

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - ARRONDISSEMENT OOSTENDE

GEMEENTE MIDDELKERKE - AFDELING MIDDELKERKE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NUMMER 8 "EXCELSIOR" 2006

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BIJ HET ONTWERP D.D. 22 MAART 2007

HOOFDSTUK I : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

§.A Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De bestemming "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" kan ook gelden voor alle stedenbouwkundige zones gelegen in het plangebied van het BPA nr. 8 Exelsior 2006, en dit voor zover deze bestemming in haar exploitatie niet hinderlijk is voor de bestemmingen gegeven in Hoofdstuk III aan de diverse stedenbouwkundige zones. Verder blijven de andere stedenbouwkundige voorschriften van de zones van toepassing.

§.B. Bouwlagen

- a) Het aantal bouwlagen wordt gerekend vanaf de gelijkvloerse bouwlaag ; het technisch verdiep en de kelderverdieping zijn niet inbegrepen in het aantal bouwlagen.
- b) De maximum hoogte per bouwlaag is 3,00 m. Dit geldt ook voor het technisch verdiep.
- c) Het niveau van het gelijkvloers van zone 1 (bouwlaag 1) sluit aan op het niveau van het terras kant Zeedijk. Het niveau van dit terras, gemeten op de rooilijn van de Zeedijk, is 0,60 à 0,80 m hoger dan het aanpalend voetpad van de Zeedijk.

Voor delen van het gebouw palend aan de Roger de Grimberghestraat kan het niveau van het gelijkvloers (bouwlaag 1) ook aansluiten op het niveau van het voetpad van de Roger de Grimberghestraat ; de hoogte van de bouwlaag gelijkvloers in dit geval kan dan maximum 4,00 m zijn.

- d) Het technische verdiep

Onder "technisch verdiep" wordt een bijkomende bouwlaag bedoeld boven de 5^{de} of 10^{de} bouwlaag waarbij de voorgevel 3,00 m of meer achteruit staat t.o.v. de bouwlijn op gelijkvloers, en aldus aan de voorgevel een breed dakterras gevormd wordt. Het technisch verdiep heeft dezelfde bestemming als deze voorzien bij de bouwlagen boven de gelijkvloerse bouwlaag.

§.C. Advies van de Brandweer

Een advies van de Brandweer van Middelkerke kan steeds bijkomende bouwwerken of maatregelen tot gevolg hebben, bouwwerken of maatregelen welke uitgevoerd moeten worden.

HOOFDSTUK II : STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BELIJNING OP HET BESTEMMINGSPLAN (plan 2)

Lijn 1 : Grens van het plangebied BPA nr. 8 "Exelsior" 2006

Nota : voor het deel tevens begrensd met groene lijn behelst het plangebied BPA nr. 8 Exelsior 2006 enkel de ondergrond

Lijn 2 : Grens van het plangebied BPA nr. 1 "Natuurpark Middelkerke" (M.B. 21.03.2005). Dit plangebied behelst enkel de bovengrond van het BPA nr. 1 "Natuurpark Middelkerke" (zie ook nota bij lijn 1)

Lijn 3 : Bouwlijn A, B, C, D, E, F, A voor de bebouwing zone 1 gelegen op het gelijkvloers niveau

Lijn 4 : Kadastrale perceelsgrenzen tussen de percelen onderling. De kadastrale nummers 1^{ste} Afdeling - Sectie B zijn vermeld op het plan, evenals de huidige benaming van het gebouw

Lijn 5 : Grens ondergrondse parking "Sea Side Parking"

HOOFDSTUK III : STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONES 1 TOT 6 VAN HET BESTEMMINGSPLAN (plan nr. 2)

Artikel 1 - zone 1 : Bebouwde zone - gesloten bebouwing met meerdere bouwlagen

A. Bestemmingen

A.1. Voor bouwlagen onder de gelijkvloerse bouwlaag

Private autobergplaatsen, private bergplaatsen en bijhorende gemene delen, in 1 of meerdere ondergrondse niveaus met toegang enkel via de Roger de Grimberghestraat zuid

A.2. Voor de gelijkvloerse bouwlaag

Wonen, horeca, handel, diensten en vrije beroepen, private autobergplaatsen, private bergplaatsen en bijhorende gemene delen.

