

## **Gemeente Middelkerke** **Verkaveling Oostendelaan** stedenbouwkundige voorschriften

juni '15



## Artikel 0 Zone voor WVI

	<b>TOELICHTEND</b> <i>Toelichting en visie</i>	<b>VERORDENEND</b> Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Art. 1</b>		<b>Zone voor WVI , open, halfopen en gesloten bebouwing</b>
<b>1.1</b>		<b>Bestemming</b>
0.1.1		<p><u>Hoofdbestemming</u> De bouwpercelen zijn bestemd voor open, gesloten en halfopen eengezinswoningen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lot 9,10 en 46 zijn bestemd voor open bebouwing</b></li> <li>• <b>Lot 5-8, 11, 13, 27-30, 47-48 zijn bestemd voor halfopen bebouwing</b></li> <li>• <b>Lot 12 is bestemd voor gesloten bebouwing</b></li> <li>• <b>Lot 6,7 en 12 zijn bestemd als sociale kavel.</b></li> </ul> <p>De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheden. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woontiteiten binnen één perceel.</p>
0.1.2	Slecht een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.	<p><u>Nevenbestemming</u> Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrije beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aantal van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De nevenbestemming, complementaire functies is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.</li> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> </ul>
0.1.3		<p><u>Bijzondere bestemmingsvoorschriften:</u> De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".</p>
<b>1.2</b>		<b>Inplanting</b>

1.2.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uiterste grenzen van het hoofdvolume en de uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, met name de grenzen van de diverse deelzones binnen de bouwzone.</li> <li>• De uiterste grenzen van de carport/berging/garage zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, met name de grenzen van de bouwzone voor carport/berging/garage in de private tuinzone.</li> <li>• De woning dient op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden, Maximaal 1/2 van de gevel mag achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of overdekte autostaanplaats.</li> </ul>
1.3		<b>Gabariet</b>
1.3.1		<p>Het minimale gabariet is bepaald. Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing: De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.</p> <p><u>Deelzone voor het hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.</li> <li>• De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>• Schoorstenen en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.</li> </ul> <p>Op verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijdt en voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel</li> <li>• tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel <ul style="list-style-type: none"> <li>○ over een max. breedte van 4,00 m.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Deelzone voor uitbouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.</li> <li>• Schoorstenen en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.</li> </ul>

1.4		<b>Bouwhoogte</b>
1.4.1		<u>Algemeen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het referentiepaspas (0.00m) wordt gedefinieerd en bepaald per gebouwen-groep van 2, en wordt gemeten op de snijlijn van voorliggende boordsteen met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.</li> <li>• Voor lot 11-12-13 wordt het referentiepaspas (0.00m), gemeten op de snijlijn van voorliggende boordsteen met het verlengde van de middenlijn van lot 12.</li> <li>• Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,40m boven het referentiepaspas.</li> <li>• De hoogte wordt gerekend tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</li> </ul>
1.4.2.		<u>Zone voor het hoofdvolume</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee, bij plat dak.</li> <li>• Maximaal twee en een onderdakse bouwlaag indien hellende daken toegelaten zijn.</li> <li>• Minimaal en maximaal volume is grafisch weergegeven.</li> </ul>
1.4.3.		<u>Zone voor uitbouw</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouw is bepaald op maximaal twee.</li> <li>• Minimaal en maximaal volume is grafisch weergegeven.</li> </ul> <p>Een plat dak is verplicht.</p>

<b>1.5.</b>		<b>Schakelprincipe</b>
1.5.1.	<p>koppeling per twee percelen: lot 5/6; 7/8; 27/28; 29/30; 47/48 koppeling per drie: percelen lot 11/12/13 open bebouwing: lot 9; 10; 46 niet gekoppeld, geen schakelprincipe</p> <p>Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gekoppelde woningen worden per twee of per drie gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelgrens. Gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelgrens dienen ook het schakeling principe te volgen. Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume.</li> <li>• De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</li> <li>• Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.</li> <li>○ Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</li> <li>○ Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelgrens.</li> </ul> </li> </ul>
<b>1.6.</b>		<b>Daken</b>

#### Dakvorm hoofdvolume

- Plat dak: lot 5-6-7-8
- Hellend dak/plat dak lot 9; 10; 46
- Hellende daken lot 11-13; 27-30, 47-48

#### dakvorm hoofdvolume gespecificeerd per lot.

##### **Half open bebouwing (type 1)**

Verplicht hellend dak – lot 11-13; 27-28; 47-48

Gabariet zie schets

- Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume en uitbouw is 6.00 meter
- Eerste 3m breedte hoofdvolume, vaste kroonlijsthoogte 6.00 meter
- Maximale nokhoogte hoofdvolume 10.50 meter
- Eerste 3m breedte hoofdvolume , vaste nokhoogte 10.50 meter

##### **Gesloten bebouwing**

Verplicht hellend dak – lot 12

Gabariet zie schets

- Verplichte kroonlijsthoogte hoofdvolume 6.00 meter
- Maximale kroonlijsthoogte uitbouw 6.00 meter
- Vaste nokhoogte hoofdvolume 10.50 meter

##### **Half open bebouwing (type2)**

Verplicht plat dak - loten 5-6-7-8

Gabariet zie schets

- minimale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) hoofdvolume 6.30 meter
- Eerste 3m breedte hoofdvolume, vaste kroonlijsthoogte (=nokhoogte) 6.30 meter
- maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) hoofdvolume en uitbouw 7.00 meter

Beperkte lichten en zichten op de 1<sup>e</sup> verdieping in de achtergevel.

##### **Open bebouwing**

Vrije keuze hellend/plat dak - lot 9

Gabariet zie schets

- Minimale kroonlijsthoogte hoofdvolume 3.00m
- Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume en uitbouw 7,00 meter
- Maximale nokhoogte hoofdvolume 7.50m

Beperkte lichten en zichten op de 1<sup>e</sup> verdieping in de zijgevel.

##### **Open bebouwing**

Vrije keuze hellend/plat dak - lot 10; 46

Gabariet zie schets

- Minimale kroonlijsthoogte hoofdvolume 6.00m
- Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume en uitbouw 7,00 meter
- Maximale nokhoogte hoofdvolume 11.50m

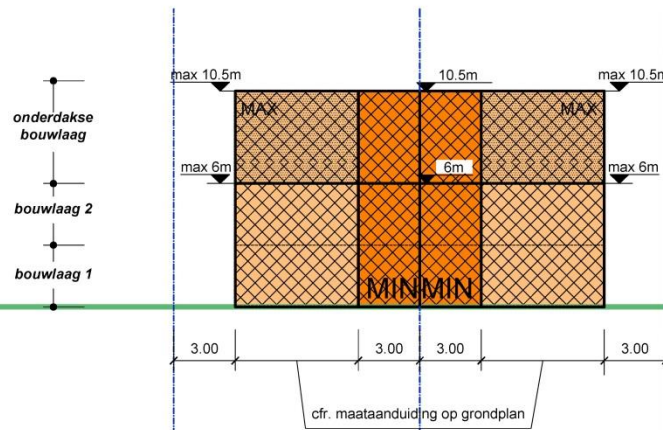
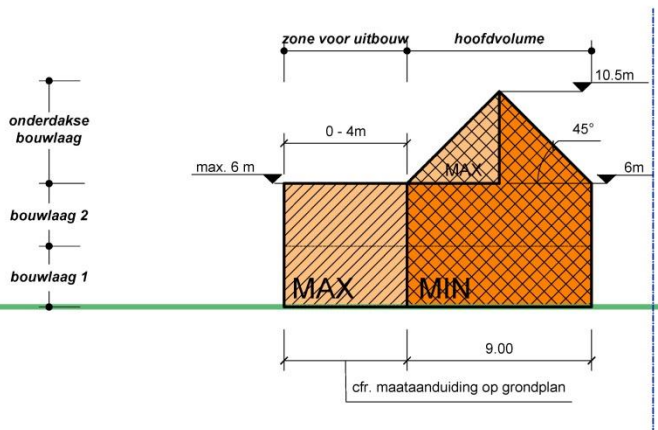
Dakuitbouwen bij hellende daken zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:





- max. 1/2 lengte van het dakvlak verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
- maximale breedte van 4,00 meter



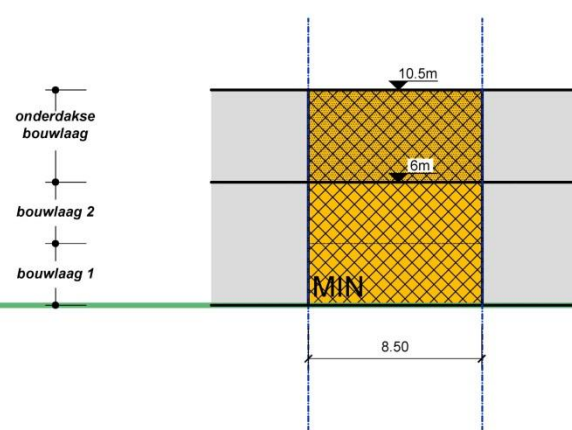
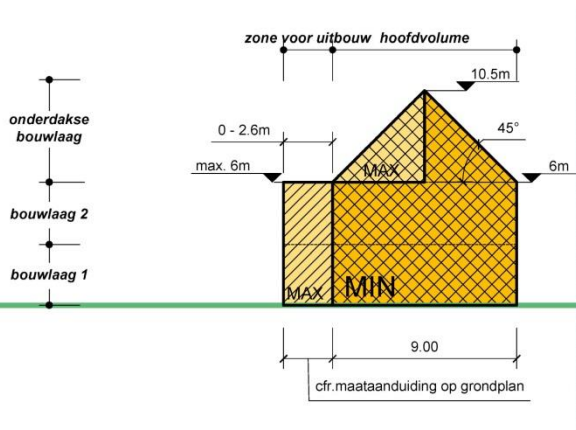
Minimaal en maximaal gabariet





**HALFOPEN BEBOUWING (type 1)** lot 11, 13, 27, 28, 29, 30, 47 en 48  
 verplicht hellend dak



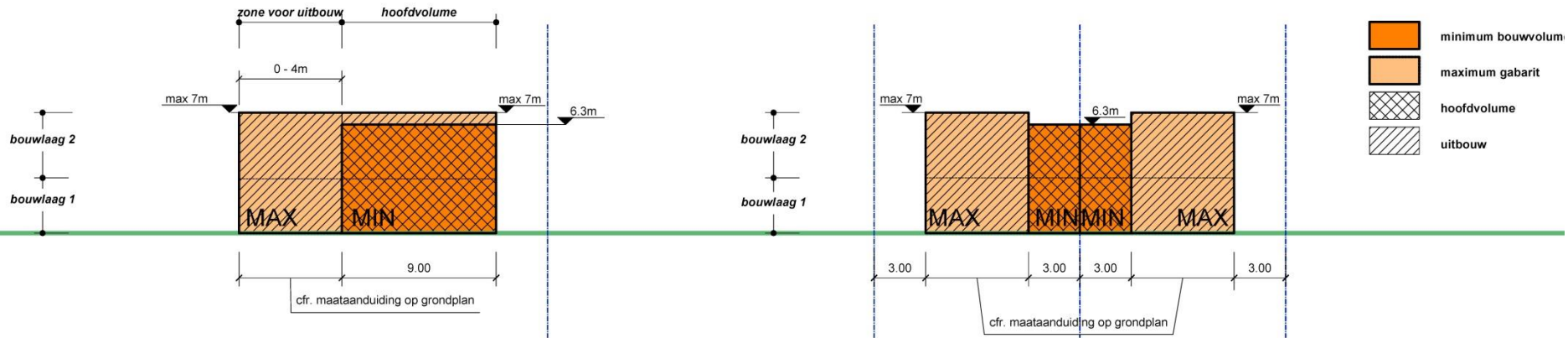
-  minimum bouwvolume
-  maximum gabarit
-  hoofdvolume
-  uitbouw

**GESLOTEN BEBOUWING** lot 12  
 verplicht hellend dak

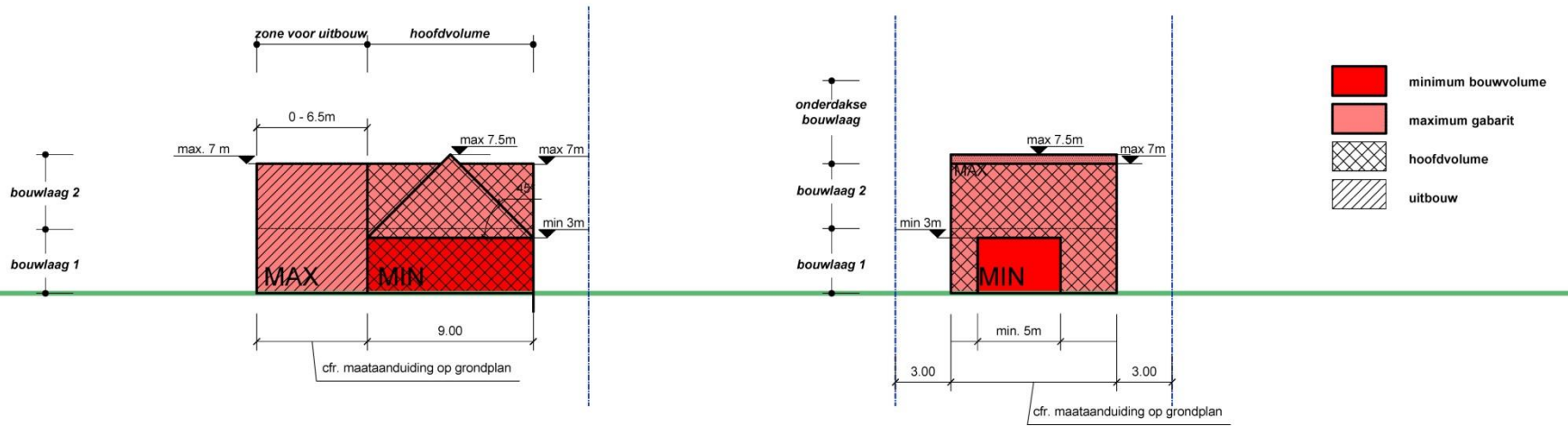


-  minimum bouwvolume
-  maximum gabarit
-  hoofdvolume
-  uitbouw

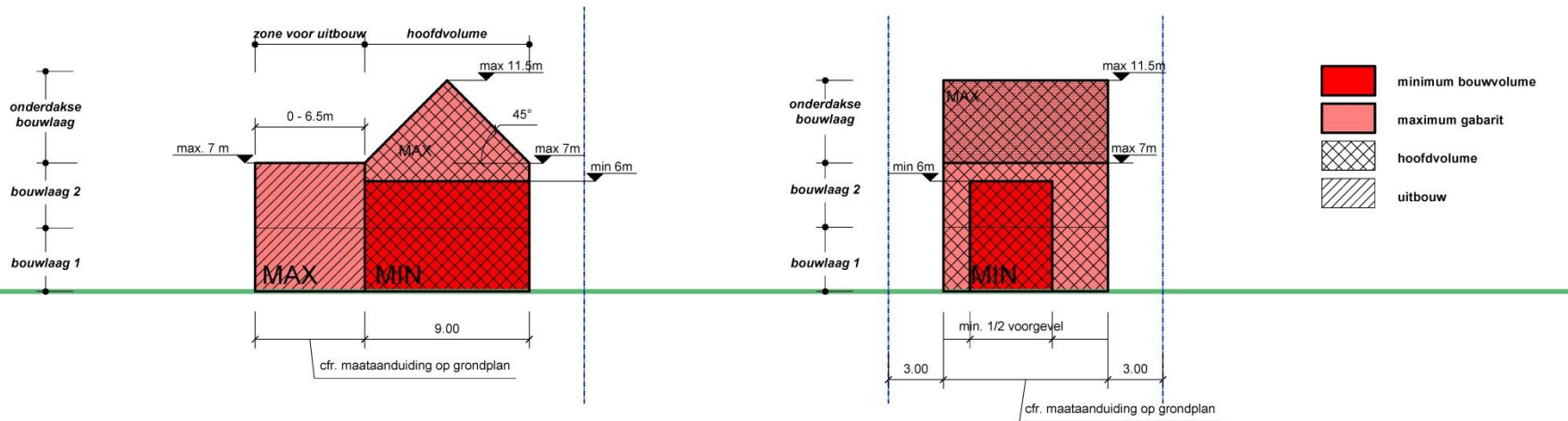
**HALFOPEN BEBOUWING (type 2)** lot 5, 6, 7, 8  
 verplicht plat dak



**OPEN BEBOUWING** lot 9  
vrije keuze hellend dak / plat dak (max 2 bouwlagen)



**OPEN BEBOUWING** lot 10 en 46  
vrije keuze hellend dak / plat dak



1.6.2.		<p><u>Uitbreidingszone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte (=nokhoogte) , 6.00 meter of 7.00 meter afhankelijk van het type bebouwing.</li> <li>• Plat dak is verplicht</li> </ul>
1.6.3.	zonnecellen geïntegreerd in het dak: zonnecellen verwerkt in de pannen of leien	<p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers, is algemeen toegelaten op platte daken en op hellende daken aan de achterzijde van de woning. In beide gevallen mogen zij echter niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. Specifiek wanneer, door de oriëntatie van de woning, zonnecellen enkel aan de straatzijde mogelijk zijn, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.</li> </ul>
1.7.		<p><u>Autostaanplaatsen</u></p>
	Er dient de mogelijkheid te zijn, per perceel, twee auto's te stallen. Het stallen van auto's kan gebeuren overdekt of in open lucht. Minimum 1 overdekte autostaanplaats is verplicht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen verplicht, al of niet overdekt.</li> <li>• Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.</li> <li>• Per woning is minstens één overdekte autostaanplaats verplicht.</li> <li>• De overdekte autostaanplaats die wordt ingericht, dient geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een (in pandige) carport begrepen.</li> </ul> <p>Een overdekte autobergplaats(en) kan eveneens geplaatst worden binnen de zone voor carport, berging en/of garage, grafisch aangeduid op het plan en moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien de carport/berging/garage geplaatst wordt dient deze geïntegreerd te zijn binnen de zone voor carport/berging/garage, grafisch aangeduid op het plan.</li> <li>• Per woning zijn maximaal twee overdekte autostaanplaatsen toegestaan</li> <li>• In deze zone zijn eveneens tuinbergingen, fietsbergingen en overdekte terrassen toegelaten.</li> <li>• Maximale oppervlakte: 21m<sup>2</sup></li> <li>• Maximale hoogte: 3.00m</li> </ul>

1.8.		<b>Deelzone: private tuinzone</b>
	<p>Bijgebouw: vrijstaande constructies in de tuinzone zoals bergingen, tuinhuisjes, ...  Er kan in de zone van G/C een carport/garage/ berging opgericht worden van maximaal 21m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. De private tuinzone is grafisch aangeduid. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.</li> <li>• In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten.</li> <li>• Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden, met uitzondering van lot 12, waar 40% van de grondoppervlakte van deze deelzone kan verhard worden.</li> </ul> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten. De maximale grondoppervlakte van alle bijgebouwen samen, met uitzondering van de zone voor een eventueel toegelaten garage/carport, bedraagt 16m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de private tuinzone kan één bijgebouw opgericht worden met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00m</li> <li>• Bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de achtergevel.</li> <li>• Maximaal 1 bouwlaag met plat dak mag worden voorzien.</li> <li>• Het bijgebouw dient ingeplant op minimum 1m van de zij- en/of achterka-velgrens.</li> <li>• Het dient ingeplant te worden op min. 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits wederzijds akkoord met de geuur kunnen de bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend. De materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>b. de laatst bouwende zal instaan voor de parament-afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.</li> </ol> </li> <li>• De gevallen en de plaats waar de bouw van een aparte garage of carport is toegestaan staan aangeduid op het verkavelingsplan. Die moeten zich, met uitzondering van het grondoppervlak, richten naar de toegelaten bouw- hoogte voor bijgebouwen.</li> </ul>

<b>1.9.</b>		<b>Zone voor erfdiensbaarheid</b>
	<p>De zones voor erfdiensbaarheid zijn aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Er wordt insgelijks ten titel van erfdiensbaarheid ten voordele van de verkochte ondergrond bedongen dat de eigenaars of pachter van de bovengrond geen gebouwen mogen oprichten op minder dan (3m) weerszijden uit de as van de leiding, noch vast mechanische of elektrische inrichtingen. Ingeval van overtreding van de bedingen die voorafgaan zal de maatschappij het recht hebben zonder voorafgaande ingebrekestelling, de opgerichte gebouwen te doen afbreken en de plaats in haar vroegere toestand te herstellen, dit alles op kosten van de overtreders, onverminderd de schadevergoeding waartoe die overtreders aanleiding zou kunnen geven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een erfdiensbaarheid van toegang en doorgang werd ten voordele van de verkochte ondergrond op de bovengrond van de hierboven beschreven stroken grond gevestigd.</li> <li>• Deze erfdiensbaarheid zal derwijze uitgeoefend worden dat de te plaatsen collectoren, leidingen ten allen tijde langs de bovengrond bewaakt, onderhouden en in voorkomend geval vervangen kunnen worden.</li> <li>• Er wordt insgelijks ten titel van erfdiensbaarheid ten voordele van de verkochte ondergrond bedongen dat de eigenaars of pachter van de bovengrond geen gebouwen mogen oprichten op minder dan (3m) weerszijden uit de as van de leiding, noch vast mechanische of elektrische inrichtingen.</li> </ul>
<b>1.10.</b>		<b>Afsluitingen</b>
	<p>Voortuinstrook: deel van het perceel gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn</p>	<p>Ten opzichte van het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de voortuinstrook kan de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds gerealiseerd worden in metselwerk, hout of levende haag.</li> <li>• De hoogte van deze afscheiding mag maximum 0.50 meter bedragen voor afsluitingen in hout of metselwerk. Voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1.50 meter bedragen.</li> <li>• Bovenop metselwerk kan een open hekwerk in metaal geplaatst worden tot een gezamenlijke hoogte van maximum 1.80 meter.</li> <li>• Om dit hekwerk te ondersteunen kunnen penanten voorzien worden met een maximale hoogte van 1 meter en een maximale sectie van 30 cm x 30 cm. De afstand tussen de 2 penanten bedraagt minstens 2 meter.</li> <li>• Specifiek voor de loten met de achtertuin en/of zijtuin langs de straatzijde is een afscheiding wel verplicht. In dit geval zijn enkel inheemse levende haagen toegelaten met een max. hoogte van 1,80 m (zie voorstel beeldkwaliteitsplan: 1,60 m met een speling in hoogte en laagte van 20 cm), de haag</li> </ul>



	<p>Toegelaten ter hoogte van de zij- en achter perceelgrenzen met uitzondering van de zijperceelgrenzen in de voortuinstrook, gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.</p>	<p>wordt versterkt met zwarte paal en draad met een max. hoogte van 1.50 m. Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daar waar de achter- en zijperceelgrenzen grenzen aan het groene openbaar domein, krijgen een licht doorzichtige grens in de vorm van een kastanje hekwerk, al dan niet gecombineerd met groen, max; hoogte 2 meter.</li> <li>• (verdere specificaties zie beeldkwaliteitsplan)</li> </ul> <p><u>Op de overige kavelgrenzen</u> is de plaatsing van erfscheidingen overal verplicht. De hoogte ervan mag max. 1,80 m afgestemd bedragen.</p> <p>Als erfscheidingen zijn toegelaten :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Inheemse levende hagen eventueel met zwarte paal en draad versterkt.</li> <li>2) Zwarte draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 1,80m.</li> </ol> <p>Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</p> <p>Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot max. 3,00m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00m.</p>
<p><b>1.11.</b></p>		<p><b>Materialen</b></p>
<p><b>1.11.1</b></p>	<p>Onderdelen: zowel gevel, schrijnwerk, dakbedekking, ...</p>	<p><b>11.1 Architectuur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse of klassieke en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving als in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</li> </ul>
<p><b>1.11.2</b></p>		<p><b>11.2 Gevelmaterialen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de afwerking van de gevel is in hoofddeorde enkel steenachtig materiaal toegelaten. Gevelsteen in tinten rood, bruin tot grijs (zie kleurenpalet voor zone 1 en 2 in bijgevoegd beeldkwaliteitsplan), natuursteen in harmonie met andere gevelafwerkingen of bepleistering in beige tinten zijn toegelaten. Kleurtinten bij geschakelde woningen zijn op elkaar afgestemd en wijken maar 1 toon lichter of 1 toon donkerder af.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accenten in nevenschikte orde uit bv. hout, aluminium, beton, ... zijn toegelaten.</li> <li>• PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</li> <li>• Zowel voor de gevel als voor het raamwerk zijn felle kleuren verboden.</li> </ul>
<b>1.11.3</b>		<b>11.3 Daken:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel pannen of leien zijn toegelaten.</li> <li>• De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van felle kleuren.</li> <li>• Glasvlakramen of lichtkoepels zijn toegelaten op de daken</li> <li>• Groendakafwerkingen zijn enkel toegelaten op de platte daken.</li> <li>• Dakterrassen kunnen afgewerkt worden in alle types van buitenvloerbekledingsmaterialen.</li> </ul>
<b>1.12.</b>		<b>Diversen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.</li> <li>• Het is niet toegelaten percelen samen te voegen . Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</li> <li>• Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.</li> </ul>