

# **BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE**

## **CONCEPTNOTA**

**DATUM — 24 juni 2021**  
**KLANT — Gemeente Middelkerke**

# BELEIDSPLAN RUIMTE MIDDELKERKE

## CONCEPTNOTA

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — 24 juni 2021

## KLANT:

**Gemeente Middelkerke**

## CONTACT

**Gemeente Middelkerke**

Spermaliestraat 1

8430 Middelkerke

+32 (0)59 31 30 16

info@middelkerke.be

www.middelkerke.be

## PROJECT TEAM:

## CONTACT

**Sweco Belgium bv**

Elfjulistraat 43

B-9000 Gent

T +32 9 241 59 20

F +32 9 241 59 30

gent@swecobelgium.be

www.swecobelgium.be

**Eline Stroobants**

junior engineer

**Leen Coorevits**

team manager

**Sil Goossens**

senior projectleider

# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<hr/>	
1.1 Van structuurplan naar beleidsplan	5
1.2 Voortraject	6
<b>2. Middelkerke 2050</b>	<b>11</b>
<hr/>	
2.1 Maatschappelijke trends	11
2.2 Uitgangshouding	13
2.3 Strategisch ruimtelijke thema's	15
<i>Slim verdichten met aandacht voor een gedifferentieerd woonaanbod</i>	17
<i>Werken aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte waar duurzame mobiliteit een plaats krijgt</i>	23
<i>Netwerk van leefbare dorpen</i>	29
<i>Open ruimte beschermen en beleven en versterken van de groenstructuur</i>	33
<i>Inzetteen op lokale tewerkstelling en bedrijvigheid</i>	39
<b>3. Vervolgtraject</b>	<b>43</b>
<hr/>	
3.1 Conceptnota	43
3.2 Verdere procedure	43
3.3 Beleidskaders	43
<b>4. Bijlage</b>	<b>45</b>
<hr/>	
4.1 Uitdagingen en bevindingen met betrekking tot de globale omgevingskwaliteiten	45



# 1. INLEIDING

## 1.1 Van structuurplan naar beleidsplan

In 2018 werd door de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goedgekeurd, een formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De Vlaamse Regering wil met haar beleidsplanning een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen.

Ook de gemeenten spelen een belangrijke rol in dit veranderingstraject. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal immers meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in de steden en dorpen. Een vernieuwde blik op het ruimtelijk beleid dringt zich op in het licht van het beoogde veranderingstraject.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Middelkerke dateert van 2008. Het gemeentebestuur wil met de opmaak van het gemeentelijk beleidsplan ruimte de nieuwe uitdagingen aangrijpen om zijn grondgebied veel sterker kwalitatief te “verbouwen”, duurzaam en met meer maatschappelijke en economische toegevoegde waarde.

Een eerste aanzet vinden we terug in het meerjarenprogramma 2020-2025 waar RUIMTE en MENS de eerste twee hoofdstukken vormen van de strategische nota. In dit meerjarenprogramma noteren we dat de gemeente werk wil maken van een nieuw ruimtelijk plan als kader voor grote strategische projecten.

### 1.1.1 Inhoud van een ruimtelijk beleidsplan

Op Vlaams niveau zijn reeds heel wat ruimtelijke doelstellingen en ontwikkelingsprincipes bepaald. De strategische visie volgt een vernieuwde filosofie die meer aandacht

heeft voor klimaat, ruimtelijk rendement en multimodale knooppunten. Binnen die krijtlijnen kunnen lokale besturen nu aan de slag om uitdagingen die ze willen aangaan te selecteren en er een operationeel kader voor op te maken.

Om de **strategische visie** van een ruimtelijk beleidsplan op lange termijn te doen werken, is er nood aan de formulering van robuuste ambities. Deze ambities vertalen de grote maatschappelijke trends en veranderingen naar een lokale visie en strategie die inspeelt op de eigenheid van de gemeente.

Het ruimtelijk beleidsplan bevat naast een strategische visie ook **beleidskaders**. Daarin worden de robuuste ruimtelijke doelstellingen vertaald naar strategische ingrepen en concretere beleidsacties voor de komende jaren (op te starten in de huidige legislatuur).

Deze tweeledige aanpak kent twee grote voordelen. Ten eerste kan er strategisch gekozen worden om bepaalde thema's te prioriteren. Dit laat toe om zeer ambitieus te zijn en een duidelijke richting op lange termijn uit te zetten en tegelijkertijd flexibel in te spelen op veranderende opportuniteiten, voortschrijdende inzichten en prioriteiten. Ten tweede zijn deze beleidskaders flexibel. Ze kunnen herzien of verwijderd worden of er kunnen nieuwe kaders worden toegevoegd. Zo kan het ruimtelijke beleid inspelen op veranderende uitdagingen of voortschrijdend inzicht binnen de globale strategische visie die het heeft geformuleerd. Ook anders dan in de structuurplanning is dat de thema's zeer breed gekozen kunnen worden. De gemeente kan er bijvoorbeeld voor kiezen om een gebiedsgericht beleidskader op te stellen waarin een geïntegreerde visie met verschillende domeinen zoals mobiliteit, open ruimte, nederzettingsstructuur, ... gevormd kan worden daar deze in de structuurplanning eerder uiteen gehouden werden.

### 1.1.2 Doel van de conceptnota

De strategische visie wordt best samen met de

inwoners, bedrijven en middenveldorganisaties vormgegeven. Een sense of ownership opwekken, kan bijdragen tot het succes van die visie. De conceptnota is een eerste stap om samen met de geïnteresseerde bewoners en actoren na te denken over het wensbeeld van Middelkerke.

De conceptnota geeft op hoofdlijnen aan welk ruimtelijk beleid men verder wil vastleggen in het ruimtelijk beleidsplan en de beleidskaders. Het geeft krachtig de ambitie weer en bespreekt een aantal ruimtelijke strategieën om deze ambitie waar te maken.

Het is nog niet de bedoeling om in de conceptnota al zeer locatiegericht mogelijke maatregelen te gaan formuleren. Pas in de strategische visie worden de thema's die aangereikt zijn in de conceptnota volledig uitgewerkt met een concrete visie voor de gemeente en een eerste toetsing van mogelijke acties die genomen zouden kunnen worden. De uitwerking van verder onderzoek en actieplannen wordt vormgegeven in specifieke beleidskaders.

## 1.2 Voortraject

De startfase van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke dateert van januari 2020 toen een startnota geschreven werd met daaropvolgend het bezoek van de heer P. Cabus, secretaris-generaal van het departement Omgeving, aan Middelkerke op uitnodiging van de GECORO. Dit werd vervolgens overgemaakt aan het College van Burgemeesters en Schepenen van Middelkerke, het startpunt van de feitelijke werkzaamheden rond het Beleidsplan Ruimte Middelkerke.

Naast de startnota kunnen bij de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Middelkerke ook visies geput worden uit verschillende andere beleidsdocumenten die recentelijk opgemaakt werden. Het masterplan voor Westende-Bad en de beleidsvisie 2020-2025 moeten ook hun doorvertaling krijgen in het Ruimtelijk Beleidsplan Middelkerke. Hieronder volgt een korte beschrijving van de plannen die reeds voorliggen.

### 1.2.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Middelkerke (2008)

In het GRS wordt de ruimtelijke wensstructuur en de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen weergegeven. De gewenste ruimtelijke structuur gaat uit van een aantal ruimtelijke concepten:

- **Het voeren van een drietypesnederzettingenbeleid.** Binnen middelkerke worden 3 types van nederzettingen onderscheiden, de verstedelijkte kustdorpen (Middelkerke, Westende en Lombardsijde), de landelijke polderdorpen (Leffinge, Mannekensvere, Slijpe, Schore en Sint-Pieters-Kapelle) en enkele woongroeperingen (Wilskerke, Spermalie, Rattevalle, Slijpebrug)
- **Behoud van de ruimtelijke corridors tussen de kustdorpen.** De twee kustdorpen in Middelkerke hebben zich grotendeels evenwijdig met de kustlijn ontwikkeld, maar ook deels loodrecht op deze kustlijn, om de dichtslibbing langsheen de kustlijn en binnen de polders te verhinderen, zijn de

openruimtecorridors tussen de badplaatsen van essentieel belang om de eigenheid van elke badplaats te bewaren.

- **Versterken van de relatie tot Oostende.** Het regionaalstedelijk gebied van Oostende is deels gelegen op grondgebied Middelkerke. Middelkerke kan zich als kwalitatieve badplaats en woonomgeving in relatie tot het regionaalstedelijk Oostende verder ontwikkelen.
- **Versterken van de relatie tot Nieuwpoort.** Nieuwpoort heeft als economisch knooppunt tevens een taak als tewerkstellingspool. Vooral voor Westende en Lombardsijde is het enten van de economische activiteit op Nieuwpoort van belang.
- **Het kanaal Nieuwpoort - Plassendale als mededragers van de toeristisch-recreatieve structuur.** Het kanaal leent zich perfect voor toeristisch-recreatieve activiteiten, in samenhang met de landschapelijke kwaliteit van de omgeving.
- **Twee landbouwgebieden met daartussen een kanaal.** De diversiteit in deze landbouwgebieden is aanwezig en wordt hierbij kwalitatief versterkt.
- **Identiteitsversterking van de nederzettingen.** De nederzettingsstructuur van Middelkerke is erg uiteenlopend, waarbij elke nederzetting over zijn eigen identiteit beschikt. De landelijke nederzettingen krijgen een kernversterking waarbij lineair uitzwermen en identiteitsverlies worden vermeden. Voor het verder ontwikkelen van elke nederzetting wordt de bestaande ruimtelijke structuur als basis gehanteerd. Deze wordt aangewend als middel om het karakter en de identiteit te versterken.

- **De IJzervallei, oude en nieuwe duinen als natuurlijke structuren.** Het valleigebied van de IJzer vormt een blauwe ader op Vlaams niveau. De oude en nieuwe duinen zijn kwetsbare gebieden waarin het behoud en herstel van de natuurwaarden voorop staat.

### 1.2.2 Mobiliteitsplan (2014)

In juli 2014 werd het mobiliteitsplan van Middelkerke definitief vastgesteld. In de uitwerkingsfase werden 3 thema's (parkeren, snelheidsbeleid en openbaar vervoer) verder uitgespit om vervolgens tot een wenselijke structuur te komen in het beleidsplan voor de verschillende vervoersmodi.

Voor de ruimtelijke visie baseerde het mobiliteitsplan zich op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Middelkerke en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende, waarbinnen een klein deel van Middelkerke valt, met name een gebied nabij de N318 Oostendelaan en de Kalkaertweg. Hierin is een uitbreiding van de bestaande bedrijven- en handelszone voorzien met 20ha regionale bedrijvigheid, 6ha woonzone aansluitend bij de bestaande bebouwing van Middelkerke en een tussenliggend openruimtegebied.

### 1.2.3 Beeldkwaliteitsplan bedrijvzone Oostendelaan Middelkerke (2014)

De opmaak van het beeldkwaliteitsplan kaderde in de visievorming bij de opmaak van een RUP voor de bedrijvzone Oostendelaan. De invulling van de bedrijvzone strookte gezien het grote aantal (grootschalige) kleinhandelszaken niet met de toenmalige bestemmingsplannen, maar is wel grotendeels vergund en sluit ruimtelijk goed aan bij zijn omgeving. Een behoud van de huidige functies staat in het RUP en in het beeldkwaliteitsplan voorop. Het beeldkwaliteitsplan staat hierbij garant voor het noodzakelijk opwaarderen en structureren van de zone.

### 1.2.4 Masterplan Westende-Bad (2019)

Het Vlaamse departement Ruimte Vlaanderen

en de provincie West-Vlaanderen werken samen aan een Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone (T.OP). Het Territoriaal Ontwikkelingsprogramma voor de Kustzone wil ruimtelijke oplossingen aanreiken voor huidige en komende uitdagingen in de kustregio. Vanuit de gemeenten in de regio werden er onder andere vragen gesteld over de mogelijkheden voor verdichting van het bebouwd weefsel, vragen over de aanpak van reconversie, de benadering van de vergrijzing en het woningaanbod voor eigen inwoners.

Hierbij heeft provincie West-Vlaanderen voor Westende-Bad het aanbod gelanceerd om samen met de gemeente een kort ontwerptraject op te zetten om de mogelijkheden voor verdichting, reconversie, kernversterking, ... vorm te geven.

Westende-Bad wordt in toenemende mate gekenmerkt door leegstand en een ontoereikende woningkwaliteit. Als gevolg hiervan gaat de toeristische uitstraling verloren en verliest het gebied ook haar aantrekkingskracht voor de gemiddelde vastgoedhuurder of -eigenaar en handelaars/ondernemers. Dit alles heeft een negatieve impact op de sociale mix in Westende Bad. Het gebied is reeds een kwetsbare buurt en dreigt verder af te glijden naar een kansarme buurt.

Het onderzoek werd gevoerd door Maatontwerpers, Endeavour, Anno Architects en Voorland, met als doel het opstellen van een socio-cultureel en ruimtelijke hestelstrategie. In dit masterplan is nagedacht over de toekomstige ontwikkeling van Westende Bad, met aandacht voor het verbeteren woonkwaliteit, het oprispen van het openbaar domein, het stimuleren van het handelsapparaat.

### 1.2.5 'Westende: Parel aan de kust' (2020)

Begin 2020 is de studie 'Westende: Parel aan de kust' gefinaliseerd door Arcas Architect. Het onderzoek is onafhankelijk van het bovenstaande onderzoek gelopen en visualiseert de strategieën voor ruimtelijke ontwikkelingen in Westende.

Het onderzoek vertrekt vanuit de vaststelling dat de stedenbouwkundige voorschriften in Westende-Bad gedateerd zijn en vernieuwing

moelijk toelaten. De ruimtelijke strategie denkt na over de lange termijn, met mogelijkheid tot ontwikkelingen die op korte termijn een nieuwe dynamiek creëren. Doel is de "vraag naar hoogbouw" te kaderen binnen een duidelijke visie op de verdere uitbouw van Westende en geen 'ad hoc' beleid te voeren naar hoogbouw.

