

LOT 5-8

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor een loten met vrijstaande woningen.	Bestemming: eengezinswoningen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woonsplitsing is beperkt toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevensbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Enkel functies complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of zelfstandige praktijkruimte zijn toegelaten, mits de vloeroppervlakte van deze functies max 40% van de totale bebouwde vloeroppervlakte op de gelijkvloerse verdieping.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bepaalde voorwaarden kunnen bovengronds bijgebouwen toegelaten worden. Carports worden toegelaten in de daarvoor voorziene strook.	Bestemming van bijgebouw kunnen zijn: hobbyruimte, bergplaats, tuinhuis. De voorwaarden betreffende plaatsing, oppervlakte en hoogte zijn verder beschreven. Carport kunnen voorzien worden binnen de bouwzone voor carports tussen de percelen 5 – 6 en 7 – 8

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen het project moet er voldoende	De niet-bebouwde gedeelten van het terrein worden ingericht

aandacht zijn voor kwalitatief groen met een maximale rust. De groenaanleg moet een uniform uitzicht hebben. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	als tuin, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen voortuin en zone voor tuinen achter de woning. De voortuinstrook mag enkel verhard worden als toegang naar garage, carport en voordeur. De zone gearceerd met streepjeslijnen op perceel 5 en 7 in de voortuinstrook kan enkel verhard worden in functie van strikt noodzakelijk oprit en toegang naar woning en carportzone. De rest van deze zone dient aangeplant te worden als intensieve groenzone met hoge heesters en hoogstammigen bomen.
--	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het masterplan is opgemaakt volgens het S-M-L-XL principe waarbij de S voorzien is aansluitend op de August Vermeylenlaan en XL voorzien is op de hoek van de Westendelaan en de Heirweg. De woning vormen de S schakel waarbij de overgang wordt gemaakt tussen de woningen in de August Vermeylenstraat en de M woonentiteiten.	Deze percelen zijn voorzien voor open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zones voor de inplanting van de woning staat aangeduid op het verkavelingsplan.	De inplanting van de woning kan enkel binnen de daartoe voorziene zone op deze percelen. De bouwdiepte bedraagt maximaal 16.00m voor lot 5 – 6 en 18.50m voor lot 7 - 8. De afstanden tot de rooilijn en overige grenzen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume kan mits te voldoen aan de een aantal minimum en maximum voorwaarden, krijg ekozen worden voor dit perceel. Dit laat de architect een ruime vrijheid om een kwalitatief volwaardig bouwconcept te creëren. Het ontwerp dient rekening te houden met privacy en oriëntatie.	GABARIET: Twee bouwlagen Dakvorm: plat dak Vloerplas: maximaal 45cm boven de as van de weg (3.06 TAW + 45cm = 3.51TAW) Bouwhoogte kroonlijst 6.50m boven vloerplas. Een architecturale coherente combinatie met platte daken is toegelaten. Platte daken op de verdieping mogen niet worden ingericht als

	dakterras. Inpandige terrassen op de verdieping zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de privacy van de naastliggende percelen, alsook de percelen in de Augustvermeulenstraat niet verstoren.
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt binnen het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoningen tot stand komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het residentiële karakter van dit project zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Het ontwerp voor ieder perceel moet onderling afgestemd worden met de andere percelen zodoende tot één architecturaal geheel te komen. Het ontwerp en aanvraag van ieder perceel zal hoe dan ook telkens afgetoetst worden met een volledig masterplan.	Vrije keuze,

