

## **RUP Koksijde centrum**

Gemeente Koksijde

Zeelaan 303

Brugge, maart 2008

# Verantwoording

Titel : RUP Koksijde centrum

Projectnummer : 184626

Documentnummer : 1

Revisie : 5

Datum : maart 2008

Auteur(s) : Karel Vanackere

e-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gecontroleerd : Karel Vanackere

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Karel Vanackere

Paraaf goedgekeurd :

# Inhoudsopgave

|         |                                                                                   |    |         |                                             |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|---------|---------------------------------------------|----|
| 1       | TOELICHTINGSNOTA .....                                                            | 5  | 1.5.1.2 | Aangrenzend .....                           | 15 |
| 1.1     | Inleiding .....                                                                   | 5  | 1.5.2   | Erfgoed .....                               | 15 |
| 1.2     | Afbakening en situering van het plangebied .....                                  | 6  | 1.5.3   | Bouwverordening .....                       | 15 |
| 1.2.1   | Op niveau van Koksijde – Bad .....                                                | 6  | 1.6     | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ..... | 16 |
| 1.2.2   | Op niveau het plangebied .....                                                    | 6  | 1.6.1   | Bindende bepalingen .....                   | 16 |
| 1.3     | Ruimtelijke context .....                                                         | 7  | 1.6.2   | Richtinggevend gedeelte .....               | 16 |
| 1.3.1   | Op niveau van Koksijde – Bad .....                                                | 7  | 1.7     | Uitdagingen voor het RUP .....              | 18 |
| 1.3.2   | Op niveau van het plangebied .....                                                | 8  | 1.7.1   | Analyse van de trends .....                 | 18 |
| 1.4     | Historische context .....                                                         | 10 | 1.7.2   | Uitdagingen .....                           | 26 |
| 1.4.1   | Inventaris bouwkundig erfgoed .....                                               | 10 | 1.8     | Visie en ruimtelijk concept .....           | 28 |
| 1.4.2   | Toepassing voor dit RUP .....                                                     | 10 | 1.8.1   | Doelstellingen .....                        | 28 |
| 1.4.2.1 | Historisch waardevolle straatsecties (foto's op plan bestaande<br>toestand) ..... | 11 | 1.8.2   | Concepten .....                             | 28 |
| 1.4.2.2 | Individuele gebouwen .....                                                        | 11 | 1.8.3   | Uitwerking concepten .....                  | 29 |
| 1.5     | Juridische context .....                                                          | 13 | 1.9     | Lijst met op te heffen bepalingen .....     | 31 |
| 1.5.1   | Gewestplan – Bijzondere Plannen van Aanleg .....                                  | 13 | 2       | VERORDENEND DEEL .....                      | 33 |
| 1.5.1.1 | Binnen het plangebied .....                                                       | 13 | 2.1     | grafisch plan .....                         | 33 |
|         |                                                                                   |    | 2.2     | stedenbouwkundige voorschriften .....       | 33 |
|         |                                                                                   |    | 2.2.0   | Algemene bepalingen .....                   | 33 |

## Inhoud (vervolg)

|        |                                                 |    |
|--------|-------------------------------------------------|----|
| 2.2.1  | Artikel 1: Centrumgebied.....                   | 37 |
| 2.2.2  | Artikel 2: Projectzone I: Koninklijke Baan..... | 41 |
| 2.2.3  | Artikel 3: Projectzone II: Westendestraat.....  | 45 |
| 2.2.4  | Artikel 4: Zone voor gesloten bebouwing.....    | 48 |
| 2.2.5  | Artikel 5: Residentieel woongebied .....        | 52 |
| 2.2.6  | Artikel 6: Zone voor hotel.....                 | 55 |
| 2.2.7  | Artikel 7: Centrum verblijfsgebied .....        | 57 |
| 2.2.8  | Artikel 8: Interne verdeelweg .....             | 58 |
| 2.2.9  | Artikel 9: Openbare vervoersas .....            | 59 |
| 2.2.10 | Artikel 10: Zone voor parking.....              | 60 |

# 1 TOELICHTINGSNOTA

## 1.1 INLEIDING

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koksijde besliste op 15 november 2004 een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de omgeving Zeelaan – Casino te Koksijde – Bad. Het studiebureau Grontmij werd op 23 november 2004 als ontwerper aangesteld.

De opmaak van het RUP gebeurt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit RUP vervangt het vigerend BPA Zeelaan (goedgekeurd bij MB 6.02.1986).

Om het proces voor de opmaak van het RUP te begeleiden, werd een werkgroep opgericht. Deze werkgroep bestaat, naast het studiebureau uit de bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente. Onderstaand stroomschema stelt het planvormingsproces schematisch voor.

| ... FASE       | DOCUMENTEN                                                            | OVERLEG                                                 | VERMOEDELIJKE TIMING                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Start          |                                                                       | Startoverleg                                            | 18 februari 2005                                 |
| Schets ontwerp | Startnota<br>Basiskaarten + schetsontwerp                             | Werkgroep                                               | 29 maart 2005<br>2 mei 2005                      |
| Voorontwerp    | 1° voorontwerp (concept)<br>2° voorontwerp                            | Werkgroep<br><br>College GECORO<br>Plenaire vergadering | Juni<br><br>Okt. – dec 2005<br><br>februari 2006 |
| Procedure      | Voorlegging ontwerp voor voorlopige vaststelling door de gemeenteraad |                                                         |                                                  |
|                | Voorlopige vaststelling ontwerp door gemeenteraad                     |                                                         | 2 juli 2007                                      |
|                | Openbaar onderzoek                                                    |                                                         | 13-08-2007 – 12-10-2007                          |
|                | Behandelen bezwaarschriften GECORO                                    |                                                         |                                                  |
|                | Aanpassingen                                                          | Projectteam                                             |                                                  |
|                | Voorlegging ontwerp voor definitieve vaststelling door gemeenteraad   |                                                         |                                                  |
|                | Definitieve vaststelling door gemeenteraad                            |                                                         |                                                  |

## 1.2 AFBAKENING EN SITUERING VAN HET PLANGEBIED

### 1.2.1 Op niveau van Koksijde – Bad

Het plangebied omvat een belangrijk deel van het centrumgebied van Koksijde – Bad. Het gaat meer specifiek om de omgeving van de commerciële assen Zeelaan en Koninklijke Baan.

### 1.2.2 Op niveau het plangebied

De afbakening van het plangebied van dit RUP is grotendeels gebaseerd op de afbakening van het BPA Zeelaan.

Dit BPA omvat een belangrijk deel van het centrumgebied van Koksijde – Bad. Koninklijke Baan en Albert Bliecklaan vormen de noordelijke en zuidelijke grens. De as Zeelaan – Boulognestraat – Vlaanderenstraat – Lalouxlaan – Bosquetiastraat begrenst het BPA aan de westzijde. De as Duinbergenstraat – Hertstraat flankiert het plangebied van het BPA aan de oostzijde. Met dit RUP wensen we de vigerende voorschriften van het BPA te herbekijken in functie van de recente ontwikkelingen binnen het centrumgebied. De gewenste ruimtelijke structuur uit het GRS fungeert hierbij als kader.

Het plangebied voor het RUP is echter ruimer dan het BPA:

- Aan de oostzijde nemen we de bouwblokken tussen Duinbergenstraat en de as Bauwenslaan – P. Sorellaan op in het plan. Deze bouwblokken vormen een overgangsgebied tussen het centrum en de Quartier Sénégalais. Zaak is met dit RUP over een ruimtelijk beleidskader te beschikken om de bebouwingsdruk en de ontwikkeling van niet – residentiële functies in dit overgangsgebied op gepaste wijze te begeleiden.

- Aan de westzijde nemen we het bouwblok tussen Zeelaan, Koninklijke Baan en M. Blieckstraat mee op in het plangebied. Dit gebied maakte deel uit van het vervallen BPA Casino. Met dit RUP wensen we opnieuw over een ruimtelijk beleidskader te beschikken om appartementsbouw en de ontwikkeling van niet – residentiële functies in het gebied optimaal te begeleiden.

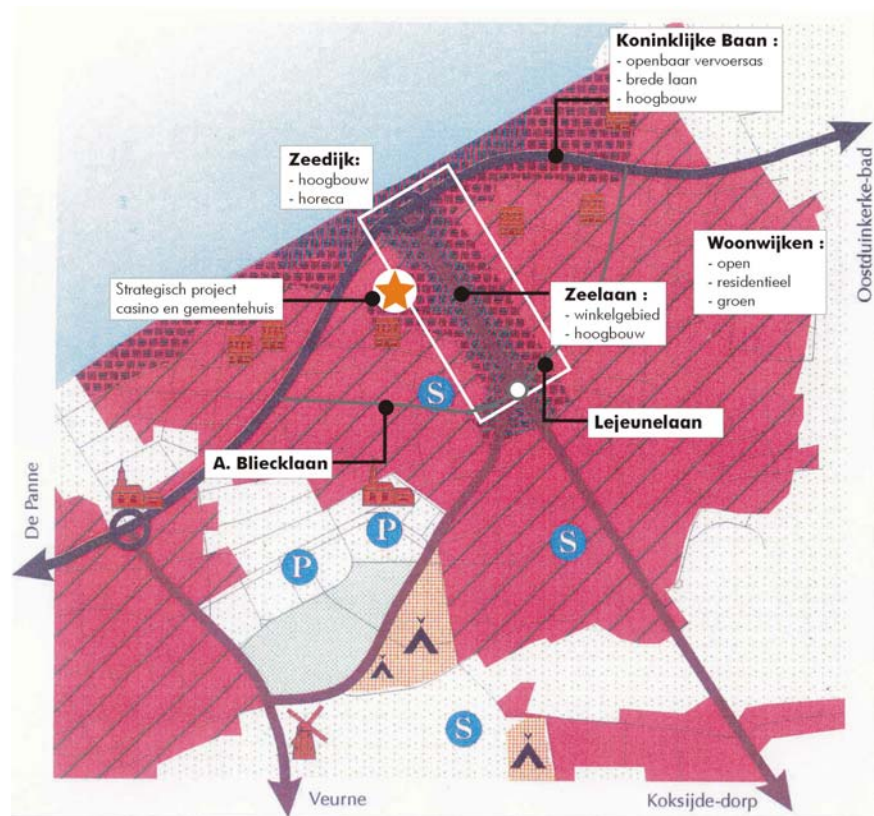


Figuur 1 : Afbakening plangebied (Basis : orthofoto GIS West)

### 1.3 RUIMTELIJKE CONTEXT

#### 1.3.1 Op niveau van Koksijde – Bad

Het plangebied behoort tot het centrumgebied van Koksijde – Bad. Volgende elementen zijn structurerend op niveau van de kern:



Figuur 2 : Ruimtelijke context op niveau van Koksijde – Bad (Bron : Koksijde, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, informatief gedeelte)

#### Zeelaan : hoofdstructuur

De Zeelaan vormt samen met de Zeedijk de hoofdstructuur van het centrumgebied. Hij verbindt de Zeedijk met Koksijde – Dorp. Deze as kent een tweeledige opbouw.

Ten noorden van de kruising met de Van Buggenhoutlaan primeert appartementsbouw. Deze strook takt aan op het front van hoogbouw op de Zeedijk. Daarnaast kenmerkt dit gebied zich door de aanwezigheid van kleinhandel en horeca. In combinatie met de strategische ligging geeft dit de Zeelaan een belangrijke uitstraling als toeristisch winkelgebied.

Het zuidelijk deel van de Zeelaan kent een meer residentieel karakter. We vinden hier hoofdzakelijk laagbouw terug. Een duinengordel zorgt voor de ruimtelijke scheiding tussen Koksijde – Bad en Koksijde – Dorp.

#### Koninklijke Baan: openbaar vervoersas

De Koninklijke Baan draagt een belangrijke functie als openbaar vervoersas. De baan vormt immers het traject voor de kusttram. Daarnaast vervult deze weg ook een belangrijke rol in de ontsluiting van het centrumgebied, enerzijds in de richting van Oostduinkerke – Bad, anderzijds in de richting van De Panne. De Zeelaan verbindt Koksijde – Bad met Koksijde – dorp.

De Koninklijke Baan kent een zeer breed profiel en maakt een slingerende beweging doorheen het centrumgebied. Ter hoogte van de kruising met de Zeelaan is de afstand tot de Zeedijk het geringst. De strategische ligging betreft deze omgeving in de ontwikkelingen van Zeelaan en Zeedijk. De aanwezige kleinhandel en horeca functioneren als uitloper van het kernwinkelgebied rond Zeelaan. De aaneengesloten hoogbouw vormt een volwaardige tegenhanger van de bebouwing op de Zeedijk. Ten oosten en ten westen van deze versmalling kent de bebouwing een meer residentieel karakter.

### A. Bliecklaan – Lejeunelaan: residentiële as

Deze as loopt in een boog doorheen het centrumgebied en vormt a.h.w. het “spiegelbeeld” van de Koninklijke Baan. Ze draagt een minder breed profiel dan de Koninklijke Baan, maar vervult een belangrijke rol in de interne ontsluiting van het centrumgebied. Deze as kent hoofdzakelijk een residentieel karakter. Enkel ter hoogte van de kruising met de Zeelaan vinden we hoogbouw terug.

### Gordel van residentiële woonwijken

Residentiële woonwijken flankeren het kerngebied. De wijken onderscheiden zich van het centrumgebied door de dominantie van open bebouwing en laagbouw en door hun groen karakter. Bepaalde delen van deze gordel zijn planmatig aangelegd en dragen een belangrijke historische betekenis (bvb. Quartier Sénégalais).

### Strategisch project Casino - gemeentehuis

Tussen Kursaal en Zeelaan bevindt zich het casino. Aansluitend op het casino wordt het nieuwe gemeentehuis gebouwd.

### 1.3.2 Op niveau van het plangebied



Figuur 3 : Ruimtelijke context op niveau van het plangebied (Basis : ortofoto, GIS West)

### **Zeelaan: winkelstraat - tweeledige opbouw**

De Zeelaan kenmerkt zich als winkelstraat. De kleinhandel- en horecazaken bevinden zich voornamelijk op de gelijkvloerse verdieping. Het merendeel van de handelspanden kennen een uitbouw op de gelijkvloerse verdieping. Het voorkomen van deze uitbouwen is typisch voor de kustgemeenten en verwijst naar de oorsprong van het nederzettingsspatroon als villawijk.

De bebouwing in de straat vertoont een tweeledige opbouw. Het deel tussen Sorellaan en Koninklijke Baan kenmerkt zich door hoogbouw van 4 tot 6 bouwlagen. De dakvorm is hoofdzakelijk plat met een technisch verdiep. Het deel tussen Sorellaan en Bliccklaan – Lejeunelaan kenmerkt zich door middelhoogbouw van gemiddeld 3 tot 4 bouwlagen. De straat vertoont hier immers een iets smaller profiel. In tegenstelling tot het noordelijk deel primeert de hellende dakvorm. Ter hoogte van de kruising met de as Zonder Zorgstraat – Lalouxlaan en de kruising met de as Lejeunelaan – Bliccklaan vinden we lokale verdichtingspunten terug met hoogbouw van méér dan vier bouwlagen.

### **Koninklijke Baan**

De Koninklijke Baan vertoont een zeer breed profiel. De kant van de Zeedijk kenmerkt zich door hoogbouw van 4 tot 6 bouwlagen (met technisch verdiep). De zuidflank van de straat is lager van bebouwing (3 tot 4 bouwlagen). Verspreid komen een aantal kleinhandelszaken voor. In de omgeving van de Zeelaan vinden we een concentratie aan horeca terug. De straatwand is overwegend gesloten, maar wordt op een aantal plaatsen onderbroken door toegangen tot garages.

### **Woonwijken**

Ten oosten van de Bauwenslaan bevindt zich de “Quartier Sénégalais”, een wijk uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, ontworpen volgens het tuinwijk-

principe. Typerend is het stervormige stratenpatroon en de concentratie aan historisch waardevolle woningen. De talrijk aanwezige tuinen geven het gebied een groen uitzicht.

Ook ten westen van de Bosquetiastraat vinden we een planmatig aangelegde woonwijk terug. Open bebouwing primeert. De aanwezige tuinen geven de wijk een groen karakter.

### **Overgangsgebied**

Het gebied tussen de bebouwing van Zeelaan en Koninklijke Baan en bovenvermelde woonwijken kent een meer diffuus karakter. Morfolo-gisch gezien vormt het gebied de overgang tussen het dicht bebouwd centrumgebied en de flankerende woonwijken. Gesloten bouwvormen prime-ren, maar op een aantal plaatsen vinden we ook open bebouwing terug (hoek Duinbergenstraat – Mariastraat, bouwblok tussen Sperwerstraat en Gulden Vlieslaan). De bouwhoogte is variabel. Het merendeel van de gebouwen telt 3 à 4 bouwlagen. Op een aantal plekken is hoogbouw aanwezig (5 of 6 bouwlagen).

## 1.4 HISTORISCHE CONTEXT

### 1.4.1 Inventaris bouwkundig erfgoed

In opdracht van de gemeente werd een inventaris opgemaakt van het bouwkundig erfgoed in het centrumgebied<sup>1</sup>. Hierbij werd gebruik gemaakt van een waardebeoordeling, teneinde voldoende doorwerking te krijgen voor de opmaak van een RUP. Elk van de gebouwen in het centrumgebied werd geëvalueerd op basis van volgende criteria:

- **STIJL:** neostijlen, cottage, art deco, modernisme, internationale stijl, hoeve
- **AUTHENTICITEIT:** de oudste cottages en vissershuisjes zijn beeldbepalend voor de architectuur in de gemeente. Zij hebben tot op vandaag een invloed op de kustarchitectuur en worden daarom hoger gewaardeerd.
- **VERSTORING:** nagaan of het gebouw wordt verstoord door verbouwingen
- **CONTEXT:** de gebouwen die passen in de context van de kustarchitectuur worden hoger gewaardeerd. Hierbij werd rekening gehouden met bepaalde kenmerken zoals in- en uitspringende volumes, vensters met roedeverdeling, boogvormige muuropeningen, enz. Daarnaast wordt gezocht naar gezamenlijke kenmerken van de architectuur in een straat. Verder wordt nagegaan of de gebouwen inspelen op hun strategische ligging, de natuurlijke omgeving of het reliëf.
- **PLAATS IN EEN ARCHITECTONISCH OEUVRE:** gebouwen van bekende architecten nemen een plaats in hun oeuvre in.

Op basis van deze criteria komt men tot volgende waardebeoordeling:

**4:** zeer gedenkwaardig

**3:** gedenkwaardig

**2:** waardevol

**1:** begeleidend waardevol

**0:** past niet in het kader van de kustarchitectuur of gebouwd uit voornamelijk commerciële overwegingen

Het plan bestaande feitelijke toestand geeft de door de gemeenteraad goedgekeurde waardebeoordeling van het erfgoed weer (enkel de categorie 4).

### 1.4.2 Toepassing voor dit RUP

Van alle zeer gedenkwaardige gebouwen binnen het plangebied werd een foto gemaakt. De situering met de bijhorende nummers van de foto's staan aangeduid op het plan bestaande feitelijke toestand. Onderstaande tabel lijst de historisch waardevolle gebouwen binnen het plangebied op zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 februari 2007. Een eerste deel van de tabel vermeldt, naast de ligging van het goed, de conclusies uit de erfgoedstudie. In een tweede deel van de tabel wegen we de historische waarde van het pand verder af op basis van de ruimtelijke context. Op die manier komen we tot een aantal concrete voorstellen in verband met de behandeling van het erfgoed in dit RUP. Deze voorstellen worden verder toegelicht bij het verder uitwerken van de visie over het plangebied.

<sup>1</sup> Inventaris bouwkundig erfgoed in opdracht van gemeente Koksijde, in de gemeenteraad van 26 februari 2007 werd de lijst van gebouwen met 4 sterren goedgekeurd (besluit in bijlage).

#### 1.4.2.1 Historisch waardevolle straatsecties (foto's op plan bestaande toestand)

| LIGGING                                                                           | MOTIVATIE                                                                | BEOORDELING INVENTARIS               | AFWEGING                                                                                                                | VOORSTEL BEHANDELING IN RUP                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Hoek Vlaanderenstraat (20, 22, 24, 26, 28)- Kursaallaan + Bosqueti-<br>astraat 14 | Rij van aaneengesloten cottagewoningen uit de jaren 1910 en interbellum. | Zeer gedenkwaardig                   | Deze straatsectie is in zijn geheel zeer goed bewaard gebleven.                                                         | Beschermen gebouwenpatrimonium                                           |
| Kursaallaan(15, 17, 21, 25, 27, 29)                                               | Cottagewoningen van vóór WOI, gebouwd op voormalige dijk.                | Gedenkwaardig tot zeer gedenkwaardig | Een aantal woningen zijn sterk verbouwd en hebben hierdoor een deel van hun authenticiteit verloren.                    | Beschermen meest waardevolle gebouwen, aangeduid als zeer gedenkwaardig. |
| Hoek Lejeunelaan (11, 13)- Hertstraat                                             |                                                                          | Gedenkwaardig tot zeer gedenkwaardig | Hoekperceel met aangrenzende woningen                                                                                   | Beschermen meest waardevolle gebouwen, aangeduid als zeer gedenkwaardig  |
| Mariastraat (2, 4, 6, 8) Duinbergenstraat (1, 3)                                  |                                                                          | Gedenkwaardig tot zeer gedenkwaardig | Woning op de hoek is beeldbepalend. Woningen langs de Mariastraat en de Duinbergenstraat vormen een aansluitend geheel. | Beschermen meest waardevolle gebouwen, aangeduid als zeer gedenkwaardig  |

#### 1.4.2.2 Individuele gebouwen

| LIGGING       | MOTIVATIE | BEOORDELING INVENTARIS | AFWEGING                           | VOORSTEL BEHANDELING IN RUP                |
|---------------|-----------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Hertstraat 33 |           | Zeer gedenkwaardig     | Vrijstaande woning. Beeldbepalend. | Behoud historische context van het gebouw. |

| LIGGING                                                    | MOTIVATIE                                                                          | BEOORDELING INVENTARIS |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Hoek Westen-<br>destraat (33)-<br>Duinbergenstraat<br>(25) |                                                                                    | Zeer gedenkwaardig     |
| P. Sorellaan 39-<br>41                                     | Cottagewoningen uit<br>het interbellum (arch.<br>G. Lejeune)                       | Zeer gedenkwaardig     |
| Hoek Duinber-<br>genstraat (30)-<br>Sperwerstraat (1)      |                                                                                    | Zeer gedenkwaardig     |
| F. Ropsweg 7                                               | “Tower Cottage” +<br>“Mon Foyer” : villa in<br>cottagestijl (arch. E.<br>Descamps) | Zeer gedenkwaardig     |
| Zouavenlaan 13                                             |                                                                                    | Zeer gedenkwaardig     |

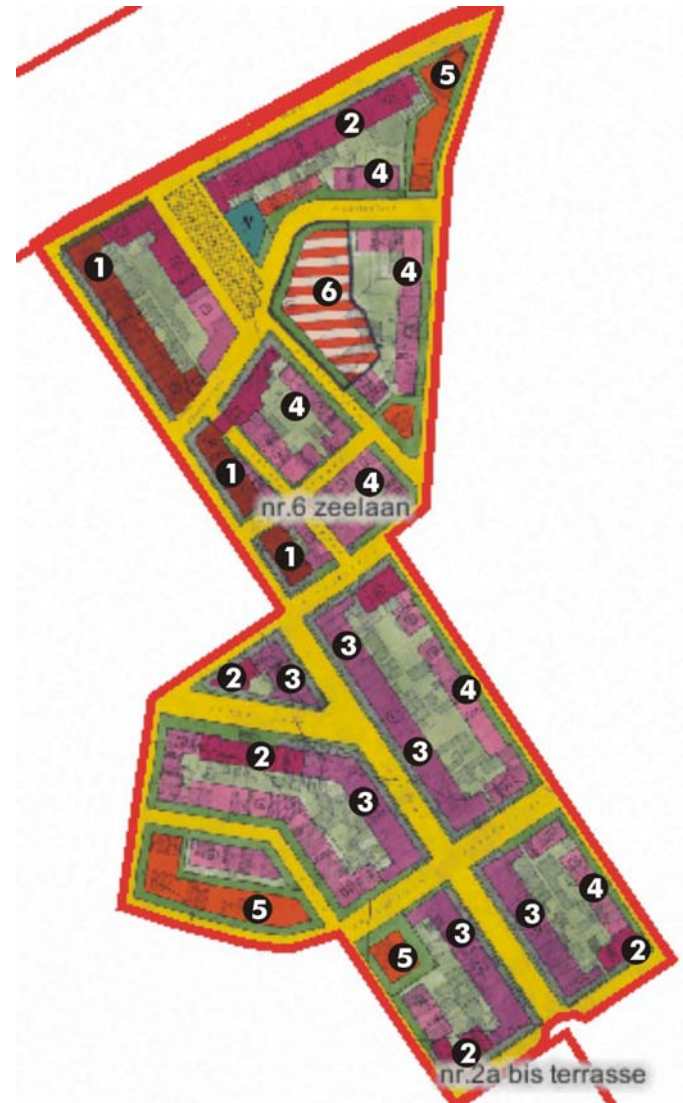
| AFWEGING                                                                                               | VOORSTEL BEHANDELING IN RUP     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Koppelbouw van historische woningen.<br>Hoekperceel. Beeldbepalend.                                    | Behoud historische context      |
| Koppelbouw van historische woningen.<br>Hoekperceel. Beeldbepalend. Grenst aan<br>Quartier Sénégalais. | Behoud historische context      |
| Koppelbouw van historische woningen.<br>Hoekperceel. Beeldbepalend.                                    | Behoud historische context      |
| Hoekperceel. Sterk beeldbepalend. Belang-<br>rijke historische waarde.                                 | Beschermen gebouwenpatrimonium. |
|                                                                                                        | Beschermen gebouwenpatrimonium  |

## 1.5 JURIDISCHE CONTEXT

### 1.5.1 Gewestplan – Bijzondere Plannen van Aanleg

#### 1.5.1.1 Binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen in woongebied. Deze gewestplanbestemming werd voor het betrokken gebied verder verfijnd via BPA Zeelaan (MB. 28.04.1992).



Figuur 4 : BPA Zeelaan (MB 28.04.1992) (Basis : OC GIS Vlaanderen)

|   |                           |                                                                                                                                             |
|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen als hoofdbestemming</li> <li>• Detailhandel, horeca, kantoren als nevenbestemming</li> </ul> |
|   | Maximale terreinbezetting | 100% binnen de 15m, nadien 50%                                                                                                              |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 bouwlagen + technisch verdiep</li> <li>• Dakvorm : plat</li> </ul>                               |

|   |                           |                                                                                                                                             |
|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen als hoofdbestemming</li> <li>• Detailhandel, horeca, kantoren als nevenbestemming</li> </ul> |
|   | Maximale terreinbezetting | 100% binnen de 15m, nadien 50%                                                                                                              |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 bouwlagen + technisch verdiep</li> <li>• Dakvorm : plat</li> </ul>                               |

|   |                           |                                                                                                                                             |
|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen als hoofdbestemming</li> <li>• Detailhandel, horeca, kantoren als nevenbestemming</li> </ul> |
|   | Maximale terreinbezetting | 100% binnen de 15m, nadien 50%                                                                                                              |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 bouwlagen</li> <li>• Dakvorm : hellend</li> </ul>                                                |

|   |                           |                                                                                                                                             |
|---|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen als hoofdbestemming</li> <li>• Detailhandel, horeca, kantoren als nevenbestemming</li> </ul> |
|   | Maximale terreinbezetting | 100% binnen de zone op plan aangeduid, nadien 50%                                                                                           |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 bouwlagen + technisch verdiep</li> <li>• Dakvorm : plat</li> </ul>                               |

|   |                           |                                                                                               |
|---|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen als hoofdbestemming</li> </ul>                 |
|   | Maximale terreinbezetting | Max. 250m <sup>2</sup> , min. 80m <sup>2</sup>                                                |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2+1 bouwlaag</li> <li>• Dakvorm : hellend</li> </ul> |

**Volgende zone werd onthouden van goedkeuring:**

|   |                           |                                                                                                                          |
|---|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Bestemming                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectzone in functie van woningbouw, in combinatie met kleinhandel</li> </ul> |
|   | Maximale terreinbezetting | Max. 50%                                                                                                                 |
|   | Gabariet                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 bouwlagen</li> </ul>                                                          |

Het bouwblok tussen M Bliccklaan en Zeelaan, alsook het bouwblok tussen Ropsweg en Boulognestraat maakte deel uit van het vervallen BPA Casino.

### 1.5.1.2 Aangrenzend

#### **BPA Zeedijk**

Het BPA Zeedijk (MB 17.06.1991) omvat het gebied tussen Koninklijke Baan en de Zeedijk. Langs de Koninklijke Baan wordt het bouwen in 6 bouwlagen met een technisch verdiep toegestaan.

#### **BPA 2a bis terrasse**

Het BPA 2a bis terrasse (MB 30.12.1991) bevindt zich tussen de A. Bliccklaan en de J. Van Buggenhoutlaan. De maximaal toegelaten bouwhoogte voor het perceel op de hoek van beide straten bedraagt 5 bouwlagen (+ 1 verdiep onder het dak), mits geleidelijke overgang naar aanpalende lagere bebouwing.

### 1.5.2 Erfgoed

Beschermd dorpsgezicht: Quartier Sénégalais (MB 11.06.2001)

### 1.5.3 Bouwverordening

Koksijde beschikt over een gemeentelijke bouwverordening op afsluitingen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 19.04.2004 en Bestendige Deputatie op 24.06.2004.

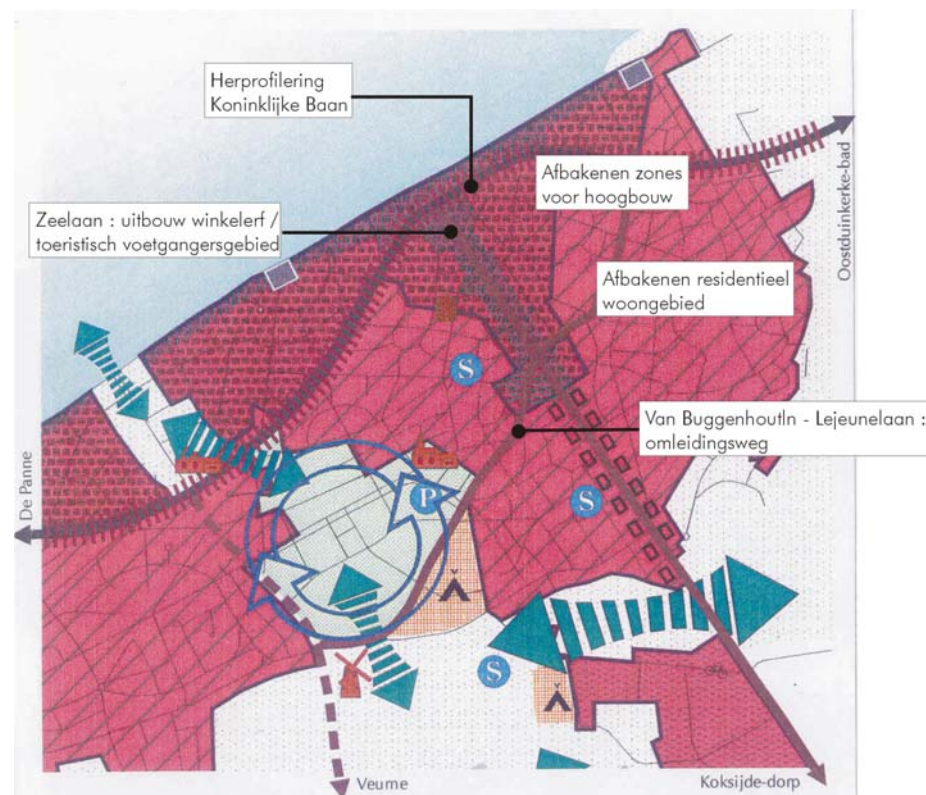
## 1.6 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

### 1.6.1 Bindende bepalingen

| ACTIE                                                                                                                                | RANDVOORWAARDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Huisvesting</b><br>Bestaande bouwverordeningen op elkaar afstemmen<br><br>Afbakenen zones voor hoogbouw en appartementsvilla's | De nodige aandacht gaat hierbij uit naar de verordeningen omtrent bouwhoogten en de minimale woonkwaliteitseisen van zowel permanente woningen als vakantiewoningen.<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Ten zuiden van de Koninklijke Baan zijn hoogbouw en appartementsvilla's enkel toegelaten langs de verbindingswegen tussen badplaatsen en dorpen</li> <li>Afweging op basis van de bestaande morfologische structuur en de kwaliteit van het bouwblok</li> </ul> |
| <b>2. Handel en bedrijvigheid</b><br>Beperken van grootschalige detailhandel                                                         | Nieuwe grootschalige winkels worden geweerd uit de handelscentra van Koksijde door een maximale verkoopvloeroppervlakte vast te leggen in een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 1.6.2

### Richtinggevend gedeelte



Figuur 5 : Gewenste ruimtelijke structuur voor Koksijde – Bad (Koksijde, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, richtinggevend gedeelte)

| RUIMTELIJK ELEMENT                   | BELEID                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ACTIE                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Huisvesting</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |
| Omgeving Zeelaan en Koninklijke Baan | <p>Sturend beleid op het gebied van hoogbouw en appartementsvilla's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afwegen op basis van morfologische structuur en de kwaliteit van de bouwblokken</li> </ul>                                                                                                    | Afbakening van de zones en vastleggen van stedenbouwkundige richtlijnen in RUP                                                                     |
| Woonwijken                           | <p>Behoud residentieel en groen karakter</p> <p>Sturend beleid appartementsvilla's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afwegen op basis van morfologische structuur en de kwaliteit van de bouwblokken</li> <li>enkel langs invalswegen of binnen bestaande zones voor appartementsvilla's</li> </ul> | Afbakening van de zones en vastleggen van stedenbouwkundige richtlijnen in RUP                                                                     |
| <b>2. Handel en bedrijvigheid</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                    |
| Zeelaan                              | <p>Versterken van het gebied als toeristisch winkelgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>versterken link tussen Zeedijk en Zeelaan</li> <li>Ondersteunen voetgangersgebied</li> </ul>                                                                                                            | <p>Herinrichting van de Koninklijke Baan t.h.v. de kruising met de Zeelaan</p> <p>Verkeersarm maken van de Zeelaan tijdens toeristisch seizoen</p> |

| RUIMTELIJK ELEMENT                   | BELEID                                                                                                                    | ACTIE                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. Toerisme en recreatie</b>      |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                          |
| Ganse plangebied                     | <p>Ondersteunen permanente bewoning versus vakantiewoningen</p> <p>Minimale verblijfskwaliteit voor verblijfswoningen</p> | Afbakenen zones voor appartementsvilla's                                                                                                                                                 |
| <b>4. Verkeer en vervoer</b>         |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                          |
| Koninklijke Baan                     | <p>Verkeersveiliger maken</p> <p>Voorrang openbaar vervoer</p>                                                            | <p>Herinrichting volgens 2 X 1 – profiel</p> <p>Alternatief voor doorgaand autoverkeer vanuit oost-duinkerke via Lejeunelaan – Van Buggenhoutlaan naar de Koninklijke Prinslaan (N8)</p> |
| Jaak Van Bugenhoutlaan – Lejeunelaan | Omleidingsweg voor Koksijde – bad                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
| Zeelaan                              | Lokale verbindingsweg                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |
| Omgeving Marktplaats - Kerkplein     | Versterken en promoten als randparking                                                                                    |                                                                                                                                                                                          |

## 1.7 UITDAGINGEN VOOR HET RUP

In deze paragraaf gaan we na welke uitdagingen de basis vormen voor de opmaak van dit RUP. Deze uitdagingen zijn op hun beurt gebaseerd op een analyse van de trendmatige ontwikkeling van het plangebied, d.w.z. een ontwikkeling binnen de huidige vigerende juridische context.

### 1.7.1 Analyse van de trends

#### Tweede verblijfstoerisme

De sterke ontwikkeling van het tweede verblijfstoerisme heeft belangrijke ruimtelijke gevolgen. De hoge bebouwingsdruk zorgt ervoor dat binnen de vastgestelde gabarietgrenzen gestreefd wordt naar een maximale benutting. Dit leidt vaak tot architectonisch kwaliteitsverlies en een verminderde woonkwaliteit (kleinere woonunits, gebrek aan voldoende buitenruimte). Daarnaast houdt deze trend belangrijke gevolgen in voor de ganse woonbuurt. Het evenwicht met het permanent verblijven raakt verstoord. Bijkomende woonunits zorgen immers voor een toenemende parkeerdruk en leegstaande gebouwen buiten het seizoen.

#### Kleinhandel en reca

Binnen de kleinhandel en horeca laat de schaalvergroting zich gevoelen. De verkoopvloeroppervlakte neemt toe. Om deze oppervlakte te bekomen worden percelen samengevoegd of wordt naast de gelijkvloerse verdieping ook de eerste verdieping aangesproken voor handelsdoeleinden.

#### Hotels

De interesse voor kortverblijven zit in de lift. Binnen het plangebied dient dan ook gezocht te worden naar mogelijkheden om de vraag naar overnachtingsmogelijkheden op te vangen. Hierbij stelt zich ook de vraag

naar de verwevenheid met het wonen. Onderzocht moet worden of hotels lokaal niet in een aparte zone dienen opgenomen te worden.

#### Identiteitsverlies

Binnen het plangebied is een waardevol gebouwenpatrimonium aanwezig. De erfgoedstudie duidt binnen het plangebied 29 gebouwen aan die beschermingswaardig zijn of in elk geval als zeer gedenkwaardig moeten behouden blijven:

- “Les Herbes Folles”, Bosquetiastraat 44
- Duinbergestraat 1
- “Bourrasgue” Duinbergenstraat 3
- “George”, Duinbergenstraat 25
- “Printania”, Duinbergenstraat 30
- “La Pergola” Hertstraat 17
- Hertstraat 33
- “Villa Hélène” Kursaallaan 15
- “Villa Miquette”, Kursaallaan 17
- “Eastwell”, Kursaallaan 21
- “Cinderella”, Kursaallaan 25
- “Riskoulah”, Kursaallaan 27
- “Mon Caprice”, Kursaallaan 29
- “Amatchi”, Lejeunelaan 9
- “Renanto”, Lejeunelaan 11
- “Pinot Blanc”, Mariastraat 2
- “Grains de Sable”, Mariastraat 4
- Mariastraat 6
- “Perino” Mariastraat 8
- “Tower Cottage” + “Mon foyer”, F. Ropsweg 7
- “Poupette”, P. Sorellaan 39
- “Mazette”, P. Sorellaan 41
- “Nos Gosses”, Sperwerstraat 1
- “Les Liserons”, Vlaanderenstraat 20
- “Les Graminées”, Vlaanderenstraat 22

- “Les Pâquerettes”, Vlaanderenstraat 24
- “Les Eglantines”, Vlaanderenstraat 26
- “Les Muguets”, Vlaanderenstraat 28
- “Viginette”, Westendestraat 33
- “De Maretak”, Zouavenlaan 13

Dit gebouwenpatrimonium bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van de kern. Geén van deze gebouwen is echter op vandaag beschermd als monument. Binnen het vigerend BPA wordt géén rekening gehouden met de historiciteit van gebouwen. We zien dan ook oude gebouwen stelselmatig verdwijnen. Indien de gebouwen toch bewaard blijven, worden ze vaak zwaar verbouwd waardoor de authenticiteit verloren gaat. Nieuwe bouwprojecten wijzigen de historische context waarin de gebouwen zich bevinden, wat indirect ook zijn gevolgen heeft voor de authenticiteit en de uitstraling van het historisch pand. Tenslotte houdt ook de commercialisering van het pand vaak negatieve gevolgen in voor het historische karakter ervan, getuige de historische gebouwen in de Zeelaan.

In de periode 2004-2006 werd de inventaris van het bouwkundige erfgoed van de gemeente Koksijde opgemaakt. Om deze inventaris te koppelen aan het gemeentelijke stedenbouwbeleid, werd aan elk pand dat in deze inventaris werd opgenomen een waardecode toegekend, gaande van één ster tot vier sterren. Op p. 11 van “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis” werden deze gebouwen omschreven als beschermenswaardig. De lijst met de gebouwen met vier sterren werd op 26/02/2007 goedgekeurd door de gemeenteraad. Op deze manier verklaarde de gemeenteraad zich principieel akkoord om een beschermingsaanvraag in te dienen bij de bevoegde Vlaamse minister van monumentenzorg, alsook om afbraakverbod na te streven in het kader van een GRUP.

Om de waardecode “4 sterren” toe te kennen werden de volgende selectiecriteria gehanteerd (cfr. “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 11):

- historische waarde: hoe ouder een gebouw, hoe groter de historische waarde.
- stijlcriterium: het gebouw is representatief voor een architectuurstijl.
- authenticiteitscriterium: het gebouw maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing van de polders en de duinen
- dialoogwaarde van een gebouw met zijn omgeving: het gebouw past in de context van de kustarchitectuur. Het speelt in op zijn natuurlijke of stedenbouwkundige omgeving.
- behoudscriterium: het gebouw is (grotendeels) in zijn oorspronkelijke staat behouden gebleven. Het heeft geen irreversibele en storende verbouwingen ondergaan.
- volledigheid van een architectonisch oeuvre: gebouwen van bekende architecten nemen een plaats in hun oeuvre in.

### 1° “Les Herbes Folles”, Bosquetiastraat 44

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1913 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                       |
| Stijlcriterium                                 | Cottage.                                                                                                                                                                            |
| Dialoogwaarde van het gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Vlaanderenstraat 20-28 en Kursaal 29. |

**2° “Les Liserons”, Vlaanderenstraat 20**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1913 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                                                                                                                     |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erkervormige hoektoren.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dialogowaarde van het gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44, Vlaanderenstraat 22-28, Kursaallaan 29.<br><br>D.m.v. de erkervormige hoektoren speelt de villa in op haar ligging op een hoek. |
| Behoudscriterium                               | Ca. 1932 werd de erkervormige hoektoren uit hout vervangen door een exemplaar uit gegoten cement n.o.v. architect Louis Van Gastel. De villa vormde ooit één geheel met Bosquetiastraat 44.                                                                                                       |

**3° Les Graminées, Vlaanderenstraat 22**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1913 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                                      |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerk: erker.                                                                                                                                                                                           |
| Dialogowaarde van het gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44, Vlaanderenstraat 20, 24, 26, 28, Kursaallaan 29. |

**4° Les Pâquerettes, Vlaanderenstraat 24**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1912 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                                      |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erker en balkon.                                                                                                                                                                               |
| Dialogowaarde van het gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44, Vlaanderenstraat 20, 22, 26, 28, Kursaallaan 29. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                                      |

**5° Les Eglantines, Vlaanderenstraat 26**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode 1912 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                                    |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erker en terras.                                                                                                                                                                               |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44, Vlaanderenstraat 20, 22, 24, 28, Kursaallaan 29. |

**6° Les Muguets, Vlaanderenstraat 28**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, pp. 88-89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                                                    |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erker met bekronend balkon.                                                                                                                                                             |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44, Vlaanderenstraat 20-26 en Kursaallaan 29. |
| Behoudscriterium                               | Uitbreiding aan de achterzijde in 1952 (bouwplannen en bouwvergunning).<br><br>Houtwerk werd vervangen door PVC, maar er zijn restauratieplannen.                                                           |

**7° Mon Caprice, Kursaallaan 29**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 122.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1930 (bouwplan en bouwvergunning).                                                                                                                                                                                                                  |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: ramen met roedeverdeling, boogvormige en beglaasde toegangsdeur, erker-vormige hoektoren.<br><br>Art-deco-invloed: klokvormige gevel, decoratieve vorm van de schaliën.                                                                   |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Een cottage behoort tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>De villa vormt op vlak van materiaalgebruik en stijl een geheel met de panden Bosquetiastraat 44 en Vlaanderenstraat 20-28.<br><br>Valorisatie als hoekpand d.m.v. de erkervormige hoektoren. |

|                                             |                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behoudscriterium                            | Kleinschalige uitbreiding met dezelfde kleur baksteen. Voorts grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard. |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre | Gaston Lejeune (heeft het grootste aantal cottages in Koksijde-Bad op zijn naam staan)                      |

**8° Villa Hélène, Kursaallaan 15**

|                                                |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Vermoedelijk voor WOI. Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                                         |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten ramen met roedeverdeling, erker, mansardedak.                                                                                                                                     |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omville van de cottagesstijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Kursaallaan, Vlaanderenstraat, Bosquetiastraat bleven verschillende aaneengesloten panden in cottagesstijl bewaard. |

**9° Villa Miquette, Kursaallaan 17**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 89.

|                                                |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode: 1912 (ingebruikname). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                                                                                             |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerk: houten erker en loggia.                                                                                                                                                                    |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omville van de cottagesstijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Kursaallaan, Vlaanderenstraat, Bosquetiastraat bleven verschillende aaneengesloten panden in cottagesstijl bewaard. |
| Behoudscriterium                               | In oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                                            |

**10° “Eastwell”, Kursaallaan 21**

|                                                |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum: 1935 (bouwvergunning).                                                                                                                                                                          |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten schrijnwerk, erker en balkons, mansardedak, pseudovakwerk in top, boogvormige deur.                                                                                             |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Kursaallaan, Vlaanderenstraat, Bosquetiastraat bleven verschillende aaneengesloten panden in cottagestijl bewaard. |
| Behoudscriterium                               | In oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                                          |

**11° “Cinderella”, Kursaallaan 25**

|                                                |                                                                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum: 1932 (bouwvergunning).                                                                       |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | In de Kursaallaan, Vlaanderenstraat, Bosquetiastraat bleven verschillende typische kustvilla's bewaard. |
| Behoudscriterium                               | In oorspronkelijke staat bewaard.                                                                       |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Maurice Collet.                                                                               |

**12° “Riskoulah”, Kursaallaan 27**

|                                             |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                          | Bouwperiode interbellum.                                                                                               |
| Behoudscriterium                            | Geen irreversibele verbouwingen vastgesteld.                                                                           |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre | Architect A.L. Seynaeve (tekende tijdens het interbellum de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad) |

**13° Duinbergenstraat 1**

|                                                |                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                     |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | In de Duinbergenstraat en in de Mariastraat bleven verschillende typische kustvilla's bewaard.               |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Vermoedelijk architect Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad) |

**14° “Bourrasgue”, Duinbergenstraat 3**

|                                                |                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                        |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | In de Duinbergenstraat en in de Mariastraat bleven verschillende typische kustvilla's bewaard.  |
| Behoudscriterium                               | In oorspronkelijke staat bewaard.                                                               |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad) |

**15° “Pinot Blanc”, Mariastraat 2**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 116.

|                                                |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                         |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten ramen met roedeverdeling, portiek, wolvedak met dakkapellen, boogvormige muuropening.                                                                 |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Duinbergenstraat en in de Mariastraat bleven verschillende typische kustvilla's bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                    |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect vermoedelijk Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad)                                                                     |

|  |             |
|--|-------------|
|  | sijde-Bad). |
|--|-------------|

#### 16° Grains de sable, Mariastraat 4

|                                                |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                   |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten ramen met roedeverdeling, balkon, samengesteld dak.                                                             |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Mariastraat bleef een geheel van cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                              |

#### 17° Mariastraat 6

|                                                |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                   |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten schrijnwerk, erker, wolvedak.                                                                                   |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Mariastraat bleef een geheel van cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                              |

#### 18° “Perino”, Mariastraat 8

|                                                |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                   |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: mansarde- en wolvedak.                                                                                                 |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In de Mariastraat bleef een geheel van cottages bewaard. |

#### 19° “George”, Duinbergenstraat 25

|                                                |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1933 (bouwvergunning).                                                                                                                                                            |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: deel van een tweewoonst met tuin, ramen met roedeverdeling, erkervormige hoektoren, portaal, wolvedak.                                                                  |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                               |

#### 20° “Viginette”, Westendestraat 33

|                                                |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                                    |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: deel van een tweewoonst, houten schrijnwerk, erker, portaal, wolvedak.<br>Art-deco-invloed: decoratieve vorm van de leuning.                                            |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                               |

**21° “Printania”, Duinbergenstraat 30**

|                                                |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1936 (bouwvergunning).                                                                                                                                                            |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erkers, pseudovakwerk, mansardedak.<br>Art-deco-invloed.                                                                                                                |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                               |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect vermoedelijk Louis Van Gastel (ontwierp een groot aantal cottages in Koksijde-Bad)                                                                                                |

**22° “Nos Gosses”, Sperwerstraat 1**

|                                                |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                                           |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: erker met bekronend balkon, pseudovakwerk, boogvormige muuropening, mansardedak.<br>Art-deco-invloed: hoekige vorm van de balkonpijlers, decoratief patroon van pseudovakwerk. |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard.        |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                      |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect vermoedelijk Louis Van Gastel (ontwierp een groot aantal cottages in Koksijde-Bad)                                                                                                       |

**23° “La Pergola”, Hertstraat 17**

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stijlcriterium                                 | Cottage.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard.<br>Valorisatie van de zichtbepalende ligging als hoekpand d.m.v. het portiek met bekronend balkon. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect R. Van Biesem.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**24° Hertstraat 33**

|                                                |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1932 (bouwvergunning).                                                                                                                                                            |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten schrijnwerk, portiek met bekronend balkon.<br>Art-deco-invloed: hoekige vorm van het grondplan en de pijlers van het portiek.                                    |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur. In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                               |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect vermoedelijk Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad).                                                                               |

**25° “Amatchi”, Lejeunelaan 9**

|                                                |                                                                               |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1933 (bouwvergunning).                                              |
| Stijlcriterium                                 | Eclectische stijl.                                                            |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Past in het kader van de kustarchitectuur.                                    |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                 |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Albert Lust (ontwierp een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad) |

**26° “Renanto”, G. Lejeunelaan 11**

|                                                |                                                                                                             |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                    |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Past in het kader van de kustarchitectuur.                                                                  |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard (behalve uitbreiding met garage en enkele kleine wijzigingen). |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Albert Lust (ontwierp een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad)                               |

**27° “Mon Foyer”, F. Ropsweg 7**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 101.

|                                                |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1911 (bouwplan). Het pand behoort tot de oudste vakantiewoningen van Koksijde.                                            |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten schrijnwerk, erker-vormige hoektoren, erker, balkon, wolvedak.                                           |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur.<br>In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum |

|                                             |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard.<br>Valorisatie van de zichtbepalende ligging als hoekpand door de erkervormige hoektoren. |
| Behoudscriterium                            | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard (behalve toevoeging dakkapel en kleine wijzigingen).                                                    |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre | Architect Eugène Descamps.                                                                                                                           |

**28° “Poupette”, P. Sorellaan 39**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 122.

|                                                |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1933 (bouwvergunning).                                                                                                                                                               |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: helft van een gekoppelde villa, tuin, ramen met roedeverdeling, erker, portaal, wolvedak, boogvormige deur.<br>Art-deco-invloed.                                           |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottagestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur.<br>In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                  |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad).                                                                                               |

**29° “Mazette”, P. Sorellaan 41**

Zie “Koksijde, een bewogen architectuurgeschiedenis”, p. 122.

|                                                |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwdatum 1935 (bouwvergunning).                                                                                                                                                                   |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: helft van een gekoppelde villa, tuin, ramen met roedeverdeling, erker, portaal, wolvedak, boogvormige deur.<br><br>Art-deco-invloed.                                           |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottigestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                      |
| Volledigheid van een architectonisch oeuvre    | Architect Gaston Lejeune (tekende de plannen voor een groot aantal kustvilla's in Koksijde-Bad).                                                                                                   |

**30° “De Maretak”, Zouavenlaan 13**

|                                                |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Historische waarde                             | Bouwperiode interbellum.                                                                                                                                                                           |
| Stijlcriterium                                 | Cottage. Kenmerken: houten schrijnwerk, erker, wolvedak, pseudovakwerk.                                                                                                                            |
| Dialogowaarde van een gebouw met zijn omgeving | Omwille van de cottigestijl behoort de villa tot de typische cottagearchitectuur.<br><br>In het gebied waarop het GRUP Koksijde Centrum betrekking heeft, bleef een groot aantal cottages bewaard. |
| Behoudscriterium                               | Grotendeels in oorspronkelijke staat bewaard.                                                                                                                                                      |

**1.7.2 Uitdagingen**

Elk van deze trends houdt belangrijke uitdagingen in. Bij de opmaak van dit RUP stellen we deze uitdagingen als doel voorop.

**Ontwikkeling van het tweede verblijfstoerisme**

Er dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen permanent en toeristisch verblijven. De ontwikkeling van het tweede verblijfstoerisme wordt gekoppeld aan een aantal duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zo bakenen we in dit RUP een aantal zones af waar enkel ééngesinswoningen toegelaten zijn. Het opsplitsen van een woning in meerdere woonunits is hier uitgesloten. Op die manier blijft het residentiële karakter van deze wijken gehandhaafd. Waar appartementsbouw wél mogelijk is, wordt dit gekoppeld aan richtlijnen op het gebied van gabariet én interne opdeling van het gebouw. De voorschriften bevatten de nodige garanties voor een optimaal wooncomfort.

**Ontwikkeling van kleinhandel en reca**

De aanwezige kleinhandel moet in het centrumgebied voldoende kansen krijgen om zich verder te kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkeling gebeurt echter op maat van Koksijde – Bad. De ontwikkeling van kleinhandel en reca – zaken wordt gekoppeld aan duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. We begrenzen in dit RUP de zone waar detailhandel toegelaten is. Binnen deze zone worden voorschriften ingebouwd om te komen tot een kwalitatief straatbeeld en de kleinschaligheid te behouden.

**Ontwikkeling van hotelsector**

Ook de hotelsector kan zich verder ontwikkelen op maat van Koksijde – Bad. Deze ontwikkeling wordt gekoppeld aan duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. De zones waar zich nieuwe hotels kunnen ontwikkelen, worden duidelijk afgebakend. De ontwikkeling van be-

staande hotels wordt verder afgewogen op basis van de draagkracht van hun omgeving.

### **Omgaan met erfgoed**

Historische gebouwen bepalen voor een groot deel de identiteit van het centrumgebied en geven op die manier de badstad een extra “cachet”. In dit RUP nemen we dan ook de nodige maatregelen voor het behoud van de historische context. Dit mag echter géén keurslijf worden. We zoeken dan ook naar een geschikt evenwicht tussen het behoud van de historische context enerzijds, en het streven naar een kwalitatieve woonomgeving en de economische leefbaarheid van het centrumgebied anderzijds.

In dit kader heeft de gemeenteraad op 27 februari 2007 een lijst vastgelegd met zeer gedenkwaardige gebouwen waarbij een verbod op afbraak wordt vooropgesteld.

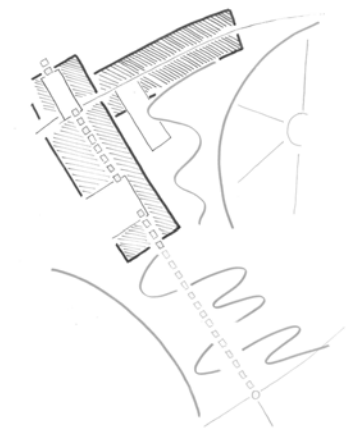
## 1.8 VISIE EN RUIMTELIJK CONCEPT

### 1.8.1 Doelstellingen

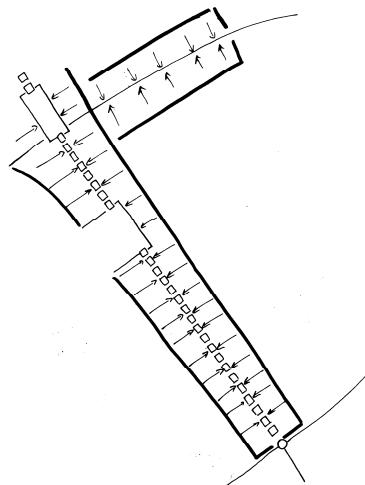
- Bieden van een kader voor de evoluties binnen het centrumgebied
- Waken over de woonkwaliteit en de leefbaarheid
- Uitbouw van een centrumgebied op maat van Koksijde-Bad
- Aandacht voor het historisch waardevol erfgoed
- Kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte

### 1.8.2 Concepten

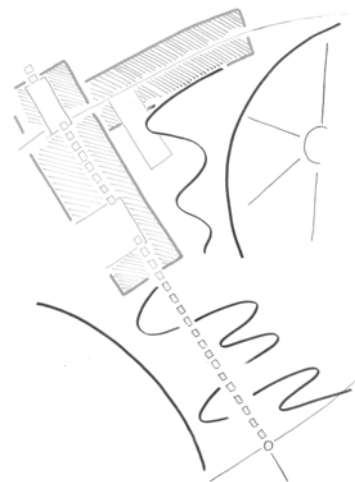
**Bundelen van hoogbouw langs Koninklijke Baan en het noordelijk deel van de Zeelaan**



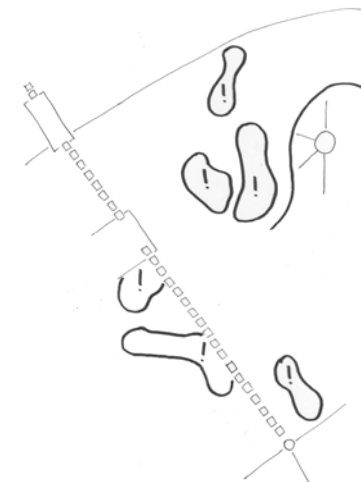
**Zeelaan – Koninklijke Baan als commerciële assen**



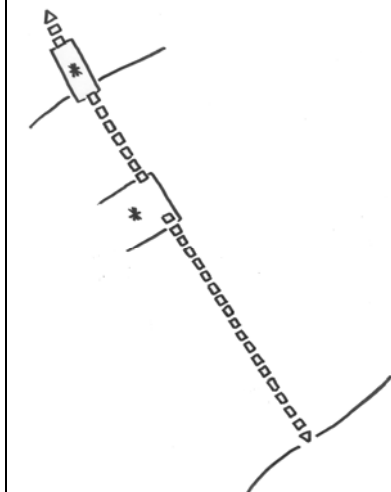
**Omgeving Kursaal en Duinbergenstraat zorgen voor geleidelijke overgang naar de Quartier Sénégalais en de woonwijk rond de Lalouxlaan**



**Waardevolle gebouwen geven identiteit aan het centrumgebied**



## Uitwerking concepten

**Zeelaan als verkeersarme straat****Strategisch project Westendestraat : ruimte voor horeca en gemeenschapsvoorzieningen**

1.8.3

**Zeelaan: centrumstraat met tweeledige opbouw**

Het RUP ondersteunt de rol van de Zeelaan als commerciële as. Deze rol richt zich voornamelijk op het winkel – wandelgebeuren. De stedenbouwkundige voorschriften maken een diversiteit aan handels-, diensten-, horeca- en kantoorfuncties verweven met de woonfunctie mogelijk. Bovendien laten de voorschriften een grotere benutting van het gebouw en de gelijkvloerse oppervlakte toe. Ook de eerste verdieping kan bij de handels- of horecazaak betrokken worden, eventueel voor opslag of kantoren. Op de gelijkvloerse verdieping kan het ganse perceel betrokken worden bij de activiteit. Tenslotte blijft het systeem van de uitbouwen aan de straatzijde behouden.

Hierbij worden echter de nodige garanties ingebouwd om te vermijden dat de ontwikkeling van deze functies de draagkracht van het centrumgebied overschrijden. Zo wordt bij de inplanting van nieuwe kleinhandel en horeca de netto verkoopoppervlakte beperkt tot minder dan 400 m<sup>2</sup>. Het merendeel van de huidige aanwezige kleinhandelszaken haalt deze norm niet. Slechts een beperkt aantal van de huidige aanwezige kleinhandelszaken zit momenteel boven deze norm. Deze handelszaken kunnen uiteraard hun bestaande vloeroppervlakte behouden. Verdere uitbreiding is echter niet wenselijk. Met deze regel worden nieuwe, grootschalige detailhandelszaken of horecazaken uit het centrumgebied geweerd.

Aan de gelijkvloerse uitbouwen worden de nodige kwaliteitsnormen gekoppeld. De architectuur is in overeenstemming met het hoofdgebouw én biedt een kwalitatieve meerwaarde voor het straatbeeld. Vegetatiedaken brengen meer groen in de straat en betekenen een belangrijke ondersteuning voor een kwalitatief straatbeeld.

Naar bebouwing toe, wordt de tweeledige opbouw zoals voorzien in het BPA Zeelaan, behouden:

- Ten noorden van de kruising met de P. Sorellaan zijn 5 à 6 bouwlagen mogelijk (afhankelijk van de oriëntatie ten opzichte van de Zeelaan). Bovenaan wordt een extra bouwlaag toegestaan, mits de nodige afstand wordt gerespecteerd tov de voor-, zij- en achtergrenzen en mits het gaat om één volume dat het technische verdiep en de woonvertrekken integreert.
- Ten zuiden van de kruising met de P. Sorellaan en de Boulognestraat wordt een lagere bouwhoogte vooropgesteld. De Zeelaan vertoont hier immers een minder breed profiel. Bovendien krijgt men op die manier een kwalitatieve overgang naar de bebouwing in het deel van de Zeelaan ten zuiden van de kruising met de Van Buggenhoutlaan. Het lager profiel van de bebouwing wordt geaccentueerd door de hellende dakvorm. Onder het dak kan nog een extra bouwlaag gecreëerd worden.

Telkens dient een kwalitatieve afbouw te worden voorzien naar de aangrenzende zones met lagere bebouwing.

### **Koninklijke Baan: verdichting**

Ook de Koninklijke Baan wordt verder versterkt als commerciële as. Het handelsapparaat is momenteel minder geconcentreerd aanwezig als in de Zeelaan. Zaak is de commerciële functie van de straat verder te versterken door in de voorschriften een diversiteit aan handels-, diensten-, horeca- en kantoorfuncties verweven met de woonfunctie mogelijk te maken. Net als in de Zeelaan laten de voorschriften een grotere benutting van het gebouw en de gelijkvloerse oppervlakte toe.

Naar bebouwing toe wordt een verdere verdichting vooropgesteld. De breedte van de Koninklijke Baan laat toe om net als aan de overzijde van de weg (BPA Zeedijk) te werken met 6 bouwlagen. De geringe diepte van het bouwblok tussen Koninklijke Baan en Westendestraat stelt belangrijke randvoorwaarde aan het ontwerp van toekomstige gebouwen. Aan de

Westendestraat zijn maximaal 3 bouwlagen toelaatbaar. De architectuur van de gebouwen is erop gericht een geleidelijke overgang te creëren tussen de zone voor 6 en de zone met 3 bouwlagen.

In een deel van het bouwblok tussen Koninklijke Baan, Duinbergenstraat en Westendestraat is ruimte voor projectontwikkeling voorzien. Zaak is het gebied te herstructureren en op te laden met nieuwe functies. Omwille van de strategische ligging en de complexiteit wordt ervoor geopteerd te werken met een inrichtingsstudie voor de ganse zone. Deze inrichtingsstudie geeft een duidelijk zicht op de vormgeving en gabariet van toekomstige gebouwen, alsook op de interne organisatie (ontsluiting, parkeermogelijkheden, inrichting niet – bebouwde ruimte) en functionele invulling van de zone in zijn geheel. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten een aantal randvoorwaarden die de toekomstige inrichting van het gebied begeleiden:

- Het project omvat een verwevenheid van functies
- De overgang tussen de hoogbouw langs Koninklijke Baan en de laagbouw langs de Westendestraat wordt op kwalitatieve manier uitgewerkt.
- Integratie van historisch waardevolle koppelwoningen op de hoek Westendestraat en Duinbergenstraat.
- Opvangen van de eigen parkeerdruk.

### **Omgeving Guido Gezelleplein: pleinvorming**

Zaak is de omgeving van dit plein verder te betrekken bij de ontwikkeling van de centrumstraten. Dit veronderstelt het afwerken en verder verdichten van de bebouwde rand van het plein, alsook het stimuleren van nieuwe functies.

Langs de westelijke flank van het plein kan gewerkt worden met vier bouwlagen. Dit is een belangrijke opwaardering ten opzichte van de bestaande toestand.

Het onbebouwde terrein op de hoek van Westendestraat en Mariastraat wordt voorgesteld als projectzone in functie van hotels en/of gemeenschapsvoorzieningen. Met deze bestemming wensen we in te spelen op de potenties die het gebied draagt ten aanzien van toeristische verblijfsaccommodatie en de mogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen. Het gebied is hiervoor immers ideaal gelegen, op een boogscheut van zeedijk en strand, vlakbij de commerciële assen van Zeelaan en Koninklijke Baan en aan de rand van een rustige woonomgeving. Om de plek extra allure te geven, stellen we voor te werken met een centraal gelegen plein in het verlengde van het Guido Gezelleplein. Het profiel van de bebouwing richt zich op de overige bebouwing van het bouwblok (3 bouwlagen). Indien zich opportuniteiten voordoen, kan ook de site van het huidige vakantie-home voor jongeren bij het project betrokken worden. Belangrijk is wel dat het historische karakter van de gebouwen niet verloren gaat.

#### **Omgeving Bauwenslaan en Lalouxlaan: residentiële woonwijken**

Het centrumgebied wordt omringd door een gordel van woonwijken. Deze wijken kenmerken zich door hun groen en residentieel karakter. Op bepaalde plaatsen zet het residentiële karakter zich ook binnen het plangebied verder. Dit is het geval in de omgeving van de Lalouxlaan en de Bauwenslaan. Zaak is het residentiële karakter van deze plekken te bestendigen, als buffer ten aanzien van de ontwikkelingen in het centrumgebied. In een aantal gevallen gaat het om historisch waardevolle gebouwen, die op die manier hun oorspronkelijke context behouden.

Het hotel in de Bauwenslaan brengen we in een aparte zone onder.

#### **Overgangsgebieden: structureren**

De ruimte tussen de residentiële woonwijken en het centrumgebied toont zich als een overgangsgebied. Morfologisch sluit het aan op de bebouwing van het centrumgebied. Functioneel primeert echter de woonfunctie.

De aanwezige historische gebouwen geven het gebied identiteit. Bouwwerken aan deze gebouwen dienen steeds getoetst te worden aan de historische context. De gebouwen die deel uitmaken van de historische straatsectie langs de Vlaanderenstraat en op de hoek van de Kursaal aan krijgen een aparte aanduiding, gericht op het beschermen van het erfgoed.

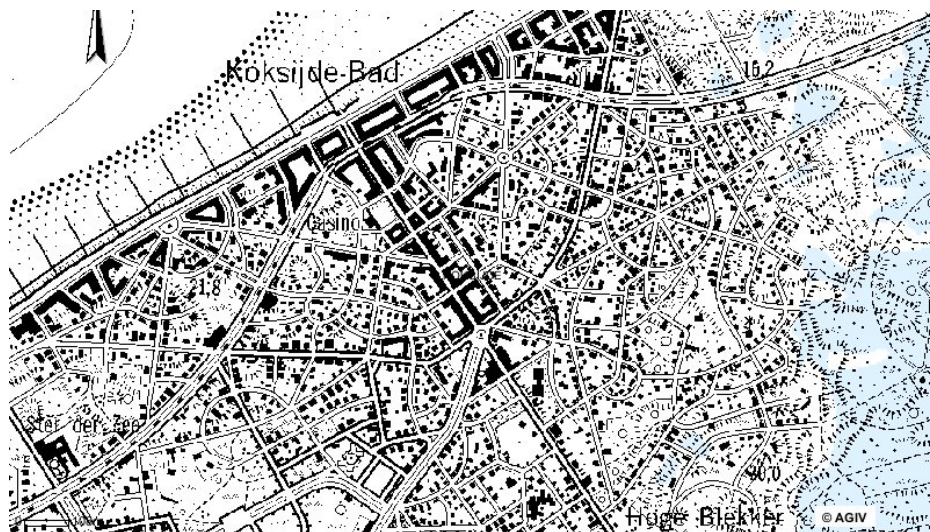
### **1.9 LIJST MET OP TE HEFFEN BEPALINGEN**

Na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven:

Bestemmingen van het gewestplan Veurne Westkust (KB 6 december 1976 en gewijzigd bij de besluiten van 9 december 1992, 11 juni 1996 en 9 februari 1999) zijnde woongebied (hoofdcode 0100) “De *woongebieden* zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Bestemmingen van het BPA Zeelaan (MB 28 april 1992) zie 1.5.1.1

## 1.10 WATERTOETS



aangaande. Rekening houdend met het zandig karakter van de ondergrond is het infiltratievermogen hoog.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het plangebied van het RUP ligt niet in een risicogebied voor overstromingen (bron: watertoetskaarten, OC-GIS Vlaanderen, oktober 2006).

Het gebied is quasi volledig ingericht en de mogelijkheden voor bijkomende bebouwing en verharding in het plangebied zijn beperkt. Nieuwe gebouwen en/of verhardingen dienen te voldoen aan de regelgeving dien-

## 2 VERORDENEND DEEL

Het verordenende gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 2.1 GRAFISCH PLAN

- *Kaart: Bestemmingsplan*

### 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als richtinggevend beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

#### 2.2.0 Algemene bepalingen

#### VERORDENEND

### II. Algemeen geldende inrichtingsvoorschriften

#### II. 1. Elementen die in het volledige plangebied zijn toegelaten

Volgende elementen zijn in het volledige plangebied toegelaten:

- Kleine nutsvoorzieningen
- Gevelbegroeiingen, aanplantingen en vegetatiedaken
- Installaties voor alternatieve energieopwekking
- Gemeenschapsvoorzieningen zover ze verzoenbaar zijn met de bestemmingszone waarbinnen ze worden voorzien.
- Ondergrondse parkeervoorzieningen en bergingen voor zover de ontsluiting op een veilige manier kan gebeuren

#### TOELICHTING

*Kleine nutsvoorzieningen:* Het gaat om kleinschalige nutsvoorzieningen die behoren tot de normale uitrusting van een centrumgebied. Voorbeelden zijn elektriciteit- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen. Hierbij gelden volgende criteria:

- Omvang (terreininname, hoogte) blijft beperkt
- Aandacht voor integratie constructies in omgeving
- Niet hinderend voor het straatbeeld

*Installaties voor alternatieve energieopwekking:* Het gaat om installaties van zonnepanelen (warm waterproductie) en zonnecellen (elektriciteitsproductie) op of in de daken van de gevels van gebouwen. Hierbij gelden volgende criteria:

- Omvang blijft beperkt
- Aandacht voor integratie constructies in omgeving

Niet hinderend voor het straatbeeld

**VERORDENEND****II. 2. Privacy en wooncomfort**

De privacy en het wooncomfort van zowel bewoners als omwonenden moet gewaarborgd blijven

De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies, de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.

**II. 3. Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen**

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen, inplantingsplaats en/ of bezettingsgraad overschrijden, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen, inplanting en/of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften ook met betrekking tot de inplantingsvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten met uitzondering van gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn.

**II. 4. Bijzondere voorschriften voor historisch waardevolle gebouwen**

Op het plan bestaande toestand zijn de zeer gedenkwaardige gebouwen met een rode stip aangeduid, op het bestemmingsplan zijn deze gebouwen aangeduid met een asterisk (\*). Deze gebouwen dragen een bijzondere architectonische en historische waarde. Buiten de voorschriften op deze gebouwen, volgens de bestemmingszones waarin ze gelegen zijn, zijn voor deze gebouwen volgende extra bepalingen van toepassing:

- De woningen kunnen niet afgebroken worden. Zij zullen enkel het voorwerp van verbouwingen, al dan niet met uitbreiding, kunnen zijn en/of afbraak van bijgebouwen of vorige verbouwingen indien door middel van onderzoek kan worden aangetoond dat ze geen deel uitmaken van het historische karakter.

**TOELICHTING**

Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen zijn aspecten van bezonning, inkijk, voldoende ruime woonvertrekken en private buitenruimte mee bepalend. Het dossier geeft voldoende inzicht in deze aspecten.

Om een minimaal wooncomfort te garanderen, worden bij vergunningsaanvragen voor appartementen volgende bijkomende criteria gehanteerd:

- De maatvoering van de vertrekken moet zodanig zijn dat ze volgens de hedendaagse comforteisen kunnen worden ingericht.
- De toegankelijkheid voor mindervaliden moet worden gegarandeerd door het voorzien van voldoende ruime liften en deuren

Indien het verbouwen van bestaande bouwvolumes aanleiding geeft tot een toename van het aantal woongelegenheden wordt een bijkomende afweging gemaakt ten opzichte van de draagkracht van de omgeving waaruit beperkingen kunnen voortvloeien.

De overheid kan bijkomende informatie vragen over de historiek en de toestand van het gebouw alvorens uitspraak te doen betreffende de voorgestelde verbouwingen.

**VERORDENEND**

- Elke verbouwing/uitbreiding gebeurt met respect voor en houdt rekening met het bestaande volume, de verhoudingen van de oorspronkelijke structuur van het gebouw, met de oorspronkelijke opbouw het buitenvolume, met de oorspronkelijke openingen van de gevels, de stijlelementen en materiaalgebruik van de oorspronkelijke bouwperiode waarin de woning is opgetrokken.

**AFWIJKING:**

Bijgebouwen of vorige verbouwingen kunnen wél verwijderd worden nadat aangetoond is via historisch onderzoek (bvb. oorspronkelijke bouwplannen, fotoreportage) dat deze géén deel meer uitmaken van het oorspronkelijke concept van de woning.

**BIJZONDER AANDACHTSPUNT:**

Bij bouwen, verbouwen en/of herbouwen op percelen die palen aan historisch waardevolle gebouwen moet rekening gehouden worden met de historische context. Dit betekent dat de in de aanvraag duidelijk wordt gemaakt op welke manier het nieuwe en het historische met elkaar in verband worden gebracht.

**II. 4. Wijze van meten**

|                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebouwingspercentage | Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd (= zonebezetting of terreinbezetting).   |
| Referentiepeil       | Het referentiepeil stemt overeen met de bovenkant van de bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.                |
| Bouwlaag             | Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). |
| Kroonlijsthoogte     | De kroonlijst is de snijlijn tussen de gevel en het dakvlak ter hoogte van de gevel. De kroonlijsthoogte is de afstand tussen het referentiepeil 0m en de bovenkant van de kroonlijst.                               |
| Nokhoogte            | De nok is het hoogste gedeelte van het hellend dak van een gebouw. De nokhoogte is de afstand tussen het referentiepeil 0m en de bovenkant van de nok.                                                               |

**TOELICHTING**

Om de historische gebouwen voldoende tot hun recht te laten komen is het belangrijk dat ze niet in de verdrukking komen door eventuele nieuwbouw of verbouwingsprojecten. Projecten die palen aan de historisch waardevolle gebouwen dienen hiermee rekening te houden. Hieruit kunnen eventueel beperkingen voortvloeien. (zie verder 'interpretatie')

In dit RUP wordt aan een bouwlaag een gemiddelde hoogte van 3m toegekend met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping die een hoogte van 4m kan krijgen.

## VERORDENEND

## TOELICHTING

**Bouwdiepte** De diepte van de gebouwen wordt gemeten van de uiterste voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten. In geval van hoekpercelen wordt de bouwdiepte berekend op basis van de voorbouwlijn van de korte straatzijde, tenzij de lengte aan beide straatzijden minstens 25m bedraagt. In dit geval kunnen beide straatzijden als voorbouwlijn beschouwd worden.

**Netto - oppervlakte** Som van de nuttige, woon- of handelsoppervlakte.

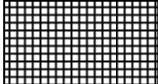
**Interpretatie** De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, ondersteuning van het straatbeeld, enz. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen gerealiseerd worden. Het maximum gabariet kan niet beschouwd worden als een recht, maar als een bovengrens voor de gewenste ontwikkelingen in het gebied.

Dit is de betreedbare oppervlakte aan de binnenzijde van de muren gemeten.

Bij de aansluiting op waardevolle gebouwen en/of gebouwen met een sterk afwijkend gabariet zal de integratie kunnen leiden tot beperkingen.

## 2.2.1 Artikel 1: Centrumgebied

**VERORDENEND****I. Bestemming**

- Meerlagige bebouwing in een kwalitatieve woonomgeving.
- Verweving van functies: naast eengezins- en meergezinswoningen kunnen handel, diensten, horeca, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen voorkomen. Voorwaarde is dat deze functies verenigbaar zijn met de woonfunctie.
- Nieuwe handelszaken met een netto – verkoopvloeroppervlakte van méér dan 399 m<sup>2</sup> zijn niet toegelaten.
- Milieuhinderlijke activiteiten zoals benzinestations, megadacings of lunaparken zijn niet toegelaten
- Het economische profiel van de activiteiten is gericht op het ondersteunen van het winkel – wandel gebeuren. Sterk verkeersgenerende activiteiten zijn verboden.
-  In de gearceerde deelzone zijn enkel gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van loketdiensten toegelaten.

**II. Inrichting****II.1. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van a) *Voorbouwlijn:*

de gebouwen: De uiterste voorbouwlijn wordt op het bestemmingsplan aangeduid.



**AFWIJKING:** Binnen de gearceerde deelzones kan van deze bepaling afge-  
weken worden voor uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping, mits volgende  
criteria:

- Inplanting:
  - o Min. 1,35 m achter de rooilijn tenzij op aanpalend perceel anders (aansluiten en overgang maken)
  - o aansluitend op het hoofdgebouw
- Gabariet:
  - o Maximale kroonlijsthoogte: 3,50m
  - o Plat dak

**TOELICHTING**

Bij toekomstige bouw aanvragen zal specifiek aandacht besteed worden aan de manier waarop de aanvrager garanties biedt voor kwalitatieve woonruimten

Het centrumgebied omvat het kerngebied van Koksijde – Bad. Woningen, kleinhandel, diensten, horeca en kantoren komen verweven naast elkaar voor. Commerciële assen langs Zeelaan en Koninklijke Baan vormen de hoofdstructuur van het gebied.

De vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een nota waarbij het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht.

Deze deelzone is het postgebouw dat specifiek wordt voorbehouden voor gemeenschapsvoorzieningen.

## VERORDENEND

- Bijzondere kwaliteitscriteria:
  - Architecturale eenheid met hoofdgebouw
  - Integratie in het straatbeeld

Bij nieuwbouw of herbouw wordt de aanleg van een vegetatiedak verplicht.

*b) Zijgrens*

Hoofdgebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet wordt aangebouwd, moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

AFWIJKING: er mag een onbebouwde strook van min. 5m gelaten worden indien:

- op het aanpalende, bebouwde perceel een onbebouwde zijstrook bestaat, of
- indien het nog onbebouwde aanpalende perceel tenminste 15m breed is, of
- in een bouwstrook met 6 bouwlagen, in functie van een kwalitatieve overgang naar een bouwstrook met 3 of 4 bouwlagen. Hierbij dient gewerkt te worden met open zijgevels.

*c) Achtergrens*

Bouwen op de achterkavelgrens is enkel toegelaten voor de gelijkvloerse verdieping. Voor de overige verdiepingen dient onderstaande bouwdiepte te worden gerespecteerd.

Maximale  
bouwdiepte:

- Gelijkvloers: vrij
- Verdieping: 15m vanaf de voorbouwlijn

AFWIJKING:

- Door middel van een symbolische aanduiding worden de delen van de zones aangeduid waar van deze bepaling kan afgeweken worden in functie van het creëren van een geleidelijke, architecturale overgang tussen de bouwstrook met 6 bouwlagen en de bouwstrook met 3 bouwlagen.

## TOELICHTING

**VERORDENEND**

Maximale  
terreinbezetting

100%

Aantal bouw-  
lagen en dak-  
vorm

*a) in de eerste 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:*

Het aantal bouwlagen en de dakvorm staan aangeduid op plan.

**AFWIJKING:**

Bij plat dak mag in bijkomende orde een extra bouwlaag ingericht worden ten behoeve van een woongelegenheid in combinatie met een technisch verdiep. Zowel de woongelegenheid als het technisch verdiep maken geïntegreerd deel uit van één volume dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- Max. 3m hoog
- Afstand tov de voorbouwlijn: 4 m
- Afstand tov de achtergevel: 3 m
- De dakbedekking bestaat uit terrassen en/of groendaken.,
- Op hoekpercelen, waar de bouwdiepte ten aanzien van een of beide voorgevels beperkt is waardoor een technische verdieping niet haalbaar meer zou zijn, kan de afstand tot de achtergevel geringer zijn indien op deze wijze kan verhinderd worden dat er op het aanpalende perceel een wachtgevel zou ontstaan op het niveau van de technische verdieping of indien kan aangesloten worden op de technische verdieping op aanpalend perceel, die wel in overeenstemming met de bepalingen wordt gebouwd.

*b) voorbij 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:*

Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijst van maximaal 4m boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen. De dakvorm is plat.

**AFWIJKING:**

Door middel van een symbolische aanduiding worden de delen van de zones aangeduid waar van deze bepaling kan afgeweken worden in functie van het creëren van een geleidelijke, architecturale overgang tussen de bouwstrook met 6 bouwlagen en de bouwstrook met 3 bouwlagen.

**TOELICHTING**

Bij hellend dak mag in bijkomende orde in het dakvolume 1 woongelegenheid per 5m gevelbreedte worden ingericht, waarbij in het eventuele duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.

**BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:**

In functie van een kwalitatieve aansluiting op aangrenzende bouwstroken met lagere bouwhoogte kan er in de vergunning opgelegd worden om met een geleidelijke overgang te werