

VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE MIDDELKERKE

ONTWERP

B.P.A. nr. 3 "IJZERLAAN"

WIJZIGINGSPLAN VAN HET GELIJKNAMIGE B.P.A.

GOEDGEKEURD BIJ KB dd. 28/08/1979

EN GEHEEL IN HERZIENING GESTELD BIJ MB dd. 29/10/1998

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge tel. 050/33.19.66 fax. 050/33.52.43 e-mail: brugge@groepplanning.be
Waterloolaan 90 1000 Brussel tel. 02/512.70.11 fax. 02/512.31.90 e-mail: brussel@groepplanning.be



Voor Groep Planning:

Ulrich KEPLER dipl. ing. sted.

Vennoot

Dossiernummer : 1763

Aangepast aan bepaalde officiële adviesaanvraag en RCA dd. 07/01/2000.

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.

Ruimtelijk planner

Datum : 10/11/1999

ZONE 1 : AANEENGESLOTEN BOUWZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor aaneengesloten en geschakelde bebouwing

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

1.2. Hoofdbestemming

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woongelegenheden met inbegrip van de meergezinsbestemming; hoewel er per woongelegenheden 1 garage of een openluchtstelplaats op het perceel zelf verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:

- indien de perceelbreedte minder dan 10 m. bedraagt
- indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.

Voor de deelzone op het plan aangeduid met een asterisk (*) kan de huidige garagebestemming worden bestendigd; als nabestemming geldt het bepaalde van zone 11 "parkeerzone".

Voor de deelzone op het plan aangeduid met een dubbele asterisk (**) geldt enkel de bestemming als eengezinswoning.

1.3. Nevenbestemming

Maximaal 30 % van de gerealiseerde vloeroppervlakten: detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

Voor de deelzone of het plan aangeduid met een dubbele asterisk (**) mag alleen de bestemming eengezinswoning gelden zonder enige nevenbestemming.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgelegd in punt 2 en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : zie plan

achteruitbouwstroken in de grootte orde van 3 m. t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)

- ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht:
 - aanbouw aan één zijde
 - bouwvrije afstand van 3 m. aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelgrens
- ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden:
 - hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw: aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden
 - hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan een of aan weerszijden een minimale

laterale bouwvrije afstand van 3 m.), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelgrens

- de schakelwand dient uit hetzelfde paramentswerk te bestaan als het aansluitend hoofdgebouw.

2.3. Maximale terreinbezetting

maximale totale grondoppervlakte aan constructies per perceel: 190 m².

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. Bouwhoogte-bepalingen

- maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht)
- maximale nokhoogte: 6 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.3. Dakvorm

overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° en maximaal 55° bedragen.

4. Materialen

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: ingeval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten.
De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij ingeval van plat dak.

5. Afsluitingen

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m. t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximaal 0,50 m. hoog toegelaten.
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in hout en/of levende hagen en/of afsluitingen bestaande met paal en draad van maximaal 2,00 m. toegelaten.
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal het gebruik van de afsluitingen op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

6. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.: de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen :

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten.

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groeps garages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijke verantwoord.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van deze bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Ingeval van verbouwing, renovatiebouw of nieuwbouw dient tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen per woonperceel steeds een bepaalde bouwvrije koeren- en hovingen-zone te worden voorzien met volgende randvoorwaarden :

- minimale bouwvrije zone : 35 m²
- deze bouwvrije zone zal steeds een bepaalde bouwvrije sector hebben met een minimale afstand van 8 m tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen.

Voor de kleinschalige percelen, gelegen in de deelzone ten noorden van de Westendelaan vervalt voornoemde bepaling; in deze deelzone volstaat een minimale bouwvrije koeren- en hovingen-zone van 20 m²

7. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

ZONE 2 : ZONE VOOR APPARTEMENTSVILLA'S

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Specifieke zone voor appartementsvilla's

Het betreft een nieuwbouwzone op te vatten volgens een totaalconcept met volgende krachtlijnen :

- de inplanting van vrijstaande wooncomplexen met collectief karakter is toegelaten
- het inplantingspatroon van voornoemde vrijstaande wooncomplexen dient dermate opgevat dat de bovengrondse niet-bebouwde deelzones een kwalitatief hoogstaand verblijfskarakter bezitten.

1.2. Hoofdbestemming

Voor minstens 70% van de toe te wijzen vloeroppervlakten : al of niet collectief opgevatte woonegelegenheden.

