

# Provincie West-Vlaanderen

## Gemeente Middelkerke

### Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

## BPA De Kalkaert

---

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge  
tel. (050)36 71 71  
fax (050)35 68 49

---

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Ann Soulliaert

---

Wijzigingen

opgemaakt op  
Januari 2006



gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van **31 augustus 2006**

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **07 mei 2007** tot **05 juni 2007**  
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering  
van **08 november 2007**

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

## INHOUD

<b>0.</b>	<b>GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....</b>	<b>5</b>
0.1	GB 1:.....	5
0.2	GB 2:.....	5
0.3	GB 3:.....	5
0.4	GB 4:.....	5
0.5	GB 5:.....	5
0.6	GB 6:.....	5
0.7	GB 7:.....	5
0.8	GB 8:.....	5
0.9	GB 9:.....	6
0.10	GB 10: DEFINITIES .....	6
0.10.1	<i>Hoofd- en nevenbestemming</i> .....	6
0.10.2	<i>Inplanting t.o.v. de rooilijn</i> .....	6
0.10.3	<i>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens</i> .....	6
0.10.4	<i>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens</i> .....	6
0.10.5	<i>Bouwhoogte</i> .....	6
0.10.6	<i>Realiseren van de groenzones</i> .....	6
0.11	BIJKOMENDE BEPALING .....	6
0.11.1	<i>Veiligheidsnormen luchthaven</i> .....	6
<b>1.</b>	<b>ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID EN KMO .....</b>	<b>7</b>
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	7
1.1.1	<i>Hoofdbestemming</i> .....	7
1.1.2	<i>Nevenbestemming</i> .....	7
1.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....	7
1.2.1	<i>Inplanting van constructies</i> .....	7
1.2.2	<i>Bouwhoogte</i> .....	8
1.2.3	<i>Dakvorm</i> .....	8
1.2.4	<i>Terreinbezetting</i> .....	8
1.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	8
1.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten</i> .....	8
1.4	REGENWATERAFVOER .....	8
1.4.1	<i>Van daken</i> .....	8
1.4.2	<i>Van onbebouwd terrein</i> .....	9
<b>2.</b>	<b>ZONE 2: ZONE VOOR BUFFER .....</b>	<b>10</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
2.1.1	<i>Hoofdbestemming</i> .....	10
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	10
<b>3.</b>	<b>ZONE 3: ZONE VOOR ONDERHOUDSSTROOK .....</b>	<b>10</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	10
<b>4.</b>	<b>ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS .....</b>	<b>11</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	11
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	11



## **0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES**

### **0.1 GB 1:**

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.

### **0.2 GB 2:**

Alle bepalingen van dit plan –zowel grafisch als geschreven- vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.

### **0.3 GB 3:**

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

### **0.4 GB 4:**

Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

### **0.5 GB 5:**

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

### **0.6 GB 6:**

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

### **0.7 GB 7:**

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

### **0.8 GB 8:**

De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding of herbouwen, indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

## **0.9 GB 9:**

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,50 meter binnen het plangebied toegelaten.

## **0.10 GB 10: Definities**

### **0.10.1 Hoofd- en nevenbestemming**

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 75% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 25% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

### **0.10.2 Inplanting t.o.v. de rooilijn**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de zone voor openbare wegenis en de andere bestemmingszones.

### **0.10.3 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens, tenzij bepaald door bufferzone.

### **0.10.4 Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens, tenzij bepaald door bufferzone.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.

### **0.10.5 Bouwhoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

### **0.10.6 Realiseren van de groenzones**

De groenschermen dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de groenschermen moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van de groenschermen, vervalt de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van de groenschermen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

## **0.11 Bijkomende bepaling**

### **0.11.1 Veiligheidsnormen luchthaven**

In functie van de veiligheidsnormen voor de luchthaven en het luchtverkeer, dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter advies voorgelegd te worden aan de betrokken diensten.

De deelzones zijn afgebakend op functie van de parameters vastgesteld in de veiligheidsnormen. De grens tussen de deelzones is afhankelijk van deze veiligheidsnormen en kan verschuiven in functie van wijziging van deze normen.

## **1. ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID EN KMO**

### **1.1 Bestemmingsvoorschriften**

#### **1.1.1 Hoofdbestemming**

Bestemd voor: lokale bedrijvigheid met een beperkte perceelsoppervlakte van max. 5000m<sup>2</sup>.

Bij wijze van uitzondering kunnen kavels boven deze max. perceelsoppervlakte worden toegelaten voor lokale bedrijven met een grote grondbehoefte of herlokalisatie van lokale bedrijven binnen de gemeente. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen grondoppervlakte in meer, mag niet meer bedragen dan 1/4 van de totale oppervlakte van de bedrijvenzone.

Zijn verboden:

- Horeca
- Kleinhandel en detailhandel
- kantoren niet gerelateerd aan het bedrijf
- Zuivere dienstverlenende bedrijven met perceelsoppervlakte kleiner dan 1000m<sup>2</sup>

Parkeerruimte voor personeel en bezoekers dienen te worden voorzien op eigen terrein.

#### **1.1.2 Nevenbestemming**

Aan de bedrijvigheid relevante tentoonstellingsruimtes en verkoopsruimtes zijn toegestaan.

Eén bedrijfswoning is toegestaan per bedrijf en dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen. Een bedrijfswoning mag max. 1000m<sup>3</sup> bedragen.

### **1.2 Bebouwingsvoorschriften**

#### **1.2.1 Inplanting van constructies**

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:  
minimum 10,00m van de rooilijn te worden ingeplant.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:  
minimum 4.00m van de zijlijn te worden ingeplant met uitzondering van koppeling van gelijkwaardige bouwvolumes.
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:  
minimum 5.00m van de achterkavelgrens met uitzondering van koppeling van gelijkwaardige bouwvolumes.

Binnen deze afgebakende stroken langs de perceelsgrenzen mag niet gebouwd worden indien de hoofdgebouwen niet gekoppeld worden. Hoofdgebouwen kunnen zowel langs de zijperceelsgrenzen als langs de achterperceelgrenzen gekoppeld worden indien de aard van de activiteit dit toelaat.

Langs de zijde van de Kalkaertstraat dient de gevelwand te worden onderbroken en/of afgewerkt met verspringende gevelvlakken. Geenszins mag deze gevelwand afgewerkt worden als een gesloten, aaneen geschakelde wand met vlakke gevelafwerking en

inplanting. Op basis van advies van de luchthaven en luchtverkeer, kan van de inplanting t.o.v. de zijkavelgrens worden afgeweken.

### **1.2.2 Bouwhoogte**

Max. bouwhoogte deelzone 1a: 8m tenzij na advies van de aanpalende luchthaven hiervan afgeweken kan worden.

Max. bouwhoogte deelzone 1b: 6m tenzij na advies van de aanpalende luchthaven hiervan afgeweken kan worden.

### **1.2.3 Dakvorm**

Dakvorm is vrij

Bij hellende daken dient de dakbedekking verankerd te worden.

### **1.2.4 Terreinbezetting**

Min. 50% van de afgebakende bouwzone dient bebouwd te worden.

Maximale terreinbezetting 100% binnen de afgebakende bouwzone.

## **1.3 Inrichtingsvoorschriften**

Percelen dienen ontsloten te worden via nieuw aan te leggen wegenis. Percelen kunnen niet rechtstreeks aansluiten op de Kalkaertweg.

### **1.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als groenzone, parkeerruimte, brandveiligheid, toegang e.d. in functie van de bedrijfsvoering.

Stapelen in openlucht is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone.

Verharding tot 100% van de totale perceelsoppervlakte is toegelaten binnen onderhavige zone met uitzondering van de achteruitbouwstrook.

Er dient min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien. Bomen moeten zodanig gekozen worden dat zij zo weinig mogelijk vogels aantrekken. De hoogte van de bomen mag niet hoger worden dan de bouwhoogte.

Een gedetailleerd inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte met beplantingsplan dient bijgevoegd te worden bij de aanvraagdossiers.

#### **▪ Achteruitbouwstrook**

Langs de rooilijn dient een groenstrook te worden voorzien van min. 1,00 meter, integraal beplant met heesters en bomenrij. Min 1 boom per 10,00m. Bomen moeten zodanig gekozen worden dat zij zo weinig mogelijk vogels aantrekken. De hoogte van de bomen mag niet hoger worden dan de bouwhoogte voor de zone.

Max. 1/3 van deze groenstrook mag gebruikt en verhard worden in functie van toeritten.

## **1.4 Regenwaterafvoer**

### **1.4.1 Van daken**

Regenwater opgevangen van de daken dient opgevangen en gebufferd te worden alvorens over te lopen in de regenwaterriolering of te worden herbruikt.

Dit kan individueel of collectief georganiseerd worden.



#### **1.4.2 Van onbebouwd terrein**

Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding op eigen terrein opgevangen te worden en gebufferd alvorens over te lopen in de regenwaterrioleringen of te worden herbruikt of opgevangen via een collectief systeem. Niet vervuild regenwater kan ook op eigen terrein infiltreren in de bodem.

## **2. ZONE 2: ZONE VOOR BUFFER**

### **2.1 Bestemmingsvoorschriften**

#### **2.1.1 Hoofdbestemming**

Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening

### **2.2 Inrichtingsvoorschriften**

De bufferzone heeft een minimum breedte van 8m en dient integraal beplant te worden met een dicht en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplanting). Bomen moeten zodanig gekozen worden dat zij zo weinig mogelijk vogels aantrekken. De hoogte van de bomen mag niet hoger worden dan de bouwhoogte voor de zone.

Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden.

De bufferstrook maakt integraal deel uit van de infrastructurele werken bij de ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein. De bufferstrook maakt integraal deel uit van de infrastructurele werken bij de ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein en dient te voldoen aan de veiligheidsnormen voor de luchthaven en het luchtverkeer.

De groenschermen dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.

## **3. ZONE 3: ZONE VOOR ONDERHOUDSSTROOK**

### **3.1 Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd als onderhoudstrook in functie van de bestaande waterlopen

### **3.2 Inrichtingsvoorschriften**

Deze zone heeft een min. breedte van 12m vanaf de oever van het Albertusgeleed en een min. van 5m langs de Kalkaertweg.

De bestaande waterlopen mogen enkel ingekokerd worden t.h.v. wegenis.

Deze zone mag niet bebouwd, verhard, nog beplant worden met opgaand groen.

Deze zone dient toegankelijk te zijn in functie van onderhoud van de bestaande waterloop.

Binnen deze zone kan langs het geleed een mountainbike-parcours voorzien worden mits geen verharding wordt aangelegd en dit op min 7m van de oever van het geleed.

## **4. ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS**

### **4.1 Bestemmingsvoorschriften**

De gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.

Overheids- en nutsgebouwen en -constructies (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc.) kunnen eveneens worden opgericht.

### **4.2 Inrichtingsvoorschriften**

Het wegtracé aangeduid op plan is niet bindend. De as van de weg is verschuifbaar ten opzichte van de aanduiding op plan en dit in functie van het inrichtingsplan van het bedrijventerrein. Slechts 1 aansluiting kan voorzien worden op de Kalkaertweg.

Ieder perceel dient ontsloten te worden langs dit te ontwerpen wegtracé.

De afstand tussen de rooilijn bedraagt min. 12.00m.