
PROVINCIE WEST- VLAANDEREN
GEMEENTE MIDDELKERKE

ontwerp


BPA: LEFFINGE CENTRUM-OOST

goedgekeurd bij M.B. van 22/03/1983

besluit tot in herzieningstelling: M.B. van 23/03/1993

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

DE ONTWERPER:

	Westvlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel 050/ 36 71 71 fax 050/ 35 68 49
---	---	--

Algemeen Directeur wnd.	Afdelingshoofd	ruimtelijke planner	Getekend:
Lieve Donck-Tytgat	M. Geldof	K. Vanackere	Datum: 30/06/1998

Wijzigingen	Datum
amendement C.B.S. 29.09.1998	10.11.1998
adviesprocedure 14.12.1998 - 14.01.1999 - coördinatievergadering dd. 19.01.1999	10.02.1999

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

kleuren: zie plan

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	zone 1	centrumgebied
	zone 2	zone voor open en halfopen bebouwing
	zone 3	schooldomein
	zone 4	kerkzone
	zone 5	openbaar groen
	zone 6	bouwvrije zone
	zone 7	tuinzone
	zone 8	openbare wegen
	zone 9	openbare voet- en fietsweg
	zone 10	landbouwzone
	zone 11	beekzone
	zone 12	bevaarbare waterlopen en reservatiezone voor verbreding van bevaarbare waterlopen
	zone 13	sportzone



~ ãå^Á [^a\ ^v |ã * Á ^• |[c } Á \ • c ^å^^ |c^Á
çæ Á ^Á [} ^ÁG

ZONE 1: CENTRUMGEBIED

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Centrumgebied

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 de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen in parament worden afgewerkt.

1.2. Bestemming

woongelegenheden, hetzij eengezinswoningen, hetzij meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met detailhandel, diensten en horeca; dancings en tank- en benzinestations zijn verboden

het voorzien van garagepoorten kan worden verboden:

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

1.3. Bijzondere bepaling

In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet 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

De voorbouwlijn valt samen met de zonegrens. Achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1.00 m ten aanzien van de zonegrens zijn toegelaten (in functie van bestaande toestand-situaties kan deze achteruitbouwfstand meer dan 1,00 m zijn), mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

2.2. Plaatsing t.o.v. zijkavelgrenzen

aanbouw verplicht tenzij de toestand op het aanpalend perceel dit niet toelaat.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens

- hetzij 0 m in geval van bestaande bebouwing
- hetzij 3 m, in bijkomende orde dient in geval van nieuwbouw, de achtergevel van het hoofdgebouw minimum hetzelfde aantal meter als zijn kroonlijsthoogte verwijderd te blijven van de achterkavelgrens; deze laatste regel geldt niet in geval van hoekpercelen.
In geval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m gebracht worden; deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers 20 m
- verdieping 14 m vanaf de zonegrens

3.2. **Bouwhoogtebepalingen**

- maximaal 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3.00 m toebedacht behalve voor deze percelen die langs de Dorpsstraat zijn gelegen alwaar de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag 3.50 m mag bedragen)
- maximale nokhoogte: 7.00 m boven de kroonlijsthoogte
- indien gebouwd wordt met twee bouwlagen + een dakvolume is in het dakvolume slechts 1 woonlaag toegelaten.

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° bedragen en maximaal 50°

4. **Materialen:**

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval 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 helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De keuze is vrij in geval van plat dak of gebogen dakvormen.

5. **Uitbouwen:**

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0,50 m toegelaten tot max. 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 1/2 van de lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen in de zin van dakaccenten toegelaten met verticale wandsegmenten evenwijdig aan de gevel en een maximale hoogte van 2,5 m. en een maximale nokhoogte van 3,5 m. en op een minimale afstand van 1,00 m. van de uiterste hoeken van de gevels.

6. **Afsluitingen:**

Op de perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximaal 2,00 m. toegelaten

7. **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 deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m. indien de hoogte op de perceelsgrens beperkt wordt tot 2.40 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 3,5 m.

8. 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.

ZONE 2: ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor open of halfopen bebouwing:

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

Bij gekoppelde 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 parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt;

1.2. Hoofdbestemming:

voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten:

woongelegenheden: per woongelegenheid is er 1 garage op het perceel verplichtend.

In de deelzone aangeduid met asterisk (*) kan de horecabestemming tevens als hoofdbestemming.

1.3. Nevenbestemming:

maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte:

detailhandel, diensten, horeca, kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen;

tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

1.4. Bijzondere bepaling

De deelzone aangeduid met asterisk (*) betreft een historisch hoevecomplex dat in zijn huidig karakter dient behouden te blijven en waar enkel verbouwingen toegelaten zijn die kaderen in het historisch kader van het hoevecomplex. Iedere bouwaanvraag voor betrokken zone dient vergezeld te worden van een specifieke motivatie die de historische schets en de bouwaanvraag erin kadert.

De deelzone aangeduid met dubbele asterisk (**) wordt voorbehouden voor de realisatie van een sociaal huisvestingsproject te realiseren door een erkende bouwmaatschappij. In deze zone dient een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare te worden gerealiseerd.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

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

- maximum 10 m.

- minimum 5 m.;

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 gebracht 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:

- 8 m, deze afstand kan gereduceerd worden tot 5 m. indien de kroonlijsthoogte op de achterste bouwlijn beperkt wordt tot 3 m, ingeval 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 grondoppervlakte:
- indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m²

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 14 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. V/T: maximum 0.8

3.3. Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,00 m. toebedacht)
- maximum nokhoogte: 7 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.4. Dakvorm: vrij.

In geval van gekoppelde bebouwing dient de dakvorm per significant geheel dezelfde te zijn.

4. Materialen:

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval 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 helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De keuze is vrij in geval van plat dak of gebogen dakvormen.

5. Uitbouwen:

- Vanaf de eerste verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,70 m toegelaten tot maximum 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 1/2 van de lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen in de zin van dakaccenten toegelaten met verticale wandsegmenten evenwijdig aan de gevel en een maximale hoogte van 2,5 m. en een maximale nokhoogte van 3,5 m. en op een minimum afstand van 1,00 m. van de uiterste hoeken van de gevels .

6. 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 met een maximale hoogte van 0,80 m en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog toegelaten
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden afsluitingen op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,00 m. toegelaten
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

7. 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 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.; de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen

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
- Voor genoemde bepalingen 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 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

8. 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:
het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - Indien de afstand tot de perceelsgrens 4 m. bedraagt:
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
 - Indien de afstand tot de perceelsgrens 3 m. bedraagt:
 - plaatsing tot op de perceelsgrens
 - op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - 2 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

ZONE 3: SCHOOLDOMEIN

Het betreft een schooldomeinzone die in zijn huidige toestand kan worden behouden ofwel dynamisch verbouwd of opnieuw gebouwd (met een volumeuitbreiding tot 25 %). Hier zijn eveneens toeritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en speelaccommodaties toegelaten evenals aan de schoolactiviteit gekoppelde accommodaties zoals een bibliotheek. De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6 m, de maximale nokhoogte op 12 m.

ZONE 4: KERKZONE

Het betreft een zone voor de eredienst of voor de cultureel- sociale bestemming; onderhavige constructie kan in zijn huidige toestand worden behouden ofwel dynamisch verbouwd worden evenwel rekening houdend met het K.B. van 6 juli 1976 tot bescherming als monument van de kerk en als landschap van het Kerkeplein.

ZONE 5: OPENBARE GROENZONE

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, haag- en hoogstammige streekeigen beplanting en goedschalige verhardingen en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen. In de deelzone aangeduid met asterisk (*) dient de bestaande gracht open gehouden te worden en optimaal geïntegreerd te worden binnen de zone.

ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE

Het betreft voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

ZONE 7: TUINZONE

Het betreft een private tuin met aanwezigheid van groenelementen die als private groene ruimte dient behouden te blijven. De bestaande nutsbebouwing kan worden behouden en gerenoveerd. Het realiseren van bijkomende bebouwing is verboden. De groenelementen dienen behouden en/of versterkt te worden.

ZONE 8: WEGENISZONE

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 100 m². Voor de gearceerde wegeniszone gelden, indien van de uitbreiding van het kanaal Plassendale-Nieuwpoort wordt afgezien (m.a.w. indien de reservatiestreek in het gewestplan wordt opgegeven), de bestemmingsvoorschriften van de respectieve in de arcering opgenomen kleurcodes met name centrumgebied, zone voor open en halfopen bebouwing en bouwverbodzone.

De deelzone met overdruk maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht rond de kerk en dient in samenhang met de kerk te worden behandeld met aandacht voor materiaalgebruik, de ruimtelijke kwaliteit van het plein en zijn publiek karakter, met bijzondere aandacht voor de zwakke weggebruiker.

ZONE 9: OPENBARE VOET- EN FIETSWEG

Zone voor openbare voet- en fietswegen en daarbij horende vrije ruimten. De openbare voet- en fietswegen kunnen tevens door middel van een pijlaanduiding zijn aangeduid als overdruk op openbare groenzones waarbij het verhardingsaspect tot het functionele minimum dient beperkt te worden. In geval de pijlaanduiding voorkomt op andere bestemmingszones (zone voor open en half open bebouwing) dient in het verkavelingsplan de voet- en fietsweg te worden opgenomen en aangelegd.

ZONE 10: LANDBOUWZONE

Zone voor agrarische activiteiten met absoluut bouwverbod

ZONE 11: BEEKZONE

Het betreft een waterloopzone die in zijn open en bestaande toestand maximaal dient te worden gevrijwaard; toezichts- en onderhoudswerken zijn toegelaten door de diensten van de bevoegde overheid.

ZONE 12: BEVAARBARE WATERLOPEN EN RESERVATIEZONE VOOR VERBREDING VAN BEVAARBARE WATERLOPEN

Zone voor uitbreiding van het kanaal Plassendale-Nieuwpoort. Indien van de uitbreiding van het kanaal wordt afgezien (m.a.w. indien de reservatiestrook in het gewestplan wordt opgegeven) gelden de bestemmingsvoorschriften van de respectieve in de arcering opgenomen kleurcodes met name centrumgebied, zone voor open en halfopen bebouwing, openbaar groen en wegeniszone.

ZONE 13: SPORTZONE

Het betreft een zone die voorbehouden wordt voor de organisatie van buitensportactiviteiten. Alvorens de zone kan worden aangesneden dient de zone voorwerp uit te maken van een bouwaanvraag die een beeld geeft van de aanleg van de totaliteit, zoniet een relevant onderdeel, van de zone. Verhardingen dienen tot het strikte minimum te worden beperkt en mogen enkel aangewend worden in functie van de aanleg van wandelpaden e.d. De bebouwing dient beperkt te worden tot eventuele nutsgebouwtjes met een maximale oppervlakte van 200 m² en die dienen te worden ingeplant aansluitend bij de openbare wegenis. Zolang de zone niet aangewend wordt geldt de bestemming van zone 10 Landbouwzone.