bassevillestraat (rood gearceerd deelgebied) en grenzend aan de camping en een beschermde kopjesduin, maakt niet langer deel uit van het plangebied. Het plangebied (zwart gearceerd deelgebied) grenst op die manier niet langer aan op de het habitatrichtlijngebied en heeft een oppervlakte kleiner dan 5ha.

Enkele grote bezorgdheden zijn hiermee alvast ondervangen.



Habitatrichtlijngebied

Opdracht

Opdrachtschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r. (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Beknopte beschrijving: Met dit plan wil de gemeente Middelkerke het huidige bijzonder plan van aanleg 'Westende Dorp' (3 oktober 1984) en het huidig bijzonder plan van aanleg 'Westende Bad' (25 juli 2008) deels herzien. Aanleiding hiervoor is het masterplan dat eind 2020 voor het vakantiedorp werd opgemaakt. Dit RUP moet de ontwikkeling van maximaal 366 vakantielogies met ondergrondse parking juridisch en planologisch mogelijk maken. Dit project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin het projectgebied aangeduid wordt als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name het juridisch mogelijk maken van de bouw van een vakantiedorp (ca. 3,7ha) worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten: Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-MER opgemaakt worden.

Leemten in kennis: Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden. De concrete inrichting van het plangebied is niet geweten, maar het RUP legt dermate randvoorwaarden naar aantal logies, bouwhoogte, bebouwingspercentage, doorgangen voor fietsers en voetgangers,... op dat een juiste beoordeling van de maximale effecten mogelijk is.

Initiatiefnemer: De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de gemeente Middelkerke.

TOETS PLAN-M.E.R.-PLICHT

Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het m.e.r.-decreet. Het RUP maakt een herinrichting van een bestaande recreatieve functie mogelijk. In strikte zin valt voorliggend planvoornemen onder bijlage III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk van rubriek 12c: vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijbehorende voorzieningen (projecten die niet onder bijlage II vallen, want het gebied heeft een terreinoppervlakte kleiner dan 5ha).

RUP 'Duinenzicht' maakt een herinrichting/herontwikkeling van een bestaande zone van 3,73 ha (0,05% van het grondgebied van Middelkerke) voor verblijfsrecreatie mogelijk waardoor het een gebruik bepaald van een klein gebied op lokaal niveau 'en' een kleine wijziging in houdt ten opzichte van de huidige bestemming. Het RUP betreft hoofdzakelijk een optimalisatie van reeds bestaande functies in het plangebied.

Er is Habitatrichtlijngebied aanwezig in de onmiddellijke omgeving. Het habitatrichtlijngebied " is gelegen op 130m van het plangebied. De ontsluiting van het plangebied zal hoofdzakelijk via de Bassevillestraat of Essex Scottishlaan gebeuren, dewelke ook langs het Habitatrichtlijngebied gelegen is (dichtste punt ca. 70m). Er zijn geen directe effecten te verwachten op SBZ. Indirecte effecten kunnen echter niet uitgesloten worden, waardoor minimaal **een voortoets passende beoordeling dient te gebeuren (geïntegreerd in de discipline biodiversiteit). Deze voortoets zal uitwijzen of een Passende beoordeling nodig is of niet.**

Het plan is van rechtswege plan-MER.-plichtig, gezien het plan een kader vormt voor een project uit bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, m.b. rubriek 12a. Uit bovenstaande kan besloten worden dat het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft en een kleine wijziging inhoud. Bijgevolg is het RUP minimaal screeningsgerechtigd. Scoping naar mogelijke milieueffecten zal uitwijzen of een plan-MER al dan niet aan de orde is.

Overwogen alternatieven

Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het studiegebied blijven dan ook gelden. Dit zou betekenen dat het vakantiepark Zon & Zee kan uitbreiden volgens de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het bijzonder plan van aanleg 'Westende Dorp' (1984) en het bijzonder plan van aanleg 'Westende Bad' (2008). Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn gedateerd en te beperkt om het goedgekeurde masterplan (2020), een belangrijk consensus-plan tussen meerdere belanghebbenden, te realiseren. Bij de opmaak van het masterplan zijn verschillende alternatieven onderzocht, waarbij een finaal, wenselijk beeld werd bereikt.

Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief en is niet aan de orde

Beleidsalternatieven/locatiealternatieven

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht. Het gebied is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestemd als toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied waarbinnen het vakantiepark Zon & Zee expliciet wordt vernoemd als recreatiezone die verder geoptimaliseerd dient te worden. Binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt ook de kust aangeduid als een belangrijk toeristische zone.

De realisatie van het vakantiepark op een andere locatie lijkt niet wenselijk gelet op de situering van het gebied, omringd door andere zones voor verblijfsrecreatie en woongebied. Het projectgebied werd in de huidig geldende bestemmingsplannen, alsook op het gewestplan aangeduid als een zone voor recreatie.

Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.



Inrichtingsalternatieven

De mogelijkheden en verplichtingen die in het RUP worden opgenomen, zijn opgebouwd vanuit een weloverwogen ruimtelijke studie binnen het opgemaakte masterplan (2020) waarbij een goede inpassing in de ruimtelijke omgeving en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht centraal stonden.

Er werden drie inrichtingsalternatieven afgetoetst met aandacht om de impact op de omgeving te beperken. De inplanting werd afgetoetst ten opzichte van de directe omgeving, het bebouwde weefsel op ruimere schaal en met de huidige ruimtelijke functie van het projectgebied alsook met de markt-economische situatie.



Scenario 1 - Masterplan site Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context



Scenario 2 - Masterplan site Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context



Scenario 3 - Masterplan site Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context

Scenario 1: trendscenario

Het trendscenario is een onderzoek naar de verderzetting van de typologie volgens het in opbouw zijnde vakantiepark Zon & Zee: verspreide, vrijstaande volumes in een parkachtige omgeving waarbij de bouwhoogtes en footprint worden doorgetrokken over de nieuwe zone. De bestaande gebouwen op de site Duinenzicht krijgen een uitbreiding. Dit scenario brengt echter weinig stedenbouwkundige meerwaarde aan de site en laat 'losse eindjes' open aan de kant van de Bassevillestraat. Gezien de grote diversiteit van het plangebied kunnen de nieuwe te ontwikkelen gronden een andere typologie aan die bijgevolg ook een breder doelpubliek zal aantrekken.

Scenario 2

Dit scenario introduceert in de nieuw te ontwikkelen zone een nieuwe typologie met smalle straatjes en pleintjes die refereert naar zuiderse dorpen. Door deze inplanting ontstaat een aaneenschakeling van kamers waarbij verschillende groeninrichtingen mogelijk zijn. Er ontstaat een volumespel tussen volumes van 2 tot 4,5 bouwlagen, wat zorgt voor een interessante ruimtelijkheid. De laagste volumes situeren zich aan de Bassevillestraat, de hogere bevinden zich langs de activiteitenas De Vakantiestraat. De bestaande gebouwen van Duinenzicht en Duinengolf krijgen een vervollediging met passende volumes over 3 bouwlagen. Door deze inrichting wordt het ruimtelijk rendement verhoogd en wordt de verhouding tussen bebouwing en open ruimte geoptimaliseerd.

Scenario 3

Scenario 3 baseert zich verder op scenario 2, maar verruimt de mogelijkheden voor de bestaande volumes van Duinenzicht en Duinengolf. Door nieuwe volumes naar de flanken te oriënteren wordt een grote open ruimte gecreëerd. Een centraal hoogteaccent dat uitkijkt over het hele vakantiepark vormt het ijkpunt van de nieuwe ontwikkeling en draagt bij tot een interessant architecturaal geheel.

Scenario 4

In samenspraak met de gemeente Middelkerke werd een vierde scenario ontwikkeld. Dit bouwt verder op scenario 2 en 3 waarbij meer gezocht wordt naar een minder gesloten geheel en een sterke connectie met de omgeving. Dit wordt gerealiseerd door in te zetten op de zogenaamde "tussenzones" als semi-publieke ruimtes. Dit kan onder meer door een duidelijk verschil in omgevingsaanleg te creëren, eventueel met plaatselijke verhogingen of struikvolumes om ook telkens de privacy te garanderen van de verblijvers.

Het centraal hoogteaccent wordt ook zichtbaar gemaakt vanaf de straat als baken van het Vakantiedorp en zal ook bepalend zijn voor het creëren van een identiteit voor Westende-Dorp. Dit scenario wordt al voorkeursscenario gekozen.

Het RUP baseert zich op scenario 4, maar probeert hierbij toch voldoende flexibel om te gaan met de toekomstige inrichting van het plangebied zodat architecturale vrijheid en een wijzigende toekomstvisie mogelijk blijft.



Scenario 4 - Masterplan site Duinenzicht
Bron: Bedecom & Context

5.2 ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN MILIEUEFFECTEN

Omgevingskenmerken

Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In de tabel op volgende pagina wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er bevinden zich geen SBZ in het plangebied. Wel bevindt zich een SBZ in de onmiddellijke omgeving op ca. 50m van het plangebied. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onderdeel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'
Waterwingebieden	Niet van toepassing op het plangebied.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Niet van toepassing op het plangebied. Ten westen van het plangebied bevinden zich de Middenkust duinen, aangeduid als natuurgebied op het gewestplan.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied. Agrarisch gebied met ecologisch belang, aangeduid op het gewestplan, bevindt zich op meer dan 1,5km ten oosten, westen en zuiden van het plangebied.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied. Op ca. 50m, ten noorden, bevindt zich een VEN gebied (GEN 102 Middenkust).
bescherde landschappen, stads- en dorpsgezichten en bouwkundig erfgoed	Niet van toepassing op het plangebied.

Bijzonder kwetsbare gebieden: De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

In de tabel hieronder wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder kwetsbare gebieden weergegeven.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> - Grondwateroverstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem zeer gevoelig voor grondwaterstroming - Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem niet infiltratiegevoelig - Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied. - Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig
(open) gerangschikte waterlopen	Niet van toepassing op het plangebied. Op ca. 150m ten westen bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, Het Geleed.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	In het noordelijk deel van het plangebied worden beperkte oppervlaktes langsheen de grenzen van het RUP aangeduid als biologisch waardevol, alsook een grotere oppervlakte in het noord-oosten van het plangebied. In het oosten, grenzend aan het plangebied, is een zone aangeduid als biologisch waardevol. Op ca 150m ten westen van het plangebied is een bomengroep aangeduid als biologisch waardevol.
Archeologische zone	Het plangebied is aangeduid als archeologisch zoekgebied.

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente Middelkerke betreft de gedeeltelijke herziening van een Bijzonder Plan van Aanleg zodat de mogelijkheden van de site optimaal kunnen worden benut. Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op een verbeterde ruimtelijke ordening en vooral het verbeteren van de stedelijke en centrale kwaliteiten van de site.

Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt dat volgende effectgroepen als hoofddiscipline zullen worden uitgewerkt in voorliggende screening: mobiliteit, mens-ruimte, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, bodem, grondwater en oppervlaktewater en biodiversiteit. Mens-gezondheid, lucht, geluid en klimaat worden als nevendiscipline beschouwd. De bespreking van de discipline mens-gezondheid wordt geïntegreerd binnen de discipline mens-ruimte. De disciplines lucht, geluid en klimaat komt nog aan bod binnen het hoofdstuk 'overige milieudisciplines'.

MILIEUBEOORDELING

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten bij deze mer-screening, vindt u in de bijhorende kaartenbundel in bijlage.

DISCIPLINE MOBILITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- Wegenis;
- De Lijn haltes en reisweg;
- Fietsroutes

Beschrijving planologische referentiesituatie:

Functioneel

Het bestaande RUP is bestemd met een mobiliteitsgenererende functies als zone voor verblijfsrecreatie. Deze bestemming zorgt voor auto-, fiets- of OV verplaatsingen van toeristen bij zowel aankomst-vertrek, alsook verplaatsingen tijdens het verblijf bij bijvoorbeeld daguitstappen. Daarnaast dient ook ruimte voor parkeren voorzien te worden.

Verordening parkeren

Er is een gemeentelijke verordening inzake parkeren bij gebouwen geldig in Middelkerke:

- 5.4. Hotels en logiesverstrekkende bedrijven met kamers:
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per schijf van drie kamers.
Verbouwingswerken: Eén parkeerplaats extra per schijf van drie bijkomende kamers.
- 5.5. Logiesverstrekkende bedrijven met vakantiewoningen:
Nieuwbouw: Eén parkeerplaats per vakantiewoning.
Verbouwingswerken: Eén parkeerplaats per bijkomende vakantiewoning

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

Het plangebied Duinenzicht is goed bereikbaar met de auto vanuit het hogere wegennet via de afrit Nieuwpoort, die vandaag als snelste route geldt vanaf de A18. Daarna kan zowel de N318 Lombardsijdelaan als de N34 Koninklijke Baan gevolgd worden tot waar het plangebied gesitueerd is.

Het plangebied wordt ook goed bediend door het openbaar vervoer, in de eerste plaats de kusttram, die een hoge kadans bezit, vooral in de zomer.

- [Kusttram De Panne – Oostende – Knokke \(halte Westende Sint-Laureins als dichtste halte bij projectgebied, op ongeveer 700m van de Vakantiestraat\)](#)
 - Basisfrequentie 20' tijdens de wintermaanden buiten schoolvakanties
 - Basisfrequentie 15' tijdens het tussenseizoen en in de schoolvakanties (behalve zomervakantie)
 - Basisfrequentie 10' tijdens de zomervakantie (hoogseizoen)
 - Avondbediening na 20u het ganse jaar door elke 30 minuten
 - Bediening van ongeveer 5u 's ochtends tot 1u 's nachts

In een straal van 500 meter bevinden zich drie bushaltes, met een voldoende frequentie.

- [Lijn 60 Oostende – Nieuwpoort – Koksijde – Veurne \(haltes Westende Steenstraat en Westende Dorp in de omgeving van het projectgebied\)](#)
 - Basisfrequentie 60', tijdens de spitsuren 30'
 - Bediening van ongeveer 6u 's ochtends tot 20u 's avonds
- [Lijn 611 Oostende – Nieuwpoort – Koksijde Sint-Idesbald – Veurne](#)
 - Tijdens de spitsuren versterkt deze lijn het aanbod van lijn 60

[De dichtstbijzijnde treinstations zijn deze van Veurne, Koksijde en Oostende en zijn vlot bereikbaar met bus 60 of de kusttram. Het openbaar vervoer kan vooral een rol spelen in de verplaatsingen tijdens het vakantieverblijf.](#)

De Bassevillestraat is vandaag een deel van de recreatieve fietsroute om vanuit de verschillende vakantiedomeinen en campings in de straat de zee en het strand te bereiken.

Alle bestaande toeristische voorzieningen in de straat beschikken over een parking op het eigen terrein. Zo is er op de hoek van de Bassevillestraat en de Hoveniersstraat een parking van ca. 60 plaatsen dat gebruikt werd voor het vroegere vakantiedomein

Duinenzicht. Het 'Holiday Suites Westende', dat zich binnen het plangebied bevindt, heeft een eigen parking voor en achteraan het gebouw.

Algemene beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie.

De beoordeling ten opzichte van de feitelijke situatie is gelijkwaardig aan de beoordeling ten opzichte van de planologische toestand gezien in beide situaties een vakantiepark wordt opgericht. Het RUP baseert zich voor het maximaal aantal woongelegenheden op het opgemaakte masterplan, maar ook op de MOBER die in kader van een eerder masterplan voor projectzone Duinenzicht werd opgemaakt. [Op basis van de ontvangen adviezen wordt een actualisatie van deze MOBER voorzien. Na de ontvangst van een nieuwe MOBER zullen de nodige aanpassingen worden verwerkt en hun doorvertaling krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften.](#)

Er wordt reeds in het RUP opgelegd dat moet worden voorzien in parkeerplaatsen in een rotatief systeem ondergronds.

De verordening voor parkeren is geldig binnen het RUP. Er zullen een aantal parkeerplaatsen worden opgelegd evenredig aan het aantal bijkomende kamers/vakantiewoningen die gecreëerd worden. Er wordt gevraagd in het RUP om de parkeerplaatsen ondergronds te voorzien onder elke zone, m.u.v. de nodige parkeerplaatsen voor personen met een handicap.

Verder dient op projectniveau te worden ingezet op maatregelen ten gunste van duurzame vervoerswijzen. Zo zal in het RUP voldoende fietsenstallingen worden opgelegd en via indicatieve aanduidingen van trage wegen verbindingen worden gelegd naar de omgeving.

Conclusie

In het RUP wordt voldoende aandacht besteed om de parkeernood op te vangen op eigen terrein, alsook ingezet op het gebruik van duurzame vervoerswijzen door trage wegen en fietsenstallingen te voorzien. Het aantal te voorziene fietsenstallingen wordt opgelegd per vakantiewoning/hotelkamer/appartement.

Gezien de nabijheid van voldoende haltes openbaar vervoer en het op wandelafstand gelegen strand en zee kan er vanuit gegaan worden dat het aantal autoverplaatsing beperkt zal zijn gedurende het verblijf. Pieken in autoverplaatsingen zullen zich vooral concentreren tijdens aankomst- en vertrektijden.

[Deze conclusie en eventuele aanbevelingen zullen geformuleerd worden na actualisatie van de MOBER.](#)

DISCIPLINES BODEM EN WATER

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoets mbt grondwaterstromingsgevoeligheid
- watertoets mbt infiltratiegevoeligheid
- watertoets mbt erosiegevoeligheid
- watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden
- zoneringsplan VMM
- bodemkaart - oppervlaktewaterwingebieden

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Bodem en drainage

Het plangebied bevindt zich volgens de bodemkaart binnen kustduingronden. In het zuid-westen grenst het plangebied aan een schor polders bodem. De bodem in het plangebied is reeds grondig verstoord door vroegere werkzaamheden, waaronder de gebouwen ten zuiden en de aanleg van tennisvelden in het noorden van het plangebied.

Uit de resultaten van een bodemonderzoek op de site zelf (Saneco, 2010), blijkt dat het terrein opgehoogd werd met van buitenaf aangevoerde grond. Op verschillende locaties zijn verhoogde concentraties benzo(a)pyreen, zink en verhoogde PH aanwezig waarvan de oorzaak gerelateerd kan worden aan de ophooglaag.

Watertoetskaarten

Volgens de watertoetskaarten is het studiegebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het volledige studiegebied en de omgeving wordt aangeduid als niet infiltratiegevoelig. In een ruime straal rond het plangebied bevinden zich geen mogelijks overstromingsgevoelige of effectief overstromingsgevoelige gebieden.

Zoneringsplan

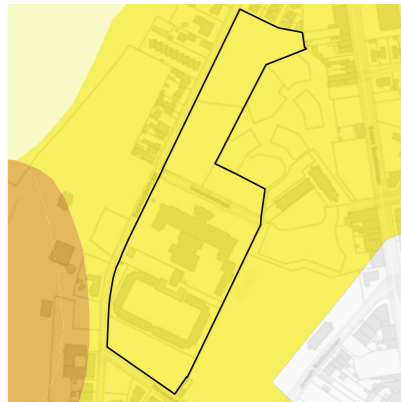
Het plangebied is volledig omgeven door centraal gebied en in het zuiden aangeduid als centraal gebied. Dit wil zeggen dat er reeds geruime tijd riolering aangesloten op een waterzuivering aanwezig is.

Signaalgebieden

Het gebied is niet aangeduid als signaalgebied

(Oppervlakte)waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het studiegebied. Het studiegebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.



Bodemkaart
Bron: Geopunt



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Bron: Geopunt

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Bodem

In functie van de ondergrondse infrastructuur, kan er bijkomend verstoring aan de bodemlagen optreden. Onder de eolische dekzanden komen kwetsbare bodemprofielen met veen voor. Deze bodems komen echter in de ruime omgeving voor. De contextwaarde wordt niet aangetast. Bijgevolg zal het verstoren van het bodemprofiel hier geen aanzienlijke negatieve effecten met zich meebrengen.

Het plan voorziet geen herbestemmingen die aanleiding geeft tot strengere bodemsaneringsnormen. De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Aanzienlijke effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden niet verwacht.

Het planvoornemen brengt geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. Beperkte reliëfwijzigingen zijn wel mogelijk bijvoorbeeld in functie van waterbuffering. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied tov de verschillende referentiesituaties zal niet toenemen.

Oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit

De invulling van het plangebied creëert voor de planologische referentiesituatie relevante wijzigingen in de toegelaten bebouwde en verharde oppervlakte. De verhardingstoestand bepaalt de afstroming (en infiltratie cf. grondwater) van hemelwater in het plangebied. Rekening houdend met de lagere verhardingsgraad, de omgeving die niet overstromingsgevoelig is en het feit dat het plangebied voldoende groot is om ruimte voor water te voorzien conform de gewestelijk hemelwaterverordening worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

De effecten voor de oppervlaktewaterkwaliteit zijn neutraal gezien de risico's gelijkaardige zijn aan deze van het planvoornemen. De uitzondering hierop is lozing van verzilt bemalingswater. Bemalingswater kan enkel geloosd worden in oppervlaktewater met vergelijkbare saliniteit.

Grondwaterkwaliteit en -kwantiteit

De verhardingstoestand van het gebied bepaalt de infiltratie (en afstroming cf. oppervlaktewater) van hemelwater in het plangebied. Er wordt meer ruimte gevrijwaard van verharde oppervlakte, wat als een positief wordt beschouwd.

Wel wordt in tegenstelling tot de bestaande planologische referentiesituatie specifiek bepaald dat een ondergrondse parking is toegelaten. Bemaling is bij de aanleg mogelijks noodzakelijk. Uitgangspunt is om het zoet-zout evenwicht niet te verstoren. Dit kan bvb door te werken in een gesloten bouwput of door te werken met retourbemaling (indien mogelijk agv hoge grondwaterstand) waarbij het water in de laag met vergelijkbaar saliniteit wordt geretourneerd,

De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Het gebied



Orthofoto
Bron: Geopunt

bevindt zich in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen. Om aanzienlijke effecten van de ondergrondse verdiepingen om de grondwaterstroming te vermijden dient het aantal ondergrondse lagen beperkt te worden tot twee gezien de beperkte dikte van de watervoerende laag.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

Bodem

In functie van de ondergrondse infrastructuur, funderingswerken en verhardingen, kan er bijkomend verstoring aan de bodemlagen optreden vooral in het noordelijke deel dat momenteel een nog overblijvende smalle strook braakliggend terrein is. In het zuidelijke deel is de bodem reeds verstoord door eerdere bouwwerken (o.a. gebouwen en tennisvelden) en door de huidige werken ter ontwikkeling van het gebied ten oosten van het plangebied. Onder de eolische dekzanden komen kwetsbare bodemprofielen met veen voor. Deze bodems komen echter in de ruime omgeving voor. De contextwaarde wordt niet aangetast. Bijgevolg zal het verstoren van het bodemprofiel hier geen aanzienlijke negatieve effecten met zich meebrengen.

Het plan voorziet geen herbestemmingen die aanleiding geeft tot strengere bodemsaneringsnormen. De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Aanzienlijke effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden niet verwacht.

Het planvoornemen brengt geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. Beperkte reliëfwijzigingen zijn wel mogelijk bijvoorbeeld in functie van waterbuffering. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied tov de verschillende referentiesituaties zal niet toenemen.

De ondergrondse parkings zullen ervoor zorgen dat de bovenste laag van de bodem verdwijnt. Gezien de bodem vroeger reeds sterk gewijzigd is door bouwwerken, gezien de huidige ontwikkelingen met ondergrondse parking ten oosten en de ligging van het plangebied in zijn bebouwde toeristisch recreatieve context, zal dit ten opzichte van zijn ruimere omgeving verwaarloosbaar zijn. Bijkomend blijkt uit eerder gevoerd bodemonderzoek dat de grond op het terrein grotendeels werd opgehoogd. De impact van de aan te leggen ondergrondse parkings zal op de bovenste bodemlaag hierdoor nog beperkter zijn.

Oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit

De invulling van het plangebied creëert voor de referentiesituatie relevante wijzigingen in de bebouwde en verharde oppervlakte wat de afstroming (en infiltratie cf. grondwater) van hemelwater beïnvloedt. Rekening houdend met de omgeving die niet overstromingsgevoelig is en het feit dat het plangebied voldoende groot is om ruimte voor water te voorzien conform de gewestelijk hemelwaterverordening worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plan kan aansluiten op een RWZI. Afvalwater zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Bemalingswater kan enkel geloosd worden in oppervlaktewater met vergelijkbare saliniteit. Desgevallend worden geen aanzienlijke effecten verwacht op oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwaterwaterkwaliteit en -kwantiteit

Door de bijkomende verharde en/of bebouwde oppervlakte zal de verhardingsgraad toenemen. De verhardingstoestand van het gebied bepaalt de infiltratie (en afstroming cf. oppervlaktewater) van hemelwater in het plangebied. In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden om water te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd afvoeren en bergen zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen). Gegeven dat de voorgemelde verordening vooral inzet op infiltratie wordt het effect van verhardingen als beperkt beoordeeld. Bovendien wordt binnen het RUP gestreefd om naast de bebouwing zoveel mogelijk verharding waterdoorlatend te voorzien.

Bemalingen zijn in de aanlegfase mogelijks noodzakelijk. Uitgangspunt is om het zoet-zout evenwicht niet te verstoren. Dit kan bvb door te werken in een gesloten bouwput of door te werken met retourbemaling (indien mogelijk agv hoge grondwaterstand) waarbij het water in de laag met vergelijkbaar saliniteit wordt geretourneerd,

De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Het gebied bevindt zich in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen. Om aanzienlijke effecten van de ondergrondse verdiepingen om de grondwaterstroming te vermijden dient het aantal ondergrondse lagen beperkt te worden tot twee gezien de beperkte dikte van de watervoerende laag.

Verontreinigd hemelwater dat op de bodem terechtkomt, kan bodemverontreiniging en indirect grondwater (- en oppervlaktewater) verontreiniging veroorzaken. Voornamelijk het hemelwater van interne ontsluitingswegen en parkeergelegenheden kunnen verontreinigingen bevatten (o.a. zware metalen, PAK's, minerale olie en zwevend stof). Een grote toename van het verkeer, kan een negatief effect hebben op de waterkwaliteit. Gezien de omvang van het plan zal de totale oppervlakte aan wegenis en parkeergelegenheden voor gemotoriseerd verkeer beperkt zijn en worden de effecten als verwaarloosbaar beoordeeld.

De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Hierdoor is er weinig gevaar voor grondwaterverontreiniging. Eventuele accidentele grondwaterverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar door het volgen van de geldende regelgeving VLAREM,

VLAREBO, VLAREMA) worden geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterkwaliteit door calamiteiten of grondverzet.

Conclusie:

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de planopties geen aanzienlijke milieueffecten voor de disciplines water en bodem ten opzichte van de juridisch- planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie omvatten indien rekening wordt gehouden met:

- Maximaal twee ondergrondse verdiepingen
- Aangepast bemalingsconcept om het zoet-zoutevenwicht niet te verstoren.

DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- Biologische waarderingskaart;
- Ecosysteemkwetsbaarheid;
- Natura 2000;
- Vlaams ecologisch netwerk
- Natura 2000 habitat en boswijze



Biologische waarderingskaart
Bron: Geopunt

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Biologische waardering

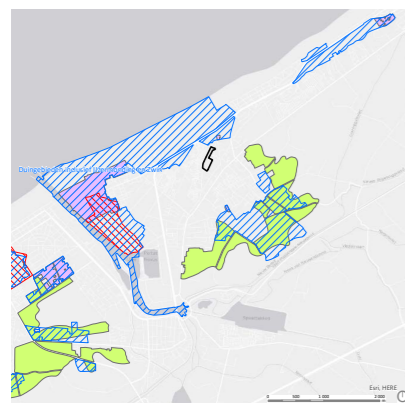
Het plangebied, en in het bijzonder het braakliggende gedeelte, is deels gekarteerd als biologisch waardevol. Waardevolle elementen zijn een bomenrij langs de Bassevillestraat en een bomenrij op de oostelijke grens van het RUP van populier en els. Verder zijn enkele boomgroepen en struiken gegroeid op het braakliggend terrein, de grens tussen voorliggend RUP en recreatiedomein Zon en Zee bestaat zo uit een vrij robuuste houtkant. De braakliggende ruimtes bestaan uit minder waardevolle pioniersvegetatie en soortenarm grasland.

Andere

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreservaten of ecologische gebieden in het studiegebied. In de onmiddellijke omgeving, 50m ten noorden van het plangebied, is een habitatrichtlijngebied en VEN-gebied aanwezig. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onder deel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. De vegetatie daar zeer waardevol, met ter hoogte van het plangebied vooral duinbossen (Natura 2000 habitattypen 2180, en droog kalkrijk duingrasland (Natura 2000 Habitattypen 2130)

Ecosysteemkwetsbaarheid

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidkaarten is het studiegebied



Natura 2000 gebieden
Bron: Geopunt

zelf niet kwetsbaar voor ecotoopverlies, verdroging, eutrofiëring en verzuring. Het nabijgelegen natuurgebied is hier wel kwetsbaar voor. In het bijzonder verzuring en eutrofiëring zijn er aandachtspunten.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Binnen het bestaande bestemmingsplan wordt de zone aangeduid als zone voor recreatie waarbij maximaal 40% bebouwd mag worden. De open ruimte zal groen worden aangelegd waarvoor een inrichtingsplan en een lijst van de te gebruiken soorten beplanting moet bijgevoegd worden bij de vergunning.

Het RUP Duinenzicht laat in deze zone maximaal 30% bebouwing toe, de resterende oppervlakte wordt groen aangelegd. Het aan te leggen groen moet in overeenstemming zijn met de omgeving en het omliggende waardevolle landschap. Het gebruik van inheems, streekeigen groen wordt opgelegd. De bomenrij langs de Bassevillestraat en op de oostelijke grens van het RUP blijft behouden. Er zijn zo minimale effecten op de biodiversiteit in vergelijking met de planologische referentiesituatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

De huidige inrichting betreft bebouwing, een braakliggend terrein waarop enkele struiken en bomen zijn gegroeid, afgezoomd met robuuste bomenrijen en een houtkant

Het RUP voorziet in het behoud en de uitbreiding van de bestaande bebouwing, en de aanleg van nieuwe verharding (vakantiewoningen en toegangswegen) op het braakliggend terrein. De waardevolle vegetaties (bomenrij langs Bassevillestraat en groenbuffer tussen duinenzicht en Zon en Zee) worden maximaal behouden, de nieuwe bebouwing wordt ter hoogte van minder waardevol soortenarm grasland voorzien. Tussen de bebouwing is er de nodige aandacht voor het realiseren van kwalitatieve, groene ruimtes met inheemse, streekeigen vegetatie.

Aandachtspunt is de hydrologie van het plangebied; er zijn immers waardevolle grondwaterafhankelijke vegetaties aanwezig in de ruimere omgeving. Om effecten op de omliggende waardevolle vegetatie uit te sluiten is het van zeer groot belang voor de aanleg van bijkomende verharding in te zetten op voldoende infiltratie- en/of buffer voorzieningen in het plangebied, zodat de permanente verharding niet leidt tot een verlies aan waterbergend vermogen van de site, en evenmin kan leiden tot een verhoogd drainerend effect van de site op de omgeving. Het is hierbij belangrijk hemelwatervoorzieningen en eventuele andere waterpartijen zo te ontwerpen en te dimensioneren dat deze geen drainerende invloed kennen. Mogelijke poelen, bufferbekkens of waterpartijen dienen dus maximaal boven de grondwatertafel te worden ontworpen.

Inzake versnippering en barrièrewerking heeft het plangebied in de feitelijke situatie hoogstens een beperkte waarde als ecologische

verbinding of stapsteen doorheen het meer verstedelijkt gedeelte van Middelkerke. Er is geen sprake van het creëren of versterken van een ecologische barrière, wel wordt resterende open ruimte (buiten waardevol of beschermd natuurgebied) bijkomend ingenomen en versnipperd. Het plan voorziet de aanleg van een ecologisch doorwaadbaar recreatief terrein met open ruimte en inheems, streekeigen groen. Van belang is opnieuw de bestaande groenbuffers en houtkanten te behouden en te versterken, en grasland extensief te beheren. Binnen de onderzochte scenario's van het masterplan is aandacht besteed om de schaduweffecten en aanvlieggevaar maximaal te vermijden in de richting van de omgeving, waaronder het habitatgebied. Deze en andere mogelijke omgevingseffecten op nabijgelegen Habitatrichtlijngebied worden in onderstaande Voortoets Passende beoordeling besproken.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan eerder ten opzichte van de juridisch-planologische toestand beperkt positief kan worden bevonden. Er is een lagere verhardingsgraad mogelijk en er is meer aandacht voor kwalitatief, inheems, streekeigen vegetatie. Ten opzichte van de feitelijke toestand kan de impact als hoogstens beperkt negatief beschouwd worden; gezien het behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren, gezien zijn reeds ontwikkelde omgeving en gezien de voorwaarden naar groenpercentage. Met inbegrip van aandacht voor duurzame waterhuishouding en ecologische inrichting op projectniveau hebben de planopties bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten voor de discipline biodiversiteit.

Voortoets tot passende beoordeling/verscherpte natuurtoets

Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke omgeving van habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. Het gaat om de Sint Laureinsduinen, onderdeel van SBZ-H BE2500001 'Duingebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

Voor alle plannen en programma's waarvan een mogelijk betekenisvol effect wordt vermoed op de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszones, moet nagegaan worden of een passende beoordeling vereist is. Dit onderzoek dient te gebeuren voor de habitats en de soorten waarvoor de speciale beschermingszone is aangemeld en de soorten van bijlage III van het decreet natuurbehoud die in het gebied voorkomen. Het onderzoek bestaat uit vijf vragen:

1. Heeft het plan een potentiële impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit?

2. Heeft het plan een potentiële impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel?

3. Heeft het plan een potentiële impact op de vitale factoren hoe de SBZ functioneert als ecosysteem?

4. Heeft het plan een potentiële impact op de abiotische relaties die de structuur en functie van de SBZ bepalen?

5. Heeft het plan een potentiële impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ?

De duinen opgenomen in het Habitatrichtlijngebied zijn tevens beschermd als VEN-gebied GEN 102 'Middenkust'. De contouren van het VEN en SBZ-gebieden vallen ter hoogte van het plangebied quasi volledig samen. Gezien er mogelijk een effect is op dit VEN-gebied, dient een verscherpte natuurtoets uitgevoerd te worden. Inzake VEN gebied dienen volgende zaken onderzocht te worden specifiek met betrekking tot het VEN:

- Is er verandering?
- Is er schade?
- Is de schade te vermijden?
- Is de schade te herstellen?

In wat volgt, wordt de invloed van het voorgenomen plan op het SBZ-H onderzocht op de relevante effectgroepen. Na deze analyse wordt geoordeeld of er betekenisvolle aantasting zal plaatsvinden en de opmaak van een passende beoordeling al dan niet is aangewezen.

[Op basis van het advies van Agentschap Natuur & Bos blijkt een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets noodzakelijk voor voorliggend planinitiatief. Onderstaande passende beoordeling en verscherpte natuurtoets zal uitgebreid en verfijnd worden.](#)

Potentiële impact op de habitats

Er ontstaat geen ecotoop- of habitatverlies binnen SBZ- of VEN gebied ten gevolge van voorliggend plan (er bestaat geen overlap tussen het plangebied en deze gebieden). Er is bijgevolg geen rechtstreekse impact op de habitatinname binnen de afbakening van het SBZ-H, SBZ-V en VEN gebied.

Potentiële impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties

Het plan voorziet geen wijzigingen aan het recreatiegebied dat tot een toename van de barrièrewerking van de bebouwing en recreatiefunctie doorheen Westende kunnen leiden. De actuele waarde van het plangebied als verbindende structuur of ecologische stapsteen is beperkt. Het plangebied vormt geen barrière voor soorten richting het SBZ-H, wel is er aandacht nodig voor behoud van voldoende groen in het recreatiegebied, zodat dit doorwaadbaar blijft voor soorten.

Hiertoe gelden volgende aandachtspunten bij inrichting:

- De bomenrijen langs de Basevillestraat dienen behouden te blijven, evenals de houtkant langs de zuidoostelijke grens met

- het plangebied richting de gebouwen van Zon en Zee.
- Het terrein wordt niet afgebakend met fijnmazige draad
 - Buffer- of infiltratievoorzieningen worden open aangelegd
 - Grasland of grasweides tussen de gebouwen wordt extensief beheerd tot bloemenrijk (duin)grasland

Impact op standplaatskenmerken

De Sint Laureinsduinen, deelgebied van het Habitatrichtlijngebied BE2500001 net ten noorden van het projectgebied, bestaan onder meer uit 'Natuurlijke loofbossen van de kustduinen' (Natura 2000 habitattypen 2180) 'vastgelegde duinen (Natura 2000 habitattypen 2130) en 'wandelande duinen met helmgras' (Natura 2000 habitattypen 2120). Deze habitattypen zijn erg gevoelig voor verzurende of vermestende deposities uit de omgeving. Het duingrasland is bijkomend sterk gevoelig voor verdroging.

De belangrijkste component van geluid en verzurende of vermestende depositie is het verkeer dat gebruik maakt van de Koninklijke baan, en de Basevillestraat. Voorliggend plan betekent een beperkte toename van verkeer ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie, maar leidt niet tot problemen met verkeersafwikkeling, evenmin kan er sprake zijn van bijkomende wegen of uitbreiding van de wegcapaciteit richting het SBZ. Zo is de mogelijke bijdrage aan stikstofdepositie ten gevolge van dit plan naar verwachting verwaarloosbaar. Dit gebied is immers gelegen ter hoogte van de Koninklijke baan, waar reeds in de bestaande situatie meer verkeer op rijdt dan gegenereerd door het project. Daar NOx emissies vrij traag afbreken, en zich bij de achtergrondconcentratie voegen, gaat de mogelijke bijdrage van de beperkte verkeersgeneratie van dit project op in de verkeersmissies langs de Koninklijke Baan. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie is er een meer beperkt programma mogelijk in het plangebied. Daar voorliggend plan niet leidt tot een betekenisvolle gewijzigde verkeerssituatie op planniveau levert het plan geen bijdrage aan een potentiële toename van verzurende of vermestende depositie en bijgevolg evenmin aan verstoring van de standplaatskenmerken.

Vooraf is de hydrologie van de duinvegetaties belangrijk; deze mag niet vanuit het plangebied worden gewijzigd door de permanente verharding toegestaan in het RUP. Bij uitwerking van het RUP op projectniveau dient er bijgevolg veel aandacht te zijn voor:

- De duurzame waterhuishouding waarbij regenwater maximaal ter plaatse kan infiltreren en slechts bij hevige regenval gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd.
- Aangepaste bemalingstechnieken (gesloten bouwput of retourbemaling,..) bij aanleg van ondergrondse bouwlagen

Er wordt besloten dat bij strikt naleven van de voorschriften in dit RUP en aandacht voor correcte uitvoering op projectniveau de bijkomende verhardingen binnen het plangebied niet zullen leiden tot betekenisvolle aantasting van de abiotiek en standplaatskenmerken van vegetaties binnen SBZ in de directe omgeving.

Impact op de abiotische relaties die de structuur en het functioneren bepalen

Zoals reeds hiervoor aangehaald, zullen er geen structureel negatieve effecten optreden t.a.v. de abiotische relaties van de speciale beschermingszone vermits er aan de eigenlijke beschermingszone niet wordt geraakt. Het plan resulteert evenmin in betekenisvolle wijzigingen aan de hydrologie, noch wat betreft het oppervlaktewatersysteem, noch wat betreft het grondwatersysteem, die de waterkwantiteit of kwaliteit binnen het SBZ-H rechtstreeks kunnen wijzigen.

Impact op de instandhoudingsdoelstellingen

Op het eigenlijke SBZ-H gebied wordt geen negatieve impact verwacht zodat ook geen rechtstreekse impact op de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangemelde habitats wordt verwacht. Inzake de prioritaire inspanning rond het versterken van duinvegetaties en het behoud en versterking van soortpopulaties rugstreeppad en Kamsalamander in de duinen kan worden gesteld dat het plan geen betekenisvolle impact heeft, gezien het ontbreken van habitatinname binnen en buiten SBZ. Bij het ontwikkelen van het plangebied als openlucht recreatief bedrijf dient er aandacht te zijn voor het versterken van het plangebied als ecologische stapsteen.

Op basis van bovenstaande kan besloten worden dat het voorliggende project naar de vereiste opmaak van een passende beoordeling geen betekenisvolle negatieve effecten veroorzaakt. Op basis van bovenstaande kan bijgevolg besloten worden dat:

- 1 Het plan heeft geen negatieve impact op de habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit.
- 2 Het plan heeft geen negatieve impact op het evenwicht tussen de verspreiding en densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.
- 3 Het plan heeft geen potentiële negatieve impact op de vitale factoren hoe de SBZ functioneert als ecosysteem.
- 4 Het plan heeft geen negatieve impact op de abiotische relaties die de structuur en functie van de SBZ bepalen.
- 5 Het plan heeft geen negatieve impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ.

Aandachtspunten voor uitwerking van het plan op projectniveau zijn de hydrologie van het plangebied, en voor de integratie van de groenaanleg van het recreatief bedrijf met het voorzien van gepast beheerde streekeigen beplanting en correct natuurtechnisch ontwerp van vrijliggende infiltratievoorzieningen

Met betrekking tot de status van het SBZ-H als VEN-gebied kan zo parallel worden gesteld dat er geen onvermijdbare of onherstelbare schade op het VEN gebied 'Middenkust' optreedt ten gevolge van het RUP.

DISCIPLINES LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Relevante kaarten in bijlage:

- Onroerend erfgoed inventarissen
- Archeologie
- Onroerend erfgoed beschermingen
- Atlas der buurtwegen

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie:

Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten

In het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, noch monumenten.

Het plangebied behoort volgens de Traditionele landschappen op macroschaal tot de kust en meer bepaald tot de westelijke middenkust tussen Oostende en Nieuwpoort. Het is een asymmetrisch gecompartmenteerd landschap met panoramische open gezichten (strand en zee) en compartimenten van kleine omvang door hoogbouw, reliëf (duinen) en vegetatie.

De duinengordel in de westelijke middenkust 'Westelijke Middenkust (Nieuwpoort – Oostende)' bevindt zich op ca. 50 m ten noorden van het plangebied. Het betreft een smalle duinengordel die overgaat in de kustpolders.

Inventaris bouwkundig erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Het tennisplein met clubhuis aan de overzijde van de N34 is wel vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Erfgoedobjecten

Op ca.50 m ten noorden van het plangebied bevindt zich het erfgoedobject 'IJzermonding - Zint-Laureinsduinen'.

Dit erfgoedobject strekt zich uit op de rechteroever van de IJzer (havengeul) bij Nieuwpoort met inbegrip van het strand, het natuurreservaat IJzermonding en de Sint-Laureinsduinen tot de bebouwing van Westende-Bad (Middelkerke). Het gehele gebied ligt langs het vroegere IJzerestuarium op het voormalige langgerekte eiland 'Testerep'. Dit eiland was gescheiden van het vasteland door een kreek die in de IJzer uitmondde en in noordoostelijke richting naar Middelkerke liep. Vóór de 12de eeuw ontwikkelde zich een duinenfront op dit schorrengebied, wat bewoning mogelijk maakte. De ankerplaats omvat de sequentie van strand en duinen tot polder en een slikken- en schorrengebied nabij de monding. Het strand kent enkele kleinere golfbrekers rond de havengeul van de IJzer die naar het noordoosten toe groter worden. Het strand is gescheiden van de Sint-Laureinsduinen door een lage dijk, een restant van de

Atlantikwall uit de Tweede Wereldoorlog. Langs de IJzer ligt een slikken- en schorrengebied dat als natuurreservaat erkend is. Het natuurgebied is aan de randen aangetast door grondverplaatsingen (opgespoten terrein, getijdedok, bedijking,...) en bebouwing die het natuurlijk geomorfologisch overstromingsproces verhinderen. De schorren gaan over in een duingebied waar een kazerne met talrijke militaire gebouwen zijn ingeplant. In het zuidoosten rond de kreek van Lombardsijde gaan de duinen over in de Hemmepolder. De duinen ter hoogte van de camping lopen verder in noordoostelijke richting tot Westende-bad. De zeereepduinen aan het Sint-Laureinsstrand kennen nog actieve zandverstuiving terwijl de landinwaartse paraboolduinen (afgewisseld met lage, natte pannes) gefixeerd zijn door vegetatie. Op deze droge kalkrijke duinen komt waardevolle flora voor. Verder getuigen enkele bunkers, loopgraven en bomkraters van de Atlantikwall aan de periode van de Tweede Wereldoorlog. (Bron : Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017).