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden afzonderlijk gebouwd van het hoofdgebouw. De oppervlaktes blijft beperkt tot 15m ² .	Maximum één bijgebouw toegelaten in te planten op minimum 0.5 en maximum 1m van de achterperceelsgrens; koppeling is toegelaten met een analoog bijgebouw op de zijdelingse perceelsgrens mits geschreven akkoord van beide eigenaars. Indien niet gekoppeld dan is het bijgebouw op te richten op minimum 1m van de zijdelingse perceelsgrens. Carport dienen ingeplant te worden in de daarvoor voorziene zone zoals aangeduid op plan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdgebouwen dienen beeldbepalend te zijn voor de verkaveling.	Maximale oppvlakte: 15m ² voor bijgebouwen. Carport binnen de aangeduide zone. De bouwhoogte van de bijgebouwen en carport is maximaal 2m50 tov het maaiveld. Plat dak verplicht.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een analoge vormgeving als het hoofdgebouw.	Duurzame houtmaterialen of baksteen gelijk aan het hoofdvolume.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen buiten de woningzone dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden.	Verhardingen kunnen voorzien worden in de voortuinstrook voor de realisatie van toegang tot garages, carport of inkomdeur. Tuinzone mag aangelegd worden met terras (max 1/3 van de resterende niet bebouwde ruimte mag verhard worden. Resterende gedeelte wordt voorzien van groenaanleg. De zone gearceerd met streepjeslijnen op perceel 5 en 7 in de voortuinstrook kan enkel verhard worden in functie van strikt noodzakelijk oprit en toegang naar woning en carportzone. De rest van deze zone dient aangeplant te worden als intensieve groenzone met hoge heesters en hoogstammigen bomen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen op de grenzen met het zorghotel en de camping dienen in onderling overleg aangelegd te worden zodat de privacy voor beide gevrijwaard wordt.	Op de rooilijn enkel hagen in 'fagus' van maximum 1.00m hoogte. Op de overige grenzen: hagen in 'fagus' met een hoogte van 1m80. in het verlengde van de gemene muur mag een tuinmuur voorzien worden over een diepte van 2m50, gemeten van de achtergevel van de woning en over een hoogte van 2m50.

Voorwaarden gemeentebestuur Middelkerke

- De voorwaarden in het advies van de gemeentelijke technische afdeling – dienst gebouwen- en domeinbeheer dd. 04/01/2018 dienen te worden nageleefd:
 - Ontwerp voorziet grèsbuizen diameter 400 en bestek diameter 250 → te controleren door het studiebureau.
 - Ontwerp vermeldt stankslot → alle huisaansluitputjes zijn te voorzien zonder stankafsluiter.
 - Advies aanvragen bij TMVW → mogelijkheid bestaat om een bergingsconstructie te voorzien zonder pompstation zodat gravitair geloosd wordt: in plaats van prefabputten van 2.30 diepte. Ter plaatse te bouwen betonput van 1.10 diepte en zelfde inhoud , ook in openbaar domein (wegenis) ofwel het voorzien van een waddy in de bestaande aanpalende groene zone.
 - Verbindingsweg : de huidige breedte van 5 meter op het einde van de August Vermeylenstraat aan te houden en niet te versmallen naar 4 meter die te smal is om te kruisen. De baan dichtert tegen huisnummer 5 te leggen.
 - Inspectieput D01 met spoelsysteem → hierop mogen geen DWA huisaansluitingen verbonden worden.
 - In ieder geval dienen minstens alle voorschriften van het standaardbestek 250 voor de wegenbouw versie 2.2 te worden gevolgd en rekening houdende met bovenvermelde voorschriften.

- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 22/11/2017 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5283> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De nieuw aan te leggen waterontvangers en de nieuwe wegenis moeten in onberispelijke staat zijn op het moment van de inlijving in het openbaar domein.
- Waarborgsom te storten indien de werken nog niet voltooid zijn bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen van de ééngezinswoningen.
- De wegeniszone (zowel straten als fietspaden), zoals voorzien op het plan kosteloze grondafstand dienen in een latere fase te worden ingelijfd in het openbaar domein.
- De afstand van de wegenis in de verkaveling dient op kosten en door toedoen van de verkavelaar/aanvrager worden verleden voor de notaris.
- Ten laatste bij de voorlopige oplevering van de wegenis- en rioleringswerken dient de bouwheer een as-buльдossier over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke conform de “Richtlijnen opmaak as-buльдplan” van Farys. Deze richtlijnen kan men verkrijgen op eenvoudig verzoek bij het gemeentebestuur Middelkerke of Farys.