### 1.2.6 Heraanleg zeedijk (2020)

De ambitie van de gemeente met het masterplan 'Westende: Parel aan de kust' toont zich in de vernieuwde aanleg van de zeedijk en het Rauschenbergplein. Beide projecten zijn sterke hefboomen om het image en de leefbaarheid van Westende-Bad op te krikken.

De aanleg van de zeedijk is in eerste plaats een kustverdedigingsysteem. Het ontwerp herintroduceert natuurlijke elementen als bescherming tegen overstromingen en stormen met een planhorizon tot 2050. De grasdijk is tegelijk een park van 100.000m<sup>2</sup> uit de schaduw van het kustfront. Diverse wandel- en fietsroutes worden zo gecreëerd. De inrichting van de dijk gebeurt volgens centrumzones (Middelkerke en Westende-Bad) en residentiële zones.

Het Rauschenbergplein moet een nieuw baken aan de kust vormen, als tegenhanger van het nieuwe casino in Middelkerke. Het ontwerp beoogt het herkenningspunt van Westende te worden. Het plein moet een verbinding vormen tussen het oosten en westen van Westende-Bad in plaats van de barrière die het vandaag is.

### 1.2.7 Beleidsvisie 2020-2025

De vormgeving van een beleidsvisie rond Middelkerkes ruimte startte niet bij de eerste plangroep voor dit beleidsplanruimte. Het bestuur van Middelkerke heeft zijn 'droomgemeente' reeds in gedachten, een gemeente waar het goed vertoeven en ondernemen is. Om deze 'droomgemeente' waar te maken pende de gemeente haar beleidsvisie voor 2020-2025 neer waarin drie grote thema's (mens, ruimte en organisatie) naar voor komen. Het gemeentelijk beleidsplan ruimte dient gekaderd te worden binnen de ambitie die de gemeente heeft binnen het thema ruimte. Het bestuur wil zich volop engageren voor de opwaardering van de



publieke ruimte en woonkwaliteit in Middelkerke en streeft naar een aantrekkelijker, netter en leefbaarder Middelkerke. De komende jaren wil de gemeente prioritair volgende zaken realiseren binnen het thema ruimte:

- De realisatie van het nieuwe Casino
- De heraanleg van de zeedijk en Rauschenbergplein in Westende-Bad
- Vernieuwen van dorpskernen en beter fietsverbindingen

Ook volgende zaken komen op de agenda binnen dit beleid:

- Nieuwe straatafvalbakken die restafval en PMD opsplitsen,
- De opmaak van een nieuw beheersplan reinheid,
- Beeldkwaliteitsplannen voor verschillende zones in het centrum van Westende-Bad en vervolgens Middelkerke,
- De opwaardering van landelijke wegen,
- Streetart in open ruimte, nl. op elektriciteitskasten en strandcabines,
- Kwaliteitsvol wonen door het formuleren van kwaliteitsnormen voor wonen en bouwen (ook voor commerciële ruimtes), door een woonkwaliteitsbeleid voor huurwoningen en door het vereiste aantal sociale woningen in nieuwe verkavelingsprojecten te realiseren om het sociaal bindend objectief te behalen.

Andere zaken die ook relevant zijn binnen dit traject is de realisatie van de nieuwe groene sportlong Vita Krokodiel en het nieuwe gemeentehuis op de markt in Middelkerke.

### **1.2.8 Groenbeleidsplan 2021-2022**

De gemeente heeft ook een groenbeleidsplan voor 2021-2022 opgemaakt. Ze stelt hierin enkele doelstellingen die ook relevant zijn voor het beleidsplan ruimte zoals het groen afstemmen op de hedendaagse noden (klimaatwijzigingen, ...), de toegankelijkheid van groene ruimtes verbeteren, het nastreven van een aaneengesloten groenstructuur, de beeldkwaliteit verhogen maar ook de natuurwaarde en biodiversiteit verhogen.

### **1.2.9 Parkeerbeleidsplan (2021)**

Tijdens de opmaak van deze conceptnota wordt ook het parkeerbeleidsplan van de gemeente gefinaliseerd. Het parkeerbeleid is gebaseerd op het algemene principe 'hoe dichter tegen het strand, hoe duurder'. Ook de toegestane parkeertijd is korter in de toeristische zones dicht tegen het strand. De bewoners zullen een bewonerskaart krijgen.

Er wordt ingezet op de randparkings om de verkeersdruk van het centrum te verlichten. De realisatie van de randparking Badenlaan is een recent project dat binnen deze visie kadert. Hierbinnen wil de gemeente ook randparking IJzerlaan uitbreiden.

### **1.2.10 Provinciaal RUP toeristische ontsluiting Middelkerke (in opmaak)**

De provincie West-Vlaanderen maakt, in samenwerking met de gemeente Middelkerke, een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op voor de ontwikkeling van een toeristische ontsluitingsweg naar Middelkerke. De deputatie van de provincie West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 04/04/2019 de tweede start- en procesnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Toeristische ontsluiting Middelkerke goedgekeurd. In 2018 werd een eerste start- en procesnota goedgekeurd en aan het publiek voorgelegd. De inspraakreacties waren van die aard dat er een nieuwe uitgebreide startnota werd opgemaakt, namelijk startnota 2.0, waarin bijkomende tracés onderzocht worden. De periode van publieke raadpleging liep van 13 mei tot en met 12 juli 2019. Op 14 mei 2019 werd er een infomarkt georganiseerd in het centrum De Branding. Iedereen kon, tijdens de publieke raadpleging, opmerkingen en reacties indienen, momenteel worden deze reacties verwerkt in de scopingnota. Ook het milieu-effecten-rapport is momenteel opmaak.

Met de opmaak het PRUP Toeristische ontsluiting Middelkerke wenst de provincie West-Vlaanderen een reservatiestrook vast te leggen in functie van de realisatie van deze weg (en bijhorende randinfrastructuur). Het PRUP houdt met andere woorden een herbestemming in voor de realisatie van het voorkeurstracé van de huidige bestemming naar een reservatiestrook voor infrastructuur (en

bijhorende randinfrastructuur).

### **1.2.11 Afbakening van het reservepakket bedrijventerreinen voor West-Vlaanderen (in opmaak)**

Naar aanleiding van een studie uit 2017 die de vraag naar bedrijfsgrond in de provincie West-Vlaanderen in kaart bracht besliste de Vlaamse regering dat de provincie beroep mocht doen op het Vlaams reservepakket bedrijventerreinen (430 ha). Ter realisatie moet de provincie locatievoorstellen doen. Hierbij moet duurzaamheid qua locatie en inrichting centraal staan. De provincie wil deze locatievoorstellen opmaken in samenspraak met alle lokale actoren.

In de marge van dit project hebben de POM West-Vlaanderen, samen met de intercommunales Leiedal en WVI de activeringsteams terug opgestart. Met dit initiatief betracht men onderbenutte of ongebruikte bedrijfsgronden beschikbaar te stellen voor nieuwe ontwikkelingen. Het project “kameleon” heeft een vergelijkbare betrachting, met dat verschil dat de focus ligt bij de reconversie van oude sites in stedelijke omgevingen en strategieën om te komen tot een vlotte verweving met het woonweefsel.

Het traject om tot een afbakening te komen is opgesplitst in twee sporen: een behandelt de gewone bedrijventerreinen, een parallel spoor zal specifiek inzoomen op watergebonden en spoorgebonden bedrijventerreinen. Men is op dit moment bezig met de uitwerking van een methodiek voor het spoor van de gewone bedrijventerreinen. In deze studie wordt de vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in Middelkerke, aansluitend bij het bedrijventerrein Middelpolder, meegenomen.

Op watergebonden bedrijventerreinen zouden deze principes bijvoorbeeld vertaald kunnen worden in collectieve overslaginfrastructuur. Dit zorgt voor efficiënter ruimtegebruik, een optimaal gebruik van de infrastructuur, een optimaal rendement van de investering en een kleinere investeringskost per bedrijf.

# 2. MIDDELKERKE 2050

## 2.1 Maatschappelijke trends

Deze conceptnota formuleert verschillende thema's waarop we als gemeente willen verder bouwen binnen dit gemeentelijk Beleidsplan Ruimte. Deze thema's belangen het lokale niveau aan, echter dienen ze gekaderd te worden binnen een grotere context van globale uitdagingen en maatschappelijke trends. Deze trends hebben namelijk ook een lokale draagwijdte.

### 2.1.1 Klimaat

Klimaatadaptatie en -mitigatie zijn een van de grootste globale uitdagingen. De klimaatopwarming is niet meer weg te denken uit ons dagelijkse leven nu de gevolgen meer en meer bekend zijn: temperatuurstijging en extremere weersomstandigheden zoals het vaker optreden van hittegolven, overstromingen en lange periodes van droogte. De laaggelegen polders in het kustgebied zijn extra gevoelig voor overstromingen. Aan de kust heerst bovendien een dubbel overstromingsgevaar: het kustgebied moet zowel het overtollige regenwater van het achterland verwerken als zich wapenen tegen een stijgende zeespiegel. Met de vernieuwing van de zeedijk in Westende en Middelkerke onderneemt de gemeente al volop actie in functie van de klimaatverandering. De ontharding van de bebouwde omgeving staat in heel Vlaanderen op de agenda, ook in Middelkerke.

### 2.1.2 Leefmilieu

Naast klimaat is ook het leefmilieu een belangrijke trend. Hierin speelt de impact van luchtkwaliteit en geluidshinder een belangrijke rol. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat steeds meer aandacht naar de milieueffecten.

### 2.1.3 Biodiversiteit

Vlaanderen, en dus ook Middelkerke, staat

ook voor grote uitdagingen op vlak van biodiversiteit want die blijft alsmaar verder dalen. Oorzaken hiervoor zijn de ruimtelijke versnippering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, intensieve landbouw en vervuiling. Uit ecologische verbanden en lokale ecosystemen zijn belangrijke winsten te halen, namelijk de ecosysteemdiensten. Deze hebben een grote impact op ons welzijn en de welvaart. Voorbeelden van deze ecosysteemdiensten, of anders gezegd natuurvoordelen, zijn zuivering van water en vruchtbare grond maar het biedt ook bijvoorbeeld ontspanningsmogelijkheden. Ook in Middelkerke zijn enkele belangrijke lokale ecologische verbanden aanwezig, het behoud en herstel hiervan is onontbeerlijk.

### 2.1.4 Demografie

De demografische groei is een trend die voor Vlaanderen heel wat ruimtelijke uitdagingen met zich mee brengt. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn de belangrijkste tendensen in de bevolkingssamenstelling. Hierdoor wordt het alsmaar belangrijker om een voldoende groot en gedifferentieerd woonaanbod te voorzien voor de verschillende types gezinnen zonder extra ruimtebeslag. Ook de voorzieningen moeten aangepast worden aan de ouder wordende en minder mobiele bevolking. In Middelkerke vormt niet de natuurlijke groei maar voornamelijk de groei door migratie vanuit het binnenland, en meer specifiek pensioenmigratie de grootste uitdaging.

### 2.1.5 Ongelijkheid en maatschappelijke achterstand

Op vandaag heeft Vlaanderen nog steeds te kampen met een groeiende ongelijkheid en maatschappelijke achterstand. Streven naar inclusiviteit is een moeilijke uitdaging op ruimtelijk vlak. Alsmaar meer wordt het verband gelegd tussen omgevingskwaliteit en sociaaleconomische ongelijkheid. De grote huisvestingskost treft gezinnen met

## 2. MIDDELKERKE 2050

een laag inkomen zeer hard. Daarbovenop kreeg de stijging van de vastgoedprijzen door de Covid-19 pandemie nog een extra boost. Middelkerke staat hier voor een extra uitdaging. Heel wat woningen worden opgekocht door kapitaalkrachtige tweedeverblijvers, waardoor de vastgoedprijzen heel hoog liggen en het voor de eigen inwoners zeer moeilijk is om in eigen gemeente te blijven wonen.

Een andere grote hap uit het gezinsbudget is de auto, waardoor vele gezinnen sterk afhankelijk zijn van het openbaar vervoer. Daarbij wonen zij ook vaak aan de rand van het dorp waar het openbaar vervoeraanbod ontoereikend kan zijn waardoor het voor hen moeilijk is om deel te nemen aan de samenleving. Met het decreet basisbereikbaarheid wil de Vlaamse regering de mobiliteitsongelijkheid aanpakken met een efficiënt en aantrekkelijk vervoersmodel. Middelkerke maakt deel uit van vervoerregio Oostende.

Door de Covid-19 pandemie is het belang van groene en kwalitatieve publieke ruimtes nogmaals bewezen. Zeker in gebieden waar de inwoners geen tuin hebben of slechts een geringe private buitenruimte, is nood aan voldoende publieke ruimte in de nabije omgeving. Dit is dan ook een randvoorwaarde om aan kwalitatieve verdichting te kunnen doen in de kernen.

## 2.2 Uitgangshouding

### 2.1.1 Toeristische aantrekkingskracht vergroten

Middelkerke wil zichzelf verder profileren als toeristische gemeente. Het nieuwe iconische casino vormt hierbij het vliegwiel voor een vernieuwde toeristische industrie. Dit moet gedragen worden door een kwalitatieve architecturale en ruimtelijke ontwikkeling van de toeristische centra Middelkerke en Westende en een verder groeiende focus op evenementen.

Een belangrijk aandachtspunt is dat het publieke leven zowel binnen als buiten het toeristische seizoen levendig maar ook leefbaar moet zijn. Er moet het hele jaar door ruimte en draagvlak zijn voor handel, horeca, diensten, recreatie, evenementen en werkgelegenheid. Een multifunctionele, interactieve (openbare) ruimte en multifunctioneel inzetbare gebouwen kunnen brede diversiteit aan functies stapelen en combineren. In kader van het draagvlak moet er aandacht zijn voor een gevarieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus waarbij gestreefd wordt naar een gezonde woonmix in combinatie met deze functies en afgestemd op de actuele noden.

Ook het gave polderlandschap biedt mogelijkheden voor de meer beperktere vormen van toerisme, meer specifiek voor het hoevertoerisme. Dankzij de Covid-19 pandemie wint het hinterland ook aan belangstelling voor fietstoerisme. Binnen het toekomstperspectief van het hinterland wordt verlangd naar de bestending en versterking van de beleving van de open ruimte en de charme van de historische polderdorpen.