Wonen zowel in vast verblijf als in tweede verblijf, in appartementen of studio's

A.3. Voor alle andere bouwlagen boven de gelijkvloerse bouwlaag

Wonen en vrije beroepen

Wonen zowel in vast verblijf als in tweede verblijf in appartementen of studio's

A.4. Zie ook Hoofdstuk I.§.A : Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

B. Dimensionering - vormgeving bij behoud van de bestaande gebouwen

B.1. Aantal bouwlagen

- Voor deel palende aan de bouwlijn op gelijkvloers niveau gemerkt AB, BC, CD, DE en EF : 10 bouwlagen en 1 technisch verdiep
- Voor deel palende aan de bouwlijn op gelijkvloers niveau gemerkt FA : 5 bouwlagen en 1 technisch verdiep

B.2. Bouwvolume per bouwlaag

Per bouwlaag is het bestaande bouwvolume te behouden, zowel in gesloten bebouwing als in open terrasbouw, en dit zoals vastgelegd in het plan 1 "bestaande toestand" met de bijhorende deelplannen

De indeling van het bouwvolume van zone 1 in deelzones 1A (gemene delen), 1B (private delen) en 1C (autobergplaatsen, bergplaatsen en gemene delen) op de deelplannen van plan 1 : bestaande toestand, is gegeven ten titel van inlichting en is niet bindend in deze stedenbouwkundige voorschriften.

B.3. Vormgeving

De huidige vormgeving is in principe te behouden met de huidige materiaalkeuze en de huidige afwerking. Bij herstellingen of onderhoudswerken kunnen enkel gelijkwaardige en of gelijkwaardige materialen aangewend worden die ook esthetisch verantwoord zijn, in het gehele complex van zone 1.

B.4. Zie Hoofdstuk I.§.C : Advies van de Brandweer

C. Dimensionering en vormgeving bij nieuwbouw in zone 1

Na eventuele afbraak van het geheel van de bestaande bouwlagen in de zone 1, kan in deze zone 1 een nieuw gebouw opgericht worden met volgende dimensionering en vormgeving, dit in afwijking van deze vermeld in artikel 1.B hierboven

Nota : de voorschriften van hoofdstuk I en hoofdstuk III art. 1.A blijven van kracht bij nieuwbouw in de zone 1

C.1. Aantal bouwlagen

- Voor deel palende aan de bouwlijn op gelijkvloers niveau gemerkt AB, BC, CD, DE en EF : 10 bouwlagen en 1 technisch verdiep
- Voor deel palende aan de bouwlijn op gelijkvloers niveau gemerkt FA : 5 bouwlagen en 1 technisch verdiep

C.2. Bouwvolume per bouwlaag

C.2.1. - Voor de bouwlaag 1 (gelijkvloers)

Binnen de bouwlijnen A B C D E F A kan in de zone 1 vrij gebouwd worden mits evenwel niet overbouwde koeren te voorzien voor voldoende natuurlijke lichtinval en verluchting te kunnen verzekeren voor de delen bestemd voor wonen.

C.2.2. - Voor de andere bouwlagen is de maximale bouwdiepte als volgt :

- 1) Voor het deel palend aan de Zeedijk (deel C D) is de bouwdiepte maximaal 17,00 m gemeten vanaf de bouwlijn C D (op gelijkvloers)
- 2) Voor de overige delen (delen BE, BC en DE) is de bouwdiepte maximaal 12,00 m gemeten vanaf de bouwlijnen BE, BC en DE van het gelijkvloers

C.2.3.- Voor de technische verdiepingen is de voorbouwlijn aldaar gelegen op minstens 3,00 m van de bouwlijnen A B C D E F A van het gelijkvloers. De maximale bouwdieptes op de technische verdiepingen worden aldus met 3,00 m verminderd, zijnde 14,00 m voor deel CD en 9,00 m voor delen BE, BC en DE, bouwdiepte te meten vanaf 3,00 m van de bouwlijn gelijkvloers.

C.2.4. - In de open ruimte tussen de bebouwde delen voorzien in C.2.2 en C.2.3 hierboven (bouwlagen boven gelijkvloers en technische verdiepingen) is enkel bebouwing toegelaten voor het bouwen van trappen, liften en bijhorende circulatiegangen, en dit voor maximaal 15% van deze ruimte

C.2.5. - Op de verdiepingen en technische verdiepingen zijn open balkons toegelaten van maximum 1,00 m buiten de bouwlijn van het gelijkvloers A B C D E F A.

C.3. Vormgeving

Bij nieuwbouw in de zone 1 moet voor gans de zone 1 één architecturaal geheel voorzien worden met esthetisch verantwoorde vormgeving en materialen

C.4. Zie Hoofdstuk I.§.C : Advies van de Brandweer

Artikel 2 - zone 2 : Terrassen behorende bij de bebouwde zone 1

A. Bestemming

- A.1. - Bij horecabedrijven kunnen er ter hoogte van deze bedrijven in de zone 1 open of gesloten horecaterrassen voorzien worden in de zone 2
- Bij handelszaken in zone 1 kunnen ter hoogte van deze handelszaken waren tentoongesteld worden op deze terrassen van de zone 2
 - Er moet steeds een voldoende vrije doorgang voor voetgangers blijven tussen de horecaterrassen, uitstalkramen en de gevel van zone 1
 - De uitbating van horecaterrassen en handelszaken in de zone 2 mogen geen hinder vormen voor de aanpalende zone 1 (lawaai ; geurhinder ; zicht belemmeren, enz...)
- A.2. - Onder de terrassen van zone 2 kunnen 1 of meerdere ondergrondse bouwlagen voorzien worden, aansluitend op de aanpalende ondergrondse bouwlagen van zone 1 met bestemming : private bergplaatsen, private autobergplaatsen en medegaande gemene delen.

A.4. Zie Hoofdstuk I.§.A : Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

B. Dimensionering

- De zone 2 langs de Zeedijk is $\pm 8,00$ m breed en 0,60 à 0,80 m hoger gelegen dan het niveau van het aanpalend voetpad van de Zeedijk, op de rooilijn gemeten.
- Trapconstructies ter hoogte van de inkom van de residenties zijn voorzien in zone 2.
- Dimensionering - vormgeving voor gesloten terrassen in de zone 2 :
- Maximum 1 bouwlaag
- Plat dak
- Beglaasde constructies met houten, PVC of aluminium raam- en deurconstructies

Artikel 3 - zone 3 : Private parkeerplaatsen

Artikel 3bis - zone 3bis : Groene zone bij zone 3

A. Bestemming

Zone 3 : Private parkeerplaatsen op maaiveldniveau in open lucht, en private parkeerplaatsen en garageboxen op ondergronds niveau. Het ondergronds niveau loopt door onder de zone 4 (BPA nr. 1 Natuurpark Middelkerke) volgens de lijn nr. 5 van Hoofdstuk II

Zone 3bis : Groene zone behorende bij de zone 3

B. Dimensionering en vormgeving

B.1 Zone 3 :

De bestaande bouwkundige toestand zowel bovengronds als ondergronds is te behouden als maximum in de zone 3. Enkel onderhoudswerken en herstellingswerken zijn toegelaten, alsmede deze ingevolge advies van de Brandweer (zie Hoofdstuk I.§.C)