Buurtwegen

Buurtweg 3, die de Bassevillestraat vormt, grenst in het westen aan het plangebied.

Archeologie

Binnen-of grenzend aan- het plangebied komen geen elementen voor die aangemeld zijn in de centrale archeologische inventaris. Wel is het hele plangebied aangeduid als archeologisch onderzoeksgebied. Volgens het CAI bevindt het plangebied zich in de zone waar de slag bij Nieuwpoort in 1600 (tijdens de tachtigjarige oorlog) zich afspeelde. Tijdens WOI hebben de Duitsers in deze zone loopgraven aangelegd en 'understanden' gebouwd zodat waarschijnlijk elk spoor anno 1600 wellicht spoorloos en onherkenbaar zal zijn.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Er bevinden zich geen buurtwegen, beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten in het plangebied. Aangezien de plandoelstellingen een verfijning en optimalisatie van de geldende bestemming inhouden, worden er geen effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie verwacht.

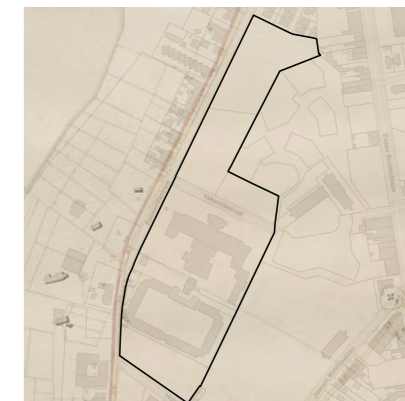
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

Wijziging erfgoedwaarde

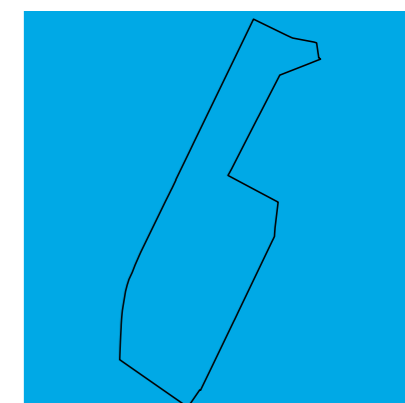
Er bevinden zich geen buurtwegen, beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten in het plangebied. Hier worden dan ook tegenover de feitelijke referentiesituatie geen effecten op verwacht. Het plangebied wordt omgeven door toeristisch recreatieve bebouwing en grenst hierdoor enkel in het noorden aan het erfgoedlandschap. De ontsluiting van het plangebied zal enkel gebeuren langs bestaande wegen. Er worden enkel ingrepen op het plangebied zelf verwacht. Rekening houdende met de beoordeling



Ankerplaats - Onroerend erfgoed inventaris
Bron: Geopunt



Atlas der Buurtwegen
Bron: Geopunt



Archeologie
Bron: Geopunt

binnen de discipline biodiversiteit, waarbij wordt gesteld dat het plan voorziet in de aanleg van een ecologisch doorwaadbaar recreatief terrein met open ruimte en inheems, streekeigen groen. Van belang is opnieuw de bestaande groenbuffers en houtkanten te behouden en te versterken, en grasland extensief te beheren. Dit verzacht de overgang van het erfgoedobject naar het plangebied.

Wijziging landschappelijke structuur en relaties

Binnen het RUP wordt opgelegd dat de groenaanleg afgestemd moet worden op de omgeving en dus ook op de noordelijk gelegen erfgoedobject 'IJzermunding - Sint-Laureinsduinen', waardoor deze structuur ten opzichte van de feitelijke situatie als braakliggende grond beperkt positief zou kunnen zijn.

Verder kan op vlak van landschappelijke structuur en relaties gesteld worden dat het planvoornemen, gezien de aanwezigheid van toeristisch recreatieve voorzieningen in de omgeving, en gezien het voornemen om het gebied doorwaardbaar te maken voor de omliggende functies, een beperkt positieve impact kan hebben op de landschappelijke structuur aangezien verschillende functies veiliger verbonden kunnen worden.

Perceptieve kenmerken

In de feitelijke referentiesituatie is het terrein een braakliggend terrein met weinig meerwaarde voor de omgeving. Het kwalitatief voorzien van toegankelijke open ruimte kan een positieve impact hebben op de landschappelijke beleving. Vanuit de discipline biodiversiteit komt naar voor dit met inheems, streekeigen groen te voorzien en om de waardevolle houtkanten te behouden. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel een landschappelijke vormgeving kan krijgen die aansluiting maakt op de natuurlijke structuur van de omgeving en meer als één geheel kan beschouwd worden

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve impact zal zijn voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

De planoptie om de inrichting van onverharde, onbebouwde delen af te stemmen op het omliggende waardevol landschap, kan hierbij een beperkt positief effect hebben en wordt vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ook aanbevolen.

DISCIPLINE MENS-RUIMTE

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid;
- Plannen van aanleg en ruimtelijke plannen
- Bespreking huidig geldende bestemmingsplannen

Beschrijving planologische referentiesituatie

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. In de feitelijke toestand is dit enkel in overeenstemming met het zuidelijk deel van het plangebied. Het noordelijk deel bestaat uit een hoofdzakelijk braakliggend terrein met centraal enkele tennisvelden.

Stiltegebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een stiltegebied

Beschrijving feitelijke referentiesituatie

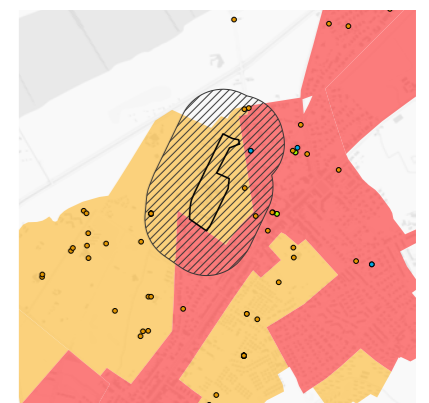
Ruimtegebruik

De huidige inrichting bevindt zich in een stedelijke context. Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht met een imposant hoofdgebouw met [vakantieappartementen](#). Dankzij de ruime bufferafstanden t.o.v. enige andere bebouwing alsook, en in bijzonder, de oriëntatie naar de Vakantiestraat, kan het als een afzonderlijk complex beschouwd worden en geeft het aan haar onmiddellijke omgeving een specifieke uitstraling. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden.

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen woongebied en zone voor verblijfsrecreatie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een cluster van diverse openlucht-recreatieve domeinen langs de Bassevillestraat. Tussen deze recreatievoorzieningen staan ook nog een aantal particuliere (zonevreemde) woningen. Op iets grotere afstand, ten noorden van het RUP, start een duinmassief, doorsneden door de Koninklijke Baan. Ter hoogte van het kruispunt van de N34 met de Essex-Scottishlaan-Strandlaan bevinden zich een aantal losstaande gebouwen met toeristisch-recreatieve functie (zoals hotel, jeugdverblijf, vakantiecentrum).

Externe mensveiligheid

Binnen het studiegebied zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig. Het studiegebied vormt ook geen aandachtsgebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn bijzondere aandacht geniet. Er zijn ook geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km gelegen.



Externe mensveiligheid
Bron: Geopunt

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context

Volgens de huidige bestemmingsplannen is de zone bestemd als zone voor recreatie. Binnen het RUP blijft de hoofdbestemming als zone voor recreatie behouden. De stedenbouwkundige voorschriften worden geoptimaliseerd aangezien deze gedateerd zijn en zodat het opgestelde masterplan (2020) kan uitgevoerd worden. Dit kan een beperkt positieve impact hebben op de planologische ruimtelijke structuur.

Het opgemaakte masterplan heeft verschillende scenario's afgetoetst, rekening houdend met de draagkracht van het studiegebied en zijn omgeving. Het plangebied is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als zone voor recreatief-toeristische ontwikkeling.

Ruimtegebruik, gebruikskwaliteit en ruimtebeleving

Volgens de huidige bestemmingsplannen is de zone bestemd als zone voor recreatie. Binnen het RUP blijft de hoofdbestemming als zone voor recreatie behouden. De stedenbouwkundige voorschriften worden geoptimaliseerd aangezien deze gedateerd zijn en zodat het opgestelde masterplan (2020) kan uitgevoerd worden. Hier wordt ondermeer rekening gehouden met de veranderende tijdsgeest en wordt een kwalitatieve invulling van de ruimte nagestreefd. Dit kan een beperkt positieve impact hebben.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context

Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht met bebouwing, en is in gebruik als [vakantieappartementen](#). Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden.

Het RUP maakt de uitvoering van het opgemaakte masterplan juridisch/planologisch mogelijk. Dit houdt in dat het braakliggend terrein wordt heringericht als vakantiepark. In de omgeving zijn verschillende vakantieparken en campings aanwezig. Het omvormen van het braakliggend terrein heeft een positieve impact op de ruimtelijke context en past binnen het geheel van recreatieve voorzieningen in de omgeving. Voorliggende plandoelstellingen streven er ondermeer naar om functionele relaties voor langzaam vervoer over de site mogelijk te maken. Ruimtegebruik en gebruikskwaliteit

Het RUP geeft duidelijke ambities weer:

- Versterken van de recreatieve cluster van Westende-Bad.
- Inrichten van recreatieve verblijven in een kwalitatief groene omgeving die afgestemd is op het omliggend landschap.
- Een meerwaarde bieden voor de publieke ruimte binnen Westende-Dorp en het creëren van een identiteit voor de kern.

Het plangebied ligt in een stedelijk gebied, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Westende-Dorp en nabij duinen en strand. De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidig beleid, zoals vertaald in beleidsplan ruimte Vlaanderen:

- Intensivering van de bebouwde ruimte.
- Ontwikkelen van de kustregio als belangrijke toeristische attractiepool en dit met behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur.

Het geplande ruimtegebruik is bijgevolg beleidsmatig wenselijk en vormt een kwalitatieve invulling van de beschikbare braakliggende ruimte. Er kan gesteld worden dat, middels een kwalitatieve invulling van de open ruimte, het terrein wordt opgewaardeerd van braakliggend terrein met slechts een beperkte functionele waarde naar een gebied met vakantievoorzieningen. Dit wordt als positief beoordeeld.

Ruimtebeleving

De belevingskwaliteit van het plangebied zal voornamelijk afhangen van de inrichting van het publiek domein en de groenvoorzieningen, naast de visuele en sociale beleving van de gebruiker en de passant. De voorschriften opgenomen in het RUP zijn gebaseerd op een opgemaakt masterplan (2020). De belevingswaarde werd binnen dit masterplan geëvalueerd aan de hand van een ontwerpend onderzoek. Belangrijke parameters waren hierbij de inplanting, de vorm en de schaal van de geplande gebouwen en activiteiten. Binnen het masterplan en RUP is een sterke wisselwerking met het omgeven landschap aanwezig. Maximaal 30% in zone A en C, en 40% in zone B wordt bebouwd, de resterende oppervlakte wordt groen ingericht met streekeigen elementen: duinenlandschap, inheems en streekeigen groen... Dit vormt een belangrijk element in de ruimtebeleving aangezien het plan op deze manier wordt ingepast in de omgeving en geen 'bruuske' overgangen maakt. Het voorzien van voldoende open ruimte zorgt er eveneens voor dat er een gevoel van ruimte wordt gecreëerd wat niet enkel voor de bezoekers van de site, alsook voor de omwonenden een aangename uitstraling geeft. Het voorzien van de parkeervoorzieningen van personenwagens ondergronds vormt hier tevens een belangrijk element in, zeker aangezien vanuit mobiliteit wordt aanbevolen in te zetten op duurzame vervoersmodi. Het 'uit het zicht' halen van de wagen speelt hier een belangrijke rol in.

Aan de hand van verschillende uitgewerkte scenario's werd de ruimtelijke inpassing van het plan, herkenbaarheid/leesbaarheid, inrichting van het openbaar domein, ruimtelijke aspecten, verkeersleefbaarheid en sociaal veiligheidsgevoel afgetoetst en geoptimaliseerd. In het kader van sociale veiligheid wordt aanbevolen geen donkere ruimten te creëren en de aanwezige infrastructuur voor fietsen op goed zichtbare locaties te voorzien.

Het RUP neemt niet letterlijk het masterplan over. Door te focussen op de grote conceptlijnen uit het masterplan blijft dit juridisch instrument flexibel, aanpasbaar en toekomstbestendig. Het project zorgt stimulerende werking voor de omgeving en speelt in op maatschappelijke tendensen en economische impact.

Conclusies

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat het beoogde ruimtegebruik eerder positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Inzake mens-ruimte zijn er als gevolg van het plan geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

Aanbevolen wordt voldoende verlichting te voorzien en de fietsenstallingen op een veilige locatie te voorzien. Ook de kwalitatieve inrichting van de open ruimte door middel van inheems, streekeigen groen vormt een belangrijk aandachtspunt.

OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINE LUCHT

Relevante kaarten in bijlage:

- luchtkwaliteitskaarten VMM

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de emissies/immissies door de uitstoot van verbrandingsgassen van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de luchtkwaliteit beoordeeld.

Beschrijving planologische referentiesituatie:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. Binnen het RUP wordt deze bestemmingszone aangehouden, meer nog, eenzelfde dichtheid en densiteit als naastliggende ontwikkeling wordt doorgetrokken.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

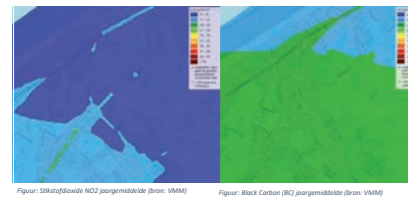
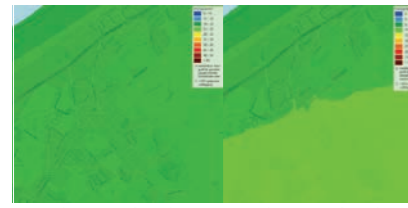
De huidige inrichting betreft een stedelijke context. Op het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel een verblijfsrecreatie aanwezig, wat ook in de huidige toestand autoverplaatsingen genereert. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden. ten oosten van het plangebied wordt een vakantiepark ontwikkeld.

De luchtkwaliteitskaarten geven goede luchtkwaliteitswaarden aan. De luchtkwaliteitskaarten geven verder aan dat de luchtkwaliteit beperkt verminderd richting Nieuwpoort. Dit is ten gevolge van de aanwezige verstedelijkte kern.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, waarbij een vergelijkbare verkeersgeneratie kan verwacht worden, worden de effecten t.a.v. de planologische referentiesituatie als gelijkaardig beschouwt.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:



luchtkwaliteitskaarten Bron: Geopunt

In de huidige situatie zijn reeds [vakantielogies](#) met bijhorende autoverplaatsingen aanwezig. Bij de verdere uitbreiding van het vakantiepark worden extra autoverplaatsingen verwacht met bijhorend een hogere emissie. Echter zal dit lokaal en tijdelijk van aard zijn. Hogere pieken van autoverkeer worden uitsluitend verwacht rond aankomst- en vertrektijden. Dit wordt verder toegelicht in de discipline mobiliteit. Het RUP maakt het gebied bovendien goed doorwaadbaar voor fietser en voetganger en stelt de parking voor wagens ondergronds, waardoor gestimuleerd wordt om de auto te laten staan en duurzame vervoersmodi te stimuleren.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan ten opzichte van de juridisch-planologische toestand beperkt negatief kan worden bevonden. Gezien de goede luchtkwaliteitswaarden in het gebied, zal de impact van het plan beperkt blijven ten opzichte van de feitelijke toestand. De luchtkwaliteit is namelijk onderhevig aan de toename van verkeer, dewelke zich situeert bij het toekomen en vertrekken van toeristen.

Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien (zie discipline mobiliteit).

OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINES GELUID EN TRILLINGEN

Relevante kaarten in bijlage:

- geluidsbelastingkaarten

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de emissies/immissies ten gevolge van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de geluidskwaliteit beoordeeld.

Beschrijving planologische referentiesituatie:

De bestaande bestemmingsplannen duiden het gebied aan als zone voor recreatie. Binnen het RUP wordt deze bestemmingszone aangehouden, meer nog, eenzelfde dichtheid en densiteit als naastliggende ontwikkeling wordt doorgetrokken.

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

De huidige inrichting betreft een stedelijke context. Op het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel een [verblijfsrecreatie](#) aanwezig, wat ook in de huidige toestand autoverplaatsingen genereert. Het noordelijk deel betreft een braakliggend terrein met centraal gelegen enkele tennisvelden. ten oosten van het plangebied wordt een vakantiepark ontwikkeld.

De geluidsbelastingkaarten geven aan dat de huidige geluidsbelasting zich voornamelijk ter hoogte van de hoofdwegen zelf bevindt. Onderstaande figuren tonen de geluidbelastingkaarten (Lden en



Geluidskaarten - Bron: Geopunt

Lnicht) in de omgeving van het plangebied (referentiejaar 2016) voor wegverkeer. Uit de kaarten kan afgeleid worden dat ter hoogte van het plangebied, de geluidshinder zowel overdag als 's nachts onder de 55, respectievelijk 50 dB gelegen is. Op basis van deze kaarten kan geen uitspraak gedaan worden of de geluidskwaliteitsnormen overschreden worden ter hoogte van het plangebied¹.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie:

Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, waarbij een vergelijkbare verkeersgeneratie kan verwacht worden, worden de effecten t.a.v. de planologische referentiesituatie als gelijkaardig beschouwt.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

In de huidige situatie is reeds een **verblijfsrecreatieve functie** met bijhorende autoverplaatsingen aanwezig. Bij de verdere uitbreiding van het vakantiepark worden extra autoverplaatsingen verwacht met bijhorend een hogere emissie. Echter zal dit lokaal en tijdelijk van aard zijn. Hogere pieken van autoverkeer worden uitsluitend verwacht rond aankomst- en vertrektijden. Dit wordt verder toegelicht in de discipline mobiliteit. Het RUP maakt het gebied bovendien goed doorwaadbaar voor fietser en voetganger en stelt de parking voor wagens ondergronds, waardoor gestimuleerd wordt om de auto te laten staan en duurzame vervoersmodi te stimuleren.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan ten opzicht van de juridisch-planologische toestand beperkt negatief kan worden bevonden. De impact van het plan zal eerder beperkt blijven ten opzichte van de feitelijke toestand gezien de aanvaardbare verkeersgeneratie. De geluidskwaliteit is namelijk onderhevig aan de toename van verkeer, dewelke zich situeert bij het toekomen en vetrekken van toeristen.

Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien (zie discipline mobiliteit).

OVERIGE DISCIPLINES - DISCIPLINE KLIMAAT

Relevante kaarten in bijlage:

- klimaatportaalkaarten

Beschrijving feitelijke referentiesituatie:

¹ Vlarem II, bijlage 2.2.1: Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht in woongebied: overdag 45 dB(A), 's avonds 40 dB(A) en 's nachts 35 dB(A).

Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weersomstandigheden ten gevolge van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatverandering is een groot risico voor zowel mens als natuur. Enkele van de gevolgen zijn droogte, hittestress, overstromingen en zeespiegelstijging.

Om deze aspecten van klimaatverandering in beeld te kunnen brengen ontwikkelde de VMM het Klimaatportaal Vlaanderen, waarop verschillende gevolgen van klimaatverandering gevisualiseerd kunnen worden in verschillende scenario's². Twee uiterste scenario's, nl. het huidige scenario (in 2017) en het hoge impact (2100) scenario worden hieronder kort besproken. Voor het voorliggend plangebied zijn de aspecten hittestress en overstromingsrisico het meest relevant en bijgevolg worden deze hieronder besproken.

Hittestress

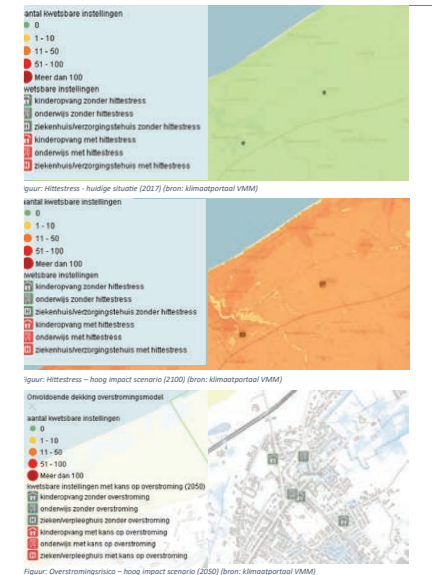
In het huidig scenario (2017) voor Middelkerke ligt het aantal hittegolfdagen op 2 dagen/jaar. In het hoge impact 2100 scenario betreft dit respectievelijk 38 dagen/jaar. Het gaat hier over een veelvoud van het aantal hittegolfdagen. Ter hoogte van het plangebied zijn enkele kwetsbare instellingen aanwezig die gevoelig zijn voor hittestress, het betreffen enkele kinderopvang en onderwijsinstellingen.

Deze stijgingen zijn het gevolg van de verwachte toenemende extremen in temperaturen alsook de verwachte toename in hittegolven. Doorheen de dag slaat de bebouwing warmte op in de stenen door middel van hun hoge warmtecapaciteit. Later op de dag, wanneer de luchttemperatuur daalt, wordt de opgeslagen warmte weer vrijgegeven aan de lucht. Hierdoor zal de luchttemperatuur gedurende langere tijd hoger zijn en bijgevolg de drempelwaarden voor temperatuur meer overschreden worden. Deze hogere temperaturen leiden tot een hogere blootstelling van de kwetsbare bevolking (kinderen < 4 jaar en ouderen > 65 jaar) aan de hittestress. Dit effect is het grootste in dichtbebouwde gebieden. Wordt de volledige kaart van Vlaanderen bekeken, valt het op dat er in de kustgemeenten gemiddeld minder hittegolfdagen voorkomen dan in de rest van Vlaanderen en dan voornamelijk de stedelijke gebieden. Dit is gelinkt aan de (grotere) aanwezigheid van groenelementen en de zee die een verkoelende factor vormt.

Overstromingsrisico

Klimaatverandering brengt nattere winters en intensere neerslag met zich mee, wat kan leiden tot overstroming door de intense neerslag of overstroming vanuit rivieren. Door deze veranderingen kunnen gebieden die tot nu toe nog niet overstromden overstromingsgevoelig worden.

Om zicht te krijgen op het overstromingsrisico werden de 2 Klimaatportaal Vlaanderen 2021: Kaarten en cijfers [online] <https://klimaat.vmm.be/nl/kaartapplicatie-thema-1> (Geraadpleegd op 15-10-2021)



Klimaatportaalkaarten bron: Geopunt

wateroverlastkaarten van het klimaatportaal van de VMM geraadpleegd. Algemeen wordt voor Vlaanderen verwacht dat zowel het percentage gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen, alsook het percentage gevaarlijk overstroombare gebieden zal stijgen. Voor de huidige situatie (20017) waren geen gegevens aanwezig op het klimaatportaal. Voor het hoog impact scenario (2050) wordt onderstaande figuur weergegeven. Hieruit kan afgeleid worden dat ter hoogte van het plangebied geen echte problemen verwacht worden mbt wateroverlast

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische situatie

Aangezien eenzelfde bestemming blijft aangehouden, maar er voornamelijk sprake is van een verfijning en optimalisatie van de voorschriften kan aangenomen worden dat de effecten t.a.v. klimaat gelijk of zelf beperkt positiever zullen uitvallen dan de huidige planologische situatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie:

De hittestresskaarten leren ons dat er ter hoogte van het plangebied een risico is op hittestress. De aanwezigheid van groenelementen (tuinen, parken, bomen) zorgt voor verkoeling. Naast het voorzien van groenelementen dient ook architecturaal aandacht uit te gaan naar het gebruik van materialen om de hittestress zoveel mogelijk te beperken.

De potentiële aangroei van overstroombare gebieden is over het algemeen voor het plangebied beperkt. Echter dient er rekening mee gehouden te worden dat het planvoornemen een significante toename van verharding zal betekenen voor het plangebied. Op heden bestaat deze namelijk uit een braakliggend terrein waar het regenwater ongehinderd kan infiltreren in de bodem. De verharding zelf dient zoveel als mogelijk waterdoorlatend te worden uitgevoerd en maatregelen om het regenwater op te vangen en te hergebruiken dienen genomen te worden. Door het nemen van deze maatregelen kan het risico op overstromingsgevoeligheid in het hoog impact scenario behouden blijven als beperkt.

Conclusie

Middels het nemen van de nodige maatregelen om de hittestress tegen te gaan (voorzien van groenelementen en materialisatie van de gebouwen) en maatregelen om het overstromingsrisico te beperken (waterdoorlatende verharding en het vasthouden/recuperatie van regenwater op eigen terrein) kunnen de effecten ten aanzien van klimaat als niet aanzienlijk beschouwd worden.

GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen ten gevolge van voorliggend planvoornemen.

CONCLUSIE

Op basis van de bespreking van de milieueffecten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet resulteert in aanzienlijk negatieve effecten. Er zijn echter wel verschillende aandachtspunten en aanbevelingen gemaakt binnen de verschillende disciplines om deze effecten verder te kunnen beperken of zelf positief te maken:

- Maatregelen ten gunste van duurzame vervoerswijzen zijn nodig. Mogelijkheden zijn fietsvergoedingen voor werknemers, ruimte voor fietsstaplplaatsen en fietsverhuur en communicatie over openbaar vervoer
- Infrastructurele maatregelen in het kader van duurzame mobiliteit:
 - Inrichten van de Bassevillestraat als fietsstraat, minimaal voor het gedeelte dat behoort tot de kustfietsroute. Voor voetgangers worden best ook voorzieningen getroffen.
 - Het voorzien van breed voetpad op domein Duinenzicht tussen de Hoveniersstraat en [het hoogteaccent](#)
 - De aanleg van een verkeerstafel op het kruispunt Bassevillestraat – Essex Scottishlaan
 - Een verbreding van de rijweg, naast aanleg van een voetpad in de Hoveniersstraat ter hoogte van de Bassevillestraat.
- Voldoende verlichting te voorzien en de fietsenstallingen op een veilige locatie te voorzien. Ook de kwalitatieve inrichting van de open ruimte door middel van inheems, streekeigen groen vormt een belangrijk aandachtspunt.
- Maximaal twee ondergrondse verdiepingen
- Aangepast bemalingsconcept om het zoet-zoutevenwicht niet te verstoren.
- Aandacht voor duurzame waterhuishouding en ecologische inrichting op projectniveau
- Aanbevolen wordt om minimaal gedurende het verblijf duurzame vervoersopties maximaal te promoten en hiervoor de nodige infrastructuur te voorzien.
- Maatregelen in functie van beperken van hittestress: voorzien van groenelementen en materialisatie van de gebouwen
- Maatregelen om het overstromingsrisico te beperken: waterdoorlatende verharding en het vasthouden/recuperatie van regenwater op eigen terrein



6. TECHNISCHE BEPALINGEN

6.1 Watertoets

6.2 RVR Toets

6.3 Op te heffen voorschriften

6.4 Register planbaten/planschade

6.1 WATERTOETS

ALGEMEEN KADER

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad, 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

“Art.8, hoofdstuk 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op duurzaam gebruik van water door de mens, op de flora, de fauna, de bodem, de licht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.”

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2003 (nr. 350, p. 58326) trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

TOEPASSING OP HET PLANGEBIED

Watertoetskaarten

In het plangebied en directe zijn omgeving bevinden zich geen waterlopen. Op ca. 150m ten westen bevindt zich een waterloop van de tweede categorie, Het Geleed.

Volgens de watertoetskaarten is het studiegebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het gebied is niet infiltratiegevoelig.

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig.

Waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het studiegebied. Het studiegebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Signaalgebied

Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het studiegebied.

Zoneringsplan

Het volledige plangebied is gesitueerd in een zone aangeduid als prioritair te plaatsen IBA. Het projectgebied is volledig omgeven door centraal gebied en is dus aangesloten op de openbare riolering.

6.2 RVR TOETS

De RVR-toets is een middel om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

De startnota werd voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies. Hierin werd aangegeven dat:

Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;

Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;

Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en **er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Het volledige advies wordt toegevoegd in bijlage bij deze nota.

6.3 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk RUP is gelegen in het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen) en de verdere verfijning ervan in BPA Westende-Dorp (d.d. 03/10/1984) en Westende-Bad (d.d. 25/06/2008)

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van zone voor dag- en verblijfsrecreatie uit het gewestplan Oostende - Middenkust.

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit BPA Westende-Bad:

- Zone 9 : Zone voor openluchtrecreatieve verblijven

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit BPA Westende-Dorp:

- Zone 6a : Zone bestemd voor het aanleggen van terreinen voor verblijfsrecreatie

Dit gemeentelijk RUP vervangt de voorschriften van volgende zones uit RUP 29 Zon en Zee (2012):

- art 1 : Zone voor verblijfsrecreatie

6.4 REGISTER PLANBATEN/ PLANSCHADE

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Gebruikersschade/compensatie

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/ gebruikersschade/ compensatie.

Planbaten/planschade

Er zijn geen gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten of planschade.



7. BIJLAGEN

7.1 RVR-toets

7.2 Kaartenbundel

7.3 Masterplan

7.1 RVR-TOETS

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Middelkerke

uw bericht van 07/03/2022	uw kenmerk RUP_35011_214_00042_00001	ons kenmerk RVR-AV-1596	bijlagen Gegevens RVR-toets
-------------------------------------	--	-----------------------------------	---------------------------------------

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Duinenzicht"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 07/03/2022, met ref. RVR-AV-1596), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_35011_214_00042_00001

RUP titel RUP Duinenzicht

Initiatiefnemer gemeente Middelkerke

Plangebied



Toets uitgevoerd op 07/03/2022

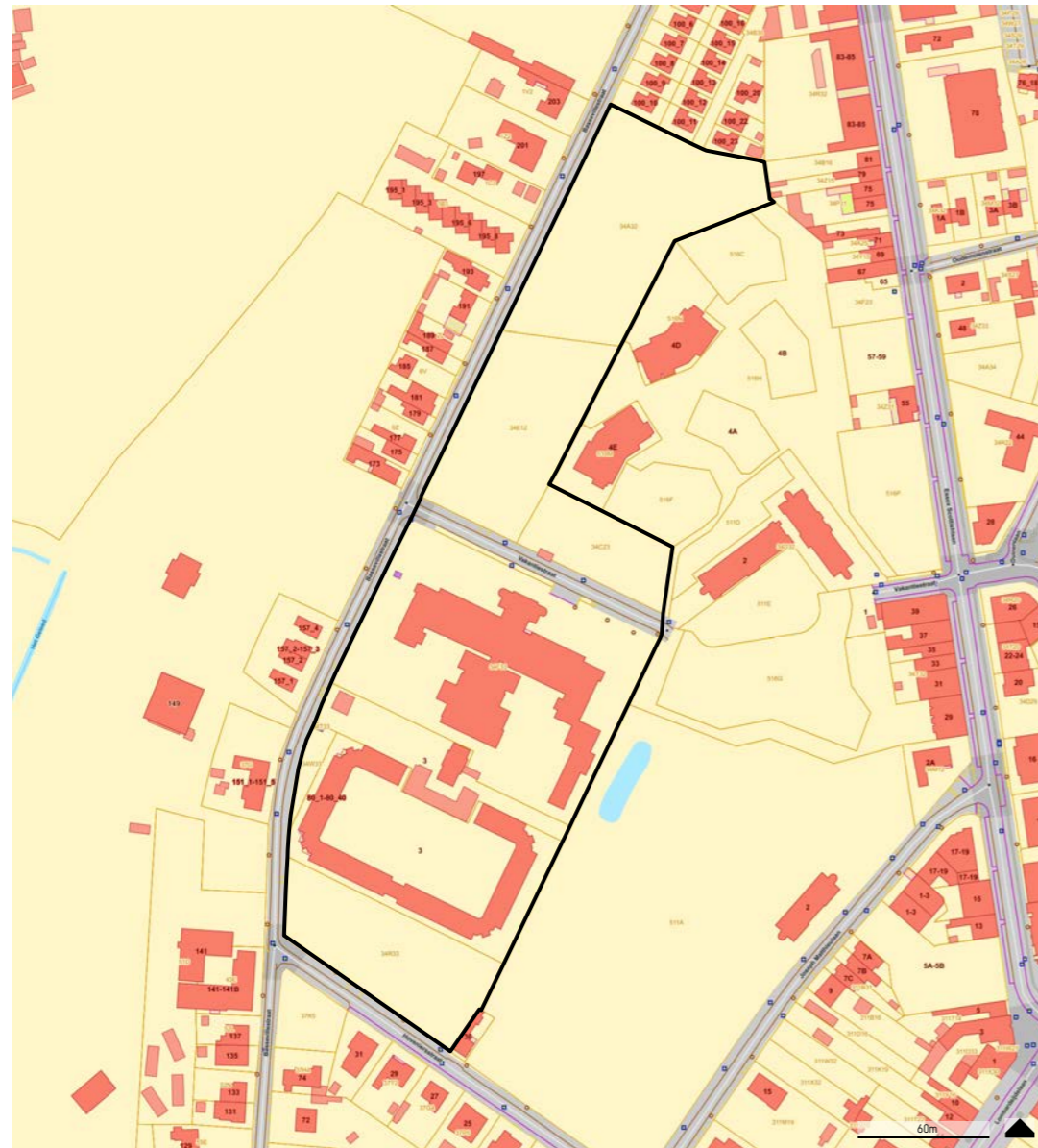
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

7.2 KAARTENBUNDEL



RUP Duinenzicht
Middelkerke
2
GRB

projectgebied




RUP Duinenzicht
Middelkerke
1
LIGGINGSPLAN

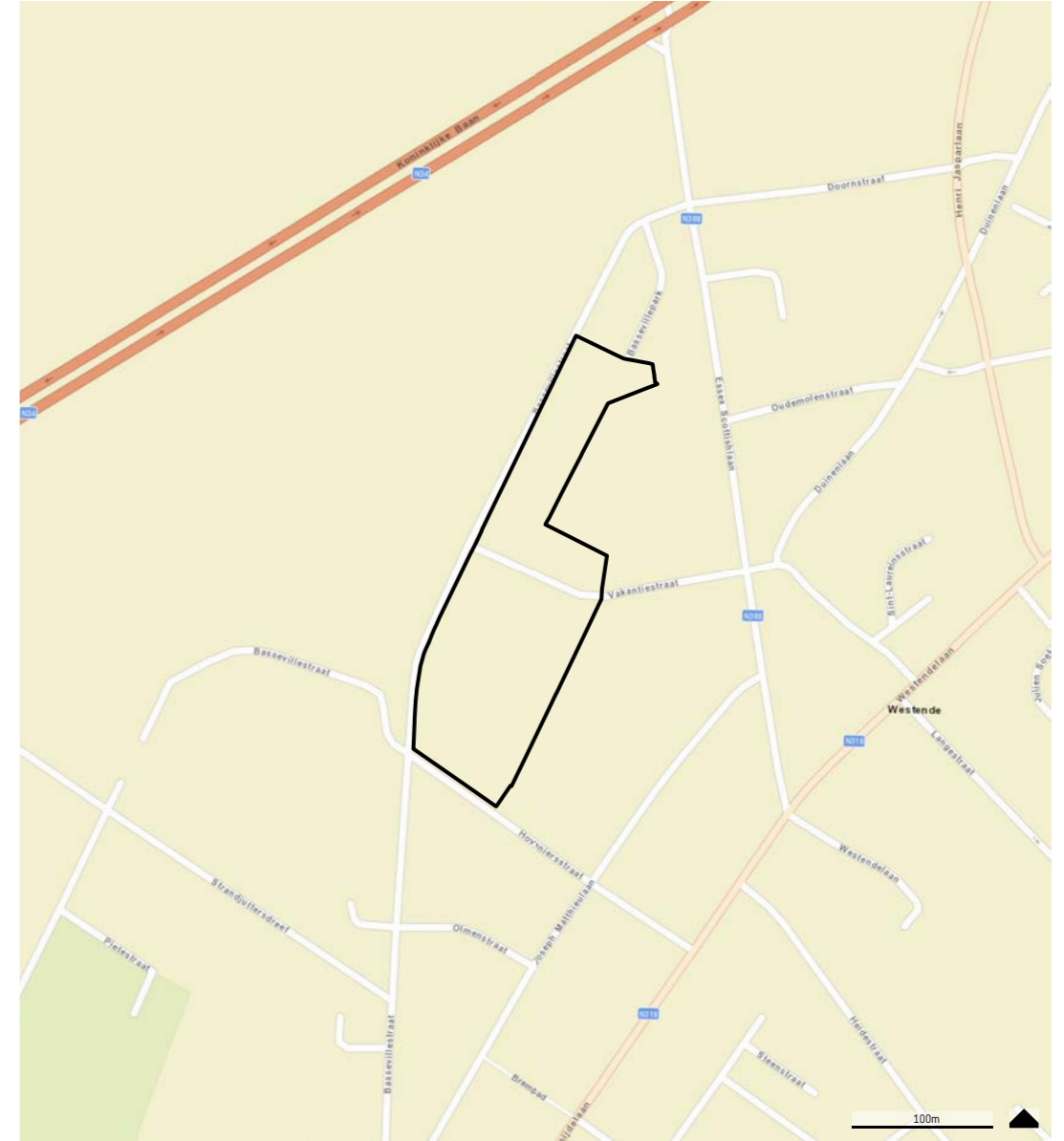
projectgebied





RUP Duinzicht
Middelkerke
4
ORTHOFOTO

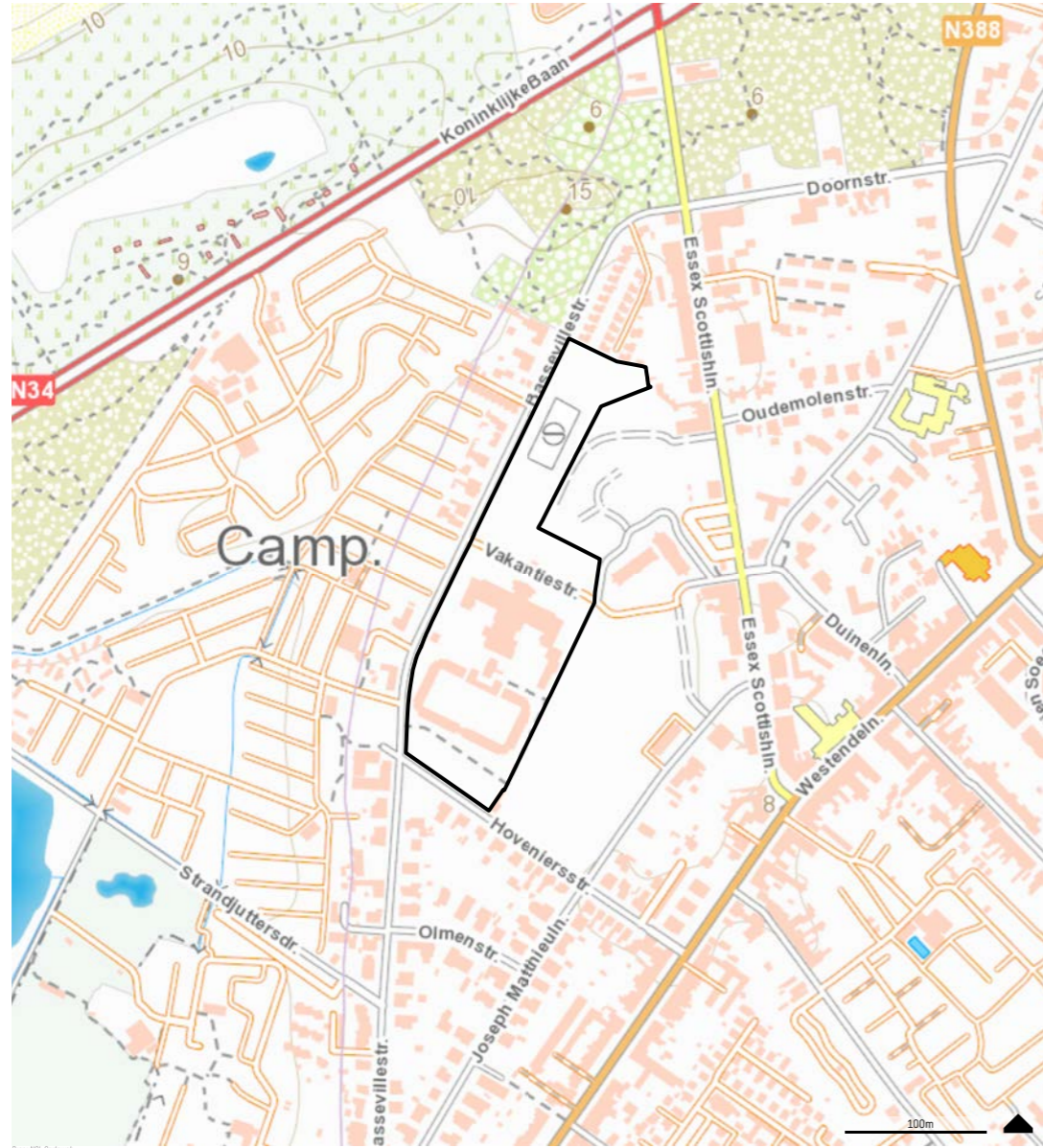
 projectgebied



RUP Duinzicht
Middelkerke
5
STRATENATLAS

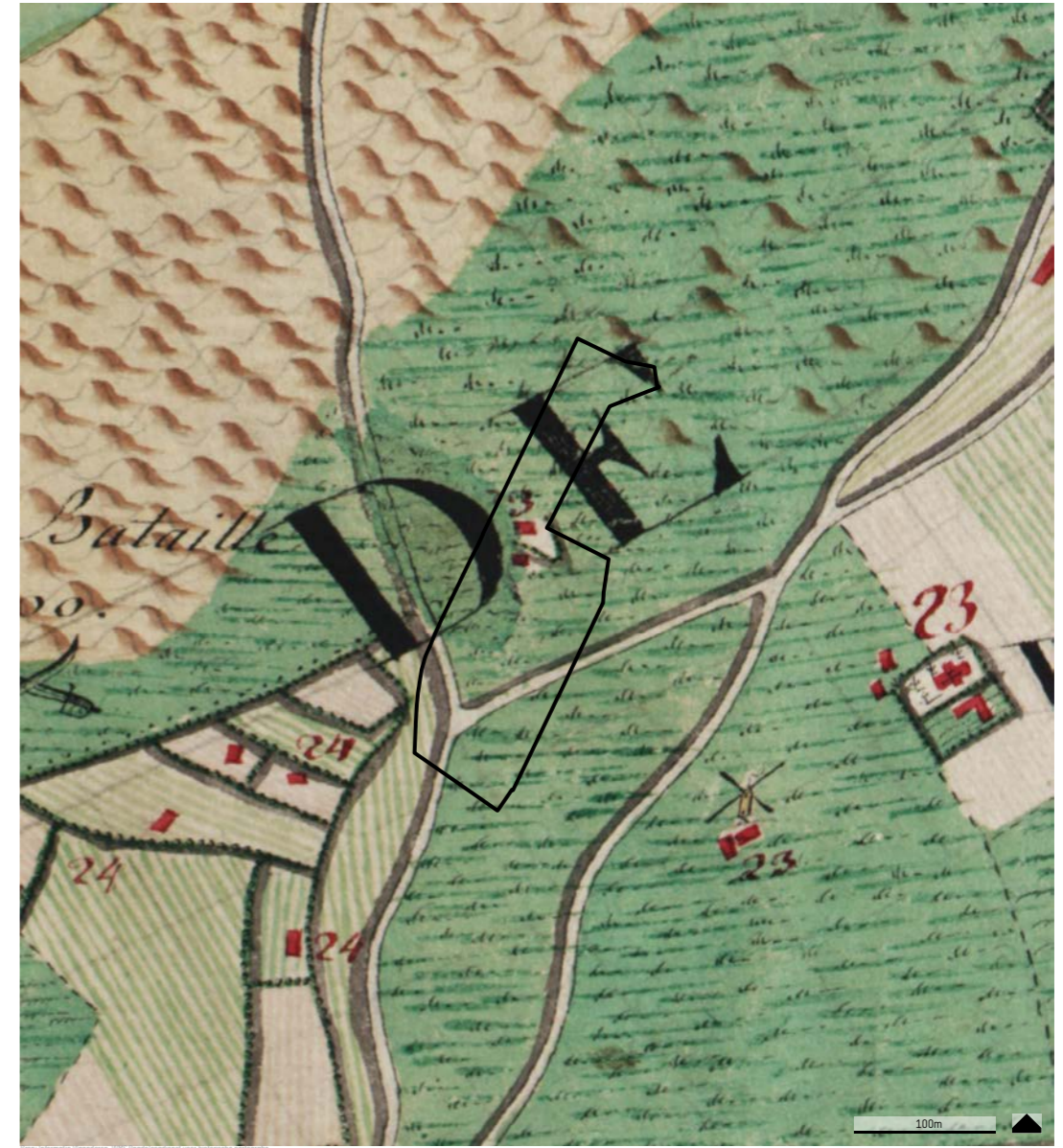
 projectgebied





RUP Duinzicht
Middelkerke
3
TOPOKAART

□ projectgebied



RUP Duinzicht
Middelkerke
8
FERRARISKAART

□ projectgebied





RUP Duinzicht
Middelkerke
7
ATLAS DER BUURTWEGEN

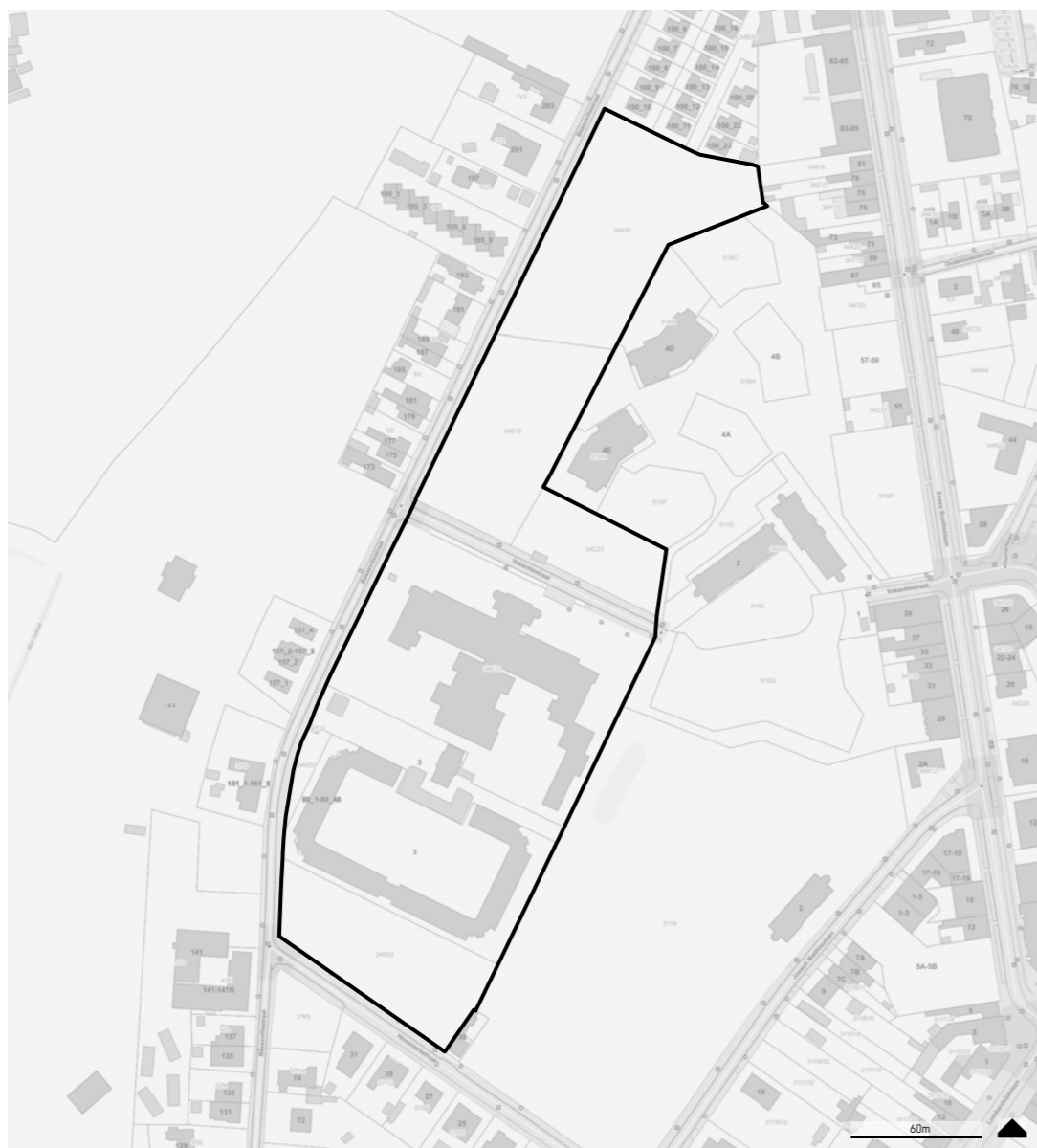
projectgebied



RUP Duinzicht
Middelkerke
12
ARCHEOLOGIE

- projectgebied
- archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
- gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
- archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie geheten (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologische elementen (CAI)





bron: WMS DRE WFS MercatorNref - download WFS-0102-01_2022-04-28

- projectgebied
- Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
- overgangszones
- cultuurhistorische landschappen
- stads-en dorpsgezichten
- archeologische sites
- monumenten
- Unesco werelderfgoed
- Unesco Werelderfgoed - bufferzones
- Unesco Werelderfgoed - kernzones

RUP Duinenzicht
Middelkerke
14
ONROEREND ERFGOED
BESCHERMINGEN

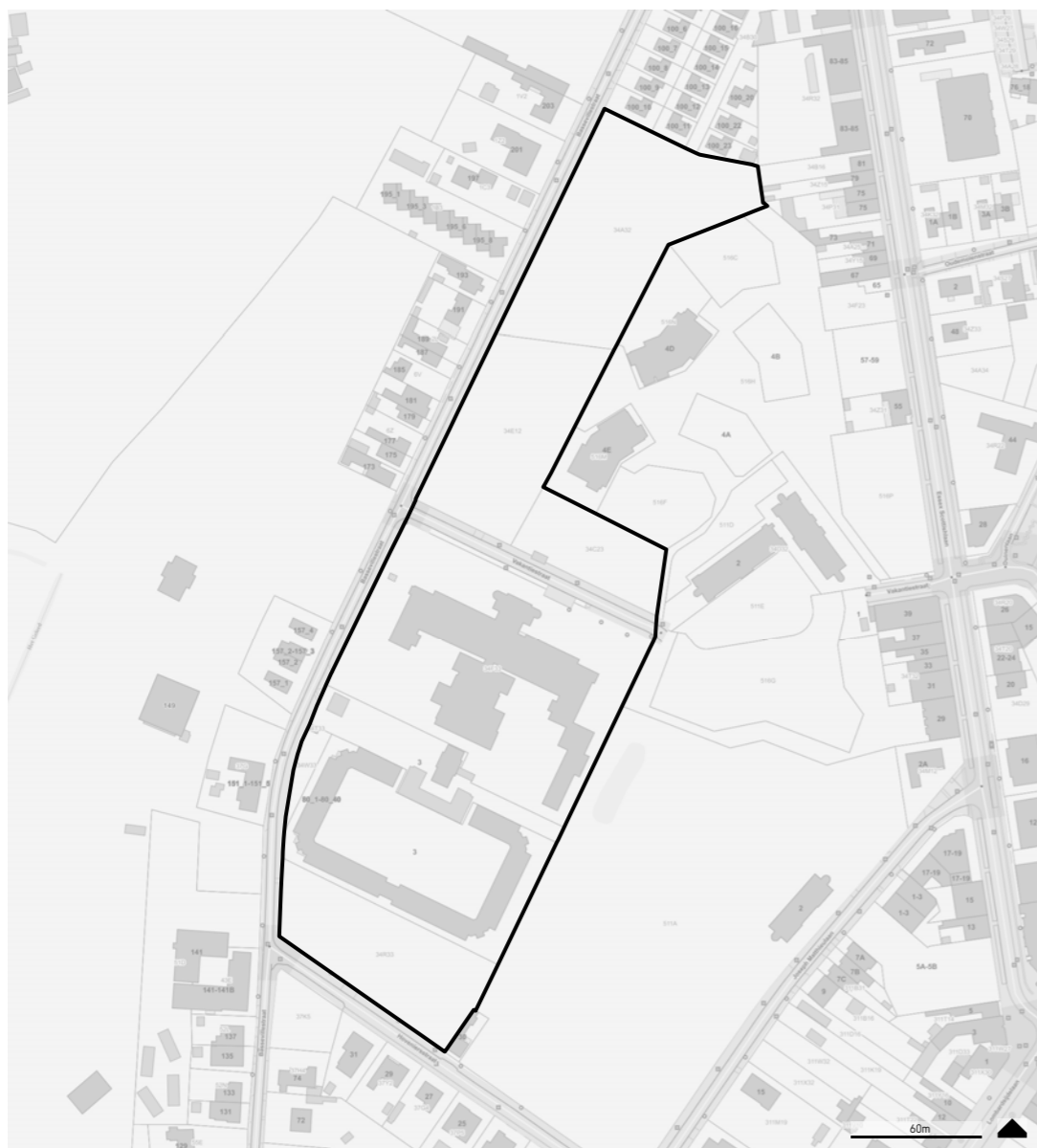


bron: WMS DRE WFS MercatorNref - download WFS-0102-01_2022-04-28





- projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- landschappelijk erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)
- bouwkundig erfgoed
- historische tuinen en parken
- houtige beplantingen
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- bouwkundig erfgoed - gehelen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

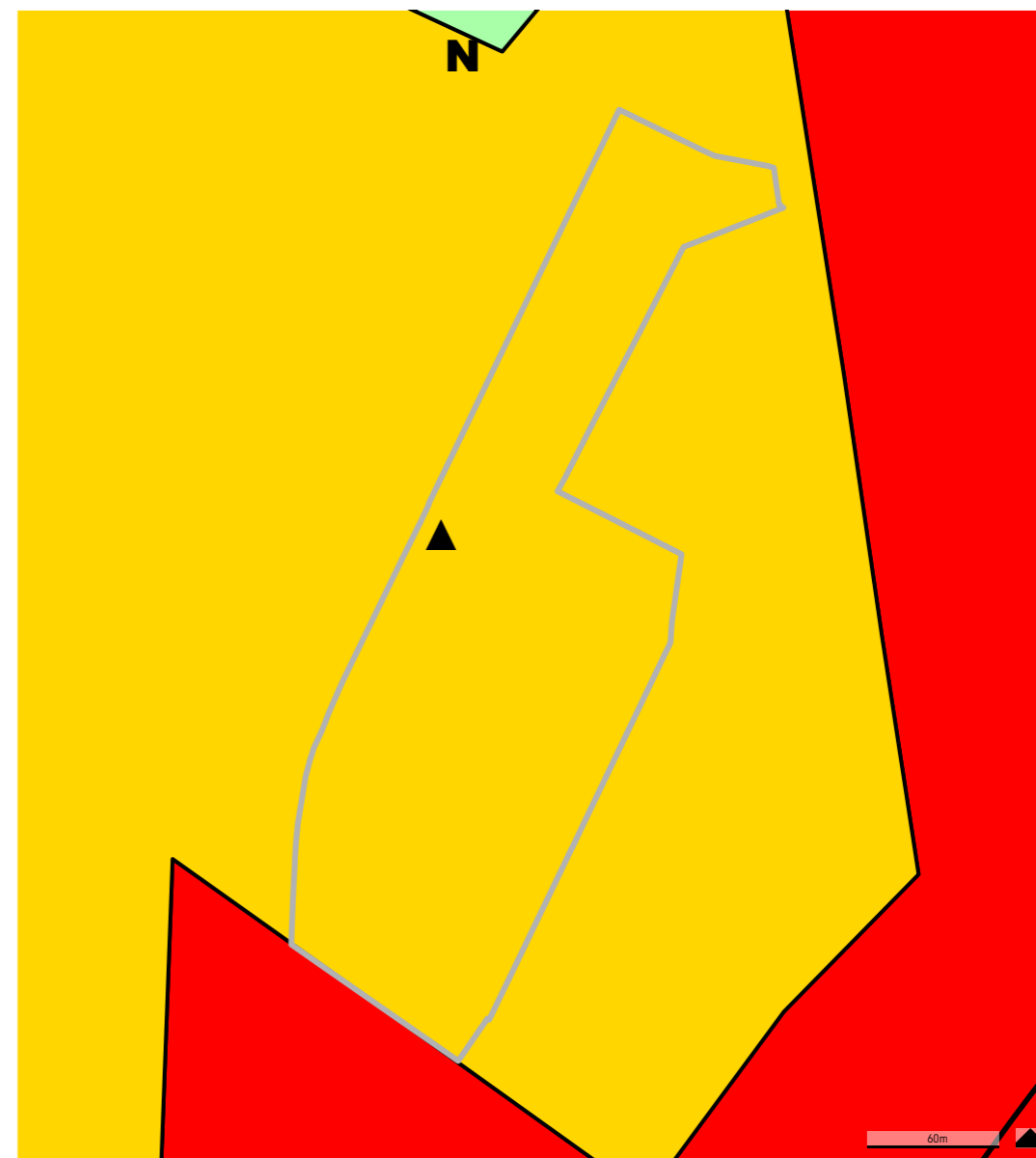
RUP Duinenzicht
Middelkerke
15
ONROEREND ERFGOED
INVENTARISSEN










RUP Duinzicht
Middelkerke
13
ONROEREND ERFGOED
LANDSCHAPSATLAS

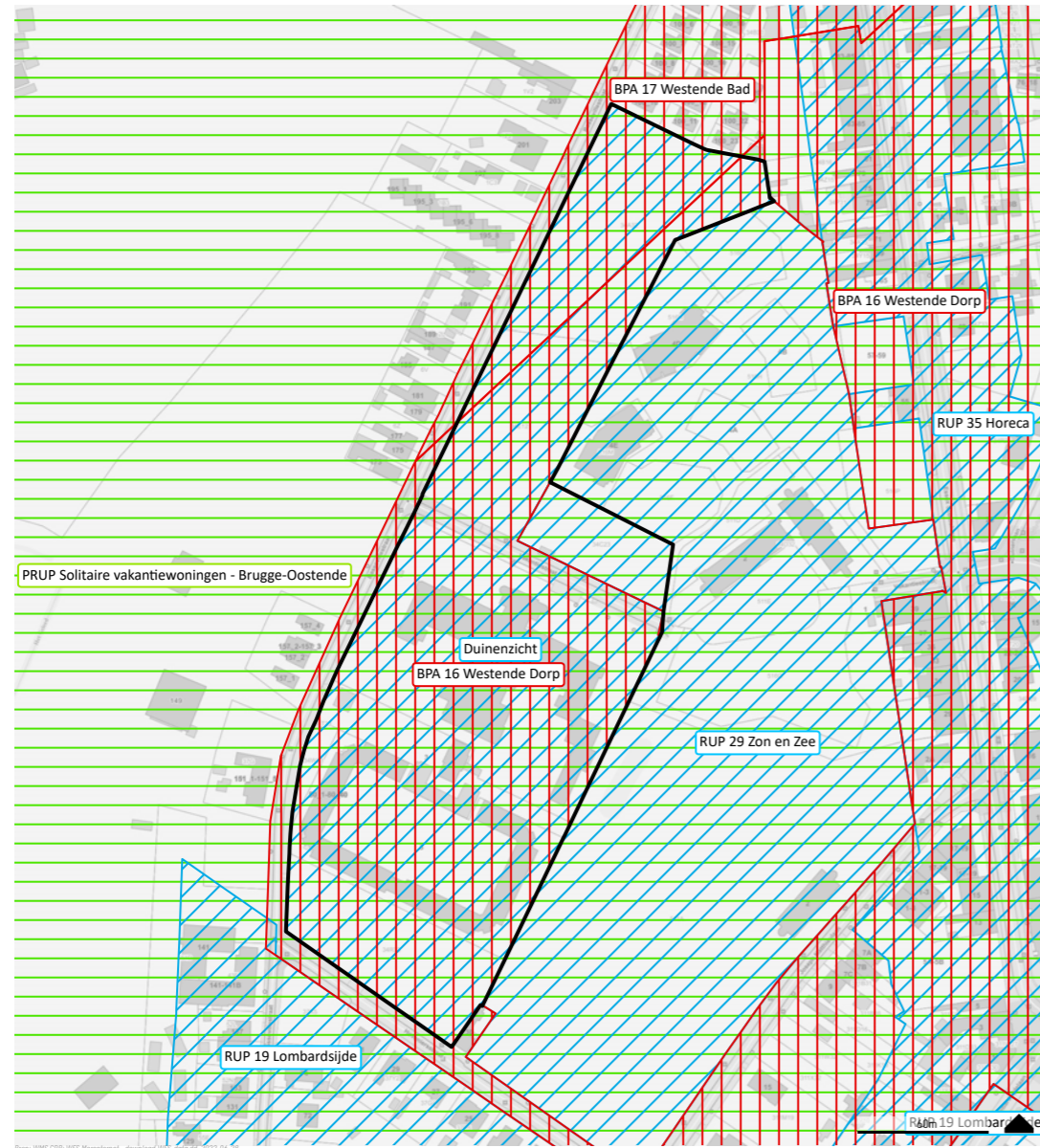
-  projectgebied
-  beheersplannen
-  landschapsatlas vastgestelde inventaris
-  erfgoedlandschappen (indicatief)



RUP Duinzicht
Middelkerke
10
GEWESTPLAN

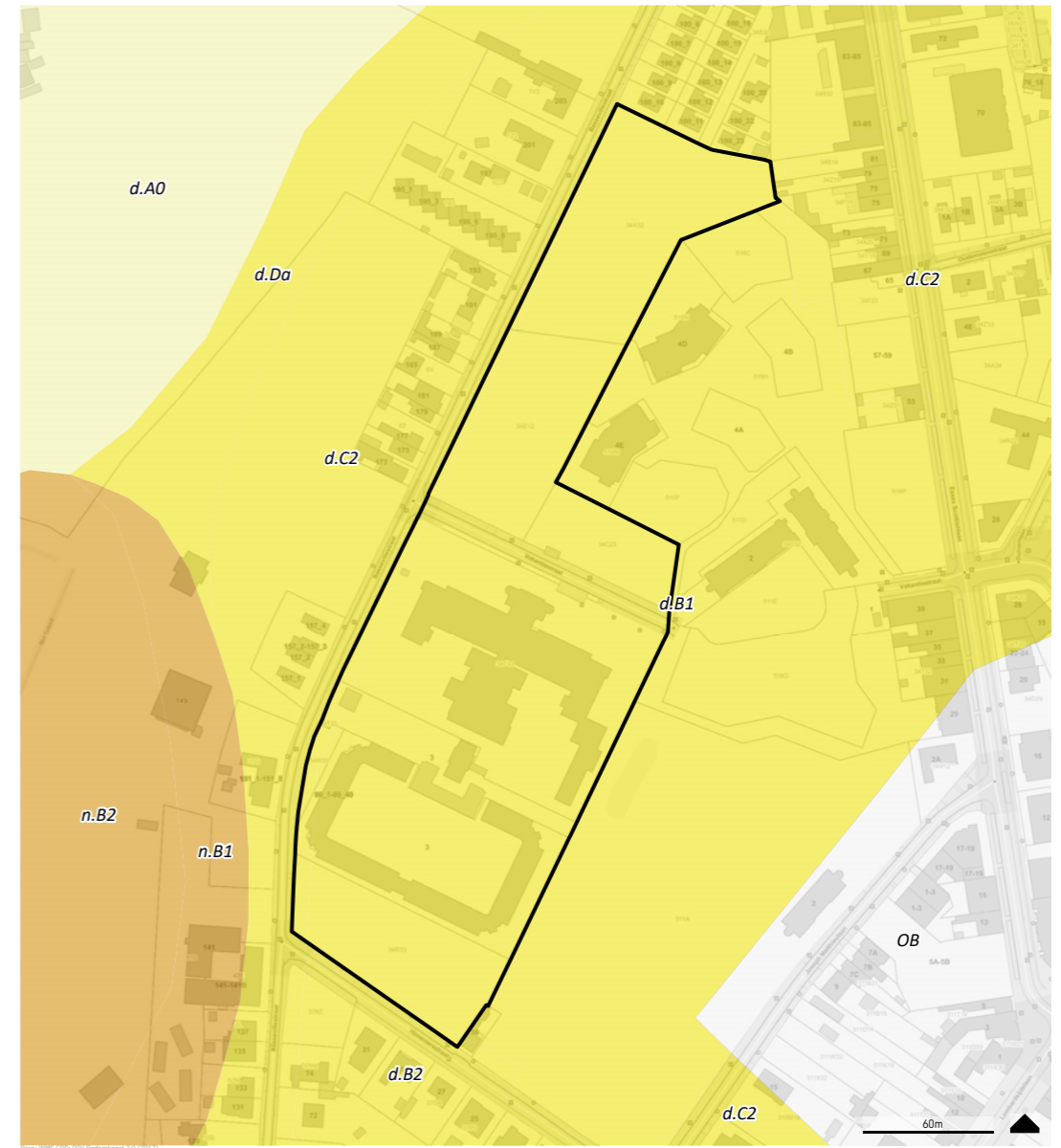
-  projectgebied
-  150c - bestaande hoofdverkeerswegen
-  0100 - woongebieden
-  0402 - gebieden voor verblijfrecreatie
-  0701 - natuurgebieden (N)





RUP Duinenzicht
Middelkerke
11
BPA's en RUP's

- projectgebied
- Bestemmingsplannen
- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP



RUP Duinenzicht
Middelkerke
16
BODEMKAART

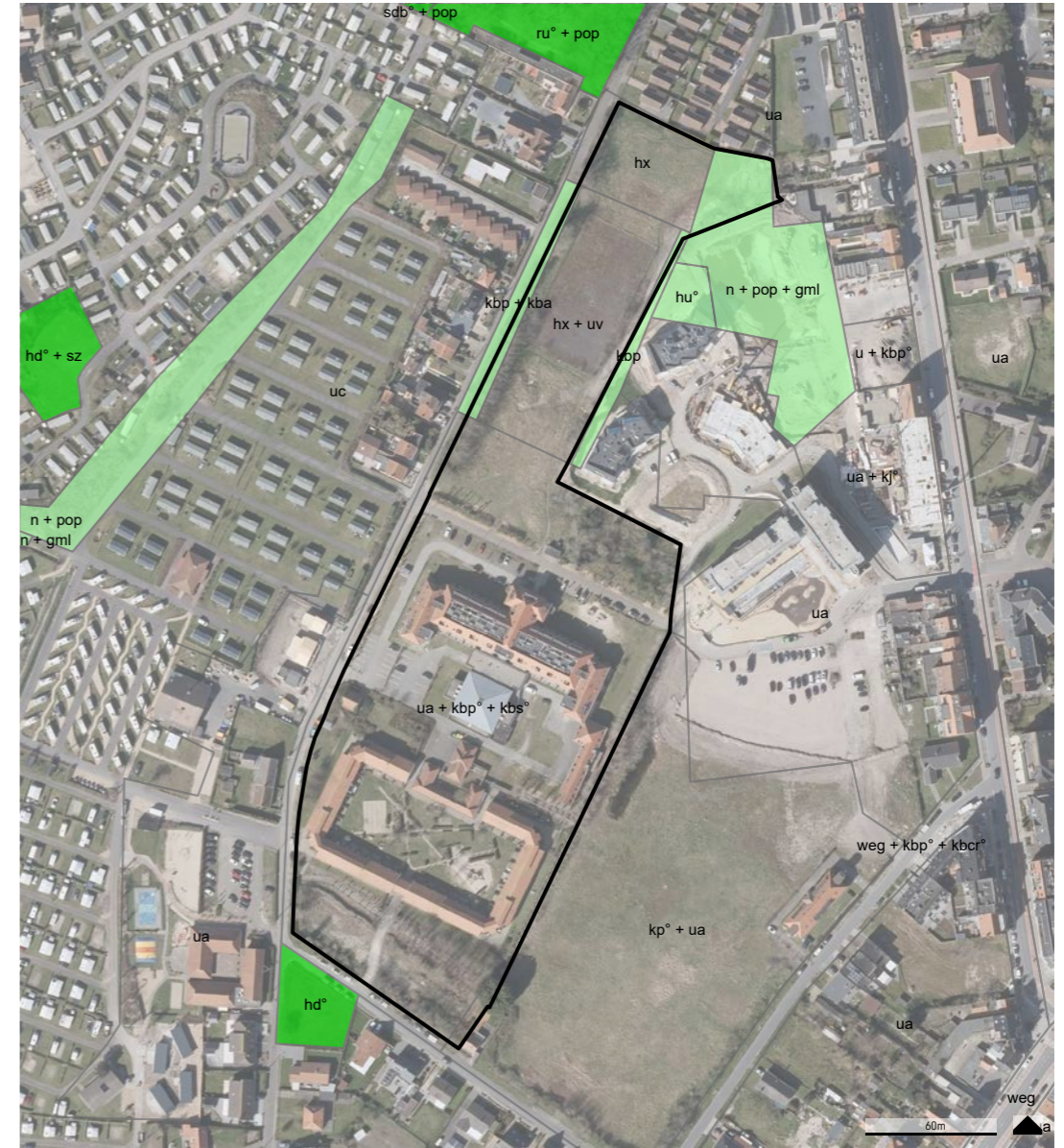
- projectgebied
- bodemkaart
- Antropogeen
- Hoge kustduin
- Kustduingrond
- Schor polders





RUP Duinzicht
Middelkerke
17
BODEMONDERZOEK OVAM

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| projectgebied | <u>bodemonderzoeken en saneringen</u> |
| <u>schadegevallen en meldingen</u> | Sitebesluit |
| Evaluatierapport schadegeval | Oriënterend bodemonderzoek |
| Melding schadegeval | Beschrijvend bodemonderzoek |
| Vaststelling schadegeval | Bodemsaneringsproject |
| Melding bodemverontreiniging | Eindevaluatieonderzoek |



RUP Duinzicht
Middelkerke
18
**BIOLOGISCHE
WAARDERINGSKAART**

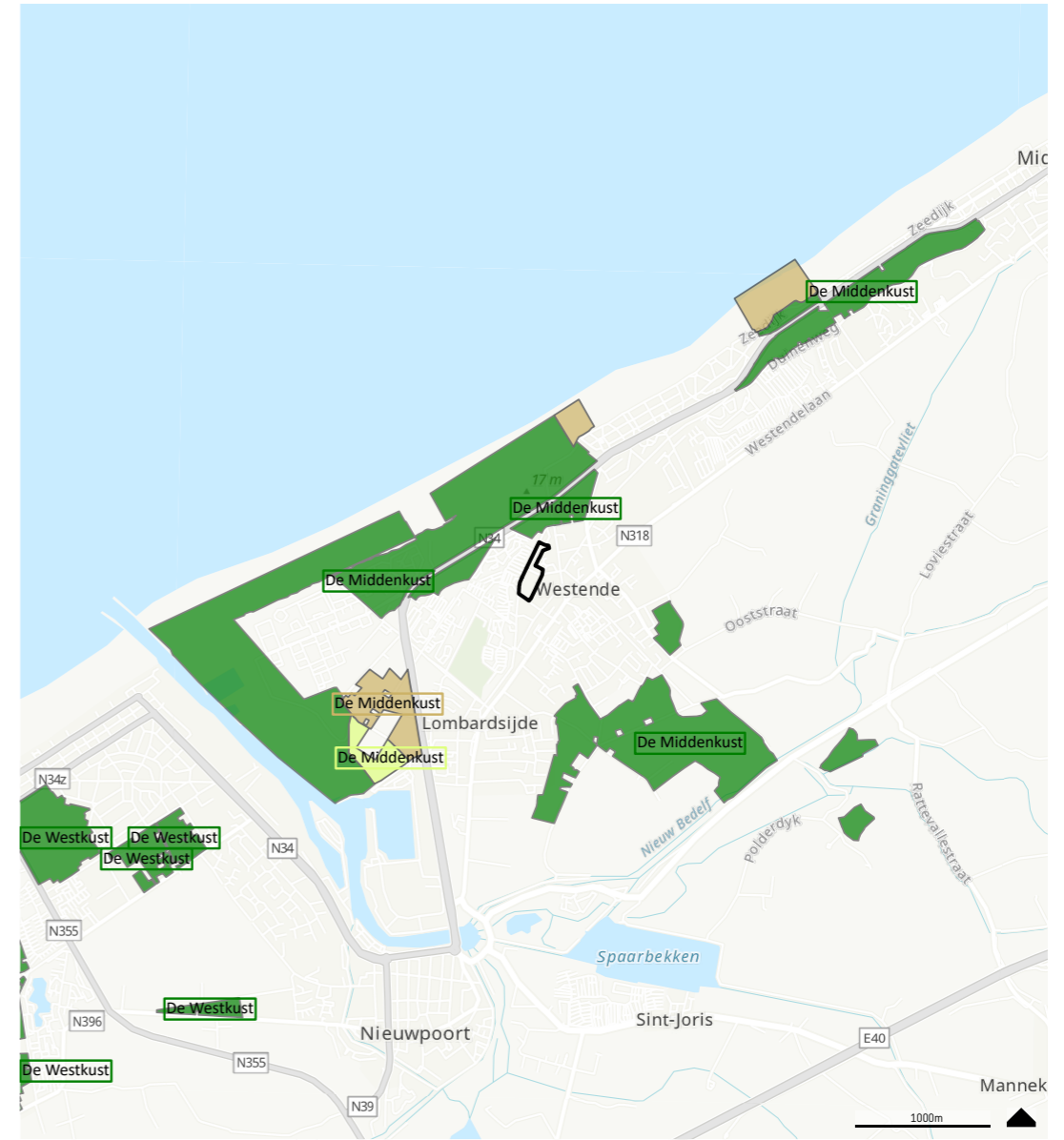
- | |
|--|
| projectgebied |
| belangrijke faunistische waarde |
| <u>BWK-zone:</u> |
| Biologisch minder waardevol |
| Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen |
| Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen |
| Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |
| Biologisch waardevol |
| Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |
| Biologisch zeer waardevol |





RUP Duinzicht
Middelkerke
20
**NATURA 2000 HABITAT
EN BOSWIJZER**

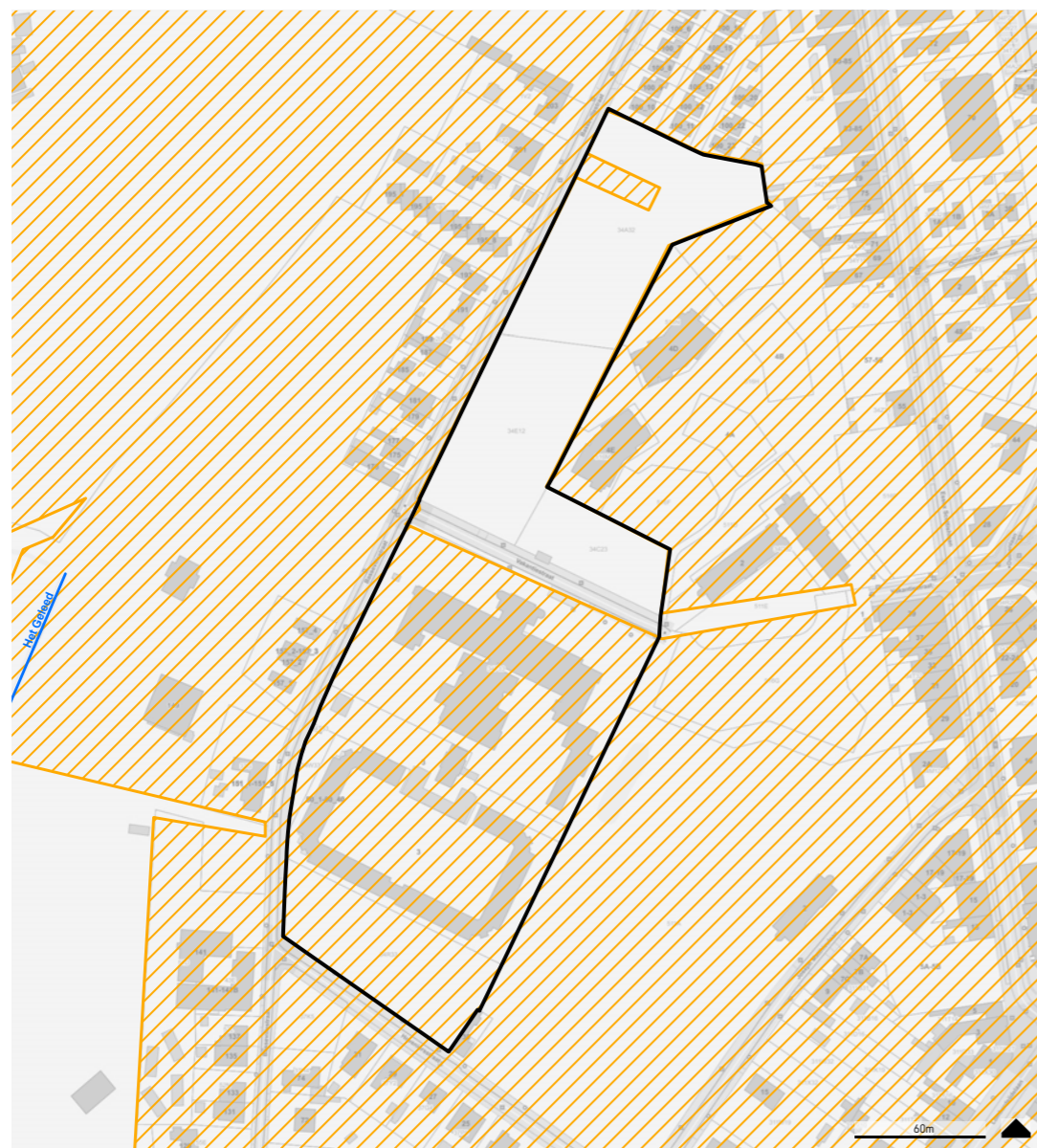
- projectgebied
- Bos
- Habitat
- Onzeker habitat
- VHA-waterlopen
- Deels habitat



RUP Duinzicht
Middelkerke
21
VEN

- projectgebied
- VEN/ IVON-gebied:
- Grote Eenheden Natuur
- Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied

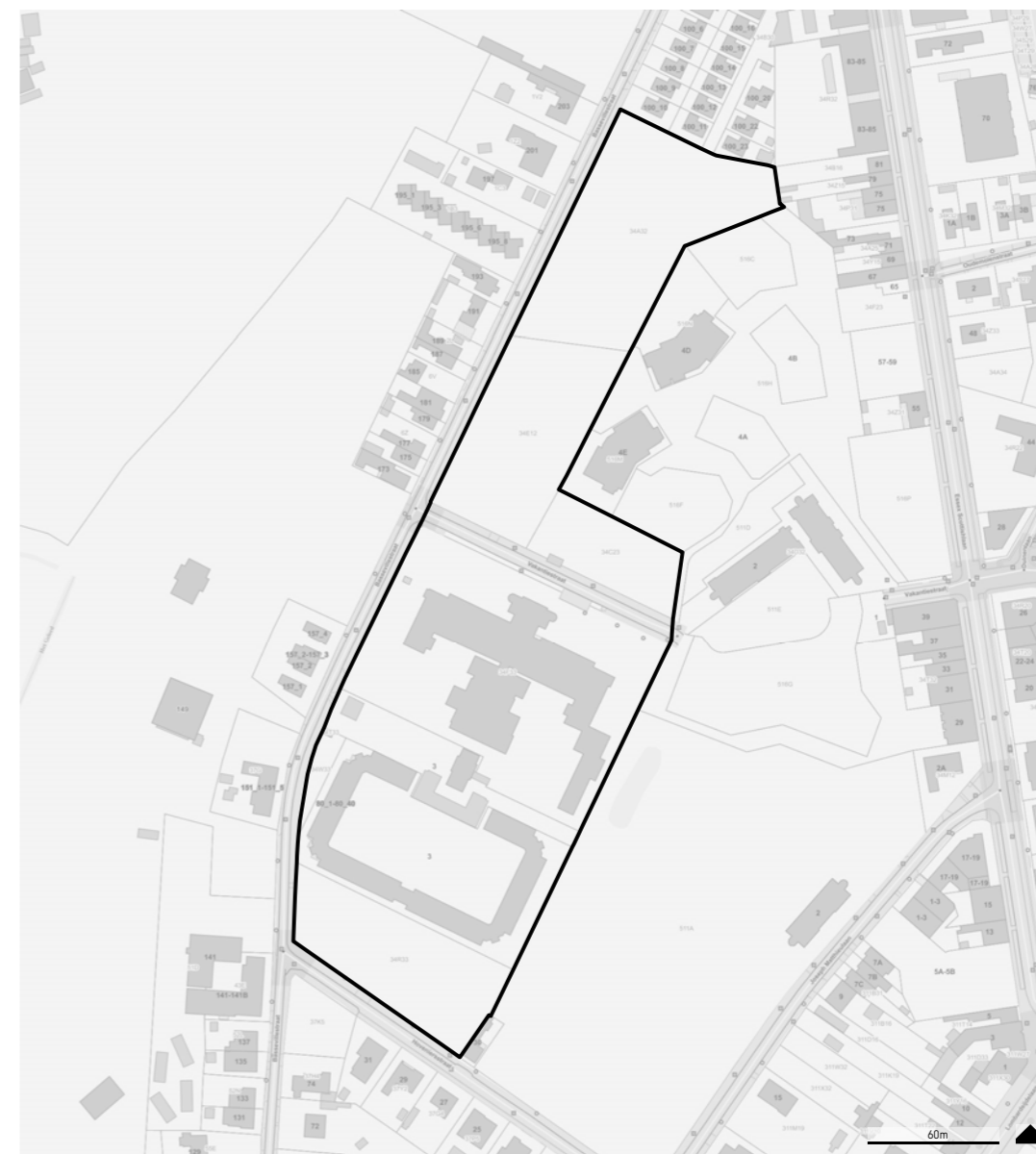




Bron: WNSC DRE, WFS Mensenkerke WVA, WNS VPM (bouwrijke) buitengebieden - Schiedagen - Gemeente WFS - versie 02, 2022-03-09

RUP Duinzicht
Middelkerke
26
VMM ZONERINGEN

- projectgebied
- VHA-watertopen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland



Bron: WNSC DRE, WNS VPM Signaalgebieden

RUP Duinzicht
Middelkerke
25
VMM SIGNAALGEBIEDEN

- projectgebied
- Bouwrijpe opgave
- Verscherpte watertoets

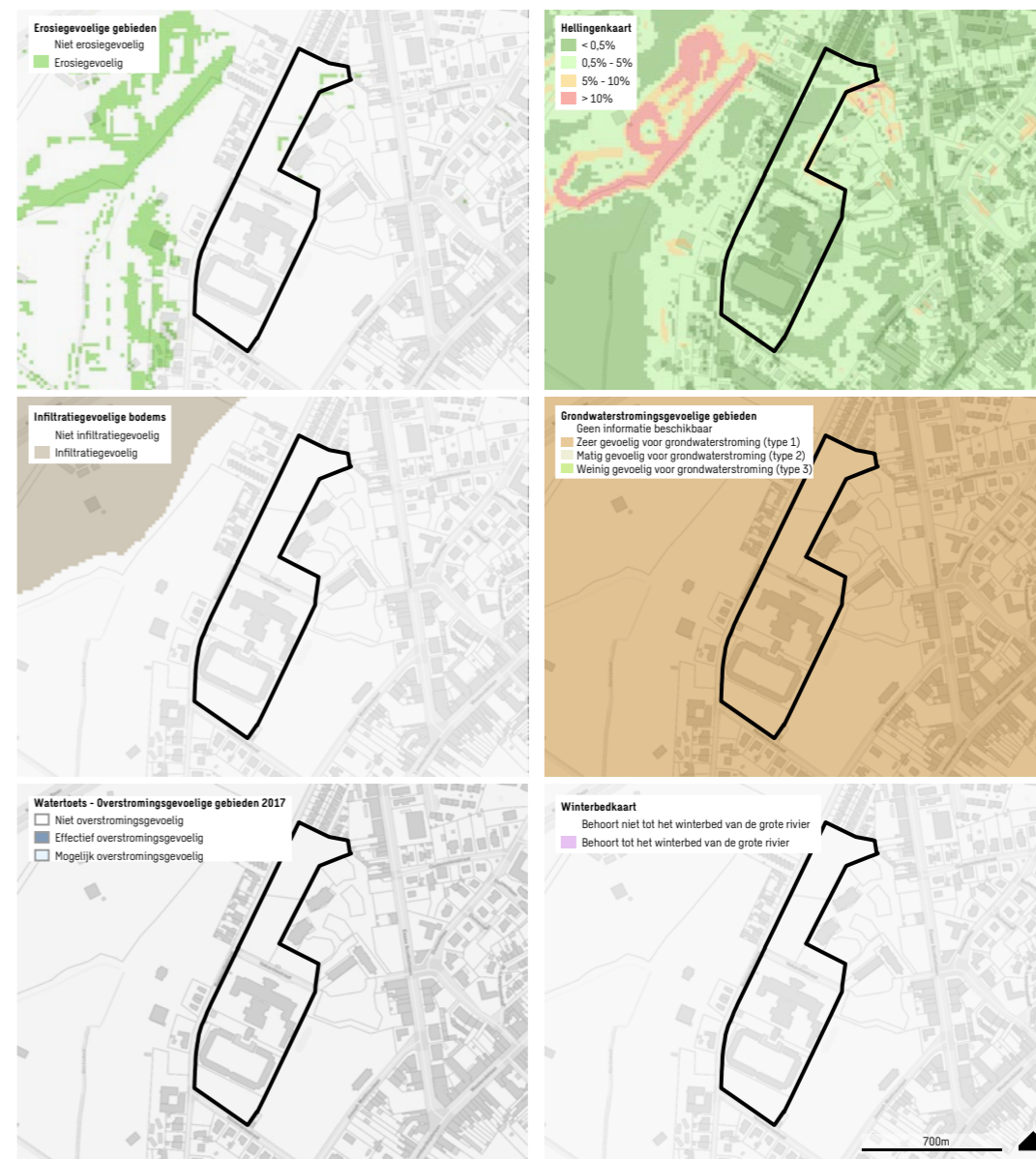




bron: SWDC DHD, SWDC AVI, Virtueel Hoogtebestand Vlaanderen 1



RUP Duinenzicht
Middelkerke
6
DIGITAAL HOOGTEMODEL

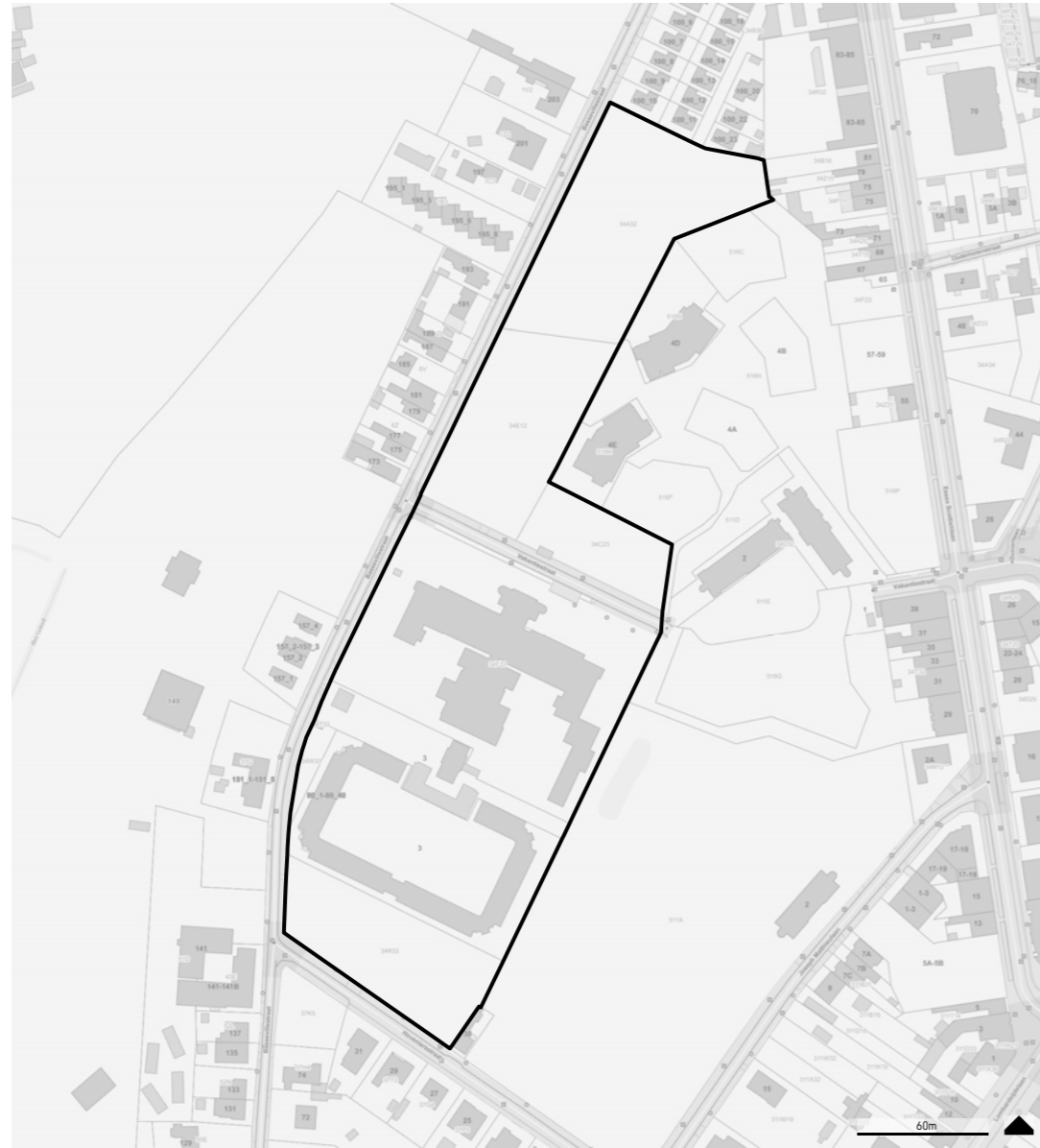


bron: SWDC DHD, SWDC VPM Watertoets, SWDC 2017

projectgebied

RUP Duinenzicht
Middelkerke
23
WARTERTOETS



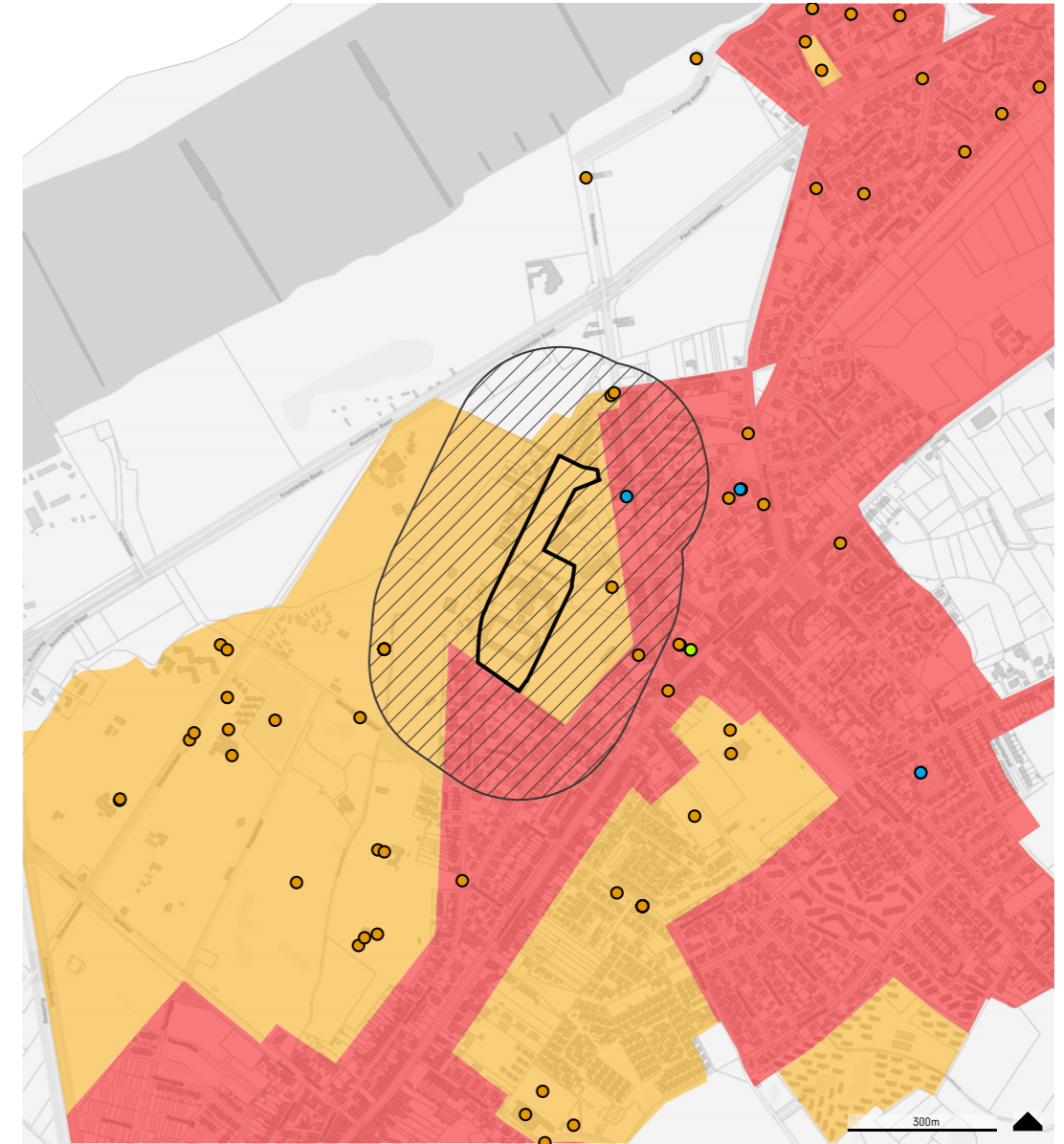


Bron: WMS DRG, Waterloos 2017

RUP Duinenzicht
Middelkerke
24
**OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN**

Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- ▭ projectgebied



Bron: WMS DRG, WFS Mensveilig 401 (ongepast) - download WFS-geometrie WMS-DRG-2017

RUP Duinenzicht
Middelkerke
9
**EXTERNE
MENSVEILIGHEID**

- ▭ projectgebied
- ▨ projectgebied buffer 200m
- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie
- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)
- Sevesobedrijven:**
- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven
- Seveso consultatiezones:**
- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven





Figuur: Geluidsbelastingkaart wegverkeer Lden (2016)



Figuur: Geluidsbelastingkaart wegverkeer Lnigt (2016)

Bron: Klimaatportaal VMM

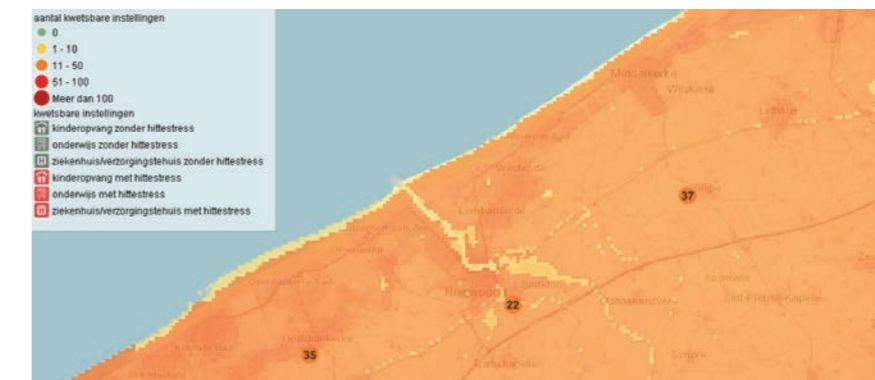
Omgevingsanalyse

RUP Duinenzicht
Middelkerke

GELUIDSBELASTINGSKAARTEN



Figuur: Hittestress - huidige situatie (2017) (bron: klimaatportaal VMM)



Figuur: Hittestress – hoog impact scenario (2100) (bron: klimaatportaal VMM)



Figuur: Overstromingsrisico – hoog impact scenario (2050) (bron: klimaatportaal VMM)

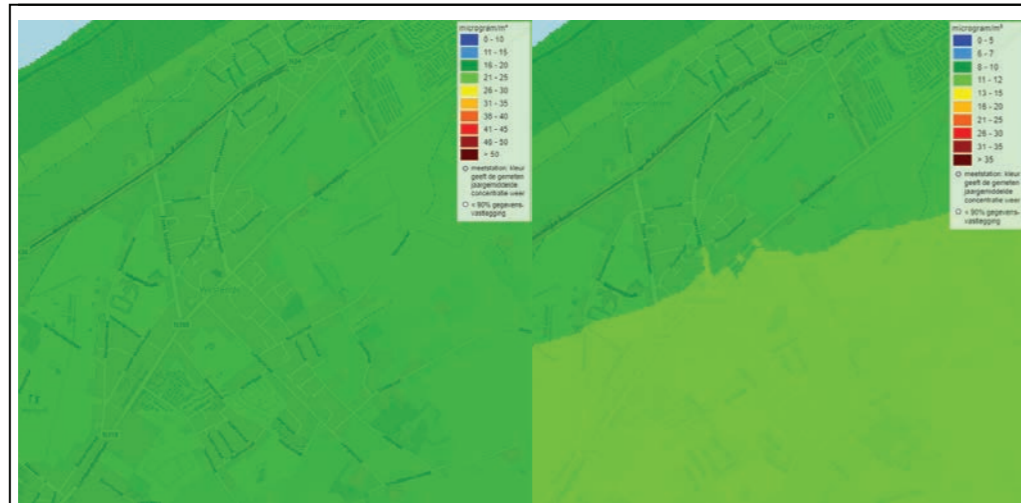
Bron: Klimaatportaal VMM

Omgevingsanalyse

RUP Duinenzicht
Middelkerke

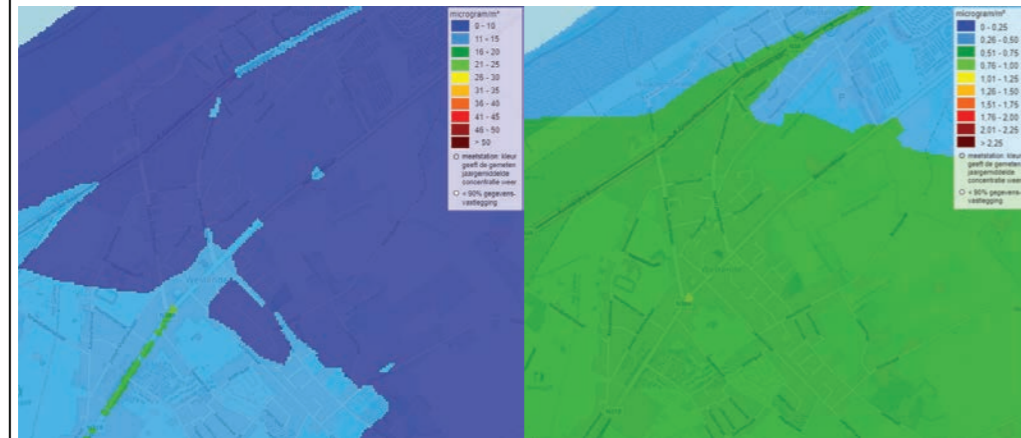
KAARTEN KLIMAATPORTAAL





Figuur: Fijn stof PM10 jaargemiddelde (bron: VMM)

Figuur: Fijn stof PM2,5 jaargemiddelde (bron: VMM)



Figuur: Stikstofdioxide NO2 jaargemiddelde (bron: VMM)

Figuur: Black Carbon (BC) jaargemiddelde (bron: VMM)

bron: VMM

Omgevingsanalyse

RUP Duinenzicht
Middelkerke

LUCHTKWALITEITSKAARTEN



7.3 MASTERPLAN 2020



MASTERPLAN SITE DUINENZICHT WESTENDE

23.10.2020

OPDRACHT



Opmaak masterplan resterende ontwikkelingsgronden ter ondersteuning
opmaak RUP Duinzicht

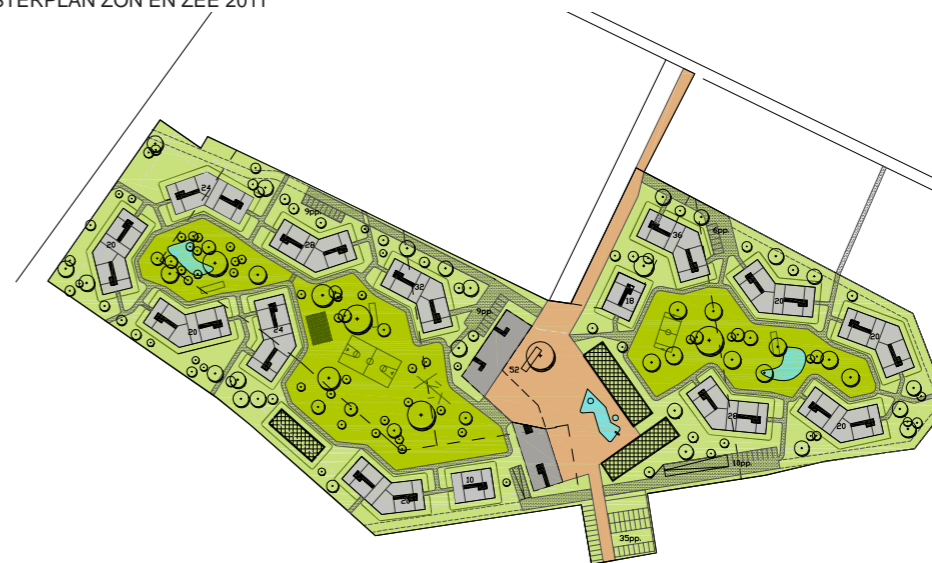
PROJECTGEBIED



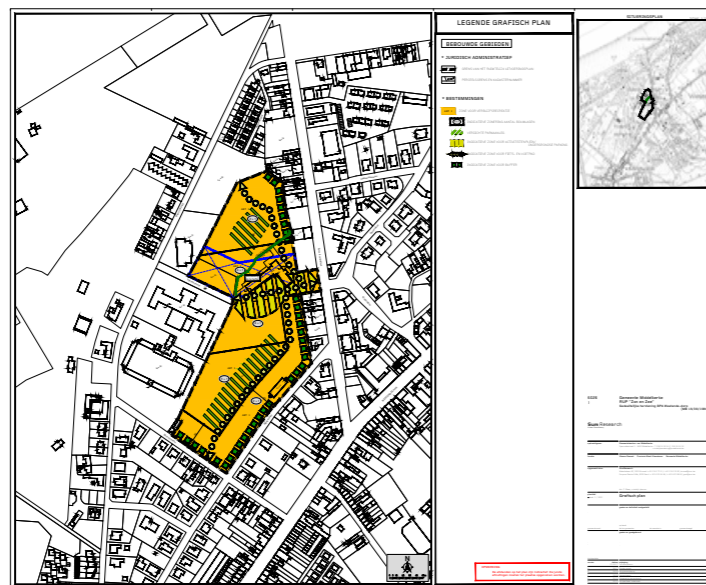
zone 1: residentie Duinengolf + perceel hoek Hovenierstraat - Bassevillestraat
 zone 2: Holiday Suites Duinzicht
 zone 3 en 3 bis: te ontwikkelen

HISTORIEK DOSSIER

1. MASTERPLAN ZON EN ZEE 2011



2. RUP ZON EN ZEE



3. RICHTLIJNEN GEMEENTE 20 januari 2020

- Doorstart RUP Duinzicht:
- nieuwe ontwikkeling in de lijn van zon en zee
 - aandacht voor kwalitatieve open ruimte

PLANOLOGISCHE CONTEXT

GRENS MET ZONE 1&2

aangrenzende bouwvoorschriften:

- grondinname
- 30% bebouwing, 50% park
- enkel ondergrondse parkings (uitz. bovengronds mindervaliden)
- 45° regel + min 15m tussen gebouwen
- **2+1 Bouwlagen**
- **3+1 Bouwlagen**
- **4+1 Bouwlagen**
- voetgangers en fietsersdoorsteek Vakantiestraat



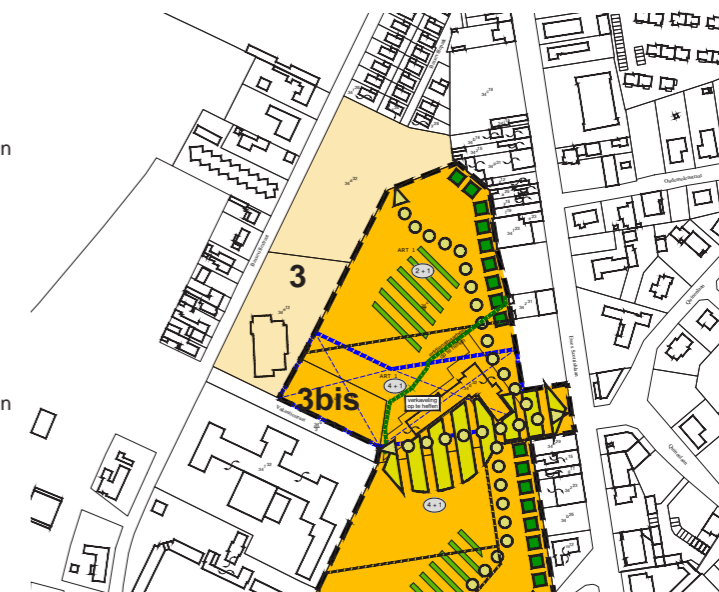
GRENS MET ZONE 3 & 3bis

aangrenzende bouwvoorschriften:

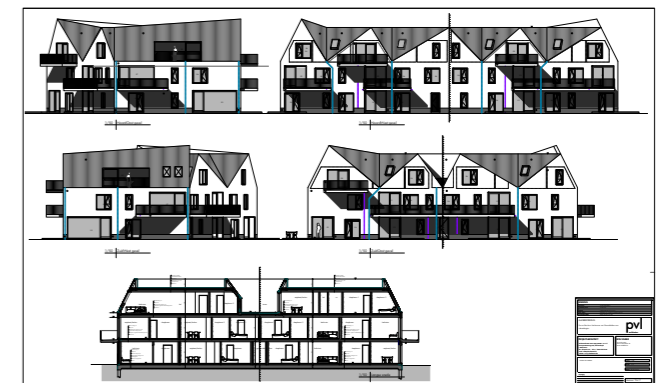
- grondinname
- 30% bebouwing, 50% park
- enkel ondergrondse parkings (uitz. bovengronds mindervaliden)
- 45° regel + min 15m tussen gebouwen
- **2+1 Bouwlagen**
- **4+1 Bouwlagen**
- voetgangers en fietsersdoorsteek

zone 3bis is onderdeel van het rup

- grondinname 30% bebouwing, 50% park
- enkel ondergrondse parkings (bovengronds mindervaliden)
- 45° regel + min 15m tussen gebouwen
- **4+1 Bouwlagen**



REALISATIE MASTERPLAN FASE 1





VERKENNING & ANALYSE



ZONE 1 DUINENGOLF



Hovenierstraat

- vakantiewoningen volgens vierkantshoevemodel met centrale binnentuin, 2 à 3 bouwlagen
- Hovenierstraat: vnl. vrijstaande grondgebonden woningen overzijde van de openbare weg
- Bassevillestraat: mix van vakantiedomeinen en grondgebonden woningen
- Groenscherm omrand het terrein en de parking



ZONE 2 DUINENZICHT



- vakantiecomplex met hoofdgebouw en zijvleugels (grotendeels gerenoveerd)
- centraal volume met sociale/logistieke functie
- parking te bereiken via Bassevillestraat
- Gelegen langs de Vakantiestraat die verbinding maakt met centrale activiteitenplein en de Essex Scottishlaan



ZONE 3 en 3 bis



groenscherm Vakantiestraat



grondgebonden woningen Bassevillestraat



grondgebonden vakantiewoningen Bassevillestraat

- te ontwikkelen zones



STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN

het bouwblok omvat een zeer diverse bebouwingstypologie:

- lintbebouwing
- open bebouwing (type campusmodel)
- lagere bebouwing - kleinschaligere korrel
- grootschalige complexen
- solitude volumes

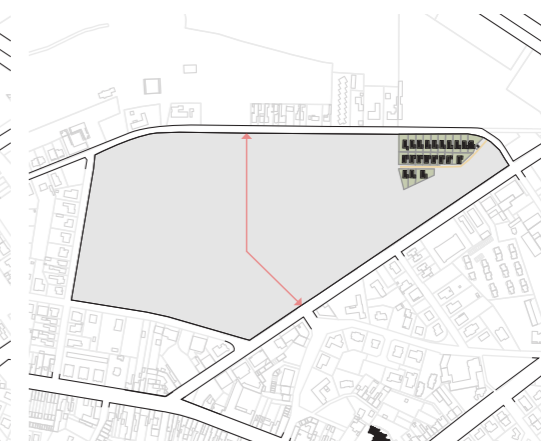
Daarnaast is er 1 structurerende as, nl. de Vakantiestraat die de connectie maakt met de omgeving



lintbebouwing van appartementsvolumes straatzijde:
soort buffer naar de Essex Scottischlaan



open bebouwing in groene parkomgeving - fase 1 in
aanbouw

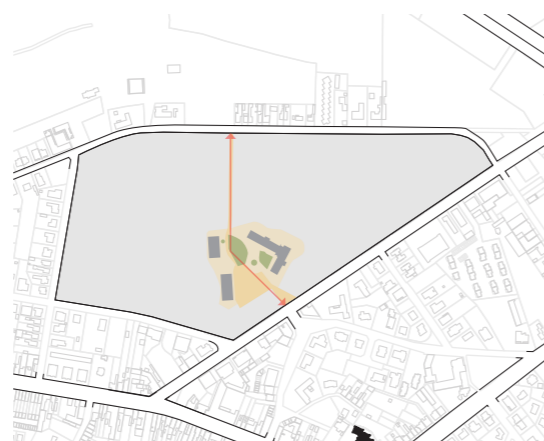


kleinschalige korrel vakantiehuisjes

De visie in het RUP Zon en Zee bestaat uit een groen wandelpark met recreatieve elementen, waterstructuren en vakantieverblijven. T.o.v. de omliggende straten wordt een buffer voorzien met groenstructuren en bomen.



grootschalige vakantiecomplexen



centraal activiteitenplein met solitude volumes - in aanbouw

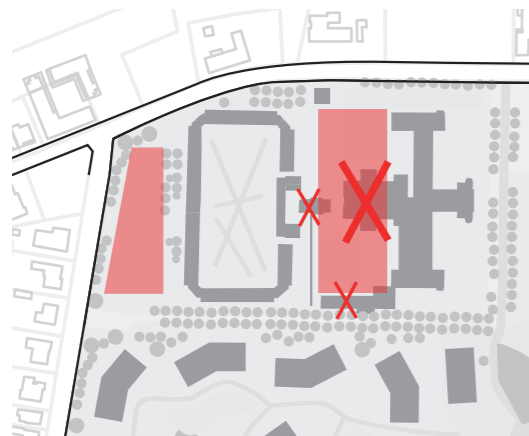
Vakantiestraat als structurerend element binnen het bouwblok en belangrijke verbinding naar het centrum van Westende en de dijk

VISIE

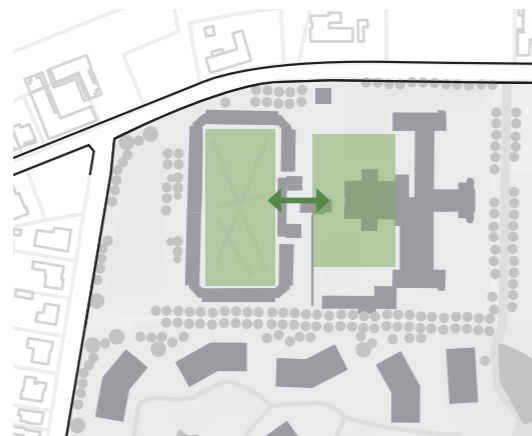
De amorfe invulling van het bouwblok laat nieuwe bebouwingstypologieën toe die nog niet aanwezig zijn in het plangebied. Echter zal een letterlijke verderzetting van het RUP zon & zee stedenbouwkundig geen meerwaarde bieden aan zone 3. Ook markt-economisch is een nieuwe typologie op de te ontwikkelen zones eerder aangewezen.