De potenties van het hoeve- en fietstoerisme dienen ook benoemd te worden vanuit het productiemilieu. Het grootste deel van de ruimte in Middelkerke is namelijk productieruimte, met de landbouwsector op kop. We moeten bijgevolg ook aandacht hebben voor ruimtelijke economie.

Om de toeristische industrie in de toekomst meer kwaliteitsvol en duurzamer uit te bouwen moeten we efficiënter omspringen met de ruimte. Zuinig ruimtegebruik en hoger ruimtelijk

rendement worden prioritair doelstellingen bij het ontwikkelen van nieuwe activiteiten. Zeker in het hinterland is de draagkracht van de open ruimte cruciaal.

### 2.1.2 Woon- en leefkwaliteit verhogen

De bevolking van Middelkerke steeg tussen 2001 en 2018 bijna 3 maal zo snel dan de bevolking in heel West-Vlaanderen, en de bevolking blijft toenemen. De dorpen Middelkerke, Westende en Lombardsijde maakten de laatste decennia een verstedelijking door en zetten het gave polderlandschap onder druk. Ook de duinenstructuur in de kustgemeente heeft reeds moeten zwichten voor de bouwwoede.

De basisdoelstelling is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande woonweefsel. Bewoning in de badplaatsen kan en moet indirect gestimuleerd worden door de belevingswaarde (ook buiten het toeristisch hoogseizoen) te verhogen en door de algemene kwaliteit van het centrum te verhogen. Verscheidene maatregelen om de centra attractiever te maken voor permanente bewoning, door het uitbreiden van bewonersparkeren en groen, dringen zich op. De maatregelen die genomen worden om de woonkwaliteit en –attractiviteit van de woonomgevingen omhoog te brengen, moeten tot een goed evenwicht tussen permanente bewoning en tweede verblijven leiden. Ook andere uitdagingen steken de kop op. Het aandeel jongeren in Middelkerke kent een serieuze daling over de jaren heen. Het aantal mensen tussen 60-79 jaar verdubbelde, en het aandeel 80-plussers verdriedubbelde zelfs bijna. Dit is deels te wijten aan de toenemende pensioenmigratie vanuit het binnenland. Daarbij is er een algemene trend van gezinsverdunding. De vraag naar woontypes aangepast aan de actuele woon nood, zoals kleinere wooneenheden (voor een groeiend aantal alleenstaanden), zorgwoningen, woningen voor gezinnen met een lager inkomen, coöperatief wonen of co-housing wordt alsmaar belangrijker.

Deze nieuwe woningtypologieën en meer kwaliteitsvolle woonomgevingen dienen in de mate van het mogelijke ontwikkeld te worden binnen de bestaande (recreatieve)

woonomgevingen door wooninbreiding en woontransformatie (verdichting op maat en in het centrum ook onder de vorm van een meerlagig programma op maat van Middelkerke, met behoud of herstel van de noodzakelijke omgevingskwaliteiten).

### 2.1.3 Durven werken aan de toekomst

Op basis van de complexe multidisciplinaire uitdagingen en opgaven in het centrum (woon- en handelsbeleid, openbaar domein, mobiliteit, groenvoorzieningen, eigendoms- en bouwstructuur,...) is het nodig de problemen gezamenlijk en fundamenteel aan te pakken met een duidelijke focus op de doelstellingen op lange termijn zonder daarbij de noodzaak van haalbare resultaten op korte termijn te verwaarlozen.

Dit vraagt om een lange periode van aanhoudende en doorgedreven zorg, opvolging en professionele begeleiding, een werk en beleid van 'lange adem'. Het is belangrijk hierbij de problemen niet uit de weg gaan met korte termijnsoplossingen en tegelijk op zoek te gaan naar ruimtelijke vraagstukken die de markt laat liggen..

Dit vraagt om publiek/private partners en samenwerkingsverbanden. Met hierbij niet alleen een actief beleid van eigen initiatieven maar ook een openheid en alertheid om aansluiting te zoeken bij bestaande initiatieven en partners.

De gemeente kijkt voorbij de 'return on investment' en de 'quick wins'. Als publieke partij kijkt de gemeente om publieke gelden en nieuwe opbrengsten stapsgewijs te investeren in probleemplekken met een grote meerwaarde voor het ruimer geheel daarom niet direct met een financiële meerwaarde.

### 2.1.4 Een klimaatbestendig ruimtegebruik

In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen staan de doelstellingen en ruimtelijke principes in teken van de klimaatbestendigheid van de ruimte. Het verhogen van die klimaatbestendigheid van onze ruimte doen we in eerste instantie door rendementsverhoging van het huidig ruimtebeslag. Het bundelen en verweven

van functies en activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen en draagt bij aan de levendigheid en economische vitaliteit van wijken, dorpskernen, bedrijventerreinen, ...

Door de groenblauwe dooradering verder uit te bouwen en het aandeel verharding binnen het ruimtebeslag te beperken, werken we aan een verhoging van de waterberging, luchtzuivering en verminderen we de hitte-eilandeffecten. Ook duurzaam transport en het voorzien van hernieuwbare energie spelen een rol in dit verhaal. Met deze maatregelen streven we niet alleen naar een klimaatbestendige ruimte maar ook naar een verhoging van de woon- en leefkwaliteit.

Het ruimtelijk beleid voor de open ruimte gaat uit van een geïntegreerde en multifunctionele benadering. Thema's zoals waterbeheer, voedselproductie, biodiversiteit, de landschappelijke kwaliteiten en toeristisch-recreatief medegebruik moeten samenkomen. De verbetering van de economische en ecologische functies van de open ruimte kunnen zo een maatschappelijke meerwaarde opleveren.

## 2.3 Strategisch ruimtelijke thema's

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

Om de strategische visie van een ruimtelijk beleidsplan op lange termijn te doen werken, is er nood aan de formulering van robuuste ambities. Deze ambities vertalen de grote maatschappelijke trends en veranderingen naar een lokale visie en strategie die inspeelt op de eigenheid van de gemeente.

Op basis van de maatschappelijke trends maar ook op basis van de lezing van het huidige ruimtegebruik en de kansen en knelpunten die daaruit geformuleerd zijn (zie bijlage) worden hieronder enkele thema's geformuleerd die de kapstok moeten vormen voor de **strategische visie**. Deze strategische visie richt zich op de lange termijn, namelijk 20-30 jaar. De **beleidskaders** willen ook acties formuleren die binnen de 10-15 jaar gerealiseerd zouden moeten worden.

### 1. Slim verdichten met aandacht voor een gedifferentieerd woonaanbod

### 2. Werken aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte waar duurzame mobiliteit een plaats krijgt

### 3. Netwerk van leefbare dorpen

### 4. De open ruimte beschermen en beleven en versterken van de groenstructuur

### 5. Inzetten op lokale tewerkstelling en bedrijvigheid

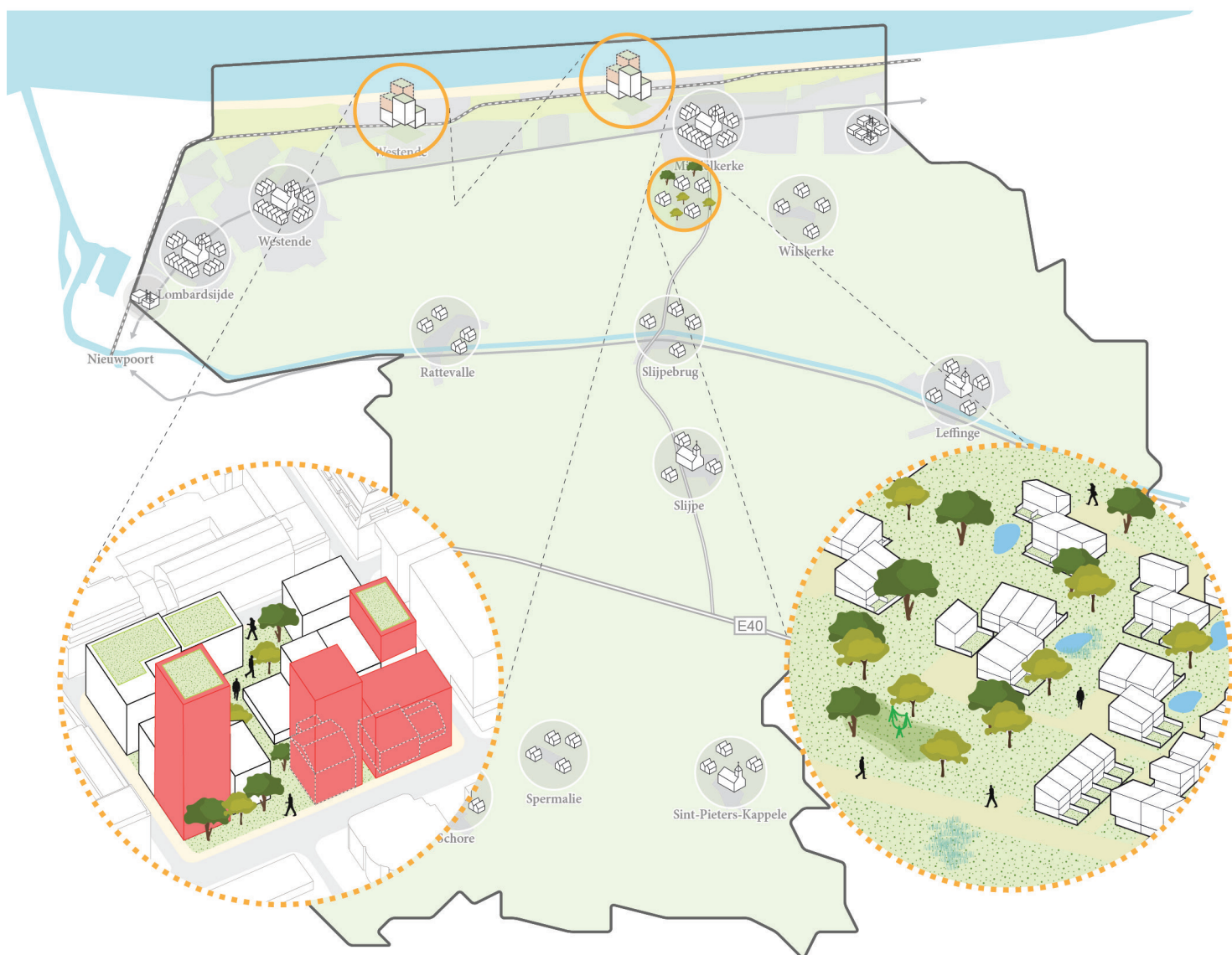
In deze conceptnota wordt per thema een sterke ambitie geformuleerd, gevolgd door verschillende strategieën die aangewend kunnen worden om die ambitie te bekrachtigen. De strategieën maken reeds enkele acties zichtbaar die mogelijks genomen kunnen worden ter realisatie van die ambitie.

In de verkenningsfase is reeds aan bod gekomen dat verdichting in de toeristische centra, (aan de hand van hoogbouw) met daaraan verbonden een visie op het openbaar domein, de hoogste prioriteit kent, met op de eerste plaats Westende-Bad en op de tweede plaats Middelkerke. Hiervoor zal vervolgens ook een beleidskader opgemaakt worden gelijktijdig met de vormgeving van de strategische visie.





# SLIM VERDICHTEN MET AANDACHT VOOR EEN GEDIFFERENTIEERD WOONAAANBOD



## 1. Ambitie

**Binnen het kader van het beleidsplan ruimte Vlaanderen en de bouwshift, streven we ernaar om geen open ruimte meer aan te snijden voor wonen. Indien nood is aan bijkomend woonaanbod dan worden oplossingen gezocht binnen het bestaande ruimtebeslag van Middelkerke. Daarom willen we een sterke toekomstvisie uitwerken over waar het bijkomend woonaanbod zich moet ontwikkelen, alsook onder welke vorm.**

Dit slimmer en efficiënter ruimtegebruik past zich in in de doelstelling die beschreven is in het beleidsplan ruimte Vlaanderen om het extra ruimtebeslag tegen 2040 terug te dringen naar 0 ha.

Volgens de bevolkingsprognose zal de beroepsactieve bevolking van Middelkerke de komende jaren dalen terwijl de 65-plussers sterk zullen stijgen. De gemeente wil bijgevolg ook prioritair aandacht besteden aan een gezonde mix door een gevarieerd woonaanbod en een aangename leefbare woonomgeving. Gezien de grootste uitdagingen, maar ook mogelijkheden zich situeren binnen de toeristische centra, wordt in dit thema de focus gelegd op een visie voor verdichten in Middelkerke en Westende-

Bad.

## 2. Strategie

De gemeente wil werken op twee tijdsporen met een visie die realiseerbaar is op korte termijn voor de centra van Middelkerke en Westende-Bad, maar past in een integrale langetermijnvisie waarin gezocht wordt naar de beste locaties binnen het bestaande ruimtebeslag om kwalitatief extra woonaanbod aan te bieden wanneer die vraag zich stelt.

In de verstedelijkte dorpen Middelkerke en Westende-Bad wordt het beeld van de dorpen reeds vormgegeven door hoogbouw. Echter ontbreekt een kwalitatieve en integrale strategie voor de verdere ontwikkeling van hoogbouw en hoger bouwen in kader van verdichting in deze kustgemeente. Enerzijds wil de gemeente inzetten op verticale puntsgewijze ingrepen op strategische locaties onder de vorm van hoogbouw. Daarnaast kan ook een meer algemene verdichtingsstrategie bepaald worden waarbij het aantal bouwlagen van alle of bepaalde bouwblokken beperkt opgetrokken wordt. Op die manier wordt ingezet op verhogen van het ruimtelijk rendement en het creëren van herkenningspunten of een poortfunctie binnen het woonweefsel. In Middelkerke en Westende-Bad wilt de gemeente reeds op korte termijn bijsturen, de mogelijkheden tot verdichting en onder welke vorm worden dus verder onderzocht in een beleidskader hieromtrent.

