

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN**  
**GEMEENTE MIDDELKERKE**

**GRUP NR.5**  
**‘Kerkstraat-Molenstraat’**

**Stedenbouwkundige  
voorschriften**

**OPDRACHTGEVER:**

GEMEENTE MIDDELKERKE

**ONTWERPER:**

architect – ruimtelijk planner

Katlijnne POELAERT

Grotestraat 11 8420 De Haan

Tel/fax: 059/23.62.02

GSM: 0495/23.48.24

Katlijnne.Poelaert@scarlet.be

Gezien en voorlopig aangenomen  
Door de gemeenteraad in zitting van  
12-10-2012

Op bevel  
De secretaris de burgemeester

Februari 2012

Het college van burgemeester en  
schepenen bevestigt dat onderhavig plan  
ter inzage van het publiek werd  
neergelegd van 25-10-2011 tot en met  
23-12-2012

De secretaris de burgemeester

ontwerp

Gezien en definitief aangenomen  
Door de gemeenteraad in zitting van 10-  
05-2012

Op bevel  
De secretaris de burgemeester

**WIJZIGINGEN**

Aard	Datum	Opdrachtgever	Ontwerper
Na plenaire	Augustus 2011	Middelkerke	Kat. Poelaert
Na Gr en OO	Februari 2012	Middelkerke	Kat. Poelaert

# Verordenend deel

## 1. Grafisch plan

Het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

## 2. Stedenbouwkundige voorschriften

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze oefening wordt als toelichtend beschouwd bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundig vergunningen.

**0 Algemeen****0.1 Juridisch kader****0.1.1 Gewestplan**

De voorschriften (hieronder vermelde artikels van het gewestplan Oostende-Middenkust KB 26/01/1977 en gewijzigd met MB 13/07/2001 worden opgeheven voor het plangebied bij het van kracht worden van het RUP:

*ART. 5.1. De woongebieden:*

*1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

**0.1.2 BPA nr. 5 Kerkstraat**

De voorschriften (hieronder vermelde artikels van het BPA nr. 5 'Kerkstraat' MB 25/04/2000 worden opgeheven voor het plangebied bij het van kracht worden van het RUP:

Zone 2: perifere woonzone

Zone 7: gemeenschapsvoorzieningen

Zone 12: wegen en pleinen

**0.2 Beoordeling van vergunningsaanvragen**

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inkijk, voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Om vergunningsaanvragen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het groepsbouwproject zich ingepast in het straatbeeld,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht.
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden worden gerealiseerd, waarbij de eisen voor daglicht, genoemd in het Bouwbesluit (afdeling 4.20 - artikelen 3.133 t/m 3.136), worden toegepast

De stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen zullen niet alleen getoetst worden aan de numerieke voorschriften maar tevens aan de opgesomde criteria.

Bij de beoordeling van de projectzone zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

Om deze toetsing op een adequate manier te doen voegt de aanvrager, ter informatie, een onderbouwde inrichtingsstudie toe.

Met inpassing in het straatbeeld wordt o.a. begrepen: de manier waarop gevelritmiek wordt opgebouwd in verhouding tot de aanwezige bebouwing, de gehanteerde dakvormen, materiaal- en kleurgebruik die aansluiten of positief contrasteren met het overheersend straatbeeld

De verhouding tussen verharde en niet-verharde delen de verhardingskeuze, en aard en type van groeninrichting bepalen mee de inrichting van de niet-bebouwde perceelsdelen.

De oriëntatie van de gevels is belangrijk zowel in het gebruiken van de zoninstraling als het beperken van de zoninstraling.

**0.3 Gemeenschapsvoorzieningen**

In alle zones, waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze zone mag geen aanleiding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden.

Onder kleinschalige technische nutsvoorzieningen worden o.a. begrepen elektriciteitscabines, gascabines...

**0.4 Waterhuishouding**

Aanvullende maatregelen in functie van een goede waterhuishouding met als doel wateroverlast te voorkomen, het verbeteren van de waterkwaliteit; zijn in elke zone toegelaten zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming van de zone in het gedrang komt. Buffervoorzieningen moeten collectief worden aangelegd.

Een regenwaterput per woning is verplicht ongeacht de oppervlakte van het dak en/of de oppervlakte van het perceel.

**0.5 Begrippen****bezettingsgraad**

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een zone of een perceel of aaneengrenzende kadastrale percelen indien die deel uitmaken van dezelfde functioneel-economische eenheid.

**bouwlagen en bouwhoogtes**

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer. Als richtwaarde voor de hoogte van een bouwlaag geldt 3,5 m tenzij in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften anders bepaald.

De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijst. De hoogte van de nok wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de nok.

**referentiepeil**

Het peil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel gemeten.

**gabariet**

omtrek van de verticale doorsnede, loodrecht op voorgevel

**duurzame materialen**

Een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 80 jaar mits het voorgeschreven onderhoud.

**Bijgebouw**

Een gebouw dat al dan niet paalt aan het hoofdgebouw en waarin geen woonfunctie voorkomt

In casu worden de begrippen 'zonebezetting' of 'perceelsbezetting' gebruikt in de specifieke artikels.

## WONEN - WOONGEBIED

### 1 Zone voor groepsbouwproject.

#### 1.1 Bestemming – gebiedscategorie 1<sup>o</sup>a woongebied

Eéngeswoningen onder de vorm van een groepsbouwproject.

Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening is toegelaten voor zover deze de 30% van de toegelaten vloeroppervlakte niet overschrijdt, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

Garages zijn niet toegelaten.

Gegroepeerde garagebouw is toegelaten in zone 2 en wordt aan het straatzicht onttrokken.

#### 1.2 Inrichtingsvoorschriften.

##### 1.2.1 Dimensioneringen van terrein en bezetting

Binnen deze zone wordt een dichtheid van ca. 15 woningen /ha opgelegd.

- Perceelsbezetting: max. 70%
- Minimum perceelsbreedte: 7m
- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:

In de Molenstraat valt de uiterste grens van bebouwing samen met de rooilijn en zonegrens.

In de Watervlietstraat ligt de uiterste grens van bebouwing op 5m van de rooilijn.

Aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globaal inrichtingsplan gekoppeld dat een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied.

Het inrichtingsplan op zich is een informatief document.

De grenzen van de zone ten aanzien van de grenzen van zone 2, zoals aangeduid op plan zijn indicatief en kunnen afwijken in functie van de uitwerking van een gedetailleerd bouwplan.

Bij het inrichtingsplan komen o.a. volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- Oriëntatie en bezonning
- Privacyaspecten
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein architecturale kwaliteit

##### 1.2.2 Dimensionering van constructies en vormgeving

Bouwdiepte:

Gelijkvloers: maximum 18 m

Verdieping: maximum 12 m

Bouwhoogte:

De nieuwe volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:

Kroonlijsthoogte: maximum 7 m.

Nokhoogte: maximum 7m boven kroonlijsthoogte.

Dakvorm: overwegend hellend waarbij max. 30% van het vertikaal geprojecteerde dakoppervlak een platte of boogvormige afwerking hebben. De dakhelling ligt tussen de 25° en 50°.

Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

**1.2.3 Materialen**

Vrije keuze.  
De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.

De kleuren en de materialen ondersteunen de continuïteit in het straatbeeld of contrasteren positief.

**1.2.4 Uitbouwen**

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de rooilijn wordt opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0,70m toegelaten tot max. 0,60m uit de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. De afwerking van deze uitsprongen dient in harmonie te zijn met de rest van de gevel en het straatbeeld.

**1.2.5 Dakuitbouwen**

Dakdoorbrekingen onder de vorm van uitbouwen (dakcapellen of dakaccenten) en/of insnijdingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Over maximaal 1/2 van de lengte van de gevel
- de hoogte wordt beperkt tot 2.50 m boven de kroonlijst
- De dakdoorbreking start op minimaal 1 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.

De afwerking van de dakdoorbrekingen dient in harmonie te zijn met het dakvolume en met het straatbeeld.

Geveluitbouwen kunnen 1 geheel vormen met een dakuitbouw.

**1.2.6 Afsluitingen**

Ter hoogte van Watervlietstraat: tussen de rooilijn en de uiterste grens van bebouwing: muurtjes in metselwerk hebben een maximale hoogte van 0,50m, levende hagen hebben een maximale hoogte van 1,50 m.  
Overige perceelsgrenzen: afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen met maximale hoogte van 2.00 m.

**1.2.7 Niet bebouwde perceelsdelen**

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal 30% worden verhard. De verharde oppervlakten laten voldoende waterinfiltratie mogelijk of het hemelwater kan op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren, zonder dat er op enige wijze vervuiling kan ontstaan.

Ter hoogte van Watervlietstraat: tussen de rooilijn en de uiterste grens van bebouwing: minstens 20% van de oppervlakte dient ingevuld te worden met groenaanleg. De rest mag worden verhard voor zover gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende verhardingen en/of het hemelwater afgeleid wordt naar de niet-verharde delen. Het afvoeren van hemelwater naar het rioleringsstelsel is verboden.

**1.2.8 Bijgebouwen**

Het plaatsen van bijgebouwen onder de vorm van een tuinhuis van maximaal 12 m<sup>2</sup> is toegelaten.

Plaatsing: op minimaal 1 m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens in geval van gekoppelde uitvoering en/of aansluitend bij een tuinmuur.

De kroonlijsthoogte van het tuinhuis wordt beperkt tot 2.80 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 3.50 m.

De dakvorm is vrij.

De materialen dienen de woonzone waardig te zijn en de dakgevel dient op een kwalitatieve manier te worden afgewerkt.

De bijgebouwen hebben eenzelfde architecturale uitstraling en evenwaardige afwerking als het hoofdgebouw.

**2 Zone voor garages en interne ontsluiting****2.1 Bestemmingsomschrijving – gebiedscategorie 1°a woongebied**

Zone voor het oprichten van garages met bijhorende ontsluiting naar de openbare weg.

**2.2 Inrichtingsvoorschriften**

De grenzen van de zone, zoals aangeduid op plan zijn indicatief en kunnen afwijken in functie van de uitwerking van een gedetailleerd bouwplan.

Er moeten minimum evenveel garages gerealiseerd worden als er woningen worden opgericht in zone 1.

De zone mag volledig verhard worden.

De daken van de garages moeten worden ingericht als groendak in functie van een maximale retentie van de hemelwaters.

Een toegang vanuit deze zone naar aanpalende tuinen kan gerealiseerd worden.



## LIJNINFRASTRUCTUUR

### 3 Zone voor wegenis, type lokale weg

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving – gebiedscategorie 8° lijninfrastructuur

De zone maakt deel uit van de openbare weg, type lokale weg.

#### 3.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting en/of herinrichting van de openbare weg staat het verblijfskarakter voorop.

Alles in functie van het optimaliseren van het openbaar domein is toegelaten.

Voet- en/of fietspaden zijn niet noodzakelijk, maar de weginrichting gebeurt op die wijze zodat het gebruik van de zwakke weggebruiker primeert op dat van de autogebruiker.

### 4 Zone voetgangers en fietsdoorsteek.

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving – gebiedscategorie 8° lijninfrastructuur

De zone maakt deel uit van de openbare weg,

De zone is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers en creëert een veilige verbinding tussen de verblijfsgebieden.

#### 4.2 Inrichtingsvoorschriften

Minimum breedte van de zone: 3 m.

Alles in functie van het optimaliseren van het openbaar domein is toegelaten.

De voetgangers – en fietsdoorsteek dient te worden aangelegd in kleinschalig materiaal met aandacht voor de waterdoorlatendheid. Het soort materiaal moet continu en refererend zijn met de directe omgeving.