

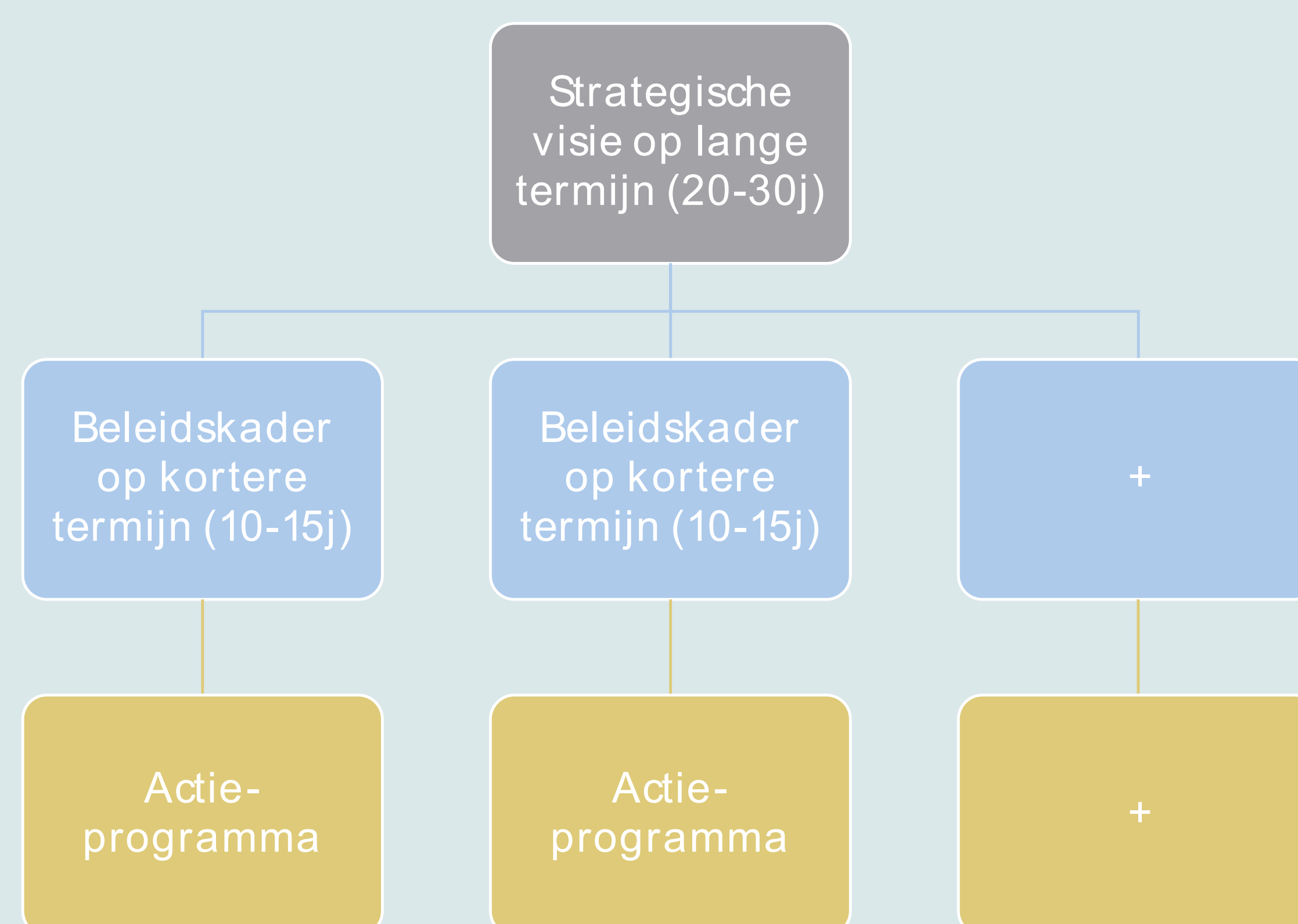
WELKOM

op de
Infomarkt
Gemeentelijk Beleidsplan
Ruimte Middelkerke
 12 december 2023

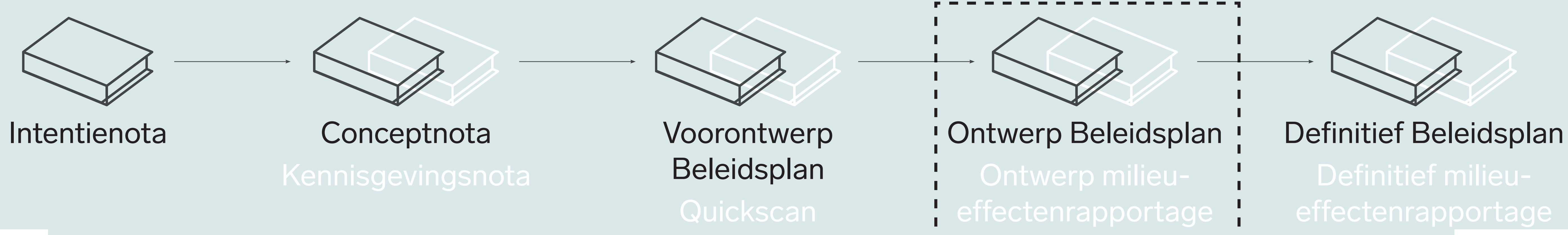
Van structuurplan naar beleidsplan

- 2008 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Middelkerke
 Vernieuwde focus in ruimtelijke planning: druk op open ruimte, duurzaamheid, klimaat, ruimtelijk rendement, multimodale knopen, ...
- 2018 Goedkeuring strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
 Middelkerke wilt nieuwe uitdagingen aangrijpen om grondgebied sterker kwalitatief, duurzaam en met meer maatschappelijke en economische toegevoegde waarde te 'verbouwen'.
- 2020 Start opmaak gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke
- 2024 Definitieve goedkeuring gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Middelkerke

Inhoud van een ruimtelijk beleidsplan



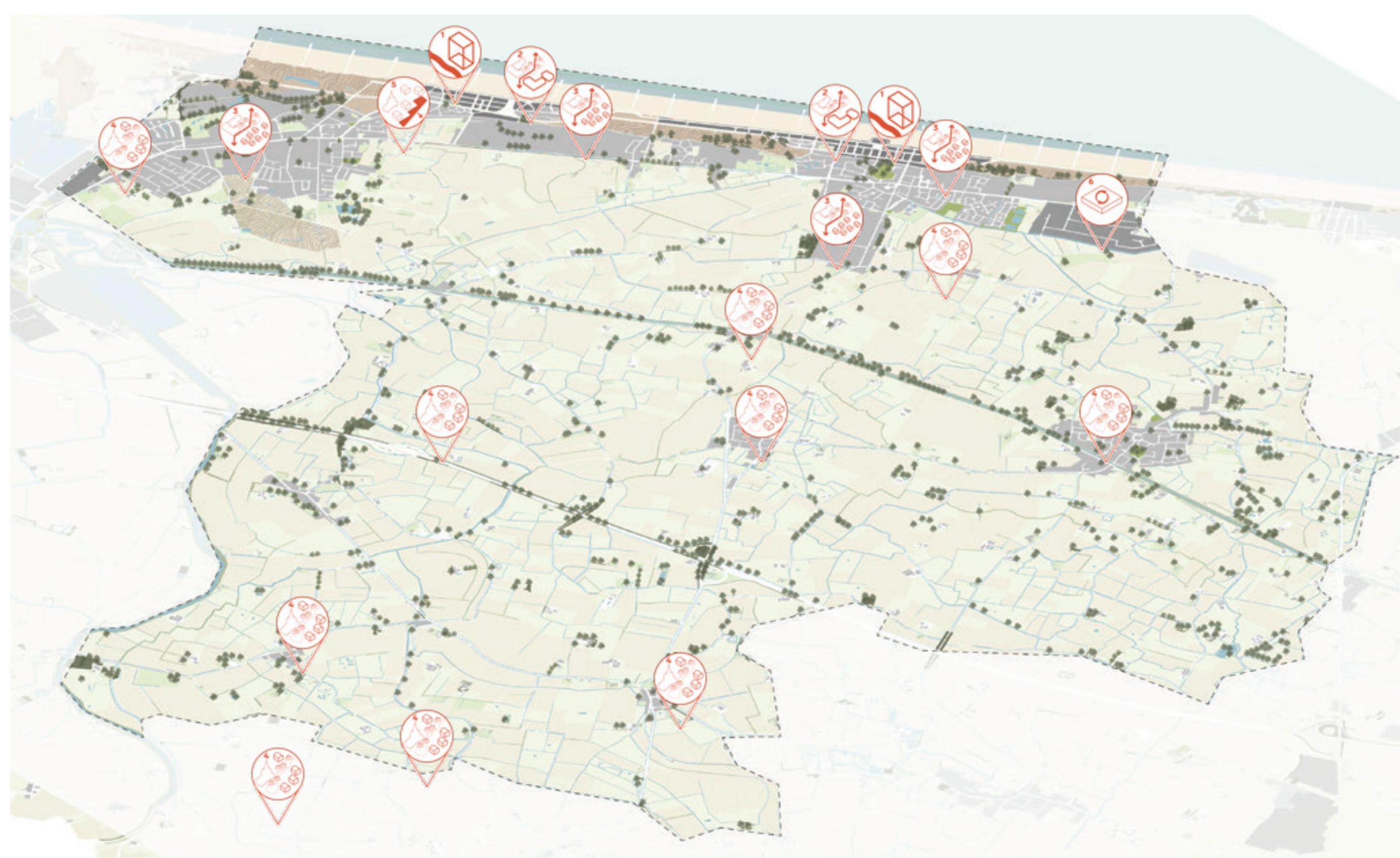
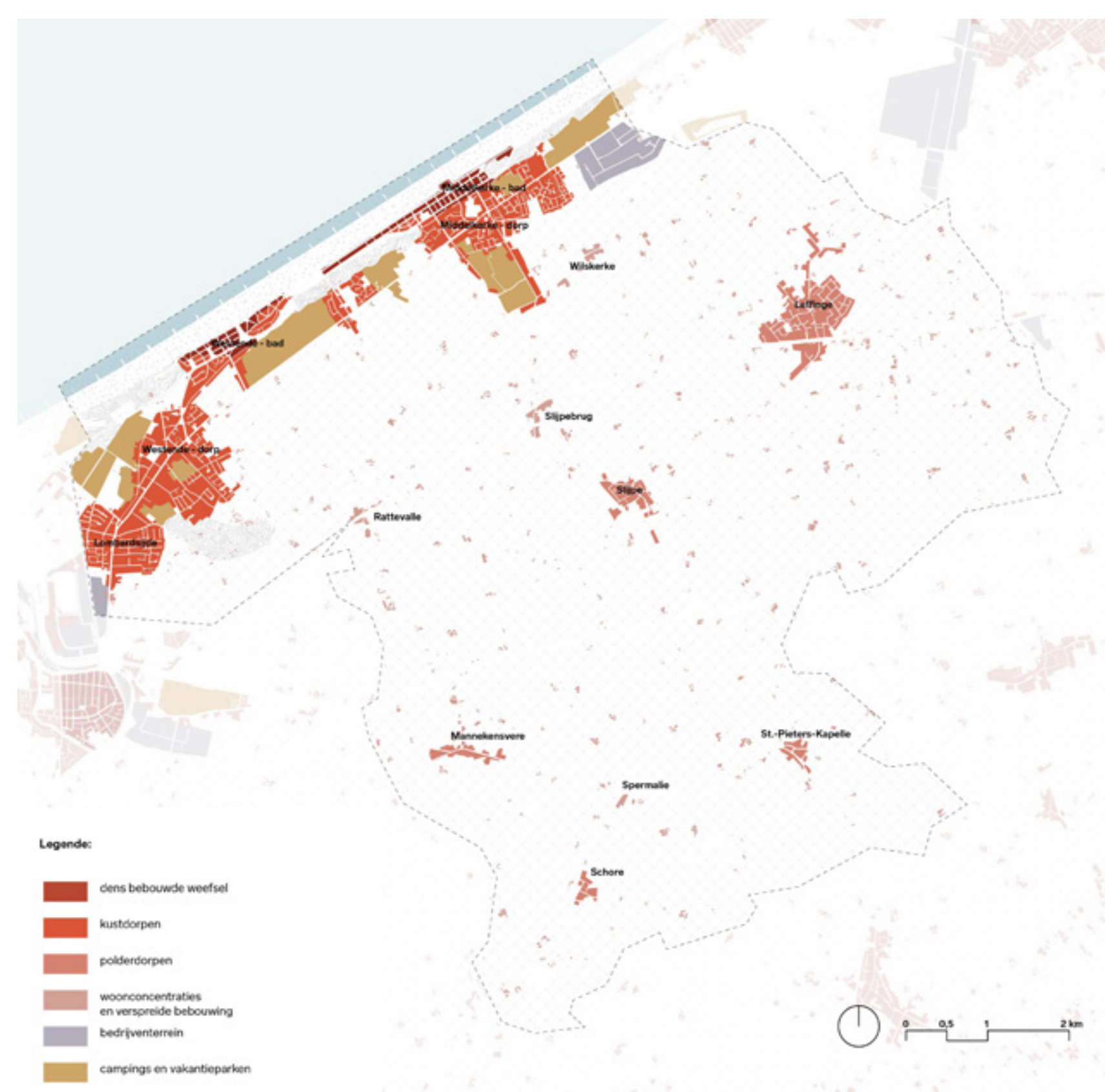
Proces



→ Samen nadenken over het wensbeeld van Middelkerke

Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

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

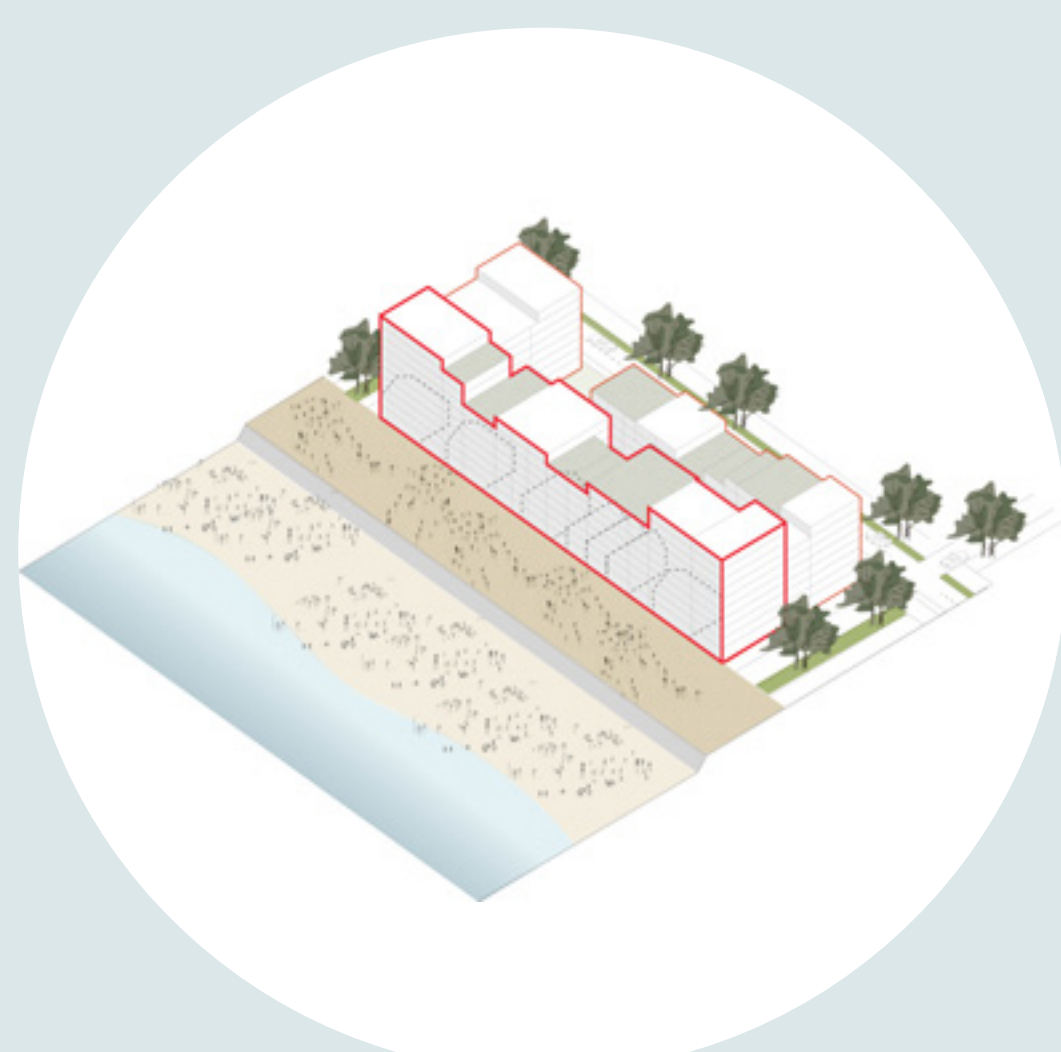


- 1 Verdichten in de verstedelijkte kustband
- 2 Ontpitten van dens bebouwde en verharde bouwblokken
- 3 Kwalitatieve campings en vakantieparken
- 4 Kernversterking op maat van de polderdorpen in het hinterland
- 5 Strategisch inzetten van woonuitbreidingsgebieden (WUG)
- 6 Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

AMBITIE

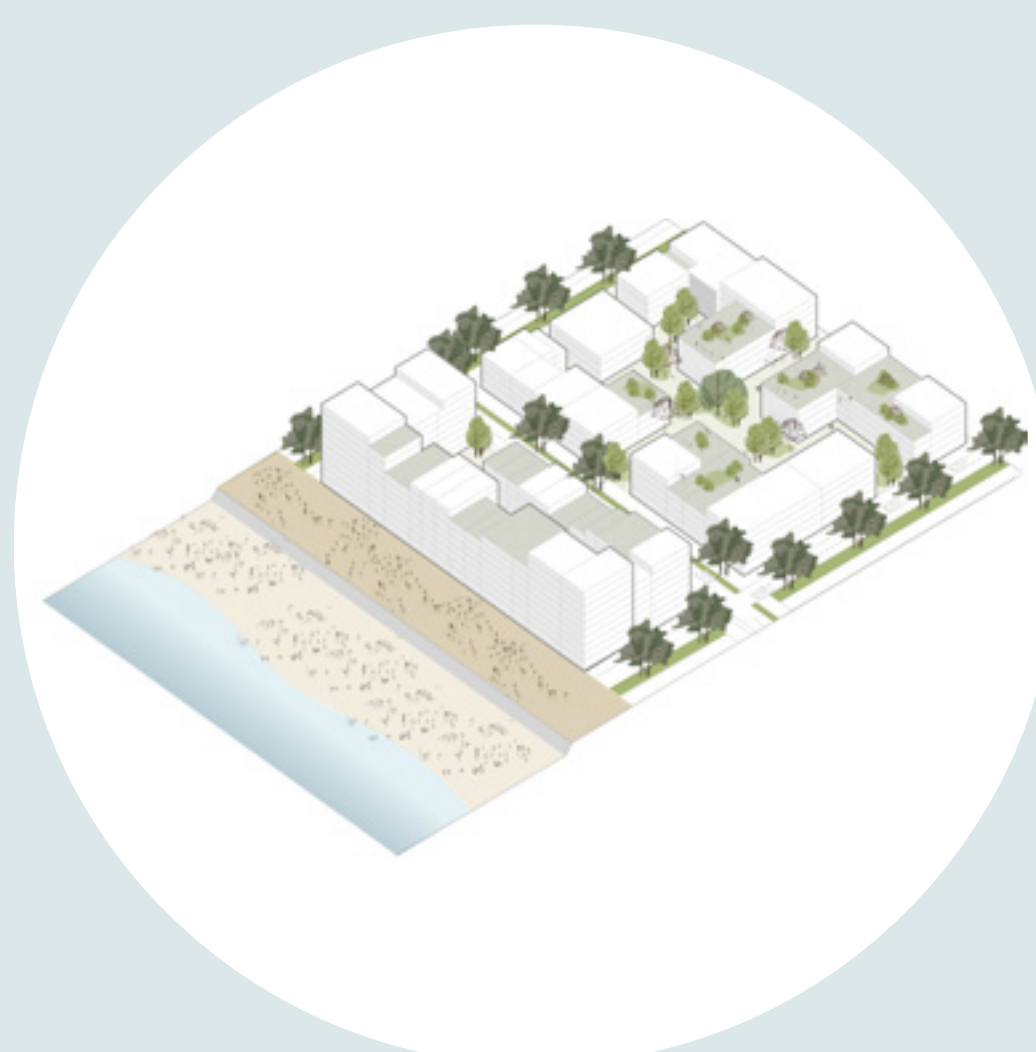
- Geen open ruimte meer aansnijden voor harde bestemmingen
- Bijkomend woonaanbod binnen de bestaande mogelijkheden
- Gezonde woningmix door een gevarieerd woonaanbod en een aangename en kwalitatieve woonomgeving
- Versterking van identiteit historisch gegroeide dorpen en woonconcentraties

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



Verdichten in de verstedelijkte kustband

- Verticale puntsgewijze verdichting op strategische locaties onder de vorm van hoogbouw
- Algemene verdichting waarbij het aantal bouwlagen van alle of bepaalde bouwblokken beperkt opgetrokken wordt
- Verhogen van het ruimtelijk rendement en creëren van herkenningspunten of een poortfunctie



Ontpitten van dens bebouwde bouwblokken en verharde bouwblokken

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



Kwalitatieve campings en vakantieparken

- Herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande campings en vakantieparken door in te zetten op ontharding, duurzaam water- en afvalbeheer, alsook het stimuleren van duurzame energieopwekking, mobiliteit en de uitbouw van een kwalitatief groenblauw netwerk
- Goed gelegen campings en vakantieparken (of delen ervan) kunnen mogelijk omgezet worden naar wonen om alternatieve woonvormen een plek te geven



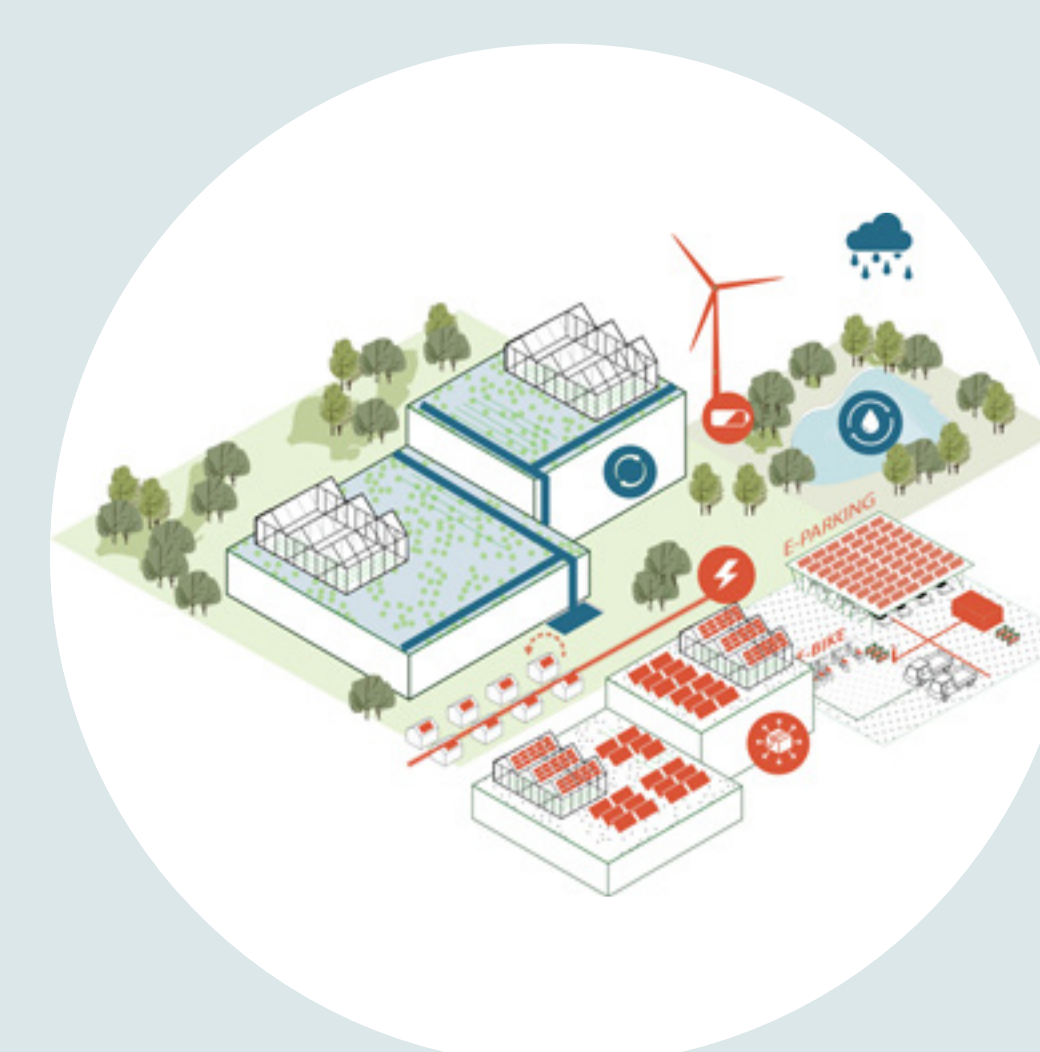
Kernversterking op maat van de dorpen in het hinterland

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



Strategisch inzetten van woonuitbreidingsgebieden (WUG)

- In eerste instantie wordt voor bijkomend woonaanbod gezocht naar ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag
- Het extra aansnijden van woonreservegebieden of woonuitbreidingsgebieden is enkel mogelijk indien de behoefte aangetoond en verantwoord wordt.

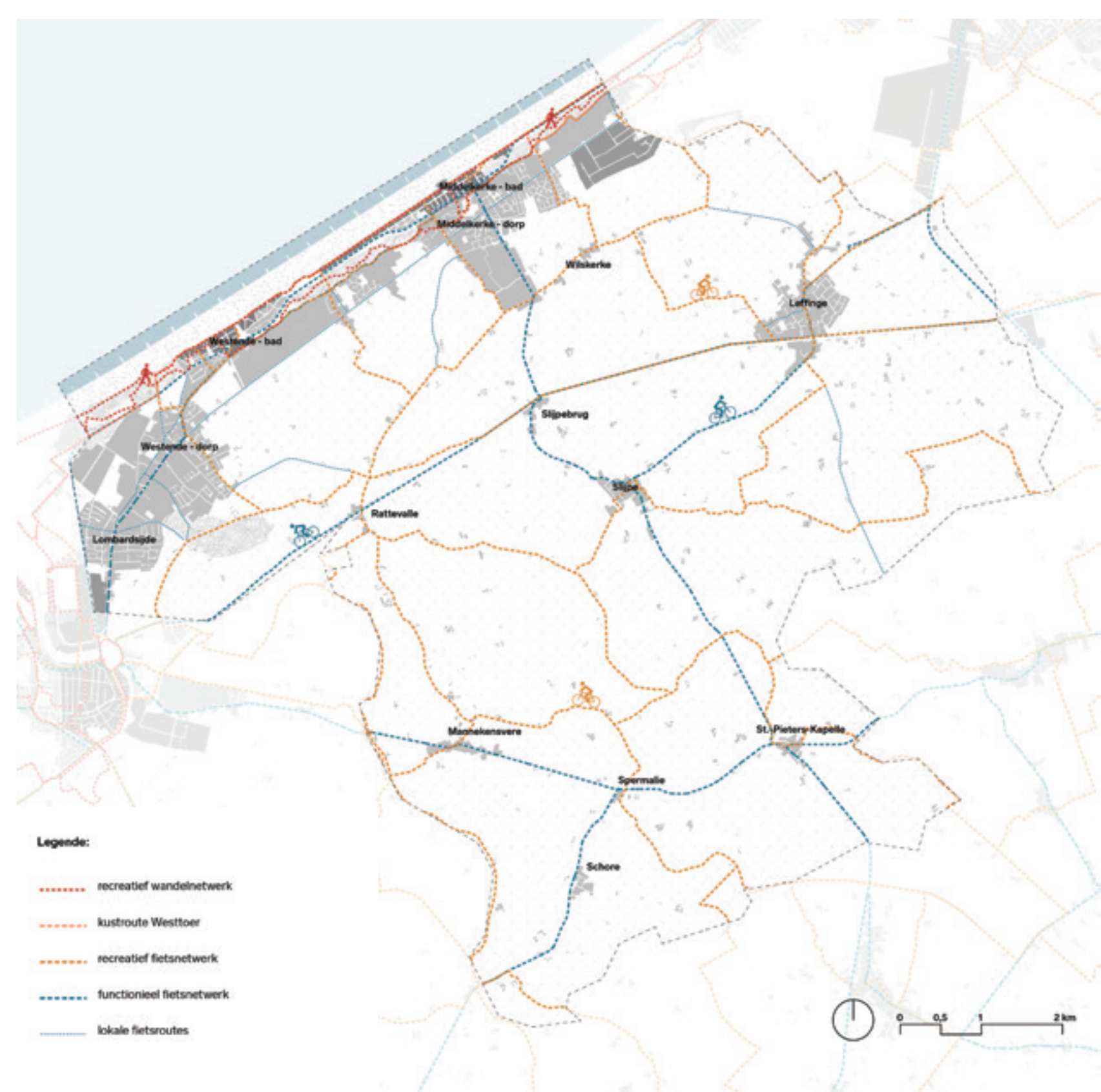


Duurzame inrichting van bedrijventerreinen

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

Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

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



- 1 Publieke pleinen in de kustband als schakels in het netwerk
- 2 Verkeersluwe handelscentra op maat
- 3 Fijnmazig netwerk i.f.v. polderdorpen en woonconcentraties

AMBITIE

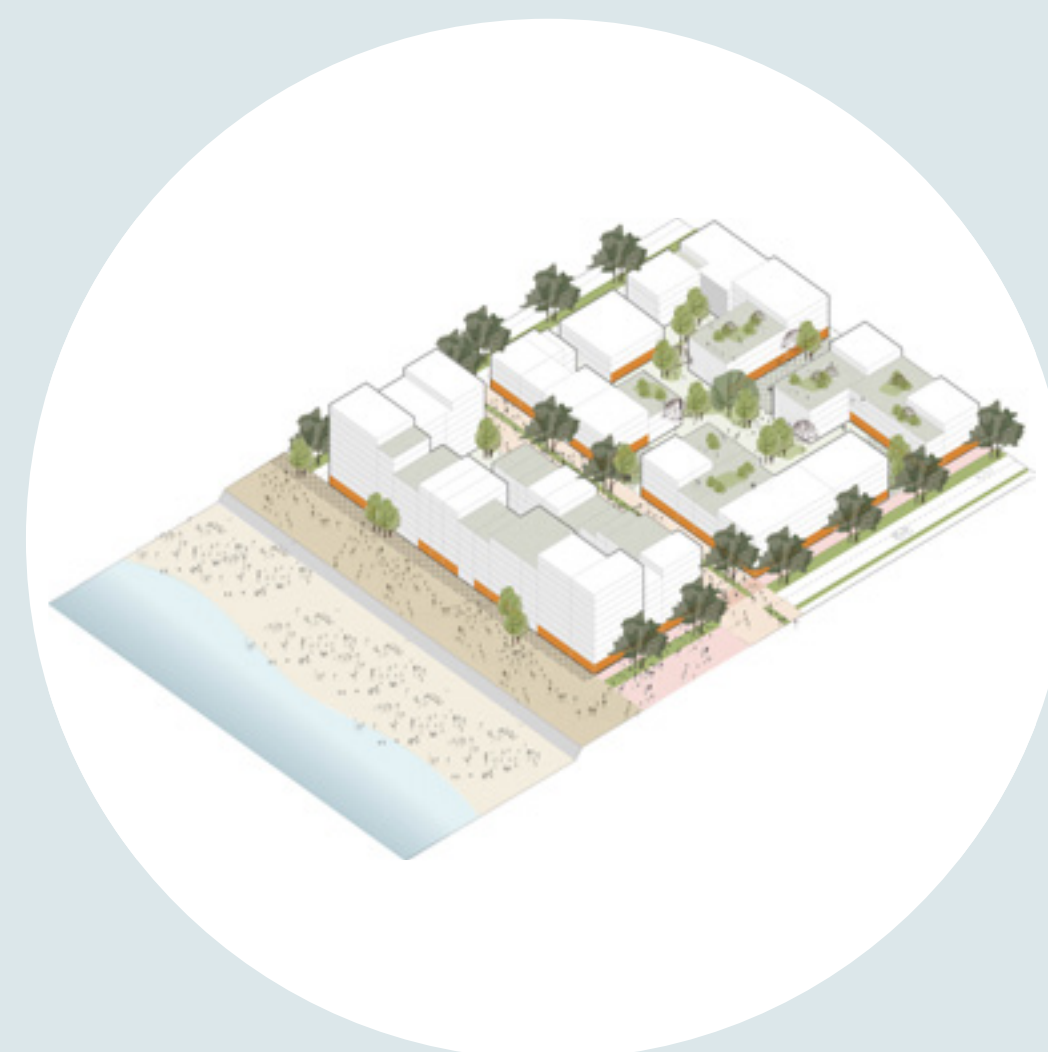
- Veilige, toegankelijke en vergroende publieke ruimte
- Kwaliteitsinjectie van het publiek domein als katalysator voor ontmoeting en het verhogen van de leefkwaliteit
- Publieke ruimte als drager voor verdichting
- Stimulatie van duurzame verplaatsingen (collectief vervoer, zachte verkeersvormen) en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

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



Publieke pleinen in de kustband als schakels in het netwerk

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



Verkeersluwe handelscentra op maat

- De kernen van Middelkerke en Westende-Bad dienen kwalitatief heringericht te worden volgens de inrichtingsprincipes van de nieuwe dijk
- Bij de herinrichting dient bijzondere aandacht te gaan naar ruimte voor de actieve weggebruikers (wandelaars en fietsers) om de verplaatsingen te voet of met de fiets aantrekkelijk te maken
- Door het parkeren beter te bundelen en organiseren ten opzichte van de locaties voor handel en horeca kunnen de handelscentra in Middelkerke en Westende-Bad autoluw en op mensenmaat ingericht worden

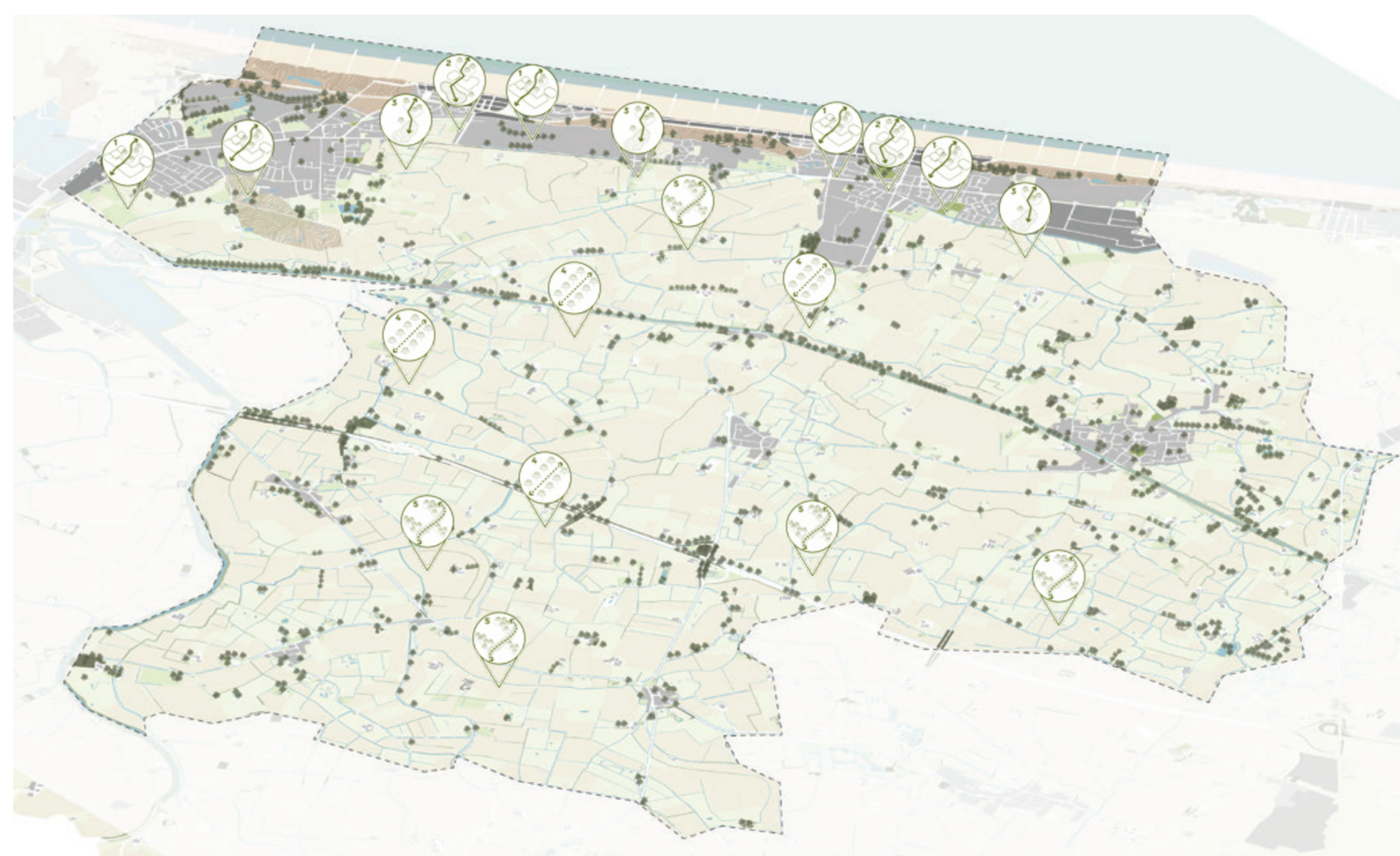
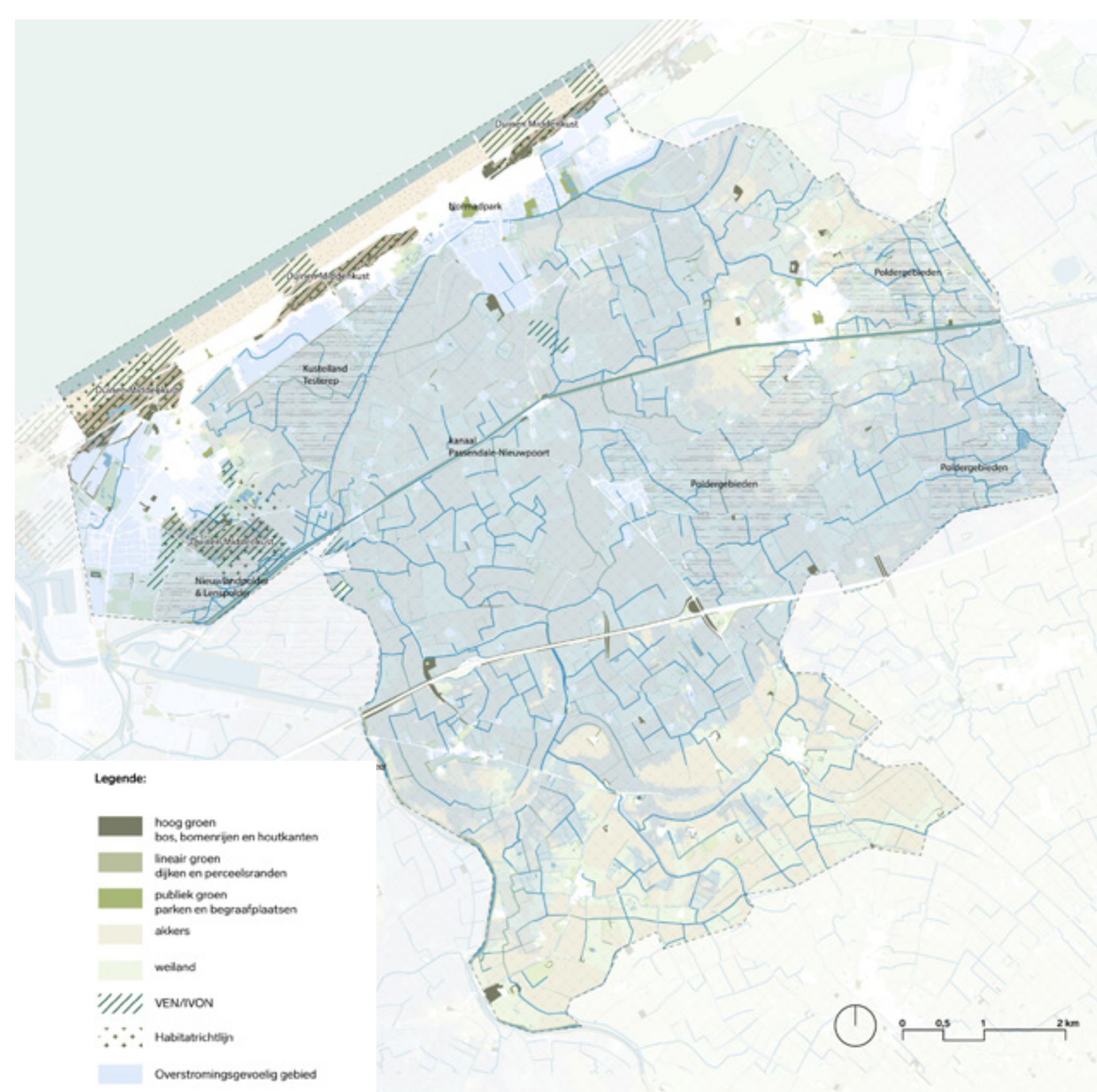


Fijnmazig netwerk i.f.v. polderdorpen en woonconcentraties

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

Strategische visie | Strategische ruimtelijke thema's

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



- 1 Kwalitatieve groenblauwe dooradering in verstedelijkte weefsel
- 2 Parallele verbinding tussen duingebieden
- 3 Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap
- 4 Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer
- 5 Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen

AMBITIE

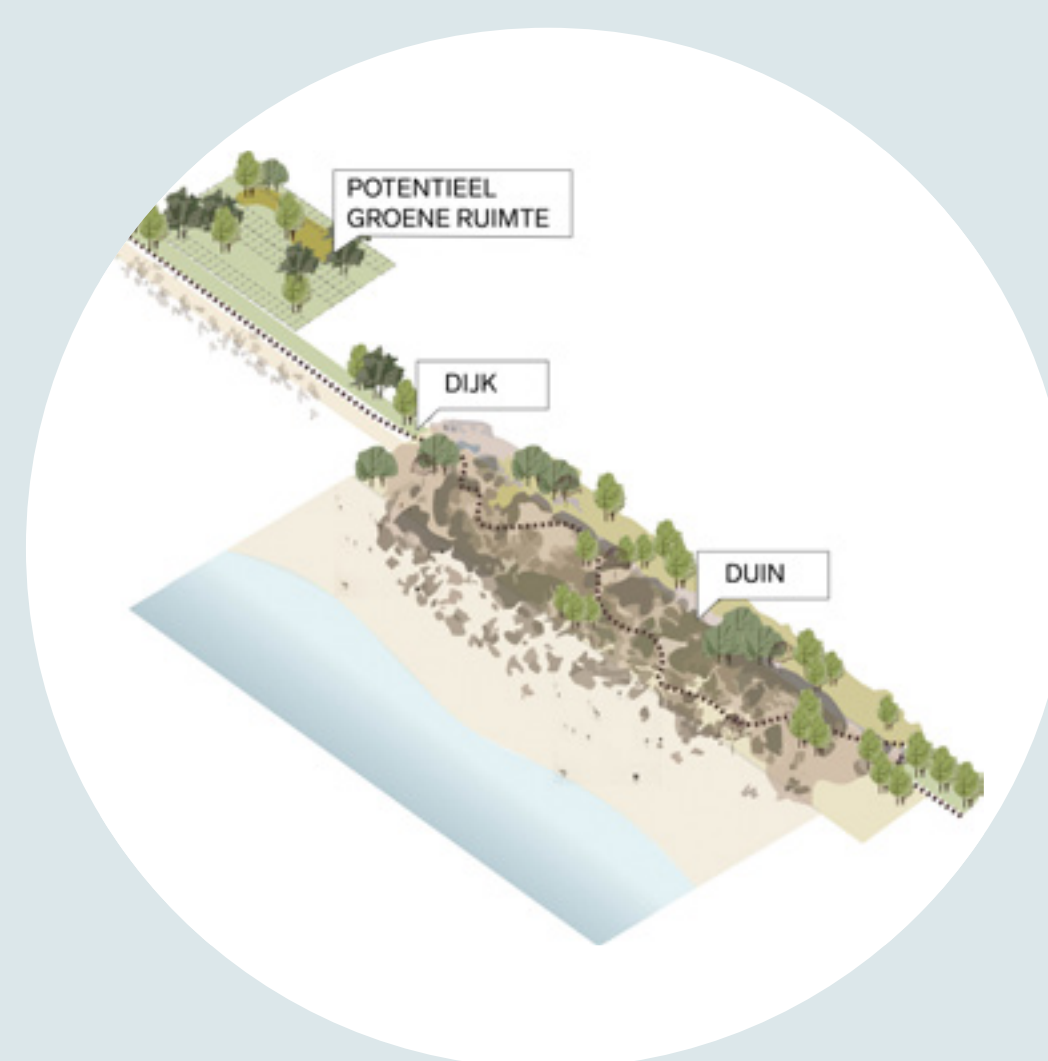
- Open landelijke ruimte bestendigen en resoluut inzetten op een sterkere landschaps- en natuurbeleving
- Ruimte geven voor water (ontharden, infiltratie- en buffermogelijkheden uitbouwen, waterveilig bouwen)
- Uitwerken van een groenblauw netwerk door gebruik van streekeigen beplanting

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN



Kwalitatieve groenblauwe dooradering in het verstedelijkt weefsel

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



Parallele verbinding tussen duingebieden

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



Connectie tussen strand, duinen en polderlandschap

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



Waterstructuren als ecologische verbinding en klimaatbuffer

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



Fijnmazig netwerk van kleine landschapselementen

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

Beleidskader 'Hoger Bouwen en verdichten' | Visievorming

EEN HELDERE VERDICHTINGSSTRATEGIE

Uitdagingen voor de gemeente

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

Atlantic wall

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

Tweedeverblijvers en leegstand

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

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

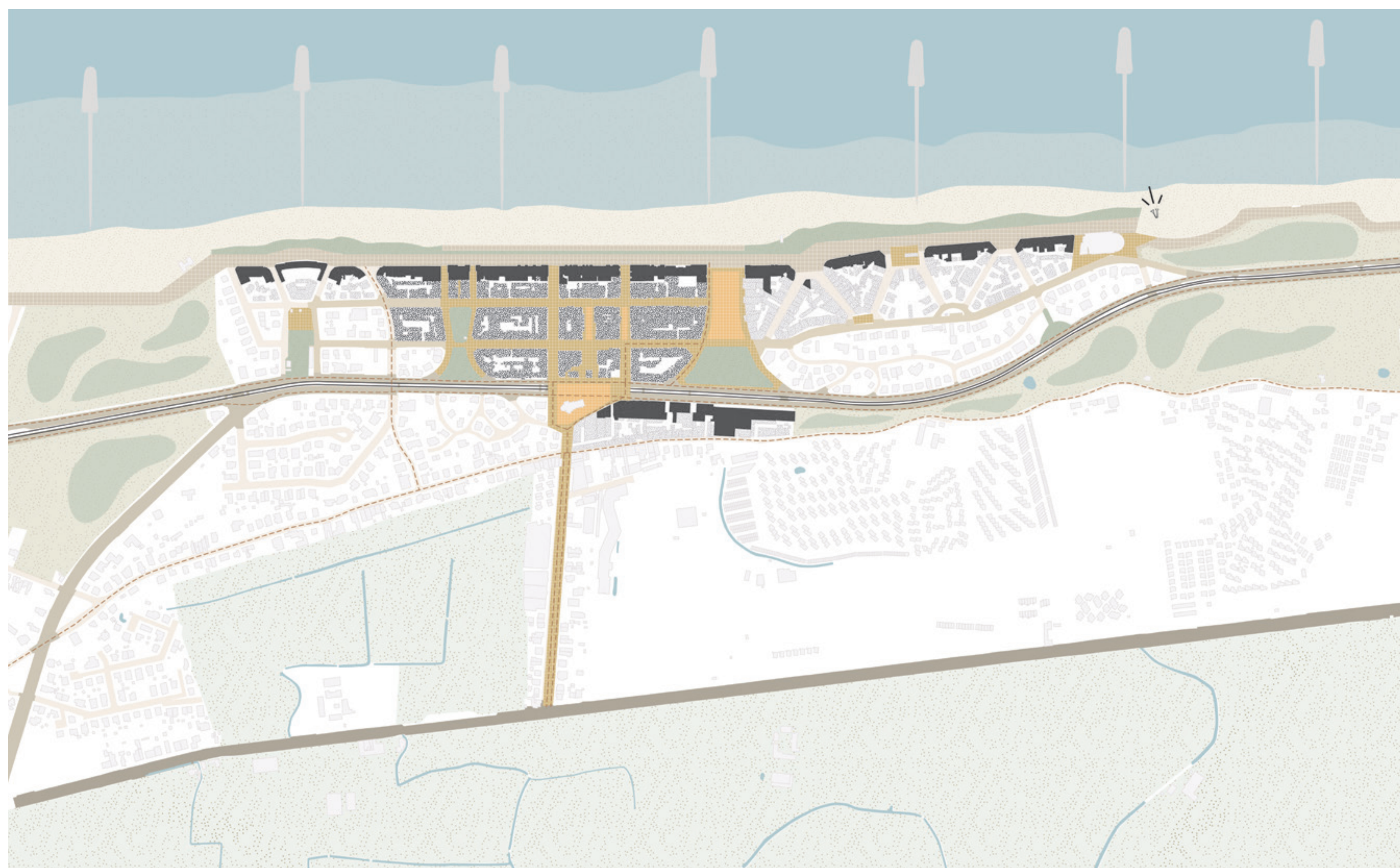
Ouderen, ongelijkheid en maatschappelijke achterstand

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

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

Naar een integrale oplossing?

Een mogelijke oplossing tot algemene kwaliteitsverbetering van Middelkerke en Westende-Bad, bestaat uit een integrale benadering van de volledige kustdorpen, de publieke ruimte, de bouwblokken en het gebouwprogramma. Een heldere verdichtingsstrategie, bestaande uit een aanpak van vernieuwing en versterking voor alle delen van de kustdorpen, kan zorgen voor de transformatie naar inclusieve kwaliteitsvolle levendige kernen.



Structuurschets Westende-Bad

Ontwikkelingsvisie Westende-Bad

Kern

De kern van Westende-bad wordt begrensd door de dijk en de N34, en door twee duinstructuren (Warandeduinen en Sint-Laurensduinen). Binnen deze compacte kern wordt verdichting onder de vorm van hoger bouwen vooropgesteld. Strategische verdichting kan zorgen voor verhoging van de kwaliteit van zowel publiek als privaat domein.

Compact handelscentrum en levendige plint

De gemeente streeft naar het ontwikkelen van een compact handelscentrum die verder versterkt en opgewaardeerd wordt. Het toelagen van hoger bouwen moet ervoor zorgen dat oude gebouwen heropgewaardeerd of vervangen worden. Het faciliteren van een commerciële functie op het maaiveld zal de levendigheid van het handelscentrum ten goede komen.

Karakteristieke pleinen

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

Randparkeren

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

Parallele en dwarse groene verbindingen

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

Ontwikkelingsvisie Middelkerke

Handelscentrum met twee gezichten

Het handelscentrum concentreert zich langs de Leopoldlaan en langs de as Paul de Smet de Naeyerstraat - Kerkstraat tot aan het kruispunt met de kerk en het huidige gemeentehuis. Ter hoogte van het noordelijke deel van deze dwarse as kan een verdere (verticale) verdichting vooropgesteld worden. Ten zuiden van de Koninginnelaan zal eerder het dorps karakter worden bestendigd.

Casino als hefboom voor vernieuwing

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

Belangrijke schakels in het netwerk van de publieke ruimte

De schakelpositie van het bouwblok 'Zeedijk-Tennis', de publieke ruimte van het bouwblok ten oosten van de René Mouchottestraat, de omgeving van de kerk en het marktplein dient gevalideerd d.m.v. een kwalitatieve heraanleg in combinatie met mogelijke verdichting van het bebouwde weefsel. Het huidige zwembad op de markt van Middelkerke maakt plaats voor een gloednieuw gemeentehuis.

Kwalitatieve herinrichting van speelpleinen

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

Kwalitatieve herbestemming naar wonen van Camping Viking

De gemeente heeft de ambitie om de camping te herbestemmen tot kwalitatieve woonzone, die de overgang maakt tussen de verschillende woonvormen in de omgeving en ruimte biedt voor kwalitatieve groenblauwe dooradering. Andere campings en vakantieparken hebben niet de potentie om een herontwikkeling te ambiëren in het kader van verdichten en hoger bouwen.

Parallele en dwarse groene verbindingen

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



Structuurschets Middelkerke

Beleidskader 'Hoger Bouwen en verdichten' | Visievorming

HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | Fiches

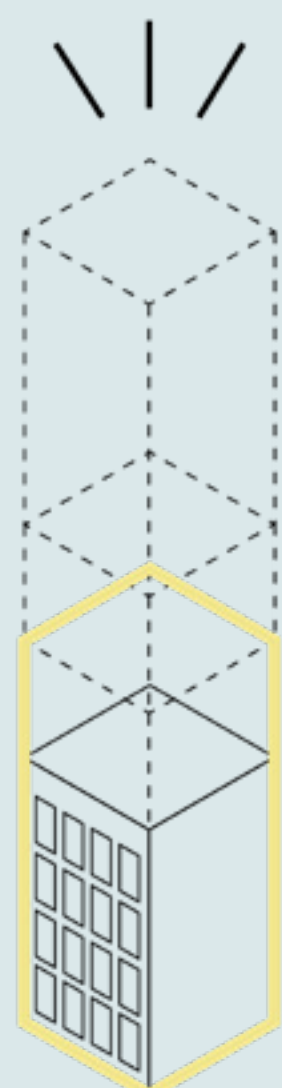
POTENTIËEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT

Hoger bouwen wordt toegelaten in functie van kwaliteit, er kan onder strikte kwaliteitsvoorwaarden tot 20% BVO bijkomende oppervlakte gerealiseerd worden.

HOOGBOUW +

HOOGBOUW

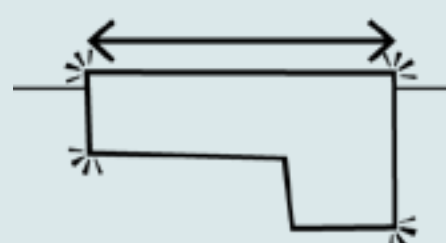
POTENTIËEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT



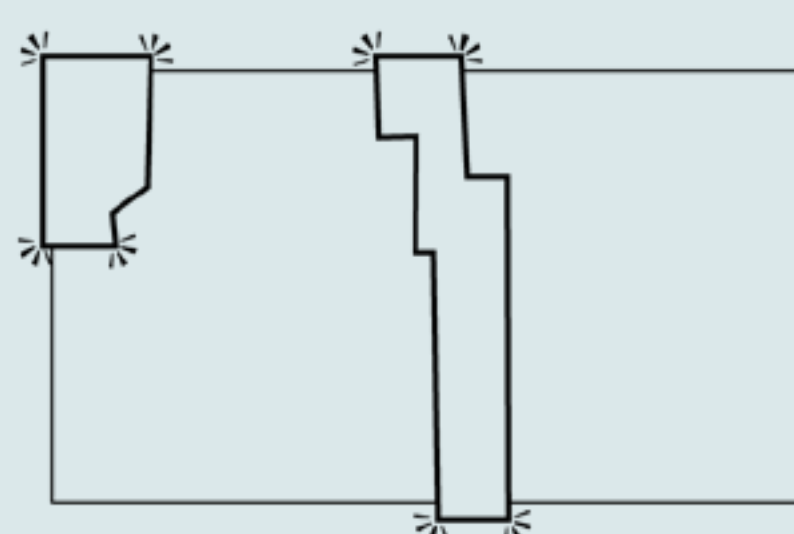
Voorwaarde:

Een kwaliteitsinjectie is slechts mogelijk indien voldaan aan enkele ruimtelijke voorwaarden:

- OFWEL minimale breedte aan straatzijde nodig



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



Kwaliteitseisen om als hefboomproject te werken:

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- Extra kwalitatief wonen (lichtinval, oppervlakte,...)
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets

Hoger bouwen, louter om extra wooneenheden in te richten is hierbij niet de bedoeling, er zijn dan ook strikte basisvoorwaarden en kwaliteitsvoorwaarden geldig. Er moet wel degelijk een sterke intentie tot toegevoegde kwaliteitswaarde blijken.

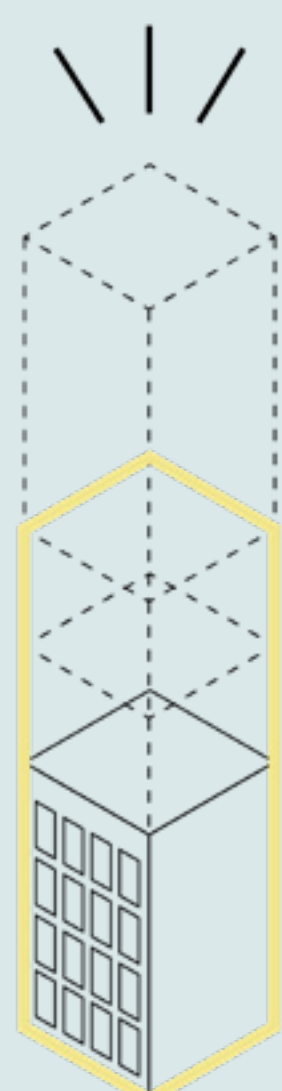
HOOGBOUW

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

HOOGBOUW +

HOOGBOUW

POTENTIËEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT



Voorwaarde:

- Het project ligt in een projectzone
- De hoogte mag maximaal 2x de hoogte van de gebouwde omgeving zijn met als bovengrens 45m
- Er mag slechts 1 hoogteaccent zijn met een beperkte footprint

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

Kwaliteitseisen om als baken in het stedelijk weefsel te werken:

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

- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets
- Hoogbouwrapport (wind, zonlicht, schaduw,...)
- Kwaliteitskamer inschakelen (zie ook acties)
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie

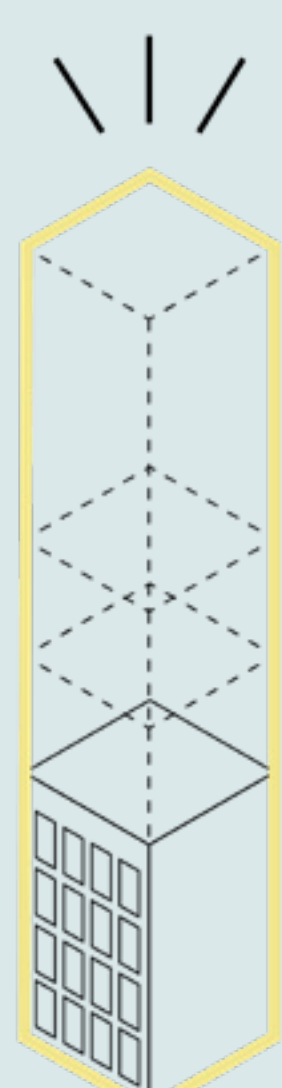
HOOGBOUW+

Bij een totaalontwikkeling binnen een projectzone, kan nagedacht worden over hoogbouw+ en kan er hoger dan 45m worden gebouwd.

HOOGBOUW +

HOOGBOUW

POTENTIËEL HOGER BOUWEN I.F.V. KWALITEIT



Voorwaarde:

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

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

Projecten van deze omvang zijn sturend in de gebiedsontwikkeling, de gemeente dient dus nauw betrokken te zijn bij de uitwerking van dergelijke projecten.

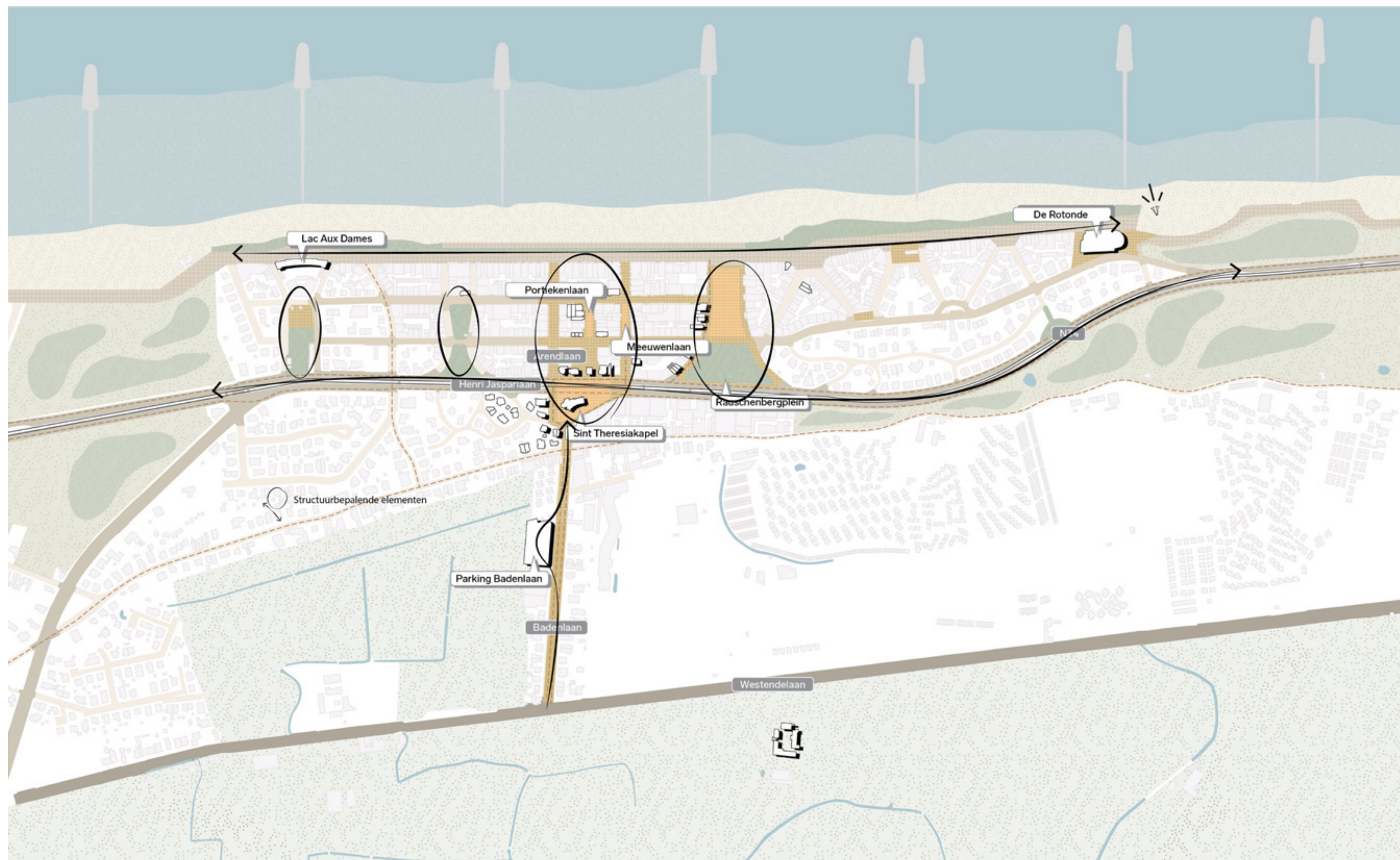
Kwaliteitseisen om als hefboomproject te werken:

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

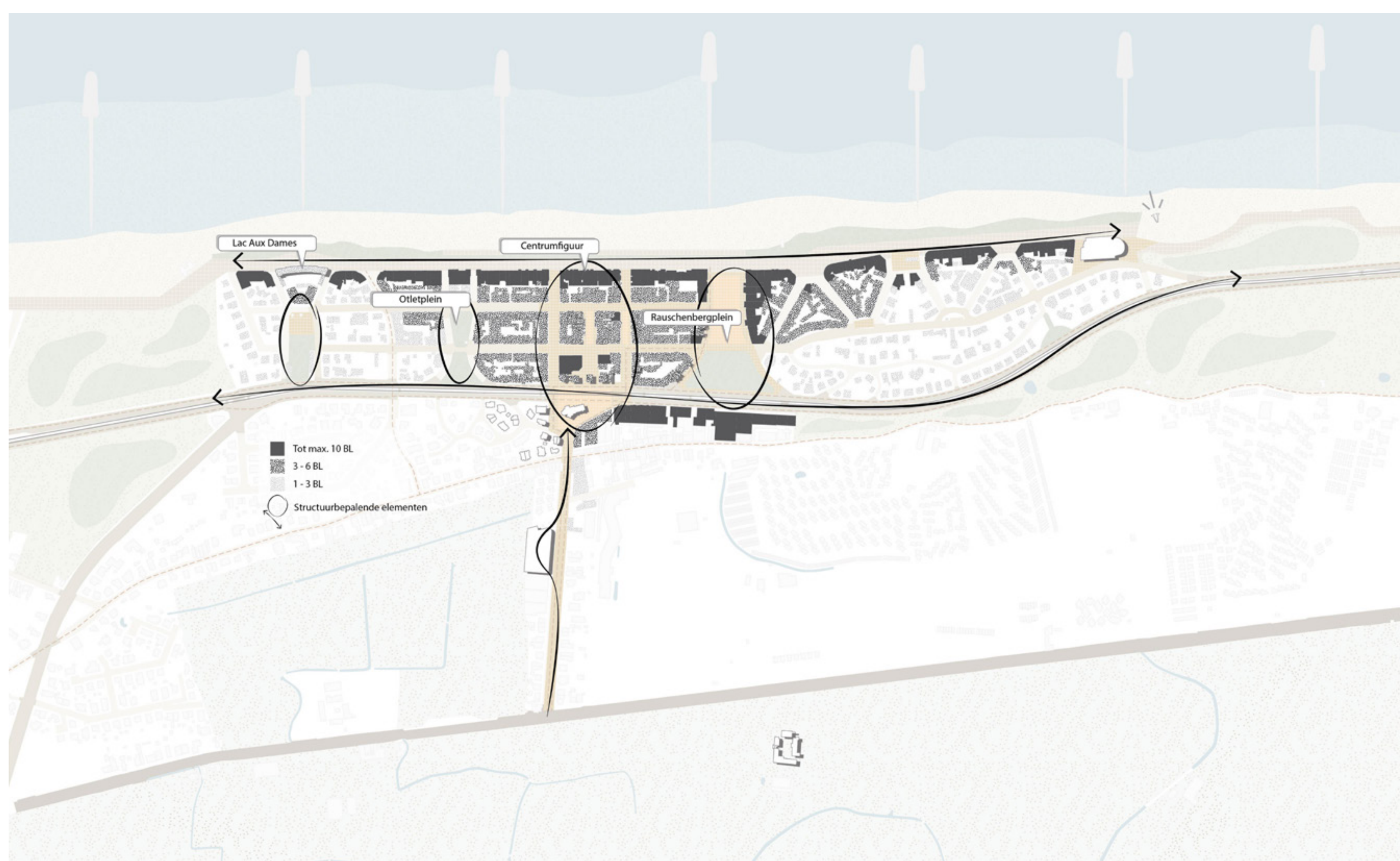
- Publieke meerwaarde
- Levendige plint
- Productief / functioneel / biodivers plat dak
- Visuele meerwaarde
- Gevarieerd woonaanbod
- Duurzaamheidstoets met bijhorende duurzaamheidsnota
- Stedenbouwkundige lasten (zie ook acties)
- Mobiliteitstoets
- Hoogbouwrapport (wind, zonlicht, schaduw etc.)
- Kwaliteitskamer inschakelen
- Architectuurselectie obv portfolio
- Gebiedsvisie
- Bijkomende publieke meerwaarde
- Opmaak masterplan
- Projectdefinitie
- Architectuurcompetitie obv een 'pitch'

Beleidskader 'Hoger Bouwen en verdichten' | Visievorming

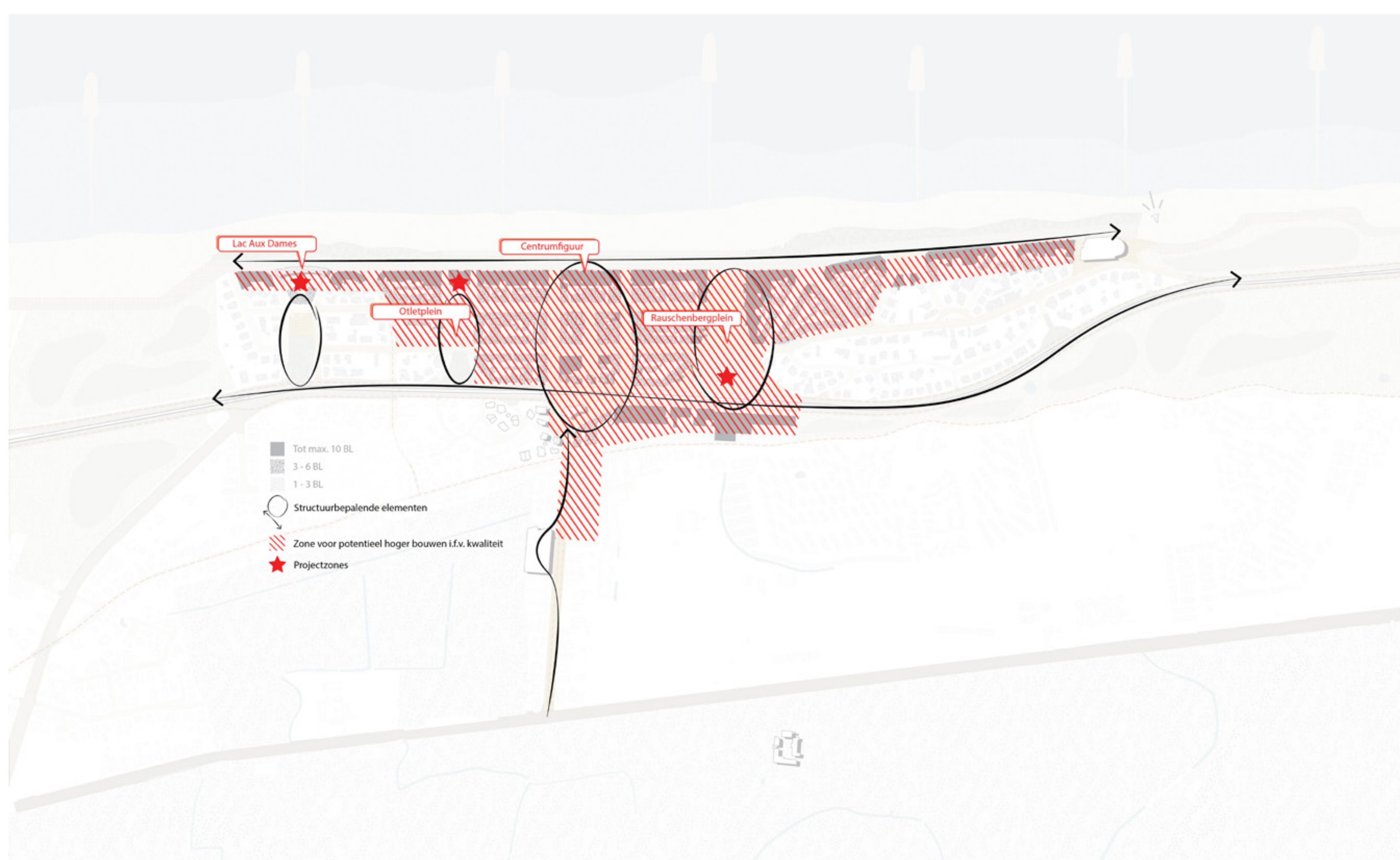
HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | Ruimtelijke selectie van de drie klassen



Structuurbepalende elementen Westende-Bad



Morfologie Westende-Bad



Ruimtelijke selectie Westende-Bad

Ruimtelijke selectie van de drie klassen

In de ontwikkelingsvisie van Westende-Bad en Middelkerke worden de gewenste ruimtelijke kwaliteiten beschreven. Op deze posters worden zones aangeduid waar een vorm van verdichting mogelijk zijn. De keuze waar die exacte grens ligt en welke bouwhoogtes toegelaten kunnen worden, is verder te onderzoeken in ruimtelijke instrumenten.

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

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

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

Ruimtelijke analyse Westende-Bad

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

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

Selectie zones Westende-Bad

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

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

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

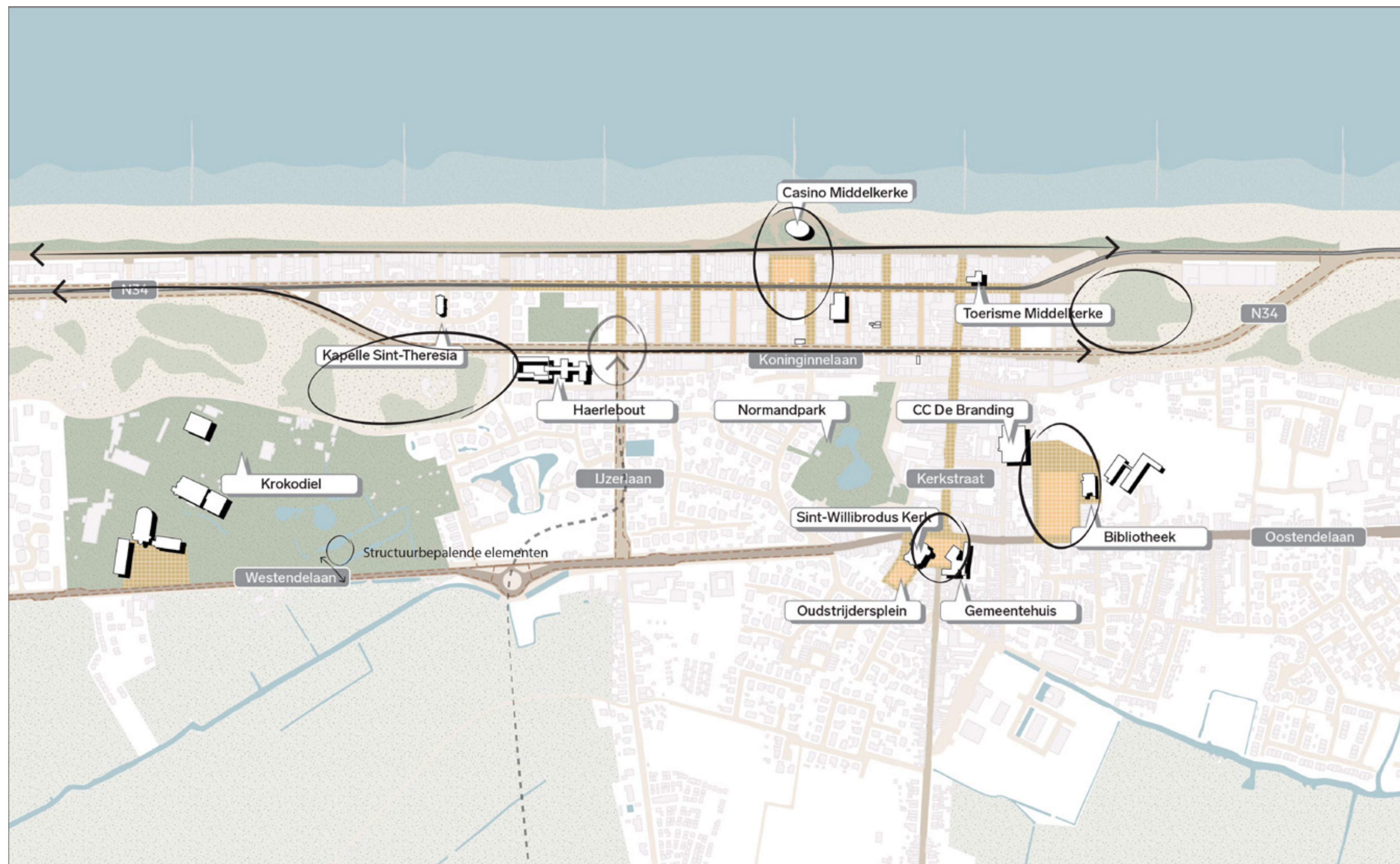
Het *Rauschenbergplein* (tussen Zonnelaan en Parklaan) heeft door zijn omvang de potentie om te functioneren als projectplein, een aantrekkingspool van Westende-bad, een plein waar evenementen plaats vinden. Het Rauschenbergplein kan in zijn totaliteit ontwikkeld worden. Hoger bouwen kan hier een impuls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

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

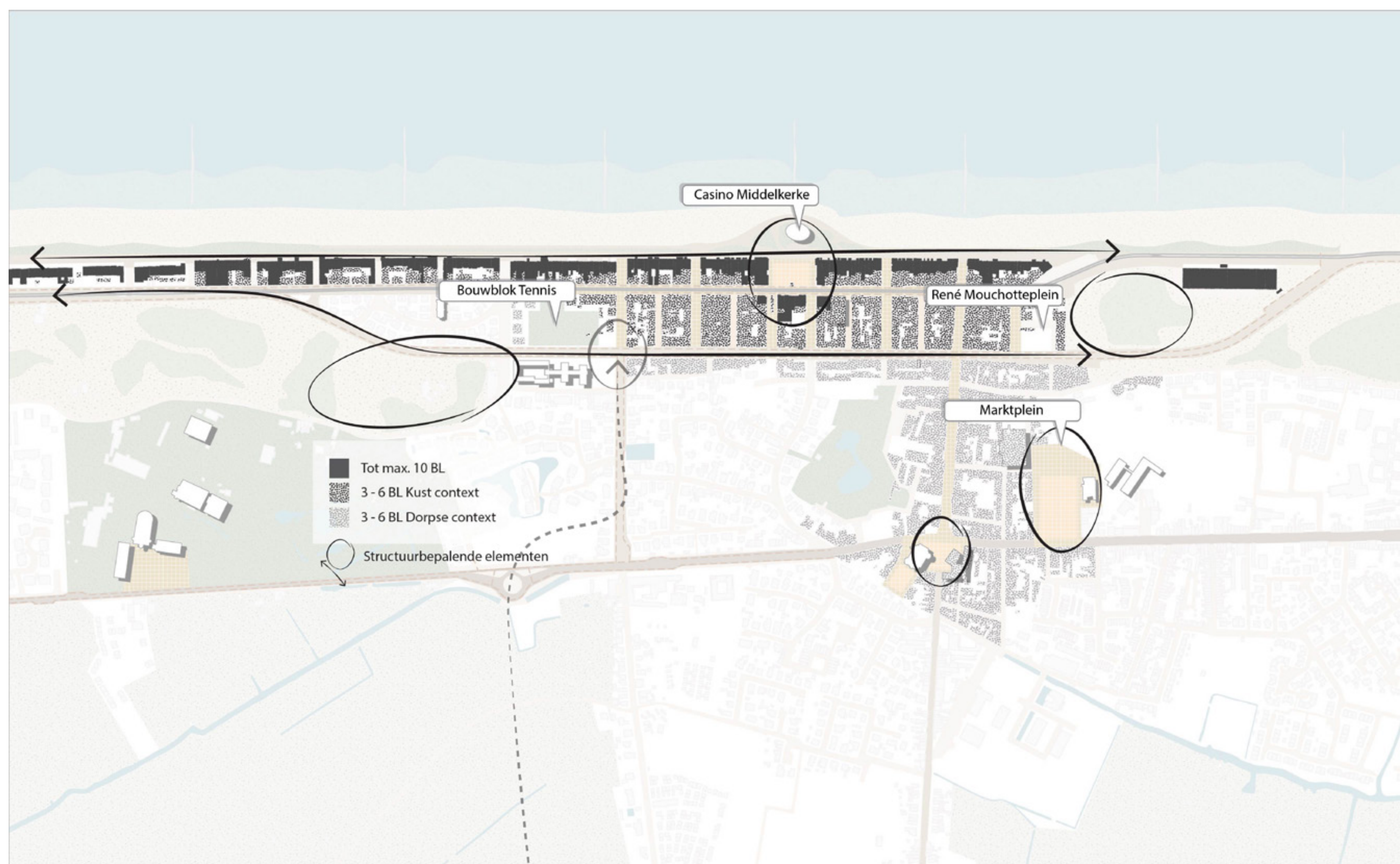
Deze projectzones situeren zich telkens op of langs karakteristieke en herkenbare pleinen in Westende-Bad. Ze vormen elk de verbinding tussen de Henri Jasparlaan en de zeedijk, creëren hierdoor zichtassen en vormen elk een open ruimte binnen het bebouwde weefsel, ingericht als activiteitenpleinen.

Beleidskader 'Hoger Bouwen en verdichten' | Visievorming

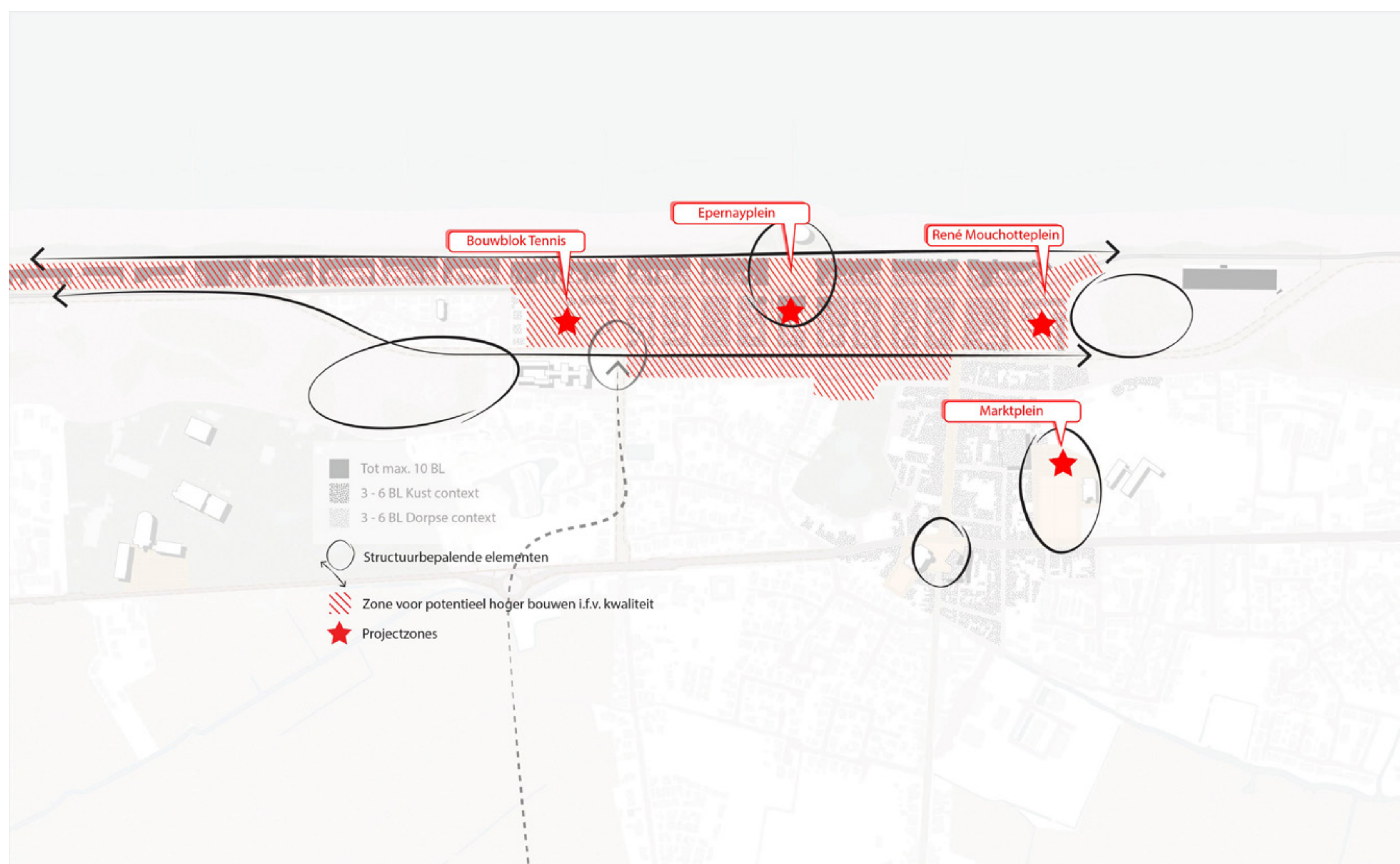
HOGER BOUWEN ALS TOOL OM GEBIEDSONTWIKKELING TE STUREN | Ruimtelijke selectie van de drie klassen



Structuurbepalende elementen Middelkerke



Morfologie Middelkerke



Ruimtelijke selectie Middelkerke

Ruimtelijke analyse Middelkerke

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

Selectie zones Middelkerke

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

De projectzones die hier naar voren geschoven worden zijn:

- Het bouwblok 'Zeedyk-Tennis'
- Het bouwblok van het René Mouchotteplein
- Het bouwblok tussen het Epemayplein en de Koninginnelaan
- Het marktplein met het nieuwe gemeentehuis

Het bouwblok 'Zeedyk-Tennis', en het bouwblok van het René Mouchotteplein. Beide zones zijn een belangrijk schakelpunt in de overgang van natuurlijke duinen naar het sterk bebouwde weefsel. De site Zeedyk-Tennis kan bijkomend de rol als poortfunctie (door de aanleg van de toeristische ontsluitingsweg en bijhorende randparking IJzerlaan) op het kruispunt tussen oost-west- en noord-zuidverbinding vervullen en de betekenis en beleving van de toegang tot het centrum versterken.

De derde projectzone kent zijn strategische locatie centraal in de kern, tussen het Epemayplein (het centrale plein van Middelkerke) en de Koninginnelaan, rechtover het nieuwe casino. Het toelaten van hoogbouw op deze locatie kan de herkenbaarheid van de handelscentrum verder verhogen. Bijkomend bevinden zich rondom het perceel nog verschillende andere gebouwen, aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Het marktplein waar het nieuwe gemeentehuis komt, vormt een vierde projectzone. Een hoogbouw op deze locatie duidt het administratieve centrum van Middelkerke aan en zal een sterke impact hebben op de beleving van het dorpscentrum.

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

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

Onder slimme verdichting verstaan we zowel punctueel hoger bouwen als het efficiënter inrichten van percelen. Dit laat toe het volledige programma te realiseren op eigen terrein zonder overdadige verharding, met ruimte voor een kwalitatieve aansluiting op de omgeving e.d. Daar waar de perceelsomvang het toelaat, kunnen dus bijvoorbeeld kleinschalige projecten van meergezinswonen (een urban villa, een co-housingproject, stapelwoningen) of meer compacte grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen of patiowoningen) worden ingepast.

Doordat deze omgeving kleinschaliger en residentieel van aard is, zullen bij deze verdichtingsprojecten grote kwaliteitseisen inzake publieke meerwaarde op een ander schaalniveau aan de orde zijn. De winst in beeldkwaliteit en beleving voor de hele kern is kleiner wanneer deze bouwblokken vernieuwd worden ten opzichte van de bouwblokken aan de pleinen, de dijk en in het handelscentrum. Het zijn dan ook op het eerste zicht geen strategische locaties voor hoger bouwen.

Verdichtingsprojecten binnen deze zones dienen minimaal aan volgende kwaliteitseisen te voldoen:

- Publieke meerwaarde
- Architectuur die zich inpast in de dorps omgeving, inclusief levendige plint
- Gevarieerd woonaanbod (indien van toepassing)