Verdichten aan de hand van hoogbouw moet wel samengaan met een strategie tegen het dichtslibben van de bouwblokken en voor het ontpitten van de (private) binnengebieden. Verdichten kan enkel worden toegelaten, indien het samengaat met een meerwaarde voor de directe omgeving zoals bv. meer en kwalitatiever openbaar domein, parkeeroplossingen, meer groen, .... De leefbaarheid van deze verstedelijkte kernen mag daarbij niet uit het oog verloren worden. Dit wordt ook verder onderzocht binnen de opmaak van het beleidskader.

Behalve de focus op hoogbouw en hoger bouwen, wenst de gemeente ook andere opportuniteiten tot transformatie van de

woonruimte te onderzoeken.

Een eerste te onderzoeken opportuniteit betreft de kampeerreinen. Zij maken momenteel een zeer groot aandeel uit van de bebouwde woonruimte binnen de gemeente. We willen nagaan of (delen van) deze kampeerreinen strategisch omgezet kunnen worden naar alternatieve woonvormen zoals 'wonen in het park', 'wonen in de polder', 'thematisch wonen', 'stapelwoningen', 'cohousing' eventueel met de mogelijkheid dit in coöperatieve te doen. Deze woonvormen komen tegemoet aan andere woonvragen dan deze die we via hoogbouw en verdichting willen realiseren in Middelkerke- en Westende-Bad en werken complementair. Op die manier zetten we in op een gedifferentieerd woonaanbod. In de strategische visie zal onderzocht en afgetoetst worden op welke manier dit vorm kan krijgen en welke delen van bestaande kampeerreinen hiervoor meest geschikt zijn. Camping Viking krijgt de hoogste prioriteit. Het kampeerrein is in het gewestplan ingekleurd als woongebied. De Sluisvaartstraat wordt gezien als de grens tussen de woonkern van Middelkerke en de recreatiegebieden. Camping Viking ligt bijgevolg in de woonkern. De nieuwe visie voor deze zone moet bovendien een toegevoegde waarde bieden aan het project van het nieuwe gemeentehuis aan de markt.

Binnen dit beleidsplan wordt ook gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden binnen de andere dorpen van Middelkerke. De tweedeverblijven zijn voornamelijk gesitueerd in Middelkerke en Westende. Slechts een kleine minderheid ligt in de andere dorpen. Het woonaanbod in deze dorpen uitbreiden binnen het bestaande ruimtebeslag zou kansen kunnen bieden aan de lokale bevolking voor een betaalbaar woonaanbod dat minder snel weggekaapt zal worden door de tweedeverblijvers. Dit wordt verder opgenomen in het thema 'netwerk van leefbare dorpen'.

De ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden worden momenteel onder de loep genomen door de Vlaamse Regering in het kader van de geplande 'betonstop'. In principe kan ontwikkeling voor sociale huisvesting nog in woonuitbreidingsgebieden. De gemeente wil hierin echter al een duidelijk standpunt innemen en in de toekomst geen

woonuitbreidingsgebieden meer aansnijden, ook niet uitsluitend voor sociale woonwijken.

Middelkerke bezit nog 1 onaangesneden woonuitbreidingsgebied, namelijk in Slijpe tussen de Monnikenstraat en Diksmuidestraat. Voor het woonuitbreidingsgebied aan Badenlaan is voor een klein deel, aansluitend op de Badenlaan, reeds een verkavelingsvergunning toegekend voor een sociale wijk. Recentelijk werd een plan voor het woonuitbreidingsgebied in Leffinge (ten oosten van de Leffingestraat) vergund. Ook voor het tweede woonuitbreidingsgebied (tussen de Leffingestraat en Papegaaistraat) zijn reeds plannen. De ambitie van dit beleidsplan is om geen 'open ruimte' meer aan te snijden. Met de focus op hoger bouwen, wil de gemeente prioritair inzetten op verdichten zodanig dat er geen nood meer is aan het aansnijden van deze woonuitbreidingsgebieden. Wel moet binnen de inbreidingsprojecten de nodige aandacht gaan naar het bieden van kansen aan sociale huisvesting. Een sociale mix moet mogelijke zijn, haalbaarheid en wenselijkheid zullen per project overwogen worden.

Indien nodig of gewenst kunnen deze juridische woonreservegebieden wel via planologische ruil ingezet worden voor toekomstige transformaties naar woongebied.

### 3. Concreet verder onderzoek

#### Kwalitatieve verdichting in de badplaatsen

Verder onderzoek naar locaties binnen Middelkerke en Westende-Bad die verdichting en punctuele hoogbouw toelaten. Hierbij zal ook bepaald worden of voor een algemene verhoging per bouwblok kan gekozen worden.

Via onderzoek ter plaatse, aangevuld met een 3D model worden de bouwhoogtes onderzocht en de gewenste locaties geselecteerd. Voor Middelkerke worden volgende locaties alvast strategisch mee opgenomen in het onderzoek: Lac aux Dames (Westende-Bad), de site Tennis (tussen de Prosper Poullietstraat, Alexandre Ponchonstraat, Leopoldlaan en Koninginnelaan) en de omgeving rond A. De Greefplein (Middelkerke). Voor Westende-Bad is dit onderzoek reeds grotendeels uitgevoerd en kan vertrokken worden van het masterplan 'Westende: Parel aan de Kust'.

Deze verdichting moet ook samengaan met een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving. Wie meer woningen mag bouwen, haalt daaruit een zekere winst, die deels benut kan worden voor het algemeen belang: creëren van fietsverbindingen, aanleg van meer openbaar groen of de heraanleg en uitbreiding van een plein. We gaan op zoek naar een optimaal systeem van lasten die de extra mogelijkheden koppelt aan het creëren van een maatschappelijke meerwaarde en naar een conceptuele strategie tegen het dichtslippen van woonblokken in Westende-Bad en Middelkerke-Bad.

#### Transformatie van gebieden voor verblijfsrecreatie naar wonen

Binnen het beleidsplan zal onderzocht worden welke de mogelijkheden zijn voor de eventuele transformatie van kampeerterrainen naar woongebied. Daarbij wordt een ruimtelijke visie uitgewerkt voor de invulling als woongebied.

Volgende locaties worden als mogelijkheid vooropgesteld voor een transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen waarbij een ruimtelijke visie uitgewerkt kan worden:

- Camping Viking (tussen de Duinenweg en de Oostendelaan in Middelkerke) is gelegen in een gebied voor openlucht recreatieve verblijven (BPA Kerkstraat, 1984), omringd door woongebied. In het gewestplan maakte het gebied initieel deel uit van het woongebied.
- Het kampeergebied dat zich uitspreidt tussen de Spermaliestraat en de Heirweg zal ook deel uitmaken van dit onderzoek. Prioritair wordt gekeken naar het zuidelijke gedeelte van de camping ter hoogte van het kruispunt Spermaliestraat X Fleriskotstraat met als doel om dit gebied op te waarderen en in te zetten als poortfunctie in de optiek dat de Spermaliestraat nog een lange tijd als toegangsweg tot Middelkerke zal functioneren. De gemeente beoogt hier een nieuwe invulling bestaande uit meergezinswoningen, ingeplant in een parkomgeving. Verweven van functies (wonen, werken recreëren) staat hierbij voorop.
- Er zal een visie (op hoofdlijnen indien dit geen apart beleidskader wordt) uitgewerkt worden op lange termijn voor het volledige gebied tussen de Spermaliestraat en de mogelijke nieuwe toeristische ontsluitingsweg tot aan de woonkern van Middelkerke waar indien mogelijk de bestemming wonen in parkgebied wordt doorgetrokken. Een mogelijke invulling voor de ruimte tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de campingzones zal bekeken worden in het PRUP Toeristische ontsluiting Middelkerke van de provincie. De eerste vraag zal zijn of deze nog bruikbaar is voor de landbouw (grootte en structuur van de restpercelen). Indien niet kan deze zone in het gemeentelijk beleidsplan mee opgenomen worden in het onderzoek naar voor deze zone.

Een mogelijke piste voor bestemmingswijziging in de zone tussen de Spermaliestraat en de Heirweg ligt in een herkaveling via planologische ruil (met woonuitbreidingsgebieden Badenlaan, Slijpe of Leffinge, het woonuitbreidingsgebied kan dan omgezet worden naar een groene of landbouwbestemming). Er zal ook gekeken worden naar vergelijkbare mogelijkheden binnen het traject 'transformatie van de verkavelingswijken' die nu lopende is bij departement Omgeving. De haalbaarheid

hiervan moet ook afgetoetst worden aan de nieuwe planschaderegeling.

### **Bevriezen of herbestemmen woonuitbreidingsgebieden**

De overgebleven woonuitbreidingsgebieden worden niet meer aangesneden voor wonen (in Westende is recentelijk een vergunning toegekend voor een sociaal woonproject aansluitend op de Badenlaan, voor het WUG in Leffinge ter hoogte van de Papegaaistraat zijn ook reeds plannen, verdere vorderingen in deze dossiers worden meegenomen in de volgende stappen van het beleidsplan ruimte). Er wordt onderzocht of een herbestemming wenselijk en haalbaar is in het kader van de nieuwe planschaderegeling en of deze juridische woonreservegebieden via planologische ruil ingezet kunnen worden voor een toekomstige transformatie van de woonruimte

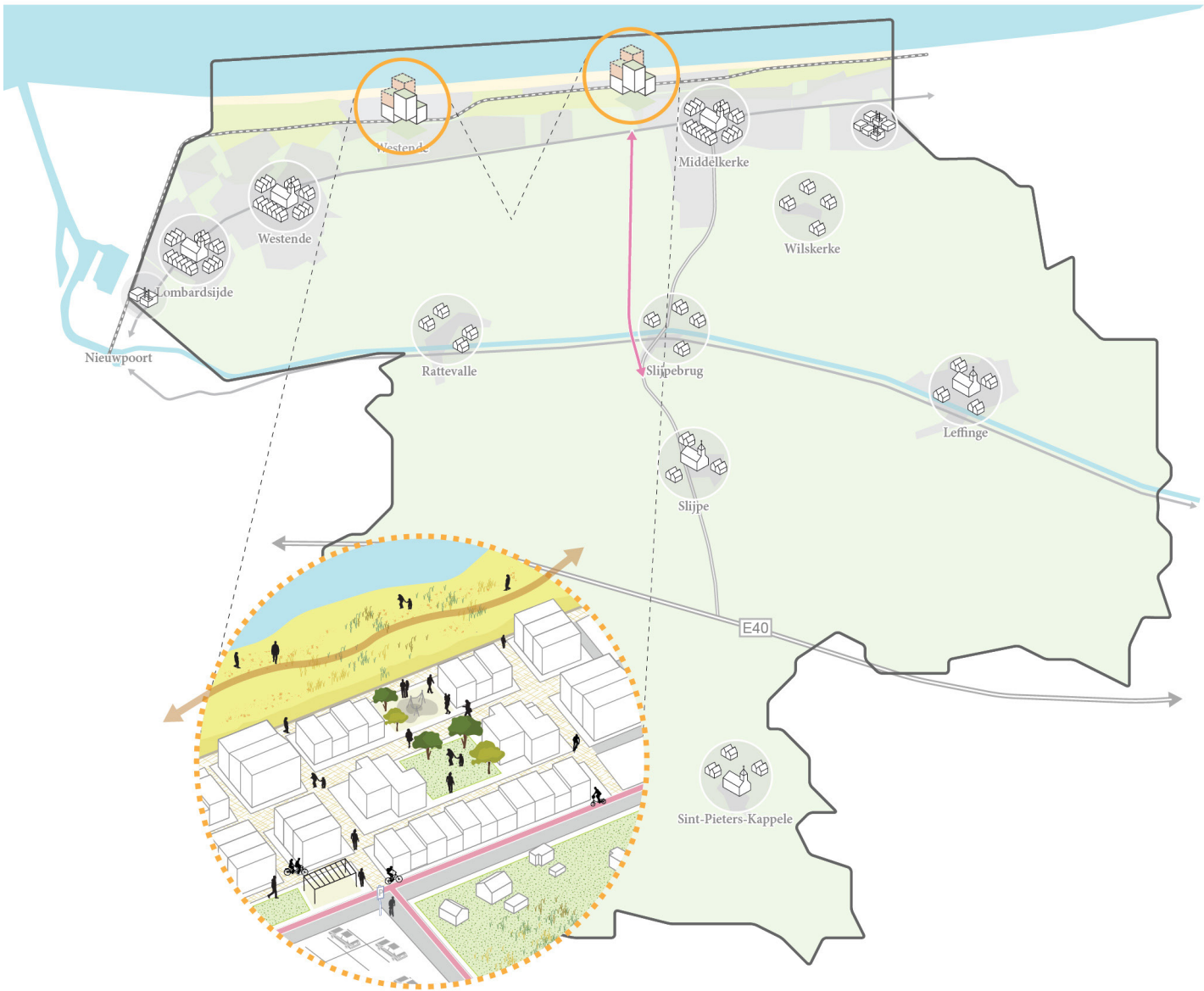
*Wordt behandeld op hoofdlijnen binnen het beleidsplan maar wordt niet uitgediept:*

### **Begroten woonbehoefte en specifieke woonnoden**

Gezien verschillende mogelijkheden onderzocht worden om bijkomend woonaanbod op zowel kortere als lange termijn te creëren, is onderzoek naar de woonbehoefte nodig om de nood te kennen en zo bijkomend woonaanbod te motiveren. Belangrijk is om in dit onderzoek ook de noden voor specifieke soorten woningaanbod te onderzoeken om een gepast woonbeleid te kunnen formuleren. Hierin is alvast onmiskenbaar dat de aandacht voor jonge gezinnen een cruciaal gegeven in dit beleid zal zijn. Ook de nood aan sociale huisvesting moet binnen dit onderzoek begroot worden. In nieuwbouwprojecten kan ook door de gemeente een gevarieerd aanbod aan woningtypologieën opgelegd worden om nieuwe woonvormen onder de aandacht te brengen. Dit vormt onderdeel van een woonbeleidsplan.



# WERKEN AAN EEN KWALITEITSVOLLE PUBLIEKE RUIJTE WAAR DUURZAME MOBILITEIT EEN PLAATS KRIJGT



## 1. Ambitie

We willen het openbaar domein van de badplaatsen kwalitatief en coherent herinrichten door o.a. de groenstructuur van de nieuwe dijk over de muur van appartementsblokken door te trekken tot in de publieke pleinen en straten van deze toeristische centra . Bovendien moet de herinrichting van het openbaar domein duurzame verplaatsingen stimuleren en klimaatadaptieve maatregelen integreren.