AMBITIE ZONE 1&2



vrijmaken plangebied voor 2 nieuwe ontwikkelingszones



meer ruimte voor groene kwalitatieve open ruimte (eventueel gelinkt)

AMBITIE ZONE 3 & 3bis

Ambitie om nieuwe typologie en sfeer te introduceren in het plangebied.

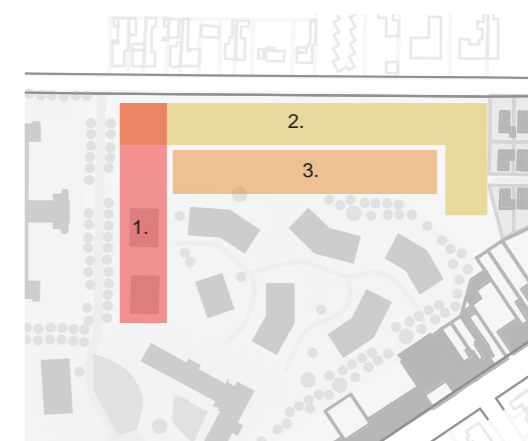
De open campus krijgt waardige tegenhanger van gezellige straatjes en pleintjes binnen een duurzaam verhaal



Limone sur Garda, Italië

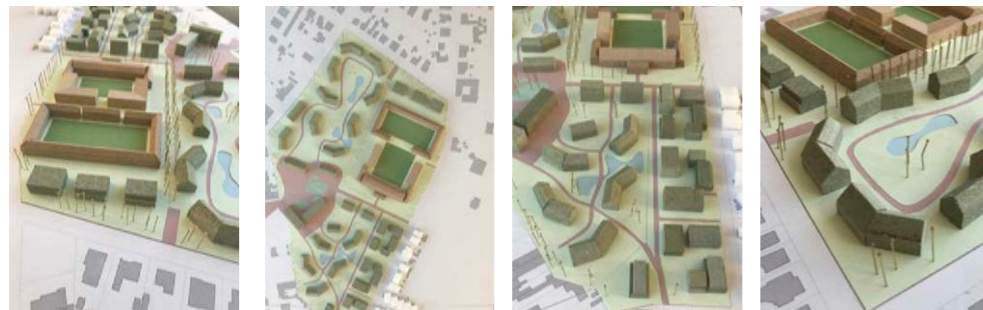


Pandreitje, Brugge



vastleggen densiteiten
 1. uitbreiding bebouwing Vakantiestraat
 2. lagere bebouwing Bassevillestraat en vakantiewoningen
 3. aanhouden bouwhoogtes RUP zon&zee

ONTWERPEND ONDERZOEK



SCENARIO 01: trendscenario



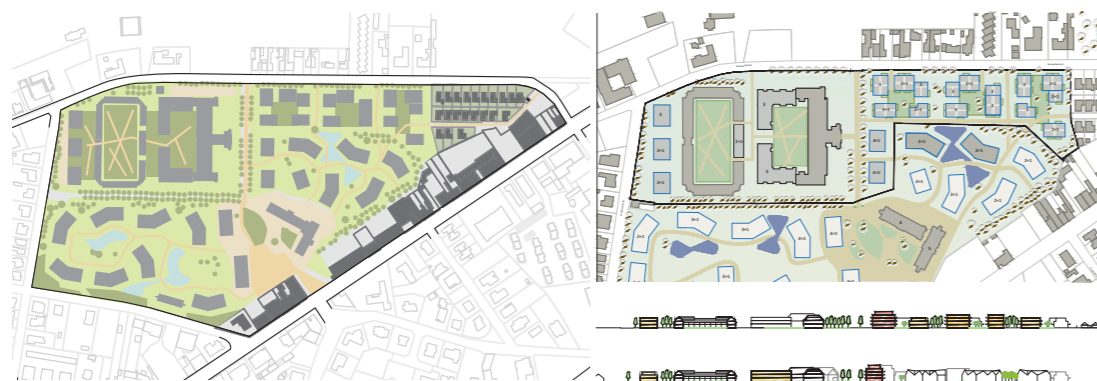
Het trendscenario is een onderzoek naar de verderzetting van de beoogde typologie volgens het RUP zon & zee. De bouwhoogtes en footprint worden doorgetrokken over zone 3. Duinenzicht (zone 2) krijgt tevens een uitbreiding.

Conclusie:
Dit scenario brengt echter weinig stedenbouwkundige meerwaarde aan de site en laat 'losse eindjes' open aan de kant van de Bassevillestraat.

Gezien de grote diversiteit van het plangebied kunnen de nieuwe te ontwikkelen gronden een andere typologie aan die bijgevolg ook een breder doelpubliek zal aantrekken. Deze worden geïllustreerd in scenario 2&3.

ZONE 1	T=	11.765 m ²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw	straat		320	2,5	800 m ²
			320	2,5	800 m ²
			528	2,5	1.320 m ²
bestaande bebouwing Duinengolf			2198	2,5	5.495 m ²
totaal					8.415 m²
					0,72 V/T
					28,6% G/T
ZONE 2	T=	12.832 m ²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw uitbreiding			817	2,5	2.043 m ²
			817	2,5	2.043 m ²
bestaande bebouwing Duinenzicht			2167	2,8	6.068 m ²
totaal					10.153 m²
					0,79 V/T
					29,6% G/T
ZONE 3	T=	11.352 m ²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw			302	4,5	1.359 m ²
			528	2,9	1.531 m ²
			528	2,9	1.531 m ²
			528	2,9	1.531 m ²
			302	2,9	876 m ²
totaal					8.360 m²
					0,74 V/T
					23,9% G/T
ZONE 3 bis (RUP Zon&Zee)	T=	2.088 m ²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw			302	4,5	1.359 m ²
			302	4,5	1.359 m ²
totaal					2.718 m²
					1,30 V/T
					28,9% G/T
totaal zone 1 + 2 + 3 + 3bis					29.645 m²
					0,78 V/T
					27,6% G/T

SCENARIO 02



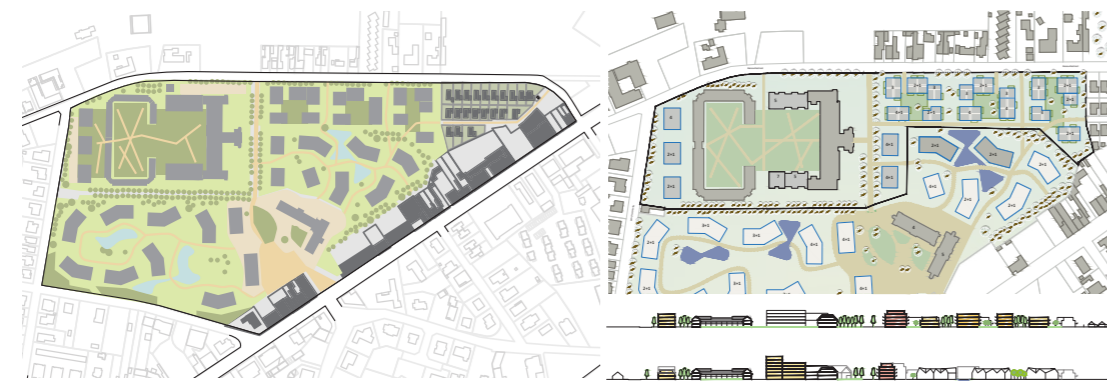
Dit scenario introduceert in zone 3 een nieuwe typologie die refereert naar de gezellige straatjes en pleintjes die doet denken aan zuiderse vakantiebestemmingen. Er ontstaat een volumespel tussen volumes van 2 tot 4,5 bouwlagen. De laagste volumes situeren zich aan de Bassevillestraat, de hogere bevinden zich langs de activiteitenas De Vakantiestraat.

Duinzicht en Duinengolf krijgen een vervollediging met passende volumes over 3 bouwlagen.

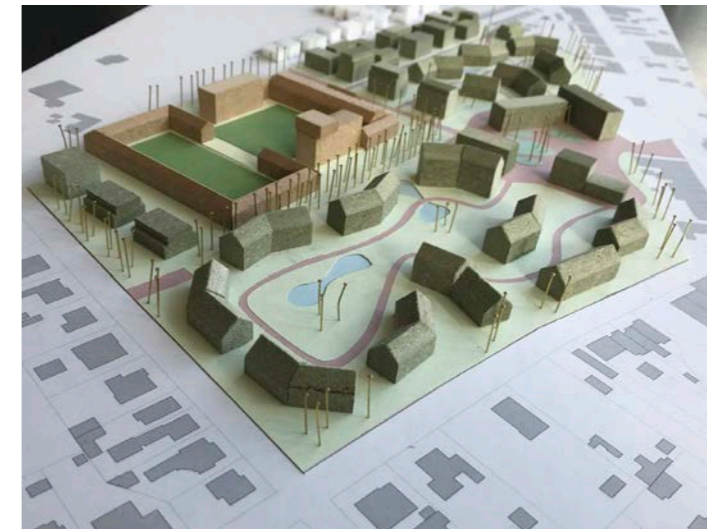


ZONE 1	T=	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw				
	straat	320	3	960 m ²
		320	2,5	800 m ²
		320	2,5	800 m ²
nieuwbouw mid		304	2,5	760 m ²
bestaande bebouwing Duinengolf				
		2188	2,5	5 495 m ²
totaal				8 818 m²
				0,75 VIT
				29,4% GT
ZONE 2	T=	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw uitbreiding				
		528	3	1 584 m ²
		312	3	936 m ²
		528	3	1 584 m ²
		312	3	936 m ²
bestaande bebouwing Duinzicht				
		2167	2,8	6 069 m ²
totaal				11 168 m²
				0,87 VIT
				30,0% GT
ZONE 3	T=	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw				
		275,5	3	827 m ²
		275,5	2,5	689 m ²
		182	3	546 m ²
		199,5	2,5	499 m ²
		266,5	4,5	1 199 m ²
		182	3	546 m ²
		275,5	2,5	689 m ²
		137,7	3	413 m ²
		275,5	4	1 102 m ²
	266,5	4	1 086 m ²	
	266,5	3	800 m ²	
	275,5	2,5	689 m ²	
	143	2,5	358 m ²	
	266,5	2,5	666 m ²	
	199,5	3	599 m ²	
totaal				10 688 m²
				0,84 VIT
				30,7% GT
ZONE 3 bis (RUP Zon&Zee)	T=	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw				
		302	4,5	1 359 m ²
		302	4,5	1 359 m ²
totaal				2 718 m²
				1,30 VIT
				28,9% GT
totaal zone 1 + 2 + 3 + 3bis				33 338 m²
				0,88 VIT
				30,0% GT

SCENARIO 03

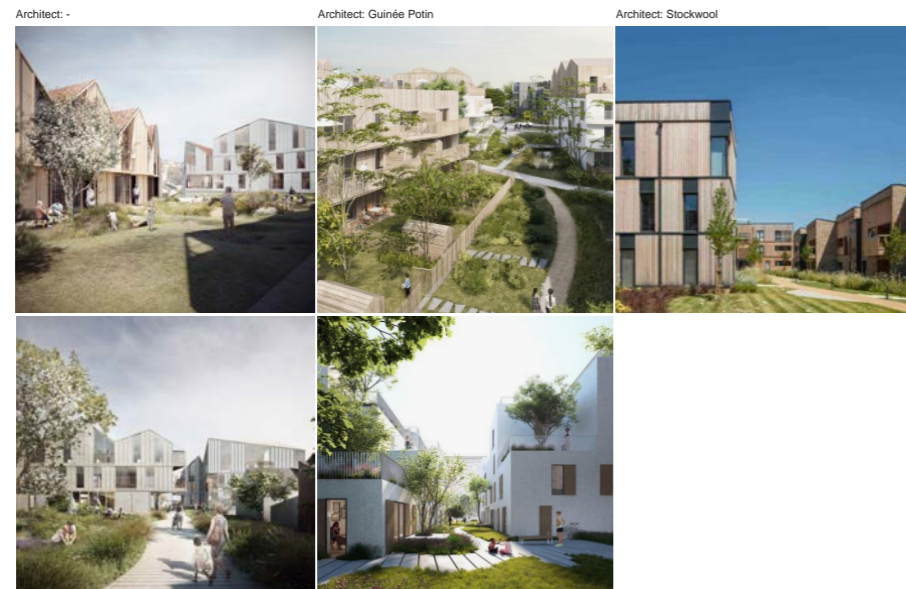


Scenario 03 baseert zich verder op scenario 02 maar verruimt de mogelijkheden voor de bestaande volumes van Duinenzicht en Duinengolf. Door nieuwe volumes naar de flanken te oriënteren wordt een grote open ruimte gecreëerd. Een centraal hoogteaccent dat uitkijkt over het ganse vakantieoord vormt het ijkpunt van de nieuwe ontwikkeling.



ZONE 1	T=	11.765 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw	straat		320	4	1.280 m²
			320	2,5	800 m²
			320	2,5	800 m²
nieuwbouw mid					0 m²
bestaande bebouwing Duinengolf			2198	2,5	5.495 m²
totaal					8.375 m²
					6,71 V/T
					26,8% G/T
ZONE 2	T=	12.832 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw uitbreiding			528	5	2.640 m²
			222	2	454 m²
			528	5	2.640 m²
bestaande bebouwing Duinenzicht			2167	2,8	6.058 m²
totaal					11.802 m²
					6,92 V/T
					26,9% G/T
ZONE 3	T=	11.352 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw			275,5	3	827 m²
			275,5	2,5	689 m²
			199,5	2,5	499 m²
			266,5	4,5	1.199 m²
			182	3	546 m²
		275,5	2,5	689 m²	
		137,7	3	413 m²	
		275,5	4	1.102 m²	
		266,5	4	1.066 m²	
		266,5	3	800 m²	
		275,5	2,5	689 m²	
		143	2,5	358 m²	
		266,5	2,5	666 m²	
		199,5	3	599 m²	
totaal					10.686 m²
					9,34 V/T
					30,7% G/T
ZONE 3 bis	T=	2.068 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw			302	4,5	1.359 m²
			302	4,5	1.359 m²
totaal					2.718 m²
					1,30 V/T
					28,9% G/T
totaal zone 1 + 2 + 3 + 3bis					33.580 m²
					1,33 V/T
					28,1% G/T

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



Architect: Haptic Architect: Maud Caubet
schaal vermengt zich met volumes RUP Zon & Zee
-> nog steeds inzetten op binnentuinen maar op schaal van de volumes



BESPREKING GEMEENTE 10.09.2020

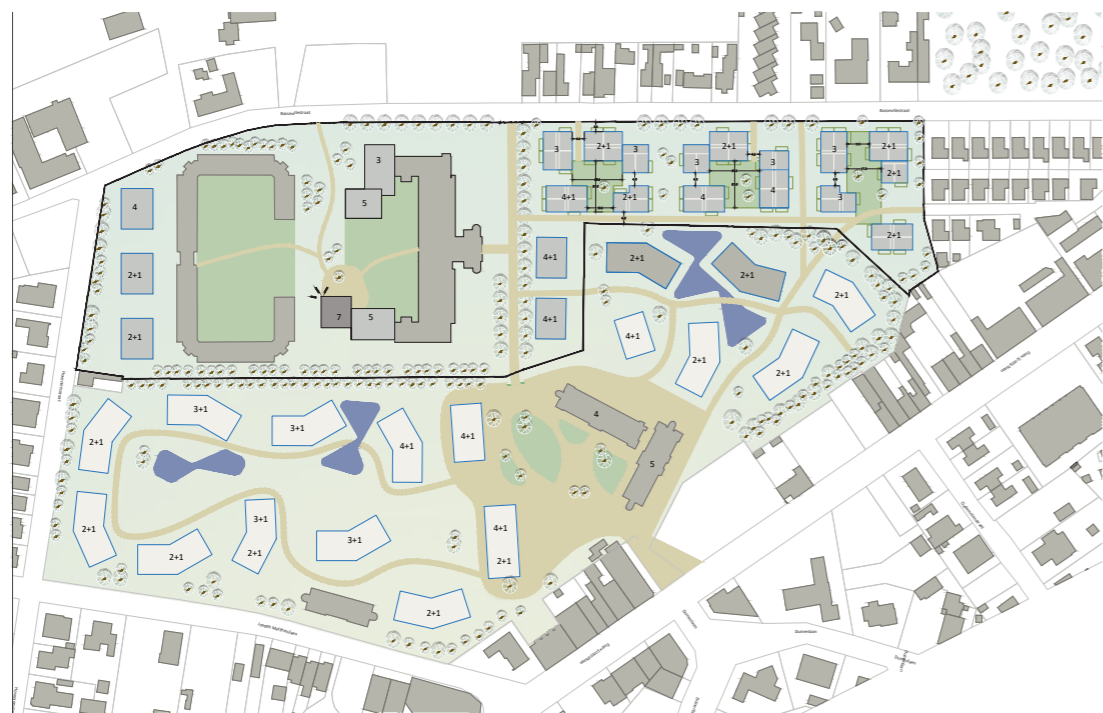
De gemeente kan zich vinden in een scenario die afwijkt van het huidige masterplan Zon&Zee. Een nieuwe typologie lijkt wenselijk voor zone 3 rekening houdend met de lagere bebouwing aan de Bassevillestraat.

De uitbreidingen aan Duinzicht zijn momenteel nog te gesloten. Er ontstaat een kazernegevoel. De gemeente vraagt of dit ook meer openheid kan krijgen en een connectie kan gezocht worden met de omgeving.
Het accent centraal in het gebied kan een oriënterende rol nemen.

Context neemt de opmerkingen mee en herwerkt het masterplan.

HERWERKT SCENARIO NA BESPREKING



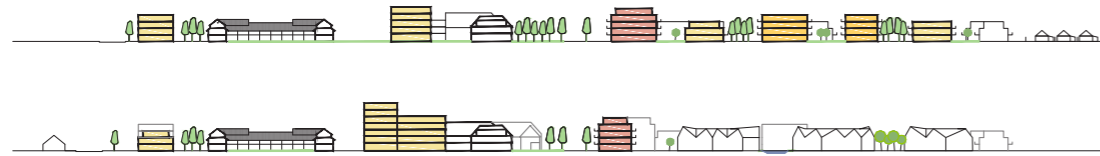


Het herwerkt masterplan zoekt verbinding met de Bassevillestraat en overige delen van het vakantiedorp door in te zetten op de zogenaamde "tussenzones" als semi-publieke ruimtes. Dit kan onder meer door een duidelijk verschil in omgevingsaanleg te creëren, eventueel met plaatselijke verhogingen of struikvolumes om ook telkens de privacy te garanderen van de verblijvers.

Het centraal hoogteaccent wordt ook zichtbaar gemaakt vanaf de straat als baken van het Vakantiedorp.



ZONE 1		T=	11.765 m²	footprint	bouwlagen	BVO
Duinengolf	nieuwbouw	straat		320	4	1.280 m²
				320	2,5	800 m²
				320	2,5	800 m²
bestaande bebouwing Duinengolf				2198	2,5	5.495 m²
totaal						8.375 m²
						6,71 V/T
						28,8% G/T
ZONE 2		T=	12.832 m²	footprint	bouwlagen	BVO
Duinzicht	nieuwbouw	uitbreiding		382	3	1.056 m²
				282	5	1.310 m²
				233	5	1.833 m²
bestaande bebouwing Duinzicht				2187	2,8	6.068 m²
totaal						11.745 m²
						6,92 V/T
						28,1% G/T
ZONE 3		T=	11.352 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw		275,5	3	827 m²		
		275,5	2,5	689 m²		
		182	3	546 m²		
		199,5	2,5	499 m²		
		288,5	4,5	1.199 m²		
		182	3	546 m²		
	275,5	2,5	689 m²			
	137,7	3	413 m²			
	275,5	4	1.102 m²			
	288,5	4	1.066 m²			
	288,5	3	800 m²			
	275,5	2,5	689 m²			
	143	2,5	358 m²			
	288,5	2,5	666 m²			
	199,5	3	599 m²			
totaal						10.686 m²
						6,94 V/T
						30,7% G/T
ZONE 3 bis		T=	2.088 m²	footprint	bouwlagen	BVO
nieuwbouw				302	4,5	1.359 m²
				302	4,5	1.359 m²
totaal						2.718 m²
						1,36 V/T
						28,9% G/T
totaal zone 1 + 2 + 3 + 3bis						33.523 m²
						1,33 V/T
						27,9% G/T



**BU
UR**
Part of Sweco

INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE