

Goedgekeurd door de deputatie op 18 juni 2009 mits uitsluiting van de blauw omrande delen

GRUP ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Koksijde maart 2009

Gedeeltelijke herziening Grup1: De Noordduinen



Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KOKSIJDE

Ontwerp Gedeeltelijke herziening **GRUP 1 : DE NOORDDUINEN** (goedgekeurd door B.D. 13/04/2006)

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Coördinator Ruimtelijke Planning

Ruimtelijk planners

Geert Sanders

David Vandecasteele

Katrien Vervae

Wijzigingen

Tekenaar
Saskia David

Gedeeltelijk aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering en schriftelijke adviezen
Gedeeltelijk aangepast aan de opmerkingen van de adviezen tijdens het openbaar onderzoek

augustus '08
maart '09

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15-09-'08

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum

M. Vanden Bussche

het College van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavige groep voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van 06-10-'08 tot 05-12-'08

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum

M. Vanden Bussche

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 16-03-'09

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. Stekelorum

M. Vanden Bussche

5. Stedenbouwkundige voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN	
Verordenend	Toelichtend
Algemene stedenbouwkundige voorschriften – Er dient ten allen tijde gestreefd <u>naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening</u>. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. Hiervan kan beperkt worden afgeweken indien dit wordt ingegeven door de bestaande toestand en indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is. – Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen Deze kunnen toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke context. – <u>Peil gelijkvloers</u>: vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald. Het bestaande peil gelijkvloers vormt de uitgangspunt bij eventuele verbouwing en/of herbouwing. Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. Algemeen principe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden. – Het plaatsen van <u>reclamevoorzieningen</u> dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende geven. Het plaatsen van neonbakken is verboden. – Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes mogen niet opgericht worden. Installaties voor telefonie - ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing.	Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Bij het plaatsen van de noodzakelijke nutsvoorzieningen (o.a. water, gas, elektriciteit) er rekening gehouden te worden met o.a. volgende criteria : – Leidingen dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden en ondergronds te worden geplaatst – Bij plaatsing dient het bestaande duinenreliëf en aard ondergrond hersteld te worden (landschapsherstel) Milieutechnische ingrepen = bv. hemelwaterputten, omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, het aanleggen van IBA's, kleinschalige waterzuivering

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
	Verordend		Toelichtend
Zone 1 : zone voor meergezinswoningen	De gronden zijn bestemd voor wonen. In ondergeschikte orde zijn vrije beroepen toegelaten.		Zone 1 betreft twee braakliggende percelen.
Zone 2 : zone i.f.v. natuurontwikkeling	De gronden zijn bestemd als zone i.f.v. natuurontwikkeling en fungeert als als overgangszone naar natuurgebied. .		Een ondergeschikte functie betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.
Zone 3 : cultuurhistorisch waardevol park met ecologische waarde	De gronden zijn bestemd voor een cultuurhistorisch park met ecologische waarde, als onderdeel van de zuidelijk gelegen Duinenabdij. Opgravingen zijn mogelijk, waarbij de aanwezige natuurwaarden moeten behouden worden.		Het complex van de Duinenabdij bestaat uit een museumpark, onthaalinfrastructuur voor toeristen en recreanten, museum, nutgebouwtjes, kapel, parking, molenfaciliteiten, kunstwerken, wandelroute, fietsroute, ruïnes en natuurherstel.
BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VAN ZONE 1			
	– Plaatsing t.o.v. de rooilijn : op 0,00 m – Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen : op 0.00 meter. – Plaatsing t.o.v. achterperceelsgrenzen : minimum 10 meter De bouwdiepte is beperkt tot 15 meter. De bouwhoogte wordt beperkt tot max. 4 bouwlagen voor het eerste bouwperceel, dit is het perceel aansluitend aan het bestaande gebouw. De bouwhoogte voor het tweede bouwperceel is max. 3 bouwlagen. – 4 bouwlagen : max. kroonlijsthoogte : 12 meter, max. nokhoogte 18 meter. – 3 bouwlagen : max. kroonlijsthoogte: 9 meter, max. nokhoogte: 15 meter In het dakvolume kan max. één onderdakse woonlaag ingericht worden. Een architecturale verantwoorde dakuitbouw kan enkel in deze daklaag over maximaal 3/5 van de gevelbreedte. De dakvorm is vrij. De vrije zijgevel palend aan de zonegrens van zone 3 kan niet worden afgewerkt met een topgevel maar moet afgewerkt worden met een hellend dakvlak. De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.	Er dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden, waarbij de bestaande gabariet op de gemeenschappelijke perceelgrens richtinggevend is.	Achterperceelsgrens : hiermee wordt de uiterste grens van het perceel bedoeld, dus niet de zonegrens van zone 1. De bedoeling is om het bestaande bouwblok van vier bouwlagen en een dak af te bouwen naar 3 bouwlagen en een dak. Dakvorm is vrij mits een architecturaal verantwoorde overgang met de aangrenzende bebouwing.
VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT			
Bij nieuwbouw, verbouwingen en/of uitbreidingen dient de architectuur rekening te houden dat ze zichtbaar is vanuit het naastliggend natuurgebied. Zowel in materiaalgebruik, vormgeving en detaillering dient het voorstel zich te richten naar deze belangrijke omgevingsfactoren.			

INRICHTING EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN
– Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk stedenbouwkundige vergunning. – Nieuwe, kleine bouwwerken zoals een tuinhuis, zwembad, evenals beperkte verhardingen (terras)(enkel aansluitend bij de bestaande woning) zijn enkel toegelaten in de niet-bebouwde ruimte van zone 1. – Verplaatsbare speeltoestellen, verplaatsbare tuinornamenten (bijvoorbeeld zitbanken) zijn in zone 2 toegelaten, het plaatsen van verhardingen is niet toegelaten. De randen van zone 2 kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting , eventueel afgesloten met palen en draad met beperkte hoogte (max. 1,5 meter hoogte). Ter hoogte van deze randen dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gecreëerd te worden naar het achterliggende natuurgebied. – Zone 3 : Inzake de landinrichting van de Duinenabdij zijn de modaliteiten zoals aangegeven in het landinrichtingsproject 'inrichtingsplan de Duinenabdij fase 2', opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, van toepassing.