

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

GEMEENTE

Middelkerke

BPA nr. 6 DUINENWEG

KB 13 augustus 1979
Herziening gemeenteraad 6 juni 2001

DOSSIERNUMMER : 01.121

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

WIJZIGINGEN

NR	DATUM	AARD
1	26.02.2004	Adviesprocedure – plenaire vergadering
2	26.04.2004	Amendement CBS

Ruimtelijk planner

Arch. K. VANACKERE

 Grontmij Verschave nv

Opgemaakt door Grontmij Verschave,
Brugge, 25 augustus 2003
Bestuurder-Directeur

Oostendsesteenweg 146 - 8000 Brugge
Tel.: 050/45 79 80 Fax.: 050/45 79 90 Email-adres:
info@verschave.be

ling. D. STOVE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 10/06/2004

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

L. Coulier

Zegel van de gemeente

M. Landuyt

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor iedereen
ter inzage heeft gelegen van 12/07/2004 tot 10/08/2004

Namens het college

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

L. Coulier

Zegel van de gemeente

M. Landuyt

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 07/10/2004

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

L. Coulier



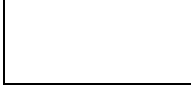

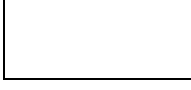


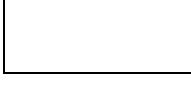

Zegel van de gemeente

M. Landuyt

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Kleuren: zie plan

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	zone 1	Centrumgebied
	zone 2	Gesloten bebouwing i.f.v. sociale huisvesting
	zone 3	Residentieel woongebied
	zone 4	Gemengd woongebied
	zone 5	Gemeenschapsvoorziening
	zone 6	Openbare wegenis type secundair
	zone 7	Openbare wegenis type lokale ontsluiting
	zone 8	Zachte verbindingen
	zone 9	Natuurgebied

1 Bestemmingszone: Centrumgebied

1.1 Bestemmingsomschrijving

1.1.1 Centrumgebied

Bebouwing met een zeer verscheiden karakter en een diversiteit van handels-, diensten- en horecafuncties en beperkte ambachtelijke activiteiten verweven met de woonfunctie. Ook wegenis en openbaar groen zijn toegelaten.

1.1.2 Bestemming

Woongelegenheden onder de vorm van eengezinswoningen, kleinschalige detailhandel, diensten en kleinschalige horeca evenwel met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

In de deelzones met asterisk (*) kunnen de bestaande ambachtelijke activiteiten worden bestendigd

1.1.3 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.

1.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

1.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn tenzij een uiterste bouwlijn is aangeduid op plan. Achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1,00 m ten aanzien van de rooilijn zijn toegelaten (in functie van bestaande toestand-situaties kan deze achteruitbouwfstand meer dan 1,00 m zijn), mits de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

1.2.2 Plaatsing ten opzichte van zijkavelgrenzen

Aanbouw verplicht indien de toestand op het aanpalend perceel dit oplegt, dit betekent dat steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens dient te worden aangebouwd. Indien de perceelsbreedte echter meer dan 20m bedraagt en tevens de breedte van de aanpalende percelen meer dan 12 m kan ervoor geopteerd worden aan een of aan beide zijden een bouwvrije strook van minstens 3 m te respecteren mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort.

1.2.3 Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- min. 5 m voor zover de maximale bouwdiepten worden gerespecteerd; deze laatste regel geldt niet in geval van hoekpercelen alwaar de hoogte op de

kavelgrens beperkt wordt tot 3 m behalve voor deze delen waarbij de naburige bebouwing een grotere hoogte heeft ter hoogte van de gemeenschappelijke kavelgrens of in geval van gezamenlijke uitvoering.

1.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

1.3.1 Vormgevingsaspecten

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 moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen in parament worden afgewerkt.

Het voorzien van garagepoorten wordt verboden:

- indien de perceelsbreedte minder dan 6 m bedraagt
- indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in betrokken straatsegment.

1.3.2 Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers vrij
- verdieping 14 m vanaf de voorbouwlijn

1.3.3 Bouwhoogtebepalingen

- maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 4,00 m toebedacht voor het gelijkvloers en 3,00 m voor de verdieping)
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte.

1.3.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij voor zover voldaan wordt aan art. 1.3.1.

1.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende bebouwing. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

- Daken: vrije keus voor zover deze geïntegreerd worden in de omgeving of er positief mee contrasteren.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

1.5 Uitbouwen:

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van 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.

1.6 Afsluitingen:

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

Op de rooilijn en in de stroken tussen de voorgevel en de rooilijn zijn enkel afsluitingen in levende hagen en/of metselwerk toegelaten met een maximale hoogte van 0,80 m.

1.7 Zone voor hovingen:

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte, 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. mits akkoord tot aanbouw en 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, esthetisch aanvaardbare, materialen toegelaten. Onafgewerkt beton is niet toegelaten.

1.8 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.

Door de nabijheid van de luchthaven van Oostende dient bij elke bouwaanvraag rekening te worden gehouden met de richtlijnen in verband met geluidsisolatie en bevestiging van dakmaterialen zoals die geformuleerd worden door de luchthavenautoriteiten.

2 Gesloten bebouwing i.f.v. sociale huisvesting

2.1 Bestemmingsomschrijving

2.1.1 Zone voor gesloten bebouwing i.f.v. sociale huisvesting:
Gesloten bebouwing onder de vorm van sociale huur en/of koopwoningen met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming. Ook wegenis en openbaar groen zijn toegelaten.

2.1.2 Hoofdbestemming:
Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: eengezinswoningen in functie van sociale huisvesting

2.1.3 Nevenbestemming:
Maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

2.1.4 Bijzondere bepaling
Er dienen minimaal 20 woningen te worden gerealiseerd in de zone wat moet blijken uit het verkavelingsplan en/of het groepsbouwproject.

In onderhavige zone zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
De uiterste grens voor hoofdgebouwen valt samen met de rooilijn. In bijkomende orde dient de berging van voertuigen steeds op minimum 6 m achter de rooilijn te gebeuren.

2.2.2 Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens(zen):
- 0 m. aan beide zijden. Ten opzichte van vrije gevels dient een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd (aansluitend op zone 3)

2.2.3 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.

2.2.4 Maximale terreinbezetting:
maximale terreinbezetting: 60 % inclusief bijgebouwen.

2.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

2.3.1 Vormgevingsaspecten

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen zal per significant geheel een samenhang vertonen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een zijkavelgrens moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel 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;

2.3.2 Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgevel.

2.3.3 V/T: maximum 1,2

2.3.4 Bouwhoogtebepalingen:

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

2.3.5 Dakvorm: vrij.

Per significant geheel dient de dakvorm dezelfde te zijn.

2.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende bebouwing. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: vrije keuze voor zover de materialen in harmonie zijn met de omgeving

2.5 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 .

2.6 Afsluitingen:

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

2.7 Zone voor hovingen:

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte, alwaar één nutsgebouw van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende activiteiten, 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. mits akkoord tot aanbouw en de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking 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 veredeld hout eveneens toegelaten

2.8 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.

Door de nabijheid van de luchthaven van Oostende dient bij elke bouwaanvraag rekening te worden gehouden met de richtlijnen in verband met geluidsisolatie en bevestiging van dakmaterialen zoals die geformuleerd worden door de luchthavenautoriteiten.

3 RESIDENTIEEL WOONGEBIED

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Zone voor open, halfopen of schakelbebouwing:

Nieuw te ontwikkelen zones voor open bebouwing en/of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming. Ook wegenis en openbaar groen zijn toegelaten.

3.1.2 Hoofdbestemming:

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: eengezinswoningen: per woonelegenheden is er 1 garage of carport op het perceel verplichtend.

3.1.3 Nevenbestemming:

Maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

3.1.4 Bijzondere bepaling

Binnen de nieuw te ontwikkelen zones dient een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare te worden gegarandeerd. Dit moet blijken uit een motivatienota die bij het verkavelingsdossier en/of de stedenbouwkundige vergunning voor een groepsbouwproject moet worden gevoegd.

In onderhavige zone zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

De deelzone met asterisk (*) kan geïntegreerd worden in de aanpalende zone voor gemeenschapsvoorzieningen

3.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens:

- 5m. Deze afstand kan gereduceerd worden tot 2 m over de helft van de gevelbreedte op voorwaarde dat de hoogte op de tweemeterlijn wordt beperkt tot 3 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35° tot op de vijfmeterlijn. In bijkomende orde dient de berging van voertuigen steeds op minimaal 6 m achter de rooilijn te worden voorzien.

3.2.2 Plaatsing ten opzichte van 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 aan de andere zijde.
- indien als schakelbouw opgevat: 0 m. aan beide zijden.

3.2.3 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.

3.2.4 Maximale terreinbezetting:

maximale grondoppervlakte:

- indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m²

3.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.3.1 Vormgevingsaspecten

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;

3.3.2 Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgevel in geval van gekoppelde/geschakelde bebouwing, 15 m in geval van vrijstaande bebouwing.

3.3.3 V/T: maximum 0.8

3.3.4 Bouwhoogtebepalingen:

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

3.3.5 Dakvorm: vrij.

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

3.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende bebouwing. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: vrije keuze voor zover de materialen in harmonie zijn met de omgeving

3.4.1 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 .

3.4.2 Afsluitingen:

- 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) Er zijn geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken verplicht.

3.4.3 Zone voor hovingen:

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte, alwaar één nutsgebouw van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende activiteiten, 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. mits akkoord tot aanbouw en de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking 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 veredeld hout eveneens toegelaten

- 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 voorgevel 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: hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende.
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de voorgevel 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, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, 2 zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

3.5 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.

Door de nabijheid van de luchthaven van Oostende dient bij elke bouwaanvraag rekening te worden gehouden met de richtlijnen in verband met geluidsisolatie en bevestiging van dakmaterialen zoals die geformuleerd worden door de luchthavenautoriteiten.

4 GEMENGD WOONGEBIED

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Zone voor open, halfopen of schakelbebouwing:

Nieuw te ontwikkelen zones voor open bebouwing en/of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van nieuwe meergezinswoningen. Ook wegenis en openbaar groen zijn toegelaten. Bestaande activiteiten kunnen worden gehandhaafd zonder dat de dynamiek mag toenemen.

4.1.2 Hoofdbestemming:

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: eengezinswoningen: per woonegelegenheid is er 1 garage of carport op het perceel verplichtend.

4.1.3 Nevenbestemming:

Maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

4.1.4 Bijzondere bepaling

Bestaande activiteiten mogen geen bijkomende dynamiek genereren.

Bestaande meergezinswoningen kunnen in hun vorm en typologie worden behouden zonder evenwel uit te breiden. In geval van vernieling door overmacht mogen de gebouwen in hun bestaand voorkomen worden heropgericht.

In onderhavige zone zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

4.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

4.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens:

- de uiterste grens voor bebouwing is aangeduid op plan.

4.2.2 Plaatsing ten opzichte van 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 aan de andere zijde.

- indien als schakelbouw opgevat: 0 m. aan beide zijden.

4.2.3 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.

4.2.4 Maximale terreinbezetting:

Maximale grondoppervlakte:

- indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m²

4.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

4.3.1 Vormgevingsaspecten

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;

4.3.2 Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgevel in geval van gekoppelde/geschakelde bebouwing, 15 m in geval van vrijstaande bebouwing.

4.3.3 V/T: maximum 0.8

4.3.4 Bouwhoogtebepalingen:

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

4.3.5 Dakvorm: vrij.

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

4.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de

aanpalende en/of omringende bebouwing. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

- Daken: vrije keuze voor zover de materialen in harmonie zijn met de omgeving

4.4.1 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 .

4.4.2 Afsluitingen:

- 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) Er zijn geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken verplicht.

4.4.3 Zone voor hovingen:

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte, alwaar één nutsgebouw van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende activiteiten, 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. mits akkoord tot aanbouw en 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 veredeld hout eveneens toegelaten

4.5 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.

Door de nabijheid van de luchthaven van Oostende dient bij elke bouwaanvraag rekening te worden gehouden met de richtlijnen in verband met geluidsisolatie en bevestiging van dakmaterialen zoals die geformuleerd worden door de luchthavenautoriteiten.

5 Gemeenschapsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming:

Gemeenschapsvoorzieningen in functie van huisvesting voor doelgroepen (bejaardenwoningen, serviceflats etc) en voorzieningen in functie van socio-culturele beleving met inbegrip van de noodzakelijke administratieve ondersteuning en de huisvesting van bewakingspersoneel.

Beperkte activiteiten in functie van tewerkstellingsprojecten etc. zijn toegelaten voor zoverre ze geïntegreerd worden in de globale inrichting van het gebied dat de goede nabuurschap niet in het gedrang komt.

5.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

5.2.1 Inplanting

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn en de overige zonegrenzen
Een afstand van minstens 5 m dient te worden gerespecteerd.

5.2.2 Bezettingsgraad

Maximaal 70 % onder de vorm van gebouwen op maat van de omgeving

De bezetting dient gerealiseerd te worden binnen een kwaliteitsvolle inrichting van het gebied met respect voor groenvoorzieningen en omgevingskwaliteit.

5.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

5.3.1 Afmetingen

Bouwhoogte t.o.v. de uiterste bouwlijnen

Op deze grens wordt de hoogte van de bouwvolumes beperkt tot 9 m waarna ze kunnen toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 15 m.

5.3.2 Materialen

De materiaalkeuze voor de gebouwen zal de omgevingskwaliteit ondersteunen. De materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en te worden ingepast in de omgeving of er positief mee te contrasteren.

5.3.3 Niet bebouwde perceelsdelen

Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 50% worden verhard in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, speelplaatsen, etc, voor zover

de afwatering van de verhardingen gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of er moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen.

5.3.4 Bijzonder voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met bijzondere aandacht voor kwalitatief groen.

5.3.5 Afsluitingen

maximale hoogte: 2 m

materialen: metselwerk, palen en draad en/of levende hagen
hout (niet op de grens met het openbaar domein)

6 Openbare wegenis type secundair

6.1 Bestemmingsomschrijving

Openbare wegen die worden ingeschakeld in het bovenlokaal wegennet.

6.2 Inrichtingsprincipes

Voor de secundaire wegen geldt dat zij een ontsluitings en doorstroomfunctie hebben. Dit betekent dat bij de inrichting buiten de bebouwde kom geopteerd wordt voor gescheiden verkeersafwikkeling en binnen de bebouwde kom voor een aanleg type doortocht waar tevens scheiding van verkeerssoorten tot de mogelijkheden behoort. De aanleg zal de ontwerpsnelheid ondersteunen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldvorming.

7 Openbare wegenis type lokale weg

7.1 Bestemmingsomschrijving

Openbare wegen die worden ingeschakeld in het lokale wegennet en die in hoofdzaak aanpalende percelen ontsluiten.

7.2 Inrichtingsprincipes

Voor lokale wegen geldt dat zij in eerste instantie worden ingericht in functie van het ondersteunen van de verblijfskwaliteit. De ontwerpsnelheid wordt laag gehouden en de aankleding dient de woonfunctie te ondersteunen.

Waar de wegen zijn aangeduid door middel van een aslijn dient het definitieve tracé te worden vastgelegd in een verkavelingsplan of door middel van een groepsbouwproject. Hierbij kan het definitieve tracé maximaal 15 afwijken van de aslijn. Voor deze wegenis geldt een minimale rooilijnbreedte van 7 m.

8 Zachte verbindingen

8.1 Bestemmingsomschrijving

Openbare wegen die worden ingeschakeld in het lokale voet en fietswegennetwerk.

8.2 Inrichtingsprincipes

Voor zachte verbindingen geldt dat zij geconcipieerd worden in functie van een optimaal comfort voor de zwakke weggebruiker. Zij staan in voor goede verbindingen tussen de verschillende delen van de buurt en de verbindingen naar de aanpalende omgeving.

Waar de wegen zijn aangeduid door middel van een aslijn dient het definitieve tracé te worden vastgelegd in een verkavelingsplan of door middel van een groepsbouwproject. Hierbij kan het definitieve tracé maximaal 15 afwijken van de aslijn. Voor deze wegenis geldt een minimale rooilijnbreedte van 3 m.

9 Natuurgebied

9.1 Bestemming

Natuurgebied

9.2 Inrichtingsprincipes

Enkel werken in functie van het ondersteunen van de natuurfunctie zijn toegelaten.