1.3. Nevenbestemming

Maximaal 30% van de gerealiseerde vloeroppervlakten : detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinestations.

2. Dimensionering qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing van de bovengrondse wooncomplexen t.o.v. weggrens of zonegrens

achteruitbouw-afstand van minimaal 5 m.

2.2. Maximale terreinbezetting

- elk bovengronds vrijstaand wooncomplex zal een maximale grondbezetting van 450 m² hebben
- maximaal aantal te voorziene vrijstaande wooncomplexen : 22.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Bouwhoogte-bepalingen

- maximum 2 bovengrondse bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,5 m toebedacht).
- maximale nokhoogte : 7,5 m boven de kroonlijsthoogte.

3.2. Dakvorm

Overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° bedragen.

Binnen de dakvolumes zijn eveneens woonbestemmingen toegelaten.

Binnen de dakvolumes zijn zowel uitspringende als inspringende dakaccenten toegelaten voor zover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur en de andere reeds bestaande wooncomplexen binnen de zone.

3.3. Lijnrichting

Het complex dat ter hoogte van de Ijzerlaan zal worden opgericht zal een gevel-lijnrichting vertonen die evenwijdig is opgevat t.a.v. de Ijzerlaan-aslijn.

4. Materialen

Zowel voor de gevels als de daken is de materiaalkeuze vrij voor zover ze een duurzaam karakter hebben en er een consistent geheel ontstaat tussen de diverse blokken binnen onderhavige zone.

5. Inrichting van de niet-bebouwde deelzones

De bovengrondse niet-bebouwde deelzones dienen gekenmerkt te worden door een kwalitatief hoogstaand verblijfskarakter, wat minimaal het volgende inhoudt :

- de voetgangersaccommodatie dient er te primeren;
- slechts zeer plaatselijk (zie pijl-aanduidingen van zone 13 “wegeniszone met variabel tracé”), kunnen voorzieningen voor mechanisch verkeer op gelijkvloers niveau worden uitgevoerd;
- de organisatie voor parkeren en autostandplaatsen dient in hoofdzaak ondergronds te geschieden (zie pijl-aanduidingen van zone 13 “wegeniszone met variabel tracé”);
- een semi-openbaar domein dient gecreëerd met inbreng van goedschalige verharding, groenaanleg en waterpartijen;
- in het totaalconcept dient een harmonische inbreng van waterpartij-gehelen voorgesteld; de bestaande waterpartijen in onderhavige zone worden op het plan aangeduid als “waterpartij-deelzone(s)”; ingeval van mogelijke herschikking van onderhavige zone kan de perimeter van deze “waterpartijdeelzone(s)” als volledig variabel worden beschouwd, voorzover de totale oppervlakte van de eventueel nieuw aan te leggen waterpartijdeelzone(s) niet kleiner is dan deze op het huidige plan aangeduid.

ZONE 3 : OPEN EN HALFOPEN WOONZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.2. Zone voor open of halfopen bebouwing

Vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming (vanaf 3 gezinnen).

Bij gekoppelde of geschakelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parement uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parement worden afgewerkt.

Voor de deelzones op plan aangeduid met een asterisk (*) is eveneens de meergezinsbestemming toegelaten.

Voor de deelzone op plan aangeduid met een dubbele asterisk (**) is eveneens de hotelbestemming toegelaten; in deze deelzone dient een architectuuropvatting toegepast die in overeenstemming is met de kleinschalige ééngezinswoning-typologie.

1.3. Nevenbestemming

Maximaal 30% van de gerealiseerde vloeroppervlakten : activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

Voor de deelzone gelegen ten westen van de aansluitende zone 1 (met dubbele asterisk) mag alleen de bestemming eengezinswoning gelden zonder enige nevenbestemming.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgelegd in punt 2 en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens

- maximum 10 m
- minimum 5 m; in deze gedeelten waar er een achteruitbouwzone is voorzien kan deze afstand plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 9 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m vanaf de weggrens.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)

- indien als open bebouwing opgevat : minimum 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
- indien als halfopen bebouwing opgevat : minimum 4 m (deze afstand kan op 3 m worden ingebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw); het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woongelegenheden.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens

3 m; in geval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

2.4. Maximale terreinbezetting

- maximale totale grondoppervlakte :
 - indien als open bebouwing opgevat : 250 m².
 - indien als halfopen bebouwing (koppelbouw of schakelbouw) opgevat : 190 m².

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers : 20 m.
- verdieping : 15 m vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. Bouwhoogtebepalingen

- maximum aantal bouwlagen : 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht.
- maximale nokhoogte : 6 m boven de kroonlijsthoogte.

3.3. Dakvorm

Vrij op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

Ingeval van gebruik van hellende dakvormen (minimaal 25° en maximaal 55°) is aldaar eveneens de woonbestemming toegelaten en zijn er ten aanzien van de dakvolumes zowel uitspringende dakaccenten toegelaten voor zover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur.

4. Materialen

- Gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken : ingeval van hellende vlakken (minimale helling 25°) en voor zover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij ingeval van plat dak.

5. Afsluitingen

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximaal 0,50 m hoog toegelaten.
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in hout en/of levende hagen en/of afsluitingen bestaande uit paal en draad van maximaal 2,00 m toegelaten.
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal het gebruik van de afsluitingen op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

6. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m, alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m : de laatstbouwende zal instaan voor de parementafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen :

Het gebruik van andere materialen dan van het hoofdgebouw is toegelaten.

Vornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van de bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, gepland naar de achterkavelgrenzen toe, dient een minimale afstand van 8 m te worden gerespecteerd.

7. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

Carports :

een carport is een constructie die minstens langs drie zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :

- de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
- een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
- plaatsing tot op 1 m van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens
- bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorbouwlijn van de woning
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 3 m
- enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

ZONE 4 : POLYVALENTE VERBLIJFSZONE

- 1.** Het betreft een bestaande collectieve verblijfszone met recreatief karakter.
Deze zone bezit hiernavolgende wisselbestemmingen :
 - ofwel behoud van de bestaande gebouwen en/of combinaties van bestemmingen volgens het plan bestaande toestand, die evenwel dynamisch mogen worden verbouwd met een volumevermeerdering tot 30%
 - ofwel herbestemming van onderhavige zone met een polyvalente bestemming :
 - hetzij met openbare nutsbestemming, hetzij met private bestemming
 - de collectieve woonbestemming
 - detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings tank- en benzinestations

- 2.** Indien onderhavige zone wordt herbestemd tot een polyvalente bestemming zal elke bouwaanvraag van een bepaalde fase ervan of van het geheel dienen aangevuld met een lay-out-plan omtrent de volledige zone.
Dit lay-out-plan zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag.
In bedoeld lay-out-plan zal uitspraak (deels grafisch, deels tekstueel) worden gedaan over minimaal volgende aspecten :
 - maximale V/T : 0,7
 - maximale terreinbezetting : 60 %
 - minimaal percentage aan groenaanleg : 15 %
 - garagevoorzieningen
 - minimaal 1 auto-standplaats per woongelegenheden
 - maximale bovengrondse terreinbezetting aan auto-standplaatsen : 15 %
 - het overige aandeel van auto-standplaatsen of garagevoorzieningen dient ondergronds georganiseerd.
 - de voorgestelde algemene stedenbouwkundige en architecturale randvoorwaarden die vooropgesteld worden i.f.v. de eindafwerking van onderhavige zone; deze te definiëren algemene randvoorwaarden zullen een meerwaarde moeten betekenen in functie van een architecturaal hoogwaardig stratenblokgeheel met dominant gesloten karakter van maximaal 3 bouwlagen; aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht en vrije dakoplossing; indien een hellend dak (minimale helling 25° en maximale helling 55°) wordt toegepast bedraagt de maximale nokhoogte 6 m boven de kroonlijsthoogte.
 - de voorgestelde stedenbouwkundige en architecturale toetsing van het betrokken fase-onderdeel aan de hierboven vermelde algemene randvoorwaarden en de wijze waarop de uitbouw van het fase-onderdeel een voldoende afwerkingsgraad zal kunnen betekenen in het geheel van het betrokken stratenblok.

ZONE 5 : TOTAALPROJECTZONE

1. Bestemmingsomschrijving.

Het betreft een bestaand deelgebied met een minderwaardige architecturale afwerkingsgraad (garagebatterij), dat nochtans voldoende potenties bezit om dit gedeelte van Middelkerke met hoge dichtheidskarakteristieken te laten opwaarderen.

Deze zone is gereserveerd voor de woonbestemming met inbegrip van de meergezinswoonbestemming.

Op het gelijkvloers zijn handels- en horeca-bestemmingen toegelaten, met uitsluiting van dancings en tank- en bezinestations.

Aan de straatzijde zijn geen afzonderlijke garageinritten toegelaten behalve 1 onderdoorrit in functie van hetzij achterliggende parkeervoorzieningen (met uitsluiting van achterliggende bovengrondse garages), hetzij ondergrondse garages of autostandplaatsen met minimaal 1 autostandplaats per woongelegenheid.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting :

- maximale terreinbezetting : 70 %
- maximale te bebouwen grondoppervlakte : 450 m²
- maximale bouwdiepte : 12 m
- bouwhoogte-bepalingen :
 - maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht)
 - maximale nokhoogte : 6 m boven de kroonlijsthoogte.
- dakvorm
overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° en maximaal 55° bedragen.
- materialen
 - gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten
 - daken : ingeval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten.
De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

- ### **3.**
- Ingeval de gronden van het noordelijk gelegen perceel van de deelzone van zone 3 (open en halfopen woonzone) t.h.v. de Dr. H. Verhaeghelaan kunnen betrokken worden in een totaalproject van onderhavige zone, dan geldt voor dit perceel eveneens het bepaalde van onderhavige zone, met dien verstande dat de maximale te bebouwen grondoppervlakte dan kan worden verhoogd met 150 m².

ZONE 6 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET NATUURGEBIEDSZONE ALS NABESTEMMING

- 1.** Het betreft een bestaande zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waar de bestaande constructies binnen de voorgestelde zone-perimeter kunnen worden uitgebreid op voorwaarde dat de bouwhoogte beperkt wordt tot 1 bouwlaag (maximaal 3,5 m) en er een platte dakvorm wordt voorzien.
- 2.** Van zodra de openbare nutsfunctie van de betrokken radio-dienst zal beëindigd zijn dient voor deze constructies en deze site een plan te worden opgemaakt zodat deze site mits aanpassing of gedeeltelijk of volledige afbraak van constructies volledig als natuurgebied kan worden geïntegreerd.

ZONE 7 : VOORTUINZONE MET BOUWVERBOD

- 1.** Het betreft, voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag de verharding niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.
- 2.** Voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) geldt qua nabestemming het bepaalde van zone 11 "parkeerzone".
- 3.** De deelzone, aangeduid met dubbele asterisk (**) die qua bestaande toestand als parkeerzone is uitgevoerd, kan voor 100% worden verhard.

ZONE 8 : ZONE VOOR PARK, SPORT EN DAGRECREATIE

1. Bestemmingsomschrijving

Deze zone dient dermate opgevat dat er qua totaalbeeld een grootschalig parkareaal wordt bewerkstelligd.

Binnen dit grootschalig parkareaal kan de bestaande sportaccommodatie deelzone (zie AS-aanduiding op plan en de bestaande deelgebieden voor de dagrecreatie worden gehandhaafd.

2. Algemene inrichtingsmodaliteiten

Elke bouwaanvraag of aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal dienen aangevuld met een lay-out-plan omtrent de volledige zone.

Dit lay-out-plan zal een integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag of aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

In bedoeld lay-out-plan zal uitspraak (deels grafisch, deels tekstueel) worden gedaan over minimaal volgende aspecten :

- een lay-out-plan-onderdeel dient opgemaakt op het vlak van globale inrichtingsaspecten van het grootschalig parkareaal; zowel het eigenlijke parkgedeelte zelf met bijbehorende randvoorwaarden worden vastgelegd en omschreven als de omkaderende elementen die de interne deelzone qua sportaccommodatie en/of de interne dagrecreatie zullen dienen te integreren in het grootschalig parkareaal;
- een lay-out-plan-onderdeel dient opgemaakt op het vlak van de inrichtings-aspecten van de bedoelde deelzone i.f.v. sport-accommodatie en deelgebiedenqua dagrecreatie.

Minimaal 60 % van de globale zone zal worden gereserveerd voor groenaanleg en niet-verharde zones.

Eveneens zal in deze zone geen bebouwing worden toegelaten, met uitzondering voor wat is bepaald voor de diverse deelzones zoals omschreven in punt 3 "bijzondere inrichtingsmodaliteiten".

3. Bijzondere inrichtingsmodaliteiten

3.1. Grootschalige parkareaal-deelzone : zonder letter-symbool op plan :

Deze deelzone dient tot parkgebied ingericht met volgende functies :

- 3.1.1. de sociale functie : het publiek heeft toegang tot dit parkgebied en kan er gebruik maken van volgende bestaande dagrecreatie-deelgebieden:
 - deelgebied voor volkstuinaccommodaties met bijhorende tuinhuisjes met een maximale grondoppervlakte van 10 m² en een maximale nokhoogte tot 5 m;
eventueel bijkomende nutsgebouwen dienen beperkt tot maximaal 5% van het betrokken deelgebied; deze nutsgebouwen dienen beperkt tot een maximale nokhoogte van 5 m.
 - deelgebied voor mountainbike-piste met bijhorende vergunde accommodatie;
eventueel bijkomende nutsgebouwen dienen beperkt tot eenheden met een maximale grondoppervlakte van 60 m² en een totale grondoppervlakte van 300 m²;
deze nutsgebouwen dienen beperkt tot een maximale nokhoogte van 5 m.Bedoelde deelgebieden zullen worden ombufferd met streekeigen laag- en hoogstammig groen; deze aanleg van groenvoorzieningen zal kaderen in het algemeen aanlegconcept van de grootschalige parkareaal-deelzone, waar onderhavige dagrecreatie-deelgebieden deel van uitmaken.
- 3.1.2. de open-ruimte en natuurfunctie :
Naast de sociale functie dient deze deelzone op termijn eveneens te evolueren tot een specifiek "overgangs-open-ruimte-gebied" van de duin-

naar de polderstreek, waarin, door specifieke inrichtings- en/of aanplantingsingrepen, zowel de eigen landschappelijke beeldfunctie als de ecologische potenties van deze site kunnen worden gegeneerd.

- 3.1.3. nabestemming: indien de uitbatingen qua sociale functie (cfr. punt 3.1.1.) worden stopgezet, dan geldt ook voor deze deelgebieden als nabestemming het bepaalde van punt 3.1.2.

3.2. Sport-accommodatie-deelzone : zie AS-aanduiding op plan :

Deze deelzone die voorzien is van bestaande sportinfrastructuur kan als dusdanig worden bestemd.

In onderhavige deelzone kunnen volgende bestemmingen aan bod komen en/of dienen hiernavolgende aspecten omschreven :

Bestemming :

sportvelden, gemeenschapsvoorzieningen in de culturele en ontspanningssector zoals sportzalen en zwembaden, en bijhorende nutsvoorzieningen zoals sanitaire lokalen en cafetaria, voorzieningen tot parkeergelegenheid.

Bebouwing :

maximaal 20% van de deelzone mag worden ingenomen door bebouwing. De bouwvolumes dienen beperkt te worden tot een kroonlijsthoogte van 8,00 m en een maximale nokhoogte van 14 m.

T.a.v. de zonegrenzen met zone 3 "open en halfopen woonzone" dient een bouwvrije afstand van minimaal 20 m gerespecteerd; t.a.v. de overige zonegrenzen dient een bouwvrije afstand van minimaal 10 m gerespecteerd.

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de bebouwing dient het louter utilitaire karakter te overstijgen.

In deze bebouwing is eveneens de woonfunctie voor 1 conciërgewoongelegenheden toegelaten.

Andere sportconstructies :

andere constructies, in functie van de aanleg en het uitbaten van de sportvelden, zijn toegelaten waaronder het plaatsen van voetbaldoelen, de nodige afsluitingen, nutsgebouwen, tribunes en cafetaria, de nodige nivelleringswerken, het aanleggen van de plaatselijke verhardingen.

Parkeergelegenheden en ontsluiting :

15% van de betrokken deelzone mag worden verhard in functie van het creëren van een voldoende parkeeraanbod en toegankelijkheid.

De ontsluiting van onderhavige deelzone dient beperkt tot één punt.

Groenvoorzieningen :

de niet verharde delen dienen aangelegd onder de vorm van gras en streekeigen laag- en hoogstammig groen. Deze aanleg van groenvoorzieningen zal kaderen in het algemeen aanlegconcept van de grootschalige parkareaal-deelzone, waar onderhavig sportaccommodatie-deelzone deel van uitmaakt.

Nabestemming:

indien de uitbatingen van deze deelzone worden stopgezet, dan geldt als nabestemming het bepaalde van punt 3.1.2. "de open-ruimte en natuurfunctie".

3.3. Globale ontsluiting :

De bestaande ontsluitingen van de diverse deelzones en/of deelgebieden kunnen worden gehandhaafd; indien een bijkomende globale ontsluiting van onderhavige zone noodzakelijk wordt geacht, dient deze beperkt tot één toegangspunt t.f.v. de Westendelaan, of het plan aangeduid door een pijlaanduiding van zone 14 (interne ontsluitingszone).

ZONE 9 : NATUURGEBIEDSZONE

- 1.** Het betreft een gebied met potenties die van bijzonder belang zijn op het vlak van het natuurbehoud in het algemeen en voor het behoud en/of het te realiseren herstel van het globaal duinenareaal in het bijzonder.
- 2.** Behoudens de bestemming van de aldaar ingeplante bestaande zendmastpylonen en de bestaande toegangsaccommodatie tot de gebouwencomplexen, voorzien in de ingesloten zone 6 “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” geldt er in deze zone een bouwverbod.
- 3.** Van zodra de openbare nutsfunctie van de betrokken radio-dienst zal beëindigd zijn dienen deze zendmastpylonen te worden verwijderd en dient de volledige zone tot natuurgebied te worden heringericht.
- 4.** Slechts deze inrichtingswerken zijn toegelaten die kaderen binnen de algemene doelstellingen van het beschermd duingebied.


ZONE 10: VOETGANGERS- EN FIETSERSZONE MET VARIABEL TRACE

- 1.** T.h.v. de op het bestemmingsplan aangeduide groene pijlaanduiding dient een voetgangers- en fietsersverbinding met openbaar karakter gerealiseerd die enkel toegankelijk is voor strikt lokaal mechanisch verkeer.
- 2.** Dit tracé heeft een variabel karakter, wat betekent dat dit tracé-segment mag variëren in de grootte-orde van 10 m t.a.v. de denkbeeldige as van de op het bestemmingsplan afgebeelde pijlaanduiding.

ZONE 11: PARKEERZONE

- 1.** Het betreft een openbare gemeentelijke parkeerzone die als dusdanig kan worden verhard; bedoelde verharding mag niet exclusief in KWS- of beton-verharding, of elke andere monoliet en water- en ondoordringbare verharding worden uitgevoerd maar dient voor een consistent aandeel te bestaan uit kleinschalig en waterdoorlatend materiaal.
- 2.** Een minimale inbreng van 10% van de beschikbare oppervlakte zal bestaan uit een groenaanleg met laag- en hoogstammig groen; bij hoogstammige bomen wordt de oppervlakte van de kruin aanzien als 20 m².
- 3.** In deze zone kan een nutsgebouw ten behoeve van mobilhome-accommodatie en parkeerbewaking worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 200 m² en een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en een maximale nokhoogte van 9 m; t.a.v. de aanpalende woonzones of wegezone dient een minimale bouwvrije afstand van 5 m gerespecteerd.

ZONE 12: WEGENISZONE

1. Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m².
2. Het wegenisgedeelte van de Duinenweg, aansluitend aan zone 9 “natuurgebiedszone” en aan zone 8 “zone voor park, sport en dagrecreatie” dient dermate ingericht dat de verkeersfunctie ondergeschikt blijft en dat de karakteristieken van de aangrenzende natuurgebiedszone en de zone voor park, sport en dagrecreatie worden gemaximaliseerd.
3. De zonegrensgedeelten op het plan aangeduid als volgt  gelden als rooilijnsegmenten met toerittenverbod.

ZONE 13: WEGENISZONE MET VARIABEL TRACE

Voor zover op het bestemmingsplan met een gele pijlaanduiding aangeduid, betreft dit wegenissegmenten die vanaf een weggedeelte met vast tracé-karakter (zone 12) vertrekt en een aanwijzing aangeeft van een verder te organiseren inwendige ontsluiting binnen de aangrenzende zone 2 “specifieke projectverblijfszone”.

Deze wegenissegmenten zijn voorgesteld met een variabel tracé, wat inhoudt dat de locaties van aansluitingspunten terzake mogen variëren t.o.v. de grafische voorstelling.

ZONE 14: INTERNE ONTSLUITINGSZONE

Het betreft de locatie (zie pijl-symbool op plan) van een ontsluiting van zone 8 “zone voor park, sport en dagrecreatie”; dit ontsluitingspunt op de Westendelaan mag variëren in de grootte-orde van 20 m t.a.v. het op het bestemmingsplan afgebeelde pijlen-punt.