B.2. Afsluitingen :

Bij de bovengrondse zone 3 en zone 3bis zijn de grenzen af te sluiten met een degelijke en esthetisch verantwoorde afsluiting en zo in goede staat te onderhouden

B.3. Groenzones in de zone 3bis :

In deze zone is een aanplanting te voorzien en te onderhouden in streekeigen groen als groenscherm t.o.v. de aanpalende duinen

B.4. Groenscherm aan N.34 :

Op de grens met de N.34 moet naast de afsluiting een groen blijvende haag voorzien worden en onderhouden als groenscherm t.o.v. de aanpalende N.34 Cyriel de Grootelaan.

C. Mogelijke heraanleg van de zone 3

Bij de heraanleg van zone 3 waarbij in de zone 3 en onder de zone 4 één of meerdere ondergrondse niveaus voor het bouwen van private parkings en garageboxen voorzien wordt, moet het maaiveld van zone 3 aangelegd worden conform aan de voorschriften van de zone 4 zoals bepaald in het BPA nr. 1 "Natuurpark Middelkerke" (M.B. 21.03.2005).

Bij heraanleg van de zone 3 gelden dan volgende voorschriften :

C.1. Voor heraanleg maaiveldniveau

Bestemming :

Het betreft een gebied waar het herstel van het globaal duinenareaal en het groene karakter primeert. Deze zone dient aangelegd met een park-allure in streekeigen beplanting, eigen aan de specifieke locatie, de nabijheid van de zee en het strand.

Numerieke voorschriften :

In deze zone kunnen geen gebouwen worden opgericht.

In deze zone kunnen enkel constructies worden opgericht in functie van het ver-
toeven en rusten in deze groene zone, zoals banken, picnictafel, vuilnisbakken,
enz... en ook kleine gebouwen in functie van de ondergrondse bouwlagen. Het
plaatsen van kunstwerken of andere vormen van verfraaiingsconstructies is toege-
laten. Verhardingen zijn mogelijk in functie van specifieke aanleg van wandelpaden,
waarvan segmenten met water-retentie en waterpenetratie capaciteit

Maximale toegelaten verharding : 10%

C.2. Voor de ondergrondse constructies

De zone non aedificandi van 8 m t.o.v. de rooilijn van de N.34 - C. De Grootelaan moet gevolgd worden.

Artikel 4 - zone 4 : Plangebied van het BPA nr. 1 Natuurpark Middelkerke (M.B. 21.03.2005) voor het bovengronds niveau

A. Bestemming

A.1. Bestemming bovengronds :

Het bovengronds niveau is niet begrepen in het plangebied van het BPA nr. 8 Exelsior 2006.

A.2. Bestemming ondergronds :

Bestemming van de zone 3 in het BPA nr. 8 Exelsior 2006 : private parkeerplaatsen en private garageboxen

B. Dimensionering en vormgeving

Bovengronds : zie BPA nr. 1 Natuurpark Middelkerke

Ondergronds : zie artikel 3

Artikel 5 - zone 5 : Openbare gemeenteweg Roger De Grimberghestraat

A. Bestemming

- Openbare rijweg als toegang tot de zone 1 westkant en zuidkant en de zone 3
- Openbare parkeerplaatsen
- Voetpaden aan gevels zone 1
- Open horecaterrassen aan voetpad westzijde aansluitend met aanpalende horecazaak. Hierbij moet steeds een vrijblijvende doorgang behouden blijven voor voetgangers op dit voetpad

B. Dimensionering en vormgeving

De aangeduide wegingdelingen op het plan 2 zijn aangeduid ten titel van inlichting en niet bindend voor toekomstige aanleg of heraanleg

Opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.
Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)
Voorontwerp opgemaakt op 20 maart 2006
Voorontwerp aangepast op 17 mei 2006 en op 31 juli 2006
Ontwerp opgemaakt op 22 maart 2007

ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner
