

VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
GEMEENTE MIDDELKERKE

ONTWERP

# B.P.A. nr. 11 "WALRAVERSIJDE"

WIJZIGINGSPLAN VAN HET GELIJKNAMIGE B.P.A.

GOEDGEKEURD BIJ MB dd. 30/09/1986

EN GEDEELTELIJK IN HERZIENING GESTELD BIJ MB dd. 06/04/1999

---

## 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 KEPPLER dipl. ing. sted.

Vennoot

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.

Ruimtelijk planner

---

Dossiernummer : 1776

Datum: 17/03/2000

Aangepast aan bepaalde officiële adviesvraag en RCA dd. 21/04/2000

Wijzigingen: 22/05/2000

## **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:

- woonegelegenheden : ééngezinswoningen met uitsluiting van meergezinswoningen (behalve reeds bestaande); in een ééngezinswoning kunnen maximaal twee gezinnen worden gehuisvest.

- hoewel er per woonelegenheden 1 garage of een openluchtstelplaats 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.

#### **1.3. Nevenbestemming:** maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakten:

detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinestations.

#### **1.4.** In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgesteld 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 grondoppervlakte: 190 m<sup>2</sup>

## **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;
- de bestaande constructies van 3 bouwlagen kunnen als dusdanig worden bestendig en verbouwd.

### **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**

De keuze van gevel- en dak-materialen dient, wat de substantie (o.a. materialen), wat de kleur en wat de architectuur-geleding betreft, dermate bepaald, dat de betrokken te realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of van het straatbeeld positief beïnvloedt.

## **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 20m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> 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 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Er dient steeds een bouwvrije zone van minimaal 8 m gerespecteerd ten aanzien van de achterkavelgrens.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- 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

Vornoemde 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 45° 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.

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 m<sup>2</sup>
- 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.

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

## 7. Algemene bepalingen

- De op het plan bestaande toestand voorkomende vrijstaande woningen kunnen als dusdanig worden behouden.
- 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 OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN**

- Het betreft een zone bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven, waarin naast accommodaties voor dagrecreatie, o.a. voor sport- en speelpleinen, ook volgende verblijven voor overnachtingsmogelijkheid toegelaten zijn :

- tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor geen bouwvergunning is vereist;
- chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor een bouwvergunning is vereist;

- In deze zone zijn eveneens terreinen, opgevat als weekendverblijfparken, toegelaten, waarvoor de specifieke verkavelingsaanvraag dient aangevraagd.

- In deze zone geldt een verbod op permanente bewoning, één uitbatingswoon gelegenheid per uitbating van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven of een specifieke verkaveling uitgezonderd.

- Qua inrichtingsvoorwaarden geldt het bepaalde van het decreet betreffende de openluchtrecreatieve verblijven en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

- I.f.v. de inrichtingsvoorwaarden dienen de diverse afzonderlijke terreinen in onderlinge samenhang te worden beoordeeld.

- In deze zone is de aanleg of uitbouw eveneens toegelaten van volgende elementen:

accommodaties van toeristische kampeerplaatsen en kampeerweiden

- inwendige wegenis (minimale berijdbare breedte van 3 m)
- parkeerstroken
- sanitaire gebouwen :

- maximale kroonlijsthoogte: 4m
- maximale nokhoogte: 6m

- nutsvoorzieningen : (constructies voor binnenrecreatie, horeca, bergingen en uitbatingsaccommodaties) :

- maximale kroonlijsthoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 9 m
- maximale bezetting per terrein: 2.000 m<sup>2</sup>

- bezettingsnormen:

- minimale oppervlakte van een perceel bestemd voor een openluchtrecreatief verblijf: 80 m<sup>2</sup>
- maximale bezetting van een perceel bestemd voor een openluchtrecreatief verblijf: 40%
- maximale oppervlakte van een openluchtrecreatief verblijf: 60 m<sup>2</sup>
- bouwhoogte van een verblijf:
  - maximale kroonlijsthoogte: 3,50 m
  - maximale nokhoogte: 5 m

- Voor verblijven, gelegen binnen een specifieke verkavelingsaanvraag gelden de bezettingsnormen en hoogtebepalingen zoals bepaald in de uitvoeringsbesluiten inzake de weekendverblijfparken en de weekendverblijfparken in de kustgemeenten.

- Inwendige groenaanleg :

per uitbating van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven of een specifieke verkaveling inzake de weekendverblijfparken dient een deelzone met groenaanleg gerealiseerd met een minimale grondoppervlakte van 15 % binnen de betrokken zone;

bedoelde deelzone met groenaanleg zal bij wijze van een lay-out-plan met opgave van de inrichting en van de - soorten beplantingen dienen te worden gevoegd bij de eerstvolgende uitbatings- of vergunningsaanvraag;

de hoogte van de beplanting dient beperkt (en in latere periodes gesnoeid) tot 6m i.f.v. de vigerende ILS-dienstaarheden van de "Internationale Luchthaven Oostende".

- Interne ontsluiting :  
de interne ontsluiting van de uitbatingen van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven of een specifieke verkaveling inzake de weekendverblijfparken is enkel toegelaten vanaf de Oostendelaan, de Kalkaertstraat en de Sluisvaartstraat met uitsluiting vanaf de Duinenweg (de reeds vergunde uitbatingen uitgezonderd);  
bij mogelijke afsplitsing van uitbatingen dient de interne ontsluiting ter hoogte van het openbaar domein te worden georganiseerd over een gemeenschappelijk segment van de oorspronkelijke uitbating.
- Voorzover op het gewestplan voorzien als “gebied met archeologische waarde” dient bij de uitbatingsaanvraag of bouwaanvraag voorafgaandelijk het advies ingewonnen van “het Instituut voor Archeologisch Patrimonium”.

### **ZONE 3 : AGRARISCHE ZONE MET ALS NABESTEMMING: ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN**

- In deze zone kan de huidige bestemming qua activiteiten i.v.m. akkerland en/of weiland worden gehandhaafd, met dien verstande echter dat er geen nieuwe constructies kunnen worden opgericht.
- De bestaande agrarische constructie kan evenwel dynamisch worden verbouwd met een maximale volume-uitbreiding van 20 %.
- Als nabestemming geldt het bepaalde van zone 2.

### **ZONE 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

- In deze zone kunnen accommodaties i.f.v. de luchtvaartcontrole (o.a. antenne-constructies ) worden voorzien.
- De bestaande constructie in deze zone kan worden gehandhaafd en/of dynamisch verbouwd voorzover dit gebouw voldoet aan volgende voorwaarden:
  - maximale grondoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>
  - maximale kroonlijsthoogte: 3 m
  - maximale nokhoogte: 5 m

## **ZONE 5 : PARK-BUFFERZONE**

- Het betreft een zone voor groenaanleg aan te leggen en/of te onderhouden in een globaal groen kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting; deze park-bufferzone is opgevat om t.h.v. de Oostendelaan de totaliteit van de afzonderlijke openluchtrecreatieve terreinen op een kwalitatieve wijze af te schermen; derhalve zal bij het definiëren van de voorwaarden qua uitbatingsvergunningen en/of bouwvergunningen van de afzonderlijke terreinen beoogd worden dat er een onderlinge samenhang in het buffer-concept te onderkennen is.
- In deze zone kan eveneens interne wegenis worden voorzien.
- Eveneens kunnen bepaalde accommodaties die eigen kunnen zijn aan een recreatief park-gebied, zoals het voorzien van speeltuigen, worden toegelaten.
- In de deelzone aangeduid met één asterisk (\*) kan de bestaande constructie met behoud van de woonbestemming worden bestendig en verbouwd met dien verstande dat het eindtoestandsvolume beperkt wordt tot volume van 700m<sup>3</sup>.
- In de deelzone aansluitend bij de Oostendelaan dient een dicht afgeschermd groene buffer aangelegd van minimaal 12 m breed (de toeritten-openingen uitgezonderd); deze deelzone met groene buffer zal bij wijze van een lay-out-plan met opgave van de inrichting (zoals berm-structuur) en van de soorten beplantingen dienen te worden gevoegd bij de eerstvolgende uitbatings- of vergunningsaanvraag.
- De hoogte van de beplanting dient beperkt (en in latere periodes gesnoeid) tot 6m i.f.v. de vigerende ILS-dienstbaarheden van de "Internationale Luchthaven Oostende".
- De deelzone op plan aangeduid met een dubbele asterisk (\*\*) geldt als inname-zone i.f.v. de herinrichting van de Oostendelaan met het kruispunt met de Kalkaertstraat met het oog op het uitvoeren van een rotonde (zie eveneens zone 9 "wegeniszone").
- Voorzover op het gewestplan voorzien als "gebied met archeologische waarde" dient bij de uitbatingsaanvraag of bouwvraag voorafgaandelijk het advies ingewonnen van "het Instituut voor Archeologisch Patrimonium".

## **ZONE 6 : RAND-BUFFERZONE**

Het betreft een zone voor privaat groen aan te leggen en/of te onderhouden in een globaal groen kader onder de vorm van in hoofdzaak laag- en hoogstammige streekeigen beplanting; deze rand-bufferzone is opgevat om de totaliteit van de afzonderlijke openluchtrecreatieve terreinen op een kwalitatieve wijze af te schermen; derhalve zal bij het definiëren van de voorwaarden qua uitbatingsvergunningen en/of bouwvergunningen van de afzonderlijke terreinen beoogd worden dat er een onderlinge samenhang in het buffer-concept te onderkennen is.

De hoogte van de beplanting dient beperkt (en in latere periodes gesnoeid) tot 6m i.f.v. de vigerende ILS-dienstbaarheden van de "Internationale Luchthaven Oostende".

## **ZONE 7 : BOUWVRIJE ZONE**

Het betreft voorzover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

De hoogte van de beplanting dient beperkt (en in latere periodes gesnoeid) tot 6m i.f.v. de vigerende ILS-dienstbaarheden van de "Internationale Luchthaven Oostende".

## **ZONE 8 : DUINENWEGZONE**

Deze openbare wegeniszone dient een lokaal bedieningskarakter te hebben en dient dermate ingericht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het waardevolle karakter van de aansluitende noordelijke duinenzone.

Derhalve is deze weg voor mechanisch verkeer enkel toegankelijk voor de reeds bestaande woningen en agrarische uitbatingen en de reeds vergunde openluchtrecreatieve uitbatingen.

## **ZONE 9 : WEGENISZONE**

- Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen aldaar kunnen worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m<sup>2</sup>.

- I.f.v. de herinrichting van de Oostendelaan met het kruispunt met de Kalkaertstraat, o.a. met het oog op het uitvoeren van een rotonde, kunnen innemingen noodzakelijk zijn in de aangrenzende zone 5 "park-bufferzone" : zie deelzone met dubbele asterisk (\*\*)

## **ZONE 10 : PRIVATE WEGENISZONE**

Zone voor private wegenis met in hoofdzaak de verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats.



**NIET IN HERZIENING GESTELD  
NOORDELIJK BPA-GEDEELTE;  
HET BIJ MB VAN 30-09-1986  
GOEDGEKEURD BPA "WALRAVERSIJDE"  
BLIJFT VAN KRACHT;  
DIT NOORDELIJK GEDEELTE MET  
BIJHORENDE ZONES, GOEDGEKEURD  
BIJ MB VAN 30-09-1986,  
IS GEEN VOORWERP VAN HET  
OPENBAAR ONDERZOEK OF  
PROCEDURE-VERLOOP**



WEGEN VOOR MECHANISCH VERKEER MET DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE



VOETGANGERSDOORGANGEN DOOR HET NATUURGEBIED  
VAN DE RECREATIEZONE NAAR DE ZEE EN HET STRAND




NATUURGEBIED





STRANDZONE

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

 Wegen voor mechanisch verkeer met daarbijhorende vrije ruimte.

 Voetgangersdoorgangen door het natuurgebied van de recreatiezone naar de zee en het strand.  
(bij wijze van aanduiding).

 Natuurgebied.  
Openbare nutsgebouwtjes voor het toezicht, de beveiliging en de uitbating van het natuurgebied zijn enkel toegelaten.  
Binnen deze zone wordt wandelen enkel toegelaten op de aangelegde paden.  
De rest van het gebied wordt afgesloten, zodat de functie van de duinen nl. zeevering optimaal kan vervuld worden.

 Strandzone