

RUP nr. 2ter 'Zeedijk-Mouchotteplein'
Gemeente Middelkerke

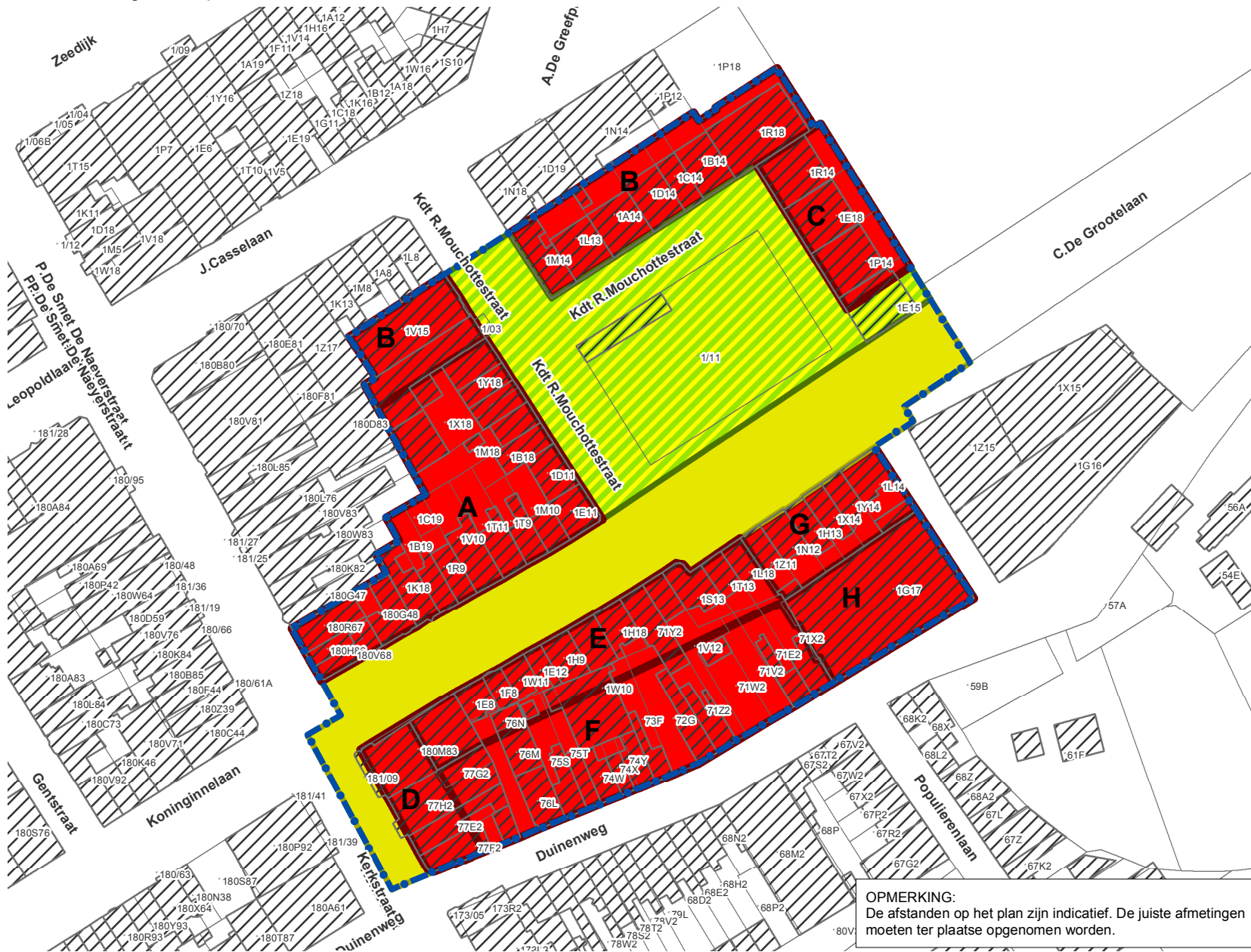
Stedenbouwkundige
voorschriften en
grafisch plan
juni 2018



Gemeentelijk RUP nr. 2ter 'Zeedijk - Mouchotteplein' te Middelkerke



Verordenend grafisch plan



Legende

- Perimeter RUP
- Art. 1: Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- Art. 2: Pleinzone
- Art. 3: Zone voor wegenis

datum: januari 2018

schaal: 1:1.500

0 5 10 20 30 40 50
Meter

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



Dit gemeentelijk RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Oostende - Middenkust (K.B. 26/01/1977 en wijzigingen), zijnde het voorschrift voor 'woongebied'. Tevens vervangt dit RUP de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het BPA nr. 5 'Kerkstraat' (d.d. 25/04/2000) en het BPA nr. 2 'Zeedijk' (d.d.23/11/2005). Het RUP 'Horeca' (d.d. 26/09/2013) en de bijhorende overdrukzone 'Horeca in de badplaatsen' van het RUP blijven behouden en blijven van kracht.

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ALGEMENE BEPALINGEN

<p>Beloopbare ruimte: minimum hoogte 1,5 meter.</p>	<p><i>Bestaande vergunde bebouwing</i> Aan bestaande regelmatig vergunde bebouwing die in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften kunnen instandhoudingswerken en verbouwingswerken uitgevoerd worden. Uitbreiding van het volume is niet mogelijk. Bij herbouw dient voldaan te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p><i>Definitie Netto-Vloeroppervlakte</i> Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte zonder buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.</p>
---	---

ART. 1.: ZONE VOOR WONEN MET NEVENFUNCTIES – HOOFDCATEGORIE WONEN; SUBCATEGORIE WOONGEBIED

<p>De maximale oppervlakte van 400m² komt overeen met de oppervlakte vanaf wanneer men een sociaal economische vergunning nodig heeft voor het openen van een handelsvestiging.</p>	<p><i>Bestemming</i> De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De aan het wonen verwante activiteiten zijn toegelaten voorzover deze ingericht worden in de gelijkvloerse bouwlaag en dit met een maximum van 400m². Deze beperking geldt niet voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Bouwblok C kan pas ontwikkeld worden eens de huidige rij meergezinswoningen op de percelen 1R14, 1E18, 1P14 en 1E15 voorafgaandelijk integraal wordt afgebroken.</p> <p><i>Inrichting</i> 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><i>Inrichtingsprincipes:</i> <i>Toegelaten woontypologie:</i> Ééngesinswoningen en meergezinswoongebouwen. In bouwblok F kunnen enkel ééngesinswoningen voorzien worden.</p>
--	--

<p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>	<p><i>Bouwvolume – algemene bepalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoogte van een bouwlaag bedraagt max. 3,25 m. De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt max. 4,00 m; • Een extra bouwlaag kan bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> ○ Één bouwlaag onder hellend dak. De dakhelling bedraagt max. 45°. Dakuitbouwen en dakinsnijdingen zijn toegelaten over max. 2/3 van de gevelbreedte en elke dakuitbouw/dakinsnijding is beperkt tot een breedte van max. 4 m; ○ Een teruggetrokken bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5 m en waarbij de afstand de voor- en achtergevel van de extra bouwlaag tot de voor- en achtergevel van de meergezinswoning minimum de hoogte is van de extra bouwlaag; • De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 15,00 m. De gelijkvloerse oppervlakte kan volledig bebouwd worden i.f.v. de nevenfuncties of i.f.v. van bergingen en garages. Voor bouwblok C geldt geen maximale bouwdiepte op de verdieping. De volledige footprint kan bebouwd worden. <p><i>Bouwvolume – Specifieke bepalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwzone A, D, E en G: 5 bouwlagen + 1 extra bouwlaag; • Bouwzone B en C: 8 bouwlagen + 1 extra bouwlaag; • Bouwzone F en H: 2 bouwlagen + 1 extra bouwlaag. <p>Voor wat betreft de bouwzones rond het plein (bouwzones A -deel kant plein-, B en C) betreft de extra bouwlaag een teruggetrokken bouwlaag zoals hoger omschreven. Hellende daken zijn hier niet toegelaten. Voor wat betreft de bouwzone A -deel kant C. De Grootelaan- is de dakvorm vrij. Tevens dient de nodige aandacht te gaan naar harmonieuze dakovergangen bij aanpalende bestaande bebouwing.</p> <p><i>Materiaalgebruik:</i></p> <p>De gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bebouwing garanderen in de omgeving. I.f.v. de architecturale kwaliteit moet bij blok C elke gevel uitgewerkt worden als een voorgevel (incl. terrassen).</p> <p><i>Uitbouwen in de gevel:</i></p> <p>Uitbouwen in de gevel zijn toegelaten over max. 2/3 van de gevelbreedte en elke uitbouw is beperkt tot een breedte van max. 4 m. De max. diepte bedraagt 60 cm.</p> <p><i>Terrassen op de verdiepingen:</i></p> <p>Terrassen kunnen voorzien worden tot op 60cm van de zijkavelgrens. Terrassen aan de voorzijde mogen maximaal 1 meter uitspringen t.o.v. de bouwlijn waarbij de breedte van het voetpad niet mag overschreden worden. Terrassen aan de achterzijde mogen maximum 3 meter diep zijn dienen gerekend te worden binnen de maximale toegelaten bouwdiepte (15 m) te rekenen vanaf de bouwlijn.</p> <p>Voor wat betreft bouwblok C en het aangrenzend bouwblok B, de bouwblokken noord- en oostwaarts grenzend aan het Mouchotteplein, kan hiervan worden afgeweken. Voor deze bouwblokken kunnen terrassen worden voorzien over de volledige breedte van het perceel. Terrassen aan de voorzijde mogen maximaal 2</p>
---	---

meter uitspringen t.o.v. de bouwlijn waarbij de breedte van het voetpad niet mag overschreden worden. Terrassen aan de achterzijde mogen maximum 3 meter diep zijn dienen gerekend te worden binnen de maximale toegelaten bouwdiepte (15 m) te rekenen vanaf de bouwlijn.

Vloeroppervlakte

Per vergunningsaanvraag bedraagt de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen minstens 60 m² netto- vloeroppervlakte per woongelegheden, met een minimum van 45 m² netto - vloeroppervlakte per woongelegheden.

Voor wat betreft bouwblok C en het aangrenzend bouwblok B, de bouwblokken noord- en oostwaarts grenzend aan het Mouchotteplein, wordt hiervan afgeweken en bedraagt de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen minstens 75 m² netto- vloeroppervlakte per woongelegheden, met een minimum van 60 m² netto - vloeroppervlakte per woongelegheden.

Parkeren, autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen

Per woongelegheden is één garage per woongelegheden verplicht. Enkel indien het technisch niet haalbaar is, kan hiervan afgeweken worden. Eveneens zijn twee fietsstalplaatsen per woongelegheden verplicht.

Bij het oprichten van een nieuw gebouw op bouwblok C dient verplicht een ondergrondse garage voorzien te worden. De ondergrondse garage wordt toegankelijk gemaakt via de inrit van de bestaande garage onder het plein. Enkel indien dit om technische redenen niet mogelijk is, kan de inrit gesitueerd worden t.h.v. de C. De Grootelaan.

ART. 2.: PLEINZONE – HOOFDCATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN; SUBCATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
<p>De parkeerplaatsen op het plein kunnen o.a. ingezet worden i.f.v. kort parkeren bij handelszaken.</p>	<p><u>Bestemming</u> <u>Hoofdbestemming</u> De zone is bestemd voor openbare ruimte waarbij de pleinfunctie primeert.</p> <p><u>Inrichting</u> 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><u>Inrichting plein</u> Het plein dient ingericht te worden als een open plein met groenvoorzieningen. Op het plein kunnen constructies, afdaken, ornamenten en speeltoestellen voorzien worden.</p> <p><u>Gebouwen</u> Gebouwen zijn niet toegelaten m.u.v. de toegangen voor voetgangers tot de ondergrondse parkeergarage en kleine nutsgebouwen.</p> <p><u>Ondergrondse parkeervoorzieningen</u> Onder het plein zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegelaten.</p> <p><u>Bovengrondse parkeervoorzieningen en fietsenstallingen</u> M.u.v. langsparkeren langs de C. De Grootelaan en de Kdt. R. Mouchottestraat kunnen er maximum 15 parkeerplaatsen bovengronds op het plein voorzien worden. Eveneens moeten er minimaal 15 fietsstalplaatsen voorzien worden.</p> <p><u>Gemotoriseerd verkeer</u> Bij heraanleg van het plein dient het gemotoriseerd verkeer beperkt te worden tot de randen van de zone. Hierbij is één of tweerichtingsverkeer mogelijk. Het plein dient ingericht te worden zodat doorgaand gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is. Het plein kan wel overrijdbaar zijn i.f.v. het laden en lossen.</p>
ART. 3.: ZONE VOOR WEGENIS – HOOFDCATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	
	<p><u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor openbare wegenisinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p><u>Inrichting</u> In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenisinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>