De kwaliteit van de publieke ruimte komt echter in het gedrang door ongecontroleerde verdichting met hoogbouw. Het is juist de publieke ruimte, die door zijn hoge kwaliteit en leefbaarheid (ook buiten het toeristisch hoogseizoen) de drager moet vormen voor verdichting. Op vandaag zijn reeds twee ambitieuze projecten in uitvoering die willen bijdragen aan een kwaliteitsvolle publieke ruimte. De bekendste publieke ruimte in de badplaatsen, namelijk de dijk, wordt kwalitatief met een duinenstructuur heraangelegd, eerst in Westende, daarna ook in Middelkerke waar het zal aansluiten op de omgevingsaanleg van het nieuwe Casino.

Net zoals de gefaseerde aanleg van de dijk ligt de prioriteit voor de realisatie van een integrale

kwaliteitsvolle publieke ruimte in Westende-Bad en vervolgens het toeristisch centrum van Middelkerke.

## 2. Strategie

In kader van het vorige strategische thema zal een strategie uitgewerkt worden tegen het dichtslibben van bouwblokken. Vooral in de toeristische centra waar reeds een zeer hoge densiteit aan wooneenheden aanwezig is, moet gestreefd worden naar een maximale woon- en leefkwaliteit. Deze kwaliteit reikt verder dan de perceelsgrens van de bouwblokken. Ook het publiek domein heeft nood aan een coherente kwaliteitsverhoging. De omgevingsaanleg van het nieuwe Casino vormt de schakel tussen de herinrichting van de dijk en het Epernayplein, het plein voor de Casino. Dit plein moet dan op zijn beurt de linkvormen naar de rest van het openbaar domein in Middelkerke. In Westende neemt het Rauschenbergplein deze schakelpositie op. Het plein is volledig in eigendom van de gemeente (de tennisvelden en padelclub worden verplaatst naar de sportsite Krokodil) en heeft nood aan een nieuwe totaalvisie, aansluitend op de visie van de herinrichting van de dijk.

Aansluitend op de herinrichting van de dijk en de centrale pleinen, zullen de (handels) kernen van Middelkerke en Westende-Bad kwalitatief heringericht worden waarbij de inrichtingsprincipes van de nieuwe dijk zoveel mogelijk worden doorgetrokken. Binnen de verdichte kernen zullen de meeste verplaatsingen te voet afgelegd kunnen worden, daarom zal er een bijzondere aandacht gaan naar de ruimte voor de actieve weggebruikers om de verplaatsingen te voet of met de fiets aantrekkelijk te maken. Nieuwe vervoersmiddelen zoals de opkomst van elektrische fietsen/steps, bakfietsen en elektrische voertuigen moeten ook hun plaats vinden in de publieke ruimte. Sterker nog, de inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen aan de omslag naar meer duurzame verplaatsingen door deze nieuwe trends mee te faciliteren en ondersteunen. Er zal ook aandacht gaan naar ontharden in de centra ifv waterinfiltratie en klimaatadaptatie, verkoeling, het vermijden van hitte-eilanden en het nastreven van leefbaarheid het hele jaar door. Op basis



van een beeldkwaliteitsplan kan de globale publieke ruimte in Middelkerke en Westende een kwalitatieve en integrale herinrichting krijgen. Hierbij dient het opgemaakte masterplan als vertrekbasis.

Door het beter bundelen en organiseren van parkeren ten opzichte van de locaties voor handel en horeca kunnen de handelscentra in Middelkerke en Westende autoluw en op mensenmaat ingericht worden. Er zijn reeds parkeerplaatsen voor (dag)toeristen op strategische plaatsen gebundeld op de randparkings Badenlaan en IJzerlaan om de verkeersdruk in de kernen te minimaliseren. Ook de ondergrondse parking onder de markt moet hierin een rol spelen. In het nieuwe parkeerbeleid zal in de centra ingezet worden op bewonersparkeren en kortparkeren in functie van de handel en wil men parkeren dicht bij het strand duurder maken. Onder de casino wordt een rotatieparking met 400 parkeerplaatsen voorzien. Ook hier moet het prijsbeleid sturend werken om de verkeersleefbaarheid in het centrum te trachten te vrijwaren.

De gemeente wil in het beleidsplan ruimte een uitspraak doen over de uitbreiding van de randparking IJzerlaan en de verdere ontwikkeling van de wandelassen vanaf de randparkings naar de dijk, namelijk Badenlaan (inclusief een visie op de leegstaande Sint-Theresiakapel dat samen met de directe omgeving een beschermd dorpsgezicht is en het Portiekenplein in het verlengde, op basis van het masterplan voor Westende-Bad) in Westende en IJzerlaan in Middelkerke.

Ongeacht de ligging van de mogelijke toeristische ontsluitingsweg, zal het toeristisch verkeer niet meer door de Spermaliestraat doorheen de kern van Slijpebrug en Middelkerke rijden. Er zal met andere woorden een verschuiving optreden van het toeristisch verkeer op de Spermaliestraat naar de nieuwe ontsluitingsweg. Dit resulteert in de kern van Middelkerke en Slijpebrug voor alle alternatieven een verbetering op vlak van doorstroming, verkeersveiligheid- en leefbaarheid. Met de mogelijke komst van de toeristische ontsluitingsweg is er dus ook nood aan een nieuwe ruimtelijke visie voor de Spermaliestraat. De straat is op vandaag een grijze verkeersas die in de toeristische seizoenen

overspoeld wordt met doorgaand toeristisch verkeer en zich daardoor niet kan gedragen als een aangename verkeersleefbare woonstraat. Op de Spermaliestraat ligt een functionele fietsroute en rijdt openbaar vervoer. Deze straat is nu nog als secundaire weg geselecteerd, het mobiliteitsplan van de gemeente stelt voor om deze as bij aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg te reduceren tot wijkontsluitingsweg. Er zal onderzocht worden hoe de straat dan een rol als groene autoluwe straat kan opnemen op de grens tussen het verstedelijkte Middelkerke en het open polderlandschap. In het MER wordt aanbevolen om een zone 30 af te dwingen door de inrichting van de straat waarbij openbaar vervoer een vlotte doorstroming krijgt en de fietsers prominent aanwezig zijn in het straatbeeld. De visie kan doorgetrokken worden naar de Kerkstraat, waar zeer veel handel en horeca aanwezig is. De ruimte dat het tweezijdig langsparkeren op vandaag inneemt, biedt hier de opportuniteit om ruimte te creëren voor veilige en duurzame verplaatsingen. Tevens ligt een deel van de Kerkstraat binnen het recreatief fietsroutenetwerk van de provincie, waar zeker in het toeristisch seizoen conflicten ontstaan tussen het auto- en fietsverkeer.

### 3. Concreet verder onderzoek

#### Nieuwe identiteit publiek domein badplaatsen

Er zal onderzoek gevoerd worden naar de identiteit en nieuwe invulling van de straten en pleinen in Middelkerke en Westende-Bad. Bedoeling is typestraten te definiëren die een bepaalde rol opnemen binnen de ruimtelijke structuur van Middelkerke en Westende-Bad. Die rol kan gaan over het organiseren van parkeren, de invalsweg naar de dijk voor voetgangers, de invalsweg voor autoverkeer, een as waar duurzame mobiliteit de hoofdrol speelt (stappers/trappers/openbaar vervoer), autoluwe winkelstraten, ... Hieraan wordt een ruimtelijke vormgeving van de typestraten gekoppeld om zo te bouwen aan een coherente en leesbare ruimtelijke structuur in de toeristische centra. Deze ruimtelijke vormgeving wordt uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. De krachtlijnen zullen opgenomen worden in het beleidsplan.

#### Relatie publiek domein versus semi-publiek domein in de badplaatsen

Uit het onderzoek rond het dichtslippen van bouwblokken zal duidelijker worden welke samenhang met de omliggende straten en pleinen kan gecreëerd worden. De relaties zullen in kaart gebracht worden.

#### Visie op parkeren voor bewoners en toeristen en geleiding van toeristische stromen doorheen het openbaar domein

De krachtlijnen van het nieuw uitgezette parkeerbeleid worden geïntegreerd in het beleidsplan en vormen een belangrijke insteek bij het uitzetten van de visie op de herinrichting van het openbaar domein. De mogelijkheden tot uitbreiding van de randparking IJzerlaan zullen onderzocht worden. Er zal ook een visie geformuleerd worden over de inrichting van de assen die de randparkings aan de IJzerlaan en de Badenlaan met de zeedijk verbinden. De beeldkwaliteitsplannen voor Westende en

Middelkerke vormen hiervoor de basis.

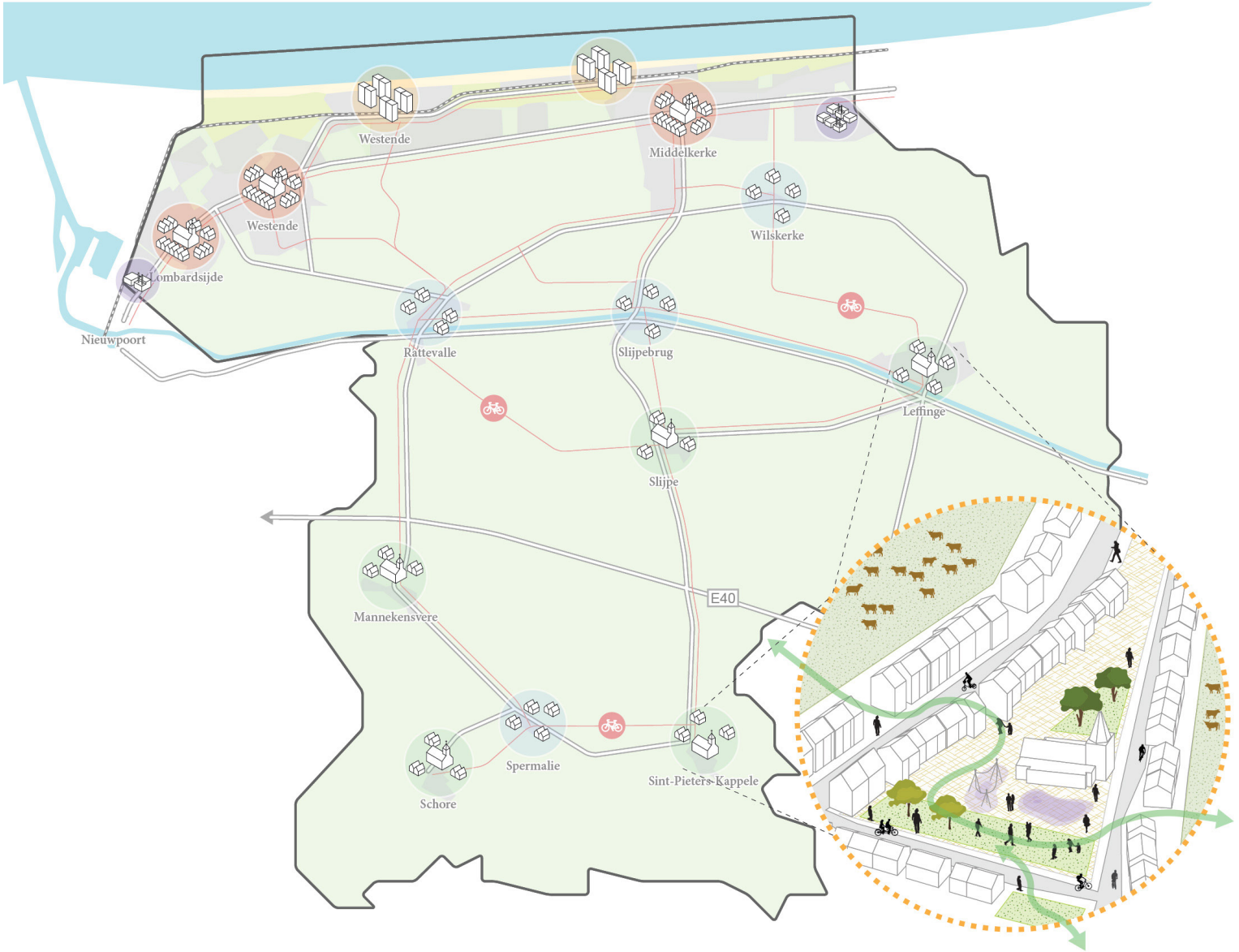
#### Duidelijke identiteit voor de Spermaliestraat

Op basis van de integrale visie over de zone tussen de mogelijke nieuwe toeristische ontsluitingsweg en de Spermaliestraat, wordt een visie voor de Spermaliestraat als wijkontsluitingsweg uitgewerkt waarin het STOP-principe centraal staat. Er zal onderzocht worden of de Kerkstraat bij deze visie betrokken kan worden.





# NETWERK VAN LEEFBARE DORPEN



## 1. Ambitie

**De gemeente wil een sterke identiteit uitbouwen voor elk van zijn dorpen en ijvert naar een dynamisch netwerk van dorpen die elkaar niet alleen ondersteunen maar ook versterken.**

In het huidig gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de verschillende dorpen onderverdeeld in drie categorieën: de verstedelijkte kustdorpen (Middelkerke, Westende en Lombardsijde), de landelijke polderdorpen (Leffinge, Slijpe, Mannekensvere, Sint-Pieters-Kapelle en Schore) en de woongroeperingen (Spermalie, Rattevalle, Slijpebrug en Wilskerke). De verschillende dorpen hebben een verschillende omvang en spelen op vandaag ook elk een verschillende rol in de gemeente Middelkerke. De dorpen in de polders van Middelkerke zijn historisch gegroeid en hebben nood aan een versterking van hun identiteit en rol binnen de gemeente.

## 2. Strategie

Vanuit het ruimtelijk beleid kan de leefbaarheid van de dorpen worden gewaarborgd door te waken over de aanwezigheid van basisvoorzieningen, een woonmix, een hogere kwaliteit van het woonaanbod en de rol van de publieke ruimte in de woon- en leefkwaliteit. Niet alle dorpen en woongroepen kunnen voorzien worden van het volledige pakket aan basisvoorzieningen, er zal een keuze gemaakt moeten worden in welke dorpen de ontwikkeling van welk soort voorzieningen gewenst zijn. Om als bewoner elke voorziening te kunnen benutten, mag de basisbereikbaarheid van de bewoners niet uit het oog verloren worden. Hier kan gekeken worden naar de doorvertaling van de maatregelen uit de Vervoerregio naar lokaal

niveau.

De verschillende dorpen en woongroepen in Middelkerke moeten evenzeer een sterk netwerk vormen waarin elk dorp zijn eigen identiteit behoudt. We gaan op zoek naar de identiteitsbepalende elementen per dorp zodat deze kunnen bestendig worden. Hier zitten zeker al kapstokken in het huidige GRS. De meeste zijn nog steeds actueel. Met de komst van de nieuwe ontsluitingsweg zal in de visie extra aandacht nodig zijn voor de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de woongroep Slijpebrug. Het tracé van de nieuwe toeristische ontsluitingsweg wordt vastgesteld in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het verkeersknelpunt ter hoogte van Slijpebrug vindt ook een oplossing in het PRUP Toeristische ontsluiting Middelkerke dat in opmaak is.

Enkele bindende bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan doelen op de realisatie van ruimtelijk uitvoeringsplannen voor de woongroeperingen Spermalie, Slijpebrug en Rattevallebrug waarin ontwikkelingsperspectieven vastgelegd moeten worden, voor de afbakening van de dorpen Mannekensvere, Schore en Sint-Pieters-Kapelle met een landschappelijke inbedding, voor de heraanleg van het dorpscentrum Slijpe met de komst van de nieuwe westelijke omleidingsweg en voor de heropwaardering van Leffinge ter vervanging van de oude BPA's. Deze plannen werden niet gerealiseerd, met uitzondering van twee zeer plaatselijke RUP's in Leffinge voor het creëren van extra woongebied ten opzichte van het BPA Leffinge-West.

Binnen dit ruimtelijk beleidsplan kunnen in kader van een kwalitatieve kernversterking eventuele ontwikkelingsperspectieven en landschappelijke inpassing van de verschillende dorpen en woongroeperingen in het polderlandschap opnieuw bestudeerd worden. Hierbij kan vertrokken worden van de gewenste ruimtelijke structuur voor ieder dorp of woongroepering zoals opgenomen in het huidige GRS. Dit wordt geëvalueerd en bijgestuurd op basis van de nieuwe tendensen in het ruimtelijk beleid van Vlaanderen. In de strategische visie zullen bijgevolg strategieën aangewend worden die hun uitwerking kunnen kennen in het verdere ruimtelijk beleid van de gemeente.

### 3. Concreet verder onderzoek

#### De identiteit en rol van de dorpen versterken

De identiteiten die aan de dorpen gekoppeld werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zullen geëvalueerd worden, de identiteiten zullen herformuleerd worden om vervolgens binnen een ambitieus ruimtelijk beleid verder te versterken en vorm te geven.

Er wordt gekeken welke rol de publieke ruimte op vandaag opneemt binnen de dorpskernen en hoe deze als een kwaliteit ingezet kan worden binnen de identiteitsbepaling van de dorpen. Per dorp kunnen ook typerende gebouwen aangeduid worden die karakteriserend zijn voor de beeldwaarde van het dorp. Ook de landschappelijke inbedding van de dorpen in de open polderruimte en de aanwezigheid van openbaar groen worden onderzocht als deel van de identiteitsbepaling van de dorpen.

De verschillende voorzieningen die op vandaag aanwezig zijn in de dorpen zullen in kaart gebracht worden. Op basis hiervan kunnen we definiëren welke rol de verschillende dorpen opnemen in het grotere netwerk. Vervolgens kunnen gebreken of opportuniteiten gedetecteerd worden in de kwalitatieve versterking van de verschillende dorpen.

Enkel in Leffinge worden opportuniteiten om te verdichten gezien, tevens de slaapstad van Brugge en Oostende. Een uitdaging is ook het woonaanbod te diversifiëren in functie van het aantrekken van jonge gezinnen. In de andere landelijke dorpen ligt de focus op het versterken van de eigenheid, charme en kwaliteit van het dorp.

#### Landschappelijke begraafplaats

Er wordt bekeken om de bestaande begraafplaatsen te herlocaliseren naar één centrale begraafplaats in Leffinge, om hier vervolgens een landschappelijke begraafplaats te realiseren.

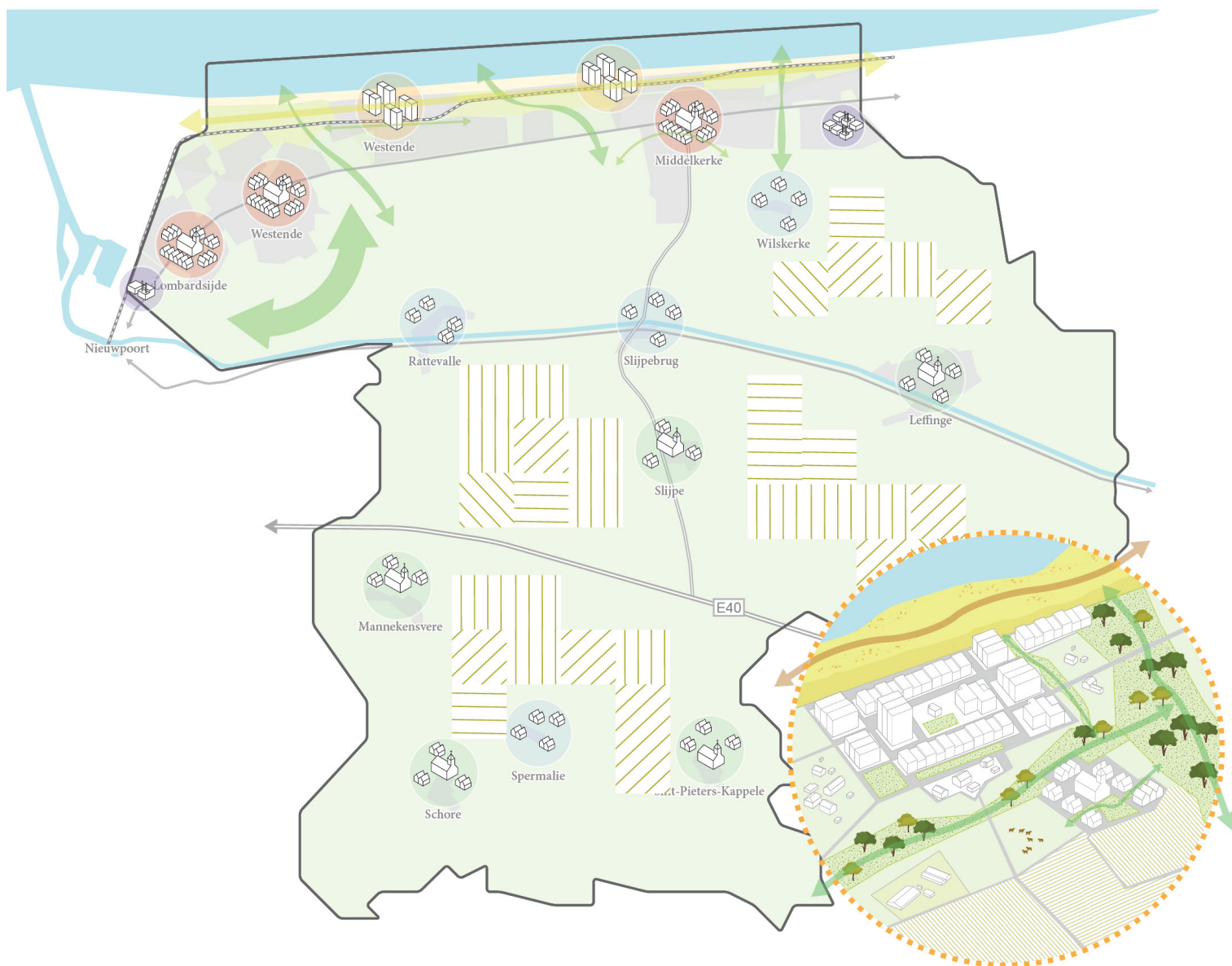
#### Verschil zoeken met GRS

Binnen dit beleidsplan ruimte is het niet de bedoeling om zoals in het GRS een volledige gewenste ruimtelijke structuur voor deze dorpen en woongroeperingen te gaan formuleren. Wel kunnen duurzame krachtlijnen geformuleerd worden voor de dorpen die later vertaald en uitgewerkt kunnen worden in een bijkomend beleidskader. Hierin moet ook onderzocht worden welke instrumenten in aanmerking kunnen komen voor de verdere vertaling van het ruimtelijk beleid. De toolkit voor kwalitatieve kernversterking (ontwikkeld voor de provincie Vlaams-Brabant) kan hiervoor reeds de basis meegeven.





# OPEN RUIMTE BESCHERMEN EN BELEVEN EN VERSTERKEN VAN DE GROENSTRUCTUUR



## 1. Ambitie

**De gemeente wil de open landelijke ruimte bestendigen en resoluut inzetten op een sterkere landschaps- en natuurbeleving vanuit de bebouwde structuur om de toegevoegde waarde van de open ruimte te doen toenemen (principe van ecosystemendiensten of natuurvoordelen voor de mens). Aanvullend wil de gemeente natuurontwikkeling ook de komende jaren op de agenda zetten.**

We kunnen stellen dat komende decennia bij het bepalen van ruimtelijke beleid continu gezocht moet worden naar een duurzame balans tussen wonen, toerisme en open ruimte. De uitdaging en focus zal hierbij voornamelijk liggen op de morfologische grens tussen beide en dan vooral op het doorbreken ervan in de bebouwde structuur.

## 2. Strategie

Er is nood aan een fijnmazige groenblauwe dooradering van de verstedelijkte kustdorpen Middelkerke, Westende (en kan uitgebreid worden naar Lombardsijde) waardoor de verhardingsgraad teruggedrongen en de leefbaarheid verhoogd kan worden. Dit fijnmazige netwerk produceert een aantal

cruciale ecosystemendiensten: het temperert het hitte-eilandeffect waar versteende gebieden mee kampen, het biedt plaats aan zachte vormen van recreatie, kan overvloedige regenval bufferen, ondersteunt de biodiversiteit en levert een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit en de leefbaarheid in de woonomgeving. Daarnaast zorgt deze dooradering ervoor dat een stuk natuurbeleving doorgetrokken kan worden in de op vandaag versteende kernen en dat de relatie tussen de verstedelijking en de open ruimte versterkt wordt.

Een doelstelling uit het groenbeleidsplan die ook zijn plaats moet krijgen in het Beleidsplan Ruimte is het nastreven van een aaneengesloten groenstructuur. In het poldergebied zijn waterlopen de voornaamste natuurverbindingen. Waar mogelijk krijgen deze meer ruimte voor natuurlijke oevers en vrije migratie van bijvoorbeeld vissen. De resterende duingebieden betreffen de belangrijkste natuurwaarden van de gemeente. Voor een optimaal ecologisch functioneren dienen de duinen in contact te staan met zowel het strand als de achterliggende poldergebieden, zodat een gradiënt aan habitats ontstaat tussen het strand, de duinen en de polders. Op de weinige locaties waar dit contact niet is verstoord door infrastructuur en bewoning, dienen de ecologische processen in de duin-polderovergang verder beschermd en versterkt te worden. Het beleidsplan ruimte kan onderzoeken waar nog kansen liggen om terug in te zetten op dit ecologisch netwerk. De natuurlijke structuur moet terug de ruimtelijke drager worden van de dorpen. De openruimte relaties en natuurverbindingen die reeds in het GRS aangeduid zijn, vormen hiervoor de basis. Binnen het beleidsplan kan vervolgens onderzocht worden welke nog versterkt of gerealiseerd dienen te worden. De omgeving van de Warandeduinen is hierbij zeker een aandachtspunt. Ook de natuurlijke relatie tussen het Sint-Laureinsstrand en de oude duinen die Westende-Dorp omgeven zou verwezenlijkt kunnen worden op het huidige woonuitbreidingsgebied Badenlaan, zoals in het GRS was voorgenomen.

Gezien een bewustere invulling van de vrije tijd aan belang wint, worden de toeristisch recreatieve infrastructuren en gebieden binnen deze strategie een belangrijke partner. Deze

infrastructuren en gebieden maken niet alleen een verbinding tussen erfgoed, monumenten of toeristische bezienswaardigheden, maar brengen de groene open ruimten ook dicht bij de mens en verhogen op die manier zijn waardering ervan. Het uitgestrekte polderlandschap is een troef die verder kan worden ontwikkeld met aandacht voor de visuele kwaliteit. Water speelt bijvoorbeeld een belangrijke rol in de belevingswaarde van het hinterland: geleden, beken, grachten, kanalen, poelen, ... Deze moeten onderhouden worden en kunnen indien mogelijk ontsloten worden voor zachte recreanten. De bomenrij langs het kanaal is een voorbeeld van een beeldbepalend landschapselement. Bij elke storm sneuvelen wel een paar oude bomen. Deze worden op dit ogenblik (nog) niet vervangen. Idem met oude knotwilgen en groenafsluitingen langs grachten en landerijen. Door deze landschapselementen te beschermen zetten we ook in op een sterkere beleving van de open ruimte in de gemeente.

Specifiek het hinterland wint alsmeer aan belangstelling voor de fiets- en wandeltoerist, tevens ligt het recreatief fietsnetwerk op landbouwwegen. Hierdoor kunnen in het toeristisch hoogseizoen soms conflicten tussen fietsers, wandelaars, landbouwverkeer maar ook sluiptverkeer ontstaan. De gemeente wil in dit kader ook een draagvlak zoeken om het gebruik van de landelijke wegen door zowel de landbouw als de recreant te verzoenen. Daarnaast wil de gemeente ook de toegankelijkheid van groene ruimtes verbeteren (opgenomen in groenbeleidsplan 2021-2022 Middelkerke). Door het verder uitbouwen van een netwerk aan trage wegen door de duinen en polders kan een sterkere landschaps- en natuurbeleving bereikt worden. Belangrijke nuance zal vooral liggen in de relatie tot de draagkracht van het gebied en de mogelijke versterking van de open ruimte. Verdere verharding en een te hoge recreatiedruk in de resterende waardevolle natuur dient te worden vermeden.

Het grootste deel van de open ruimte in Middelkerke is productieruimte, namelijk voor de landbouwsector. Efficiënt ruimtegebruik en duurzaamheid zijn ook binnen de landbouw hot topics. De landbouwsector van vandaag moet zowel op ecologisch als economisch en sociaal opzicht toekomstbestendig zijn. De

landbouwactiviteit komt steeds meer in het gedrang door de concurrentie met grotere bedrijven in het buitenland. Boeren komen financieel nauwelijks rond en worden gedwongen om in te zetten op schaalvergroting om te overleven. Gezien de beperkte aaneengesloten oppervlakte voor landbouw is schaalvergroting in ons land niet evident. Maar om te overleven zullen de meeste landbouwers ook andere manieren moeten uitzoeken om aan landbouw te doen. Korte ketenverkoop, coöperatieën, Community Supported Agriculture of multifunctionele landbouw zijn op vandaag bestaande denkpistes. Tegelijk moet ook aandacht gaan naar adaptatie van de landbouw aan de wijzigende klimaatomstandigheden (verdroging en verzilting). Dit is mogelijk door een selectie van nieuwe teelten die bestendig zijn tegen verzilting van de grond, een warmer klimaat en extremere weersomstandigheden. Voldoende ruimte vrijwaren voor duurzame productie van landbouw is dus belangrijk.

Prioritair wil de gemeente inzetten op het realiseren van een groenblauwe structuur doorheen het woongebied dat voornamelijk in Middelkerke en Westende als tegengewicht moet functioneren voor het verdichten en zodoende de leefbaarheid van de kernen moet garanderen. In tweede instantie worden ook de mogelijkheden voor het hinterland verkend.

### 3. Concreet verder onderzoek

#### Groenblauwe dooradering van de bebouwde ruimte

Mogelijkheden en opportuniteiten voor groenblauwe dooradering in de kernen van Middelkerke en Westende (en kan uitgebreid worden naar Lombardsijde) worden onderzocht. Hierin wordt zoveel mogelijk getracht de relatie te leggen naar de natuur- en openruimtegebieden rondom de dorpen. In het huidige GRS zijn voor Middelkerke 1 en voor Westende 2 groene dragers op kaart gezet: De verbinding van het poldergebied ten oosten en westen van Middelkerke doorheen het woongebied rond de Westendelaan, de noord-zuidverbinding tussen de Sint-Laureinsduinen en de oude duinen en oost-westverbinding tussen de Sint-Laureinsduinen en Warandeduinen. Deze linken zijn logische keuzes maar dienen nog sterk uitgebouwd te worden en indien nodig verder uitgebreid te worden.

Naast de groenblauwe dooradering in woongebieden zullen de openruimteverbindingen die in het GRS aangeduid werden geëvalueerd worden en zal gekeken worden of maatregelen geformuleerd kunnen worden die deze kunnen bestendigen of verder versterken. Een opportuniteit wordt gezien ter hoogte van het BPA Miami om de natuurlijke overgang van de Warandeduinen naar de polders te versterken.

#### Meewerken aan het beschermen van de open ruimte en het versterken en verder uitbouwen van de groenblauwe structuur in het hinterland

Door Covid-19 is de fiets- en wandeldrukke op de landbouwwegen in het hinterland sterk toegenomen. Het gebruik van landelijke wegen voor de landbouw als voor de recreant wordt verder onder de loep genomen.

Het buurtwegennetwerk wordt onderzocht, de ambitie ligt niet in het inventariseren van een buurtwegendatabank of de opmaak van een specifiek beleidsplan hiervoor, zoals bepaald in het nieuwe gemeentewegendecreet. Wat

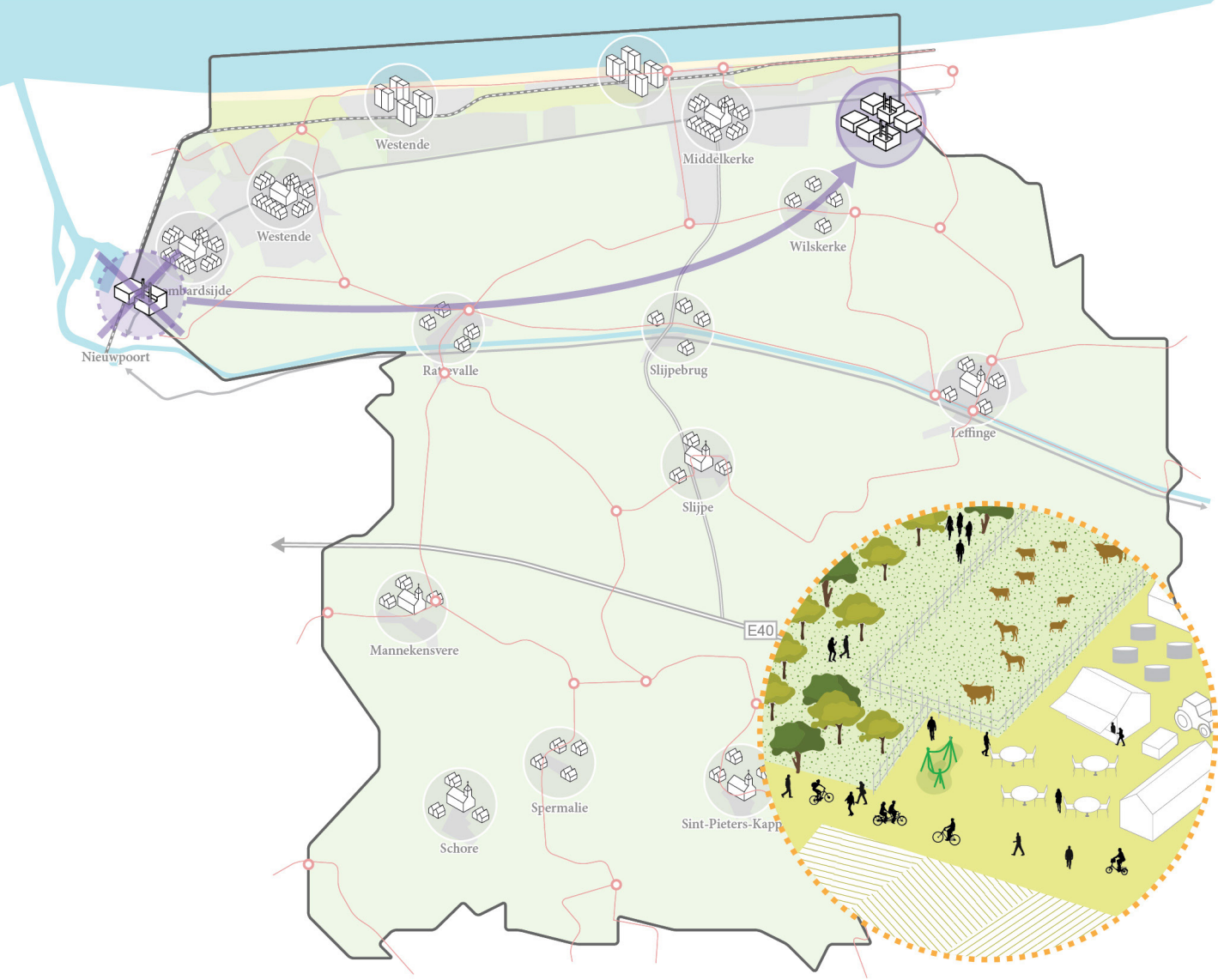
echter wel bekeken kan worden is of er wegen aansluiten op de hoofdstructuren die een veiliger alternatief kunnen vormen voor zacht verkeer (voornamelijk gericht op quick wins). Van hieruit kan het tragewegennetwerk verder uitgewerkt worden.

De gemeente heeft geen ambitie om uitspraken te doen of acties te ondernemen in functie van de openruimtegebieden zoals de opmaak van een landbouwbeleidsplan. De problematiek van de landbouwsector overstijgt het lokale, voor onderzoek en de eraan gekoppelde beleidskeuzes wordt eerder gekeken naar bovenlokale overheden.





# INZETTEN OP LOKALE TEWERKSTELLING EN BEDRIJFVIGHEID



## 1. Ambitie

**De gemeente wenst een actieve KMO-strategie te ontwikkelen, gericht naar de maakindustrie en toeristische industrie.**

## 2. Strategie

Binnen de toeristisch-recreatieve industrie wil de gemeente zowel inzetten op kusttoerisme, fiets- en hoevetoerisme maar ook op de verdere uitbouw van de sport- en evenementeninfrastructuur zoals op de site Krokodil. De tennisvelden op het Rauschenbergplein in Westende wil de gemeente verhuizen naar voorgenoemde sportsite. In het nieuwe casino komt ook een nieuwe evenementenhal. Bij zulke ontwikkelingen dient de verweving met wonen en andere voorzieningen zoals de nabijheid van openbaar vervoer en de aanwezigheid van fietsinfrastructuur te worden behoord. Dit draagt dan weer bij aan het verminderen en verduurzamen van de verplaatsingen.

De gemeente wil de aantrekkingskracht van het hinterland versterken. Centraal hierin moet de beleving van het hinterland met zijn open poldergebied staan. Door Covid-19 is een zeer sterke groei van het fiets- en wandeltoerisme in het hinterland in beweging gezet. Dit zorgt voor een herontdekking van de waarde van de landelijke dorpen. Er zijn reeds enkele initiatieven opgestart zoals een kunstproject in Sint-Pieters-Kapelle en een belevingspark op de voetbalsite in Slijpe. Afhankelijk van wat de markt aanbiedt zouden zulke initiatieven gestimuleerd moeten worden. Het fiets- en hoevetoerisme in het hinterland hangt ook nauw samen met de bescherming van het open polderlandschap en de diversifiëring van de landbouw waarin dan eerder ingezet kan worden op hoevelogies, kamperen en kamperreinen, feesten, teambuilding en vergaderen op hoeves. In kader van het fietstoerisme in het hinterland spreken ook hoevewinkels en hoeveterrassen

(vnl. interessant voor melkveebedrijven in de zomer) aan. Ook naast landbouwgebonden activiteiten wil de gemeente de mogelijkheden voor bv. horeca of kleinschalige culturele of recreatieve activiteiten onderzoeken mits deze een meerwaarde voor het hinterland betekent.

Naast een eerste focus op toeristisch-recreatieve industrie is er ook heel wat tewerkstelling zowel in (klein)handelsfuncties als bedrijvigheid op het bedrijventerrein De Middelpolder, de handelszone Seashopping en het lokaal bedrijventerrein De Kalkaart. Het bedrijventerrein De Middelpolder is nog volop in ontwikkeling, hier is kleinhandel niet voorzien. De gemeente wil bijkomende invulling kunnen geven aan de nood tot extra ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het onderzoek is reeds lopende in samenspraak met de provincie. Dit in het kader van het reservepakket dat aan de provincie West-Vlaanderen werd toegekend.

De bedrijventerreinen van de toekomst hebben een goede ruimtelijke inpassing en buffering, zijn zuinig qua ruimtegebruik, hebben aandacht voor ecologie en biodiversiteit (door stapstenen en een ecologische structuur binnen de bedrijventerreinen), water, duurzame mobiliteit, circulariteit en de energietransitie. In de zoektocht naar een extra bedrijventerrein kan gekeken worden hoe het best beantwoord kan worden aan de actuele klimaatuitdagingen. Er kan onderzocht worden welke de mogelijkheden zijn in relatie tot de ambities uit vorig hoofdstuk (open ruimte beschermen en beleven en versterken van de groenstructuur). Ook voor de bedrijventerreinen De Middelpolder en De Kalkaart kan onderzocht worden hoe circulaire economie een rol kan spelen.

In het westen van Middelkerke (op de grens met Nieuwpoort) ligt een kleine industriezone waarbinnen het bedrijf Norré-Behaegel gevestigd is. Binnen het beleidsplan zal onderzocht worden welke nieuwe invulling voor deze site mogelijk en wenselijk zijn indien het bedrijf zou verhuizen naar (de uitbreiding) van de industriezone De Middelpolder. Een herlocalisatie naar De Middelpolder is aangewezen gezien het bedrijf vervuilende activiteiten heeft. Een omzetting naar woongebied is een mogelijke piste die verder moet meegenomen worden in dit onderzoek. De site ligt immers dicht bij de jachthaven van Nieuwpoort waar een ontwikkeling van woontorens is voorzien.



### **3. Concreet verder onderzoek**

Er zal onderzocht worden of niet-agrarische functies in agrarisch gebied gerealiseerd kunnen worden los van de landbouwbedrijven.

Vervolgens zullen opportuniteiten voor de polderdorpen, (multifunctionele) landbouw of horeca gekoppeld aan de recreatieve fiets- en wandelroutes in het hinterland meegenomen worden. Daarnaast wordt ook algemeen mogelijkheden voor hoevetoerisme opgenomen in het ruimtelijk beleid. Telkens zal de reflex gemaakt moeten worden of de draagkracht van de open ruimte voor dergelijke activiteiten voldoende groot is.

De mogelijkheden tot het invullen van de site Norré-Behaegel als woongebied worden verder onderzocht. Als blijkt dat de bestemming wonen niet haalbaar is, zal nagedacht worden over een alternatieve invulling waarbij rekening wordt gehouden met de relatie tot de jachthaven in Nieuwpoort. Bestemmingen met een hogere meerwaarde hebben hierbij de voorkeur.



## 3. VERVOLGTRAJECT

### 3.1 Conceptnota

De conceptnota wordt voorgelegd aan de GECORO en de Gemeenteraad. De inhoud wordt ook doorgesproken met het departement Omgeving van de Vlaamse overheid en de provincie West-Vlaanderen.

De conceptnota wordt publiek raadpleegbaar gemaakt. Dit wordt gevolgd door een participatief moment. In deze fase van het proces wilt de gemeente graag luisteren naar wat er leeft bij de bevolking.

### 3.2 Verdere procedure

De opmaak van ruimtelijke beleidsplannen is gebonden aan een decretale procedure. Om tot een goedgekeurd ruimtelijk beleidsplan te komen zijn volgende stappen noodzakelijk:

- Goedkeuring van de conceptnota
- Voorontwerp van het ruimtelijk beleidsplan
- Ontwerp van het ruimtelijk beleidsplan
- Definitief ruimtelijk beleidsplan

De stappen die genomen worden in het doorlopen van de volledige procedure (en de stappen die tot de opmaak van deze conceptnota geleid hebben) worden omschreven in de procesnota. Deze procesnota wordt bij elke fase geüpdatet. Naast de conceptnota is ook de eerste versie van de procesnota publiek raadpleegbaar. Zo zijn de lezers mee met het doorlopen proces.

### 3.3 Beleidskaders

De strategische visie wordt concreet gemaakt in de beleidskaders. Het beleidskader bespreekt meer in detail dan de strategische visie. Het vertaalt de algemene principes van de strategische visie die relevant zijn voor het kader door in meer concrete ambities, keuzen en

werkwijzen die relevant zijn binnen een termijn van 10 à 15 jaar. Het gaat gepaard met een actieplan dat toont hoe de gemeente deze keuzes wil omzetten in realiteit. Omdat het beleidskader toch nog heel wat jaren relevant moet blijven, wordt er wel over gewaakt dat er niet te veel detail wordt opgenomen. De beleidskaders kunnen herzien of verwijderd worden of er kunnen nieuwe kaders worden toegevoegd. Zo kan het ruimtelijke beleid inspelen op veranderende uitdagingen of voortschrijdend inzicht binnen de globale strategische visie die het heeft geformuleerd.

Het **eerste en voorlopig enige beleidskader** dat uitgewerkt zal worden met de opmaak van het gemeentelijk beleidsplan ruimte is één omtrent **verdichting en inbreiding**. Hoogbouw kan worden ingezet als middel voor verdichting en om te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit. Er zullen zorgvuldig locaties geselecteerd worden voor verdichten met een **hoogbouwstrategie**. Verdichten en hoogbouw gaat samen met een strategie voor het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid van de publieke ruimte.

Het beleidskader wordt opgemaakt specifiek voor het toeristisch centrum van Westende en Middelkerke. Op basis van het beleidskader verdichting zullen hier op korte termijn acties in genomen kunnen worden, met Westende-Bad als prioriteit.

Er kunnen in latere fase, ook na de goedkeuring van de strategische visie van het beleidsplan ruimte, nog nieuwe beleidskaders opgemaakt worden.



## 4. BIJLAGE

### **Uitdagingen en bevindingen met betrekking tot de globale omgevingskwaliteiten**

Op basis van een lezing van het GRS, mobiliteitsplan, groenplan, meerjarenplan en een werksessie en eerste sitebezoek aan Middelkerke en Westende werden volgende kansen en knelpunten gedetecteerd. Vanuit deze uitdagingen werden vervolgens de thema's geformuleerd waarrond verder gewerkt zal worden in de strategische visie van het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

*Kwaliteiten | Kansen*

*Knelpunten | Problemen*

**Wonen**

- Middelkerke-Bad en Westende-Bad zijn sterk uitgebouwde toeristische centra.
  - De toeristische infrastructuur met hoogbouwappartementen is geconcentreerd tussen de dijk en de Koninklijke Baan (in Westende en Middelkerke) en is geconcentreerd en bevattelijk van oppervlakte.
  - Westende-Bad heeft een rijk historisch patrimonium met redelijk wat karaktervolle beeldbepalende gebouwen.
  - Woningen in het polderlandschap zijn geclusterd in woongroepen en polderdorpen.
  - Middelkerke heeft verschillende speelpleinen. De gemeente voorziet in het meerjarenplan om er 6 te renoveren.
- Verschillende (woon)sferen maar geen uitgesproken identiteit of kwaliteit en weinig uitgesproken samenhang. Verschillende sferen lopen door en naast elkaar: oud/nieuw, publiek/privaat, open ruimte/bebouwing,...
  - Het openbaar domein is niet overal duidelijk leesbaar en gestructureerd.
  - Om ook voldoende voorzienend te zijn voor permanente bewoning zijn de voorzieningen in het centrum van Middelkerke en Westende-Bad te vaak volledig op maat van het kusttoerisme.
  - Residentiële woningen die te koop komen te staan worden vaak gekocht als vakantiewoningen waardoor het leven in de residentiële wijken van de gemeente alsmaar meer stil valt buiten te toeristische periodes en er overlast is voor de permanente bewoners in het toeristisch seizoen.
  -
- Het stedelijk karakter en de gelaagdheid van de toeristische centra komt tot uitdrukking in de (sterke) contrasten. Ter hoogte van de dijk is er, net zoals in vele andere kustgemeenten, eerder sprake van een echte schaalbreuk. Deze breuklijn heeft een grote impact op de kwaliteiten van de achterliggende woonomgeving en verblijfsruimte.
  - In Westende-Bad is een wildgroei aan appartementsblokken aanwezig met weinig kwalitatieve uitstraling tussen de kleinere karaktervolle historische monumenten of vrijstaande woningen. Hierdoor zijn de onverzorgde achterkanten van de appartementsgebouwen zichtbaar in het straatbeeld, dat afbreuk doet aan de beeldkwaliteit van Westende-Bad.
  - Buiten de toeristische seizoenen vergroot de leegstand in Middelkerke door het grote aandeel tweedeverblijvers in de gemeente. Middelkerke ontbreekt aan een woonaanbod en verschillende mogelijkheden voor werkgelegenheden om jonge permanente verblijvers aan te trekken.

### **Handel en horeca**

- In Middelkerke en Westende-Bad is verscheidene handel en horeca aanwezig. De grote ketens en baanwinkels zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein De Middelpolder langs de Oostendelaan.
- De nieuwe dijk in Westende wordt helder opgedeeld in drie zones, deze drieledigheid heeft het potentieel om doorgetrokken te worden in de toekomstig beeld van de bebouwde zone tussen de dijk en de Koninklijke baan. Zo kan de middelste zone zich ook hier als toeristisch centrum met handel en horeca onderscheiden van de uiterste meer residentiële zones
- De structuur van het handelsapparaat is momenteel nog onvoldoende duidelijk (routing, circuit, structuur, ...) en heeft te weinig uitstraling, sfeer, verblijfskwaliteit en leesbaarheid van het openbaar domein in het kernwinkelgebied van de twee toeristische centra.
- In de Portiekenlaan in Westende-Bad is een concentratie van heel wat horeca aanwezig, een deel van de laan is daarom ook autovrij. Deze publieke ruimte is echter volledig onzichtbaar vanop de Henri Jasparlaan en de invalsweg Badenlaan. De ruimte bereikt in zijn huidige inrichting zijn volle potentieel niet.
- De Leopoldlaan vormt de hoofdas voor handel en horeca in het toeristisch centrum van Middelkerke en wordt aan het begin en einde (Joseph Casselaan) begrensd door duinen. Het potentieel als aangename wandelas wordt onvoldoende benut door grote inname van de publieke ruimte door de transportinfrastructuur en de uitspringende terrassen. De omsluitende duinen zijn hierbij ook onvoldoende voelbaar in de publieke ruimte.

##### *Kwaliteiten | Kansen*

##### *Knelpunten | Problemen*

#### **Toerisme en recreatie**

- Middelkerke wordt evenwijdig met de kustlijn doorsneden met het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort. Dit kanaal wordt gebruikt voor pleziervaart en is ook een meerwaarde voor recreatieve fietsers.
  - In het sportpark De Krokodiel achter de Warandeduinen worden verschillende sportmogelijkheden samengebracht. De site zal in de toekomst ook verder worden opgeladen met een zwembad en een evenementensite.
- Er is een zeer sterke aanwezigheid van campings en vakantieparken. Echter komen deze op een zeer ongestructureerde manier op verschillende soorten plaatsen in de gemeente voor; midden in de woongebieden van Westende en Middelkerke, parallel aan de zeedijk tussen de Koninklijke baan en de Westende/Oostendelaan maar ook dwars op deze structuur waaien deze zones uit naar het zuiden en doordringen ze het polderlandschap.
  - In de toeristische centra zijn de plinten van de bebouwing een wildernis van terrassen, portieken en vitrines. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Er is nood aan een universele vormentaal.



### Open ruimte, groen

- Grenzend aan het woongebied en vakantiehuizen in Westende en Lombardsijde bevindt zich een waardevol beschermd natuurgebied, Schuddebeurze. Dit zijn oude duinen met historische landschappen, een middeleeuwse hoeve en de bunkersite Bamburg. In het zuiden grenst het gebied aan het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort.
- Middelkerke kent een sterke open ruimte in de polders doordat de woningen zijn geconcentreerd in woongroepen en polderdorpen.
- De dijk van Westende (en op langere termijn ook van Middelkerke) wordt heraanlegd met een duinenstructuur. Dit biedt kansen om deze natuurlijke inrichting door te trekken in de beeldkwaliteit van de publieke ruimte van de toeristische centra richting hinterland.
- Er is een openruimtecorridor gevrijwaard (in het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende) tussen het bedrijventerrein De Middelpolder en de woonwijken langs de Oostendelaan.
- Buiten groen op macroniveau (buiten de badplaatsen) is er te weinig groen op de tussenschaal (wijk en bouwblok) en komt het slechts sporadisch voor op microniveau (perceel). Dit blijkt ook meteen uit de aanblik van het openbaar domein. Het centrum oogt mineraal. Er is weinig tot geen groen of openruimte of het is hetzij sterk gethematiseerd (kusttoerisme) of geprivatiseerd. De openruimten en verblijfsgebieden zijn eilanden in de stad (bv. Normandpark).
- Het Rauschenbergplein is op vandaag een zeer gefragmenteerd plein met weinig ruimtelijke kwaliteit. Ook de relatie met de dijk en het strand is verloren. Het gebied ontbreekt aan een algemene visie.
- Tussen de schaalniveaus in de groenstructuur zijn er geen verbindingen met name door het ontbreken van die tussenschaal. In het centrum is er nauwelijks contact met de kwalitatieve groene omgeving rondom. Het Normandpark in Middelkerke ligt volledig geïsoleerd van het omringende groen van de polders en duinen. De lineaire duinenstructuur wordt abrupt onderbroken door de toeristische centra van Middelkerke en Westende. Langs de kust zal deze lineaire duinenstructuur doorgetrokken worden met de heraanleg van de duinen, in de bebouwde ruimte is de voeling met deze groenstructuur vrijwel verdwenen. Een groen netwerk of groenstructuur op tussenschaal ontbreekt.

*Kwaliteiten | Kansen*

*Knelpunten | Problemen*

**Mobiliteit**

- De toerist kan zijn auto 'vlakbij' de dijk achterlaten.
  - Er wordt een nieuw parkeerplan opgemaakt (tegen eind 2021). Er wordt ingezet op randparkings om de verkeersdruk van het centrum te verlichten. De realisatie van het parkeergebouw aan de Badenlaan in Westende is een recent project dat binnen deze visie kadert. Ook de parking aan de IJzerlaan in Middelkerke draagt bij tot het ontlasten van het centrum (de gemeente wil deze parking uitbreiden).
  - Het bedrijventerrein De Middelpolder wordt gezien de nabijheid van het kleinstedelijk gebied Oostende, ontsloten via het op- en afrittencomplex Gistel en vervolgens de N33 en de N341 voor het 40 zwaardere verkeer om de woonkernen maximaal te ontwijken.
- De meeste wijken, zowel binnen als buiten het centrum, zijn in sterke mate autogericht qua ruimte-inname en faciliteiten. In het centrum is er sprake van een discrepantie tussen deze autogerichte invulling en gebruik en de beschikbare ruimtemarges waardoor het centrum net als zeer auto-onvriendelijk wordt ervaren door bewoners (en bezoekers). Door de structuur van het openbaar domein en de bebouwing is er een gebrek aan parkeerplaatsen en garages.
  - Een veilig netwerk van trage wegen die de wijken onderling en met de belangrijkste attractiepolen binnen het stedelijk gebied verbindt, moet verder uitgewerkt worden.
  - Middelkerke heeft geen treinstation, het dichtstbijzijnde treinstation is in Oostende, van daar kan overgestapt worden op de kusttram.
  - De Spermaliestraat is in Middelkerke een woonstraat maar heeft op vandaag de rol van invalsweg en geraakt overbelast in het toeristisch seizoen met een slechte verkeersleefbaarheid voor de bewoners tot gevolg.
- De portiek voor Westende, met name de Badenlaan, mist de uitstraling van een aangename toegangsweg. Vandaag is de weginfrastructuur overgedimensioneerd en heeft het weinig tot geen ruimtelijke kwaliteit.
  - De dwarse toegangswegen naar de dijk en de Leopoldlaan doen in hoofdzaak dienst als parking en zijn geen aangename wandelassen naar de dijk.
  - Vandaag kent De Lijn, bij hevige stormwind, problematieken van zandophoging op de sporen, dewelke nefast zijn voor de hele kusttram. De gemeente staat open voor elke verbetering van de mobiliteit.

### **Economie**

- Zowel lokale bedrijven in groothandel als kleinhandel en kantoorachtigen vinden hun plaats op het bedrijventerrein De Middelpolder. Beide functies zijn ook juridisch verankerd via het RUP Oostendelaan. In het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende en deelzone Middelkerke werd aangrenzend een gebied voor regionale bedrijvigheid bestemd, maar niet ingevuld. De gemeente wil het bedrijventerrein De Middelpolder uitbreiden met 5ha voor lokale bedrijvigheid gelet op de vraag naar dergelijke bedrijfsgronden.
- Pensioenmigratie zorgt voor een grote instroom van senioren waarop de zorgsector een antwoord zal moeten bieden in de toekomst. Een sterk ondersteunend ouderenbeleid is nodig. Dit biedt heel wat kansen naar tewerkstelling toe. Ruimtelijk dient er rekening gehouden te worden met mogelijkheden om zorgcampussen uit te bouwen. Aandacht om woonvormen voor ouderen te integreren in nieuwe projecten.
- In een goed werkend ruimtelijk economisch verhaal dient ook voldoende aandacht te zijn voor het opvangen van de vraag voor ruimte voor kleine ondernemingen en lokale ambachten in het bestaande ruimtebeslag om zo functies te verweven en het ruimtelijk rendement te verhogen.





**BU  
UR**  
Part of Sweco

**INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE**