

RUP nr. 41 'Recreatie Zeelaan'  
Gemeente Middelkerke

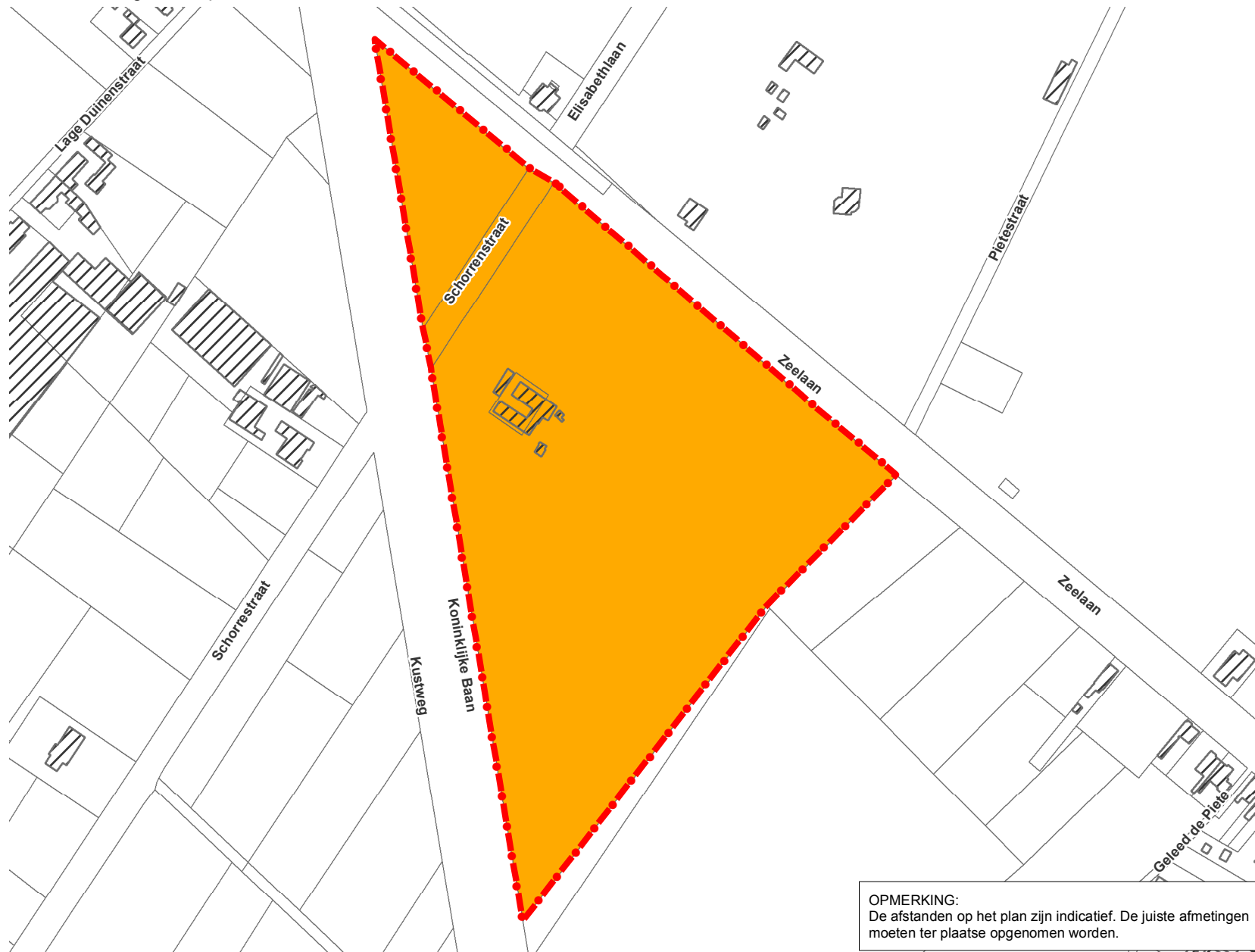
Stedenbouwkundige  
voorschriften en  
grafisch plan  
november 2018







# Gemeentelijk RUP nr. 41 'Recreatie Zeelaan' te Middelkerke

Verordenend grafisch plan



## Legende

-  Perimeter RUP
-  Art. 1: Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden

OPMERKING:  
De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

datum: maart 2017

schaal: 1:3.000

0 15 30 60 90 120 150  
Meter





Dit gemeentelijk RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de voorschriften van het gewestplan Oostende-Middenkust, zijnde het voorschrift voor 'gebied voor dagrecreatie'.

<b>BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
ALGEMENE BEPALINGEN	
	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b>            Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem.</p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p><b>Werken en constructies in functie van openbaar nut</b>            Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p>
ART. 1.: ZONE VOOR RECREATIE MET OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN – CATEGORIE RECREATIE	
<p>Binnen de dagrecreatie dienen hoogwaardige innovatieve activiteiten voorzien te worden. Met hoogwaardige of innovatieve activiteiten worden activiteiten bedoeld die een uitstraling hebben over de volledige kuststrook en die door hun specifiek karakter niet enkel inwoners of 2<sup>de</sup> verblijvers van Middelkerke aantrekken.            Deze activiteiten dienen de trekker te worden voor de recreatie en toerisme en voor het hotel.</p>	<p><b>Bestemming</b>            Het betreft een zone voor <u>verblijfs- en dagrecreatie</u>.</p> <p>De dagrecreatie dient in hoofdzaak te bestaan uit hoogwaardige en/of innovatieve activiteiten.</p>

<p>Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingsrecht, elke discussie over het begrip 'resort' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving. Vermits deze in de toekomst kan wijzigen.</p> <p>Belangrijk bij de resortfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomsstructuur. De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in het resort.</p> <p>Als hotel wordt een toeristische logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende wetgeving. Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingsrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen. Er is niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomsstructuur. De bedoeling is op die manier permanente bewoning en verblijf uit te sluiten. Men mag zich niet domiciliëren in een hotelkamer. De aanverwante diensten zoals RECA en MICE-faciliteiten staan ten dienste van de gasten.</p> <p>RECA: restaurants en cafés; MICE: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.</p> <p>Onder dienstverlenende activiteiten worden onder meer begrepen: een restaurant, speelplein...</p>	<p>Onder verblijfsrecreatie wordt een resort begrepen, zijnde een zone in functie van een centraal beheerde exploitatie van toeristische logies die toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meerdere nachten.</p> <p>De logies zijn beperkt 180 eenheden onder de vorm van hotelkamers of vakantie-logies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder hotel wordt begrepen: een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness;</li> <li>• Onder vakantie-logies worden begrepen: een daartoe uitgeruste ruimte die mogelijk tot verblijf biedt met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden. Hiertoe kan een kleine kookhoek ingericht worden. In functie van de centrale exploitatie zijn aanverwante diensten zoals RECA, MICE-faciliteiten, sport en leisure alsook wellness mogelijk.</li> </ul> <p>De verblijfsrecreatie maakt deel uit van de recreatiezone en mag niet als hoofdverblijfplaats dienen, met uitzondering van één woongegelegenheid voor de uitbater of conciërge. Het oprichten van meergezinswoningen is niet toegestaan.</p> <p>Alle aanverwante functies voor de uitbating van de recreatiezone en de overnachtingsmogelijkheden, die er integraal onderdeel van uit maakt, zijn in deze zone toegestaan. Onder aanverwante functies worden onder meer begrepen: dienstverlenende activiteiten, hotel gerelateerde detailhandel, een expositieruimte, maximum 1 woongegelegenheid. Deze aanverwante functies kunnen maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte -i.f.v. verblijfs- en dagrecreatie- bedragen.</p>
--	--

<p>De totale zone kent een oppervlakte van 55.000 m<sup>2</sup>. Hiervan kan maximaal 16500 m<sup>2</sup> ingenomen worden door verblijfsrecreatie (hotel of vakantieologies) waarbij de bebouwing max. 5500 m<sup>2</sup> bedraagt. De oppervlakte ingenomen door dagrecreatie bedraagt min. 22.000 m<sup>2</sup>. Hierbij kan 11.000 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Met gebouw wordt een gesloten volume bedoeld (bvb. sporthal, kleedkamers, technische ruimten). Open constructies (bvb. openlucht tennisvelden, openlucht surfpool,...) worden niet als gebouw beschouwd. Minstens 11.000 m<sup>2</sup> van het terrein moet een groenaanleg krijgen. Verhardingen mogen hier niet meegerekend worden.</p> <p>Onder de bebouwing voor verblijfsrecreatie worden onder meer gerekend: een hotel incl. de restaurantactiviteiten en activiteiten rechtstreeks verbonden aan en toegankelijk via het hotel . O.a. de sportinfrastructuur, de surfpool, de skatepiste en de wegenis zijn hier niet bij inbegrepen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p><b>Algemeen</b></p> <p>De volledige zone dient ingericht te worden als een zone voor verblijfs- en dagrecreatie. Hierbij is volgende verdeling van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 30% van art. 1: 'Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden' kan ingenomen worden door verblijfsrecreatie. Maximaal 10% van art. 1: 'Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden' kan bebouwd worden i.f.v. verblijfsrecreatie;</li> <li>• Min. 40% van art. 1: 'Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden' moet ingenomen worden door dagrecreatie. Maximaal 20% van art. 1: 'Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden' kan bebouwd worden i.f.v. dagrecreatie;</li> <li>• Min. 20% van art. 1: 'Zone voor recreatie met overnachtingsmogelijkheden' moet een groenaanleg krijgen en is onverhard en onbebouwd.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving zijn toegelaten. Hierbij dient voldaan te worden aan de hierna opgesomde inrichtingsprincipes:</p> <p><b>Bebouwing verblijfsrecreatie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Architecturale uitwerking</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De architectuur dient kwalitatief en sober te zijn;</li> <li>• De gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bebouwing garanderen;</li> <li>• Een kwalitatieve architectuur moet er voor zorgen dat het gebouw langs alle zijden een mooie beeldwaarde heeft;</li> <li>• Ook dient er een bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit van de achtergevel.</li> </ul> </li> <li>2. <u>Bouwhoogte</u> Het gebouw i.f.v. verblijfsrecreatie heeft een bouwhoogte van max. 6 bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt max. 20 meter. De bouwhoogte moet afgebouwd worden richting N34 en richting de aanpalende woonwijk.</li> <li>3. <u>Inplanting en terreinbezetting</u> De plaatsing van de gebouwen / constructies i.f.v. verblijfsrecreatie is vrij rekening houdende met onderstaande voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bovengrondse bebouwingen / constructies i.f.v. verblijfsrecreatie moeten op minimaal 5m van de perimeter van het RUP te worden opgetrokken m.u.v. de bebouwingen / constructies</li> </ul> </li> </ol>
--	---

<p>Onder constructies en bebouwing voor dagrecreatie worden onder meer gerekend (zonder beperkend te zijn): een surfpool, een tennishal, een skatepiste,... Alle sporten kunnen worden uitgeoefend voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening binnen en buiten het plangebied.</p> <p>Deze gebouwen/constructies i.f.v. dagrecreatie kunnen eveneens functies omvatten die de beleving van het gebied ondersteunen. Zo kunnen er ruimtes voorzien worden ter ondersteuning van evenementen. Eveneens kan er een ruimte voorzien worden voor faciliteiten (o.a. kleedkamers, douches) ter ondersteuning van de sportactiviteiten. Vermits deze gebouwen / constructies los binnen de recreatiezone staan is een kwalitatieve architectuur van belang en dienen 'achterkanten' aan de gebouwen / constructies vermeden te worden.</p> <p>De afwijking kan bvb. noodzakelijk zijn voor het voorzien van een klimtoren. Op basis van vergelijkbare exploitaties (bvb. Blueberry Hill Kortrijk) is een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> noodzakelijk.</p>	<p>van 5m of hoger die op minimaal 10m van de perimeter van het RUP moeten opgetrokken te worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen een strook van 10 m langs de N34 kan geen enkele bebouwing / constructie voorzien worden;</li> <li>• Binnen een strook van 30 m vanaf de zuidelijke grens van het RUP kunnen geen gebouwen / constructies opgericht worden hoger dan 10m.</li> </ul> <p><b>Bebouwing dagrecreatie</b></p> <p>1. <u>Architecturale uitwerking</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De architectuur dient kwalitatief en sober te zijn;</li> <li>• De gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bebouwing garanderen;</li> <li>• Een kwalitatieve architectuur moet er voor zorgen dat het gebouw langs alle zijden een mooie beeldwaarde heeft;</li> <li>• Ook dient er een bijzondere aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit van de achtergevel.</li> </ul> <p>2. <u>Bouwhoogte</u></p> <p>De totale bouwhoogte voor gebouwen i.f.v dagrecreatie bedraagt maximaal 12m. Hiervan kan afgeweken worden tot een bouwhoogte van 20 m i.f.v. specifieke sportactiviteiten. De oppervlakte van de afwijking is beperkt tot 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>3. <u>Inplanting</u></p> <p>De plaatsing van de gebouwen / constructies i.f.v. dagrecreatie is vrij rekening houdende met onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bovengrondse bebouwingen / constructies i.f.v. dagrecreatie moeten op minimaal 5m van de perimeter van het RUP te worden opgetrokken m.u.v. de bebouwingen / constructies van 5m of hoger die op minimaal 10m van de perimeter van het RUP moeten opgetrokken te worden;</li> <li>• Binnen een strook van 10 m langs de N34 kan geen enkele bebouwing / constructie voorzien worden;</li> <li>• Binnen een strook van 30 m vanaf de zuidelijke grens van het RUP kunnen geen gebouwen / constructies opgericht worden hoger dan 10m.</li> </ul>
---	--



<p>Het project mag niet afgesloten worden van de Zeelaan maar moet er mee in interactie staan. Het moet bijdragen aan een kwalitatief openbaar domein. Het voorzien van een pleinzone (bvb in het verlengde van de Elisabethlaan) aan deze zijde, rustruimte, infopunt e.d.m. dragen hiertoe bij.</p> <p>Door de parkeerplaatsen op deze plaats te voorzien wordt een afstand gecreëerd tussen de woonpercelen en de recreatieve activiteiten en het hotel. De overige parkeerplaatsen kunnen een andere locatie krijgen (bvb. parkeerplaatsen voor mensen bij een beperking of kortparkeren nabij de ingang van het hotel).</p> <p>T.o.v. de verkaveling die in realisatie is, moet een groenbuffer van 10 m voorzien worden. Deze dient te bestaan uit een dicht groenscherm.</p>	<p><b>Onbebouwde ruimte</b></p> <p>De ruimte, die niet bebouwd wordt, dient kwalitatief ingericht te worden en aangekleed met het nodige groen. De inrichting van ontsluitingspaden en verblijfsplekken zijn in deze zone toegelaten. Deze kunnen verhard worden met kleinschalige verhardingsmaterialen. Gesloten verharding is niet toegestaan.</p> <p>De inrichting van de zone langs de Zeelaan kan niet louter in functie van het parkeren gebeuren. De inrichting dient een meerwaarde te bieden aan de Zeelaan als toeristische toegangspoort. Hierbij moet minstens een kwalitatieve zit- en rustruimte voor fietsers en wandelaars ingericht worden (incl fietsstalplaats).</p> <p><b>Toeritten</b></p> <p><u>Gemotoriseerd verkeer</u></p> <p>Tot het plangebied zijn maximaal 2 toegangen mogelijk i.f.v. het gemotoriseerd verkeer. Deze toegangen bevinden zich langsheen de Zeelaan en zijn maximaal 5m breed. Ze worden verhard met kleinschalige verhardingsmaterialen. Gesloten verharding is niet toegestaan.</p> <p>Er kan geen toegang genomen worden via de N34.</p> <p><u>Fietsers en voetgangers</u></p> <p>Tot het plangebied moet er minimaal 1 gescheiden toerit voorzien worden i.f.v. fietsers en voetgangers. Deze toegang bevindt zich langsheen de Zeelaan en is maximaal 3m breed. Deze toegang wordt verhard met kleinschalige verhardingsmaterialen. Gesloten verharding is niet toegestaan.</p> <p><b>Parkeervoorzieningen en landschappelijke inkleding</b></p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen van een hotel moet minstens 1 parkeerplaats per 2 hotelkamers voorzien worden. Alle parkeervoorzieningen moeten op het eigen terrein opgevangen worden. Bij een volledige benutting van de zone door dag- en/of verblijfsrecreatie moeten er minimaal 130 parkeerplaatsen voorzien worden.</p> <p>80% van de parkeerplaatsen die aangelegd worden, moeten voorzien worden in een strook van 30 m te rekenen vanaf de zuidelijke grens van het RUP. De parking dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. De parking dient een groene inrichting te krijgen. Volgende inrichtingsprincipes moeten gerespecteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De parking dient omzoomd te zijn door een streekeigen haag;</li> <li>• Per 10 parkeerplaatsen moet minstens 1 hoogstamboom aangeplant te worden;</li> <li>• De parkeerplaatsen dienen een groen karakter te hebben (bvb. verhard gazon, grastegels of brede voeg met gras).</li> </ul> <p>Een strook van 10 m vanaf de zuidelijke grens van het RUP dient een groene inrichting te krijgen waarbij volgende principes moeten gerespecteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De strook dient aangelegd te worden met streekeigen groen. Dit dient te bestaan uit een afwisseling van hoogstammig groen, heesters en lage beplanting;</li> </ul>
---	---

<p>Samenvattend kan gesteld worden dat -i.f.v. de landschappelijke inkleding- de 30m-strook, te rekenen vanaf de zuidelijke grens van het RUP, als volgt dient te worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De eerste strook van 10m, vanaf de zuidelijke grens van het RUP (en dus t.a.v. de verkaveling in realisatie), dient ingericht te worden als een dense streekeigen groenbuffer;</li> <li>- De overige strook van 20m dient ingericht te worden i.f.v.:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Minimaal 80% van het benodigd aantal parkeerplaatsen;</li> <li>b. De overige ruimte van deze 20m-strook kan ingezet worden i.f.v. dag- en verblijfsrecreatie waarbinnen bebouwing kan toegestaan worden die voldoet aan de hogervermelde verordenende inrichtingsprincipes betreffende de bebouwing voor dag- en verblijfsrecreatie.</li> </ol> </li> </ul> <p>Langsheen de N34 dient een kwalitatieve groenstrook ingericht te worden die de overgang naar het duinengebied vorm geeft. Zichtassen i.f.v. de visibiliteit van het project zijn toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het project dient zo veel volledig visueel afgeschermd te worden. Er kunnen geen doorzichten gecreëerd worden.</li> </ul> <p>Een strook van 10 m vanaf de rooilijn van de N34 dient een groene inrichting te krijgen waarbij volgende principes moeten gerespecteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De strook dient aangelegd te worden met streekeigen groen. Dit dient te bestaan uit een afwisseling van hoogstammig groen, heesters en lage beplanting;</li> <li>• Het project dient niet volledig visueel afgeschermd te worden vanaf de N34. Doorzichten zijn mogelijk. Visueel hinderlijke constructies mogen niet zichtbaar zijn;</li> <li>• Binnen de strook kan geen bebouwing of verharding voorzien worden. Verharding is enkel toegelaten i.f.v. toegang tot het plangebied voor wandelaars en fietsers.</li> </ul> <p><b>Inrichtingsschets</b></p> <p>Bij een vergunningsaanvraag dient een inrichtingsschets gevoegd te worden waarop minstens wordt aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe voor de verschillende gebruikers de toegang tot de activiteiten vanaf de openbare weg wordt georganiseerd alsook de interne ontsluiting;</li> <li>• Hoe de parkeervoorzieningen worden georganiseerd;</li> <li>• Op welke manier de gebouwen zich inpassen in het geheel van de zone en in de omgeving (plaatsing, profiel, materialen,...);</li> <li>• Voorzieningen betreffende afwatering;</li> <li>• Op welke manier de niet-bebouwde oppervlaktes worden ingericht.</li> </ul> <p>De inrichtingsschets is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het adequaat beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke</p>
--	--

<p>Het is niet wenselijk dat enkel een hotel opgericht wordt. Dit moet gecombineerd worden met recreatie- en sportvoorzieningen. Daarom dienen beiden als 1 project aangevraagd te worden.</p>	<p>ordering voor de volledige zone en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de site in de omgeving en het landschap.</p> <p><b>Fasering</b></p> <p>Het hotel, de bijhorende recreatie- en sportaccommodaties en de parkeervoorzieningen dienen aangevraagd te worden in één en dezelfde omgevingsvergunningsaanvraag en ook als dusdanig uitgevoerd te worden. In het geval van een gefaseerde uitvoering dient de omgevingsvergunningsaanvraag de fasering gedetailleerd te vermelden en dient de realisatie van de hoogwaardige en/of innovatieve activiteiten in een eerste fase voorzien te worden.</p>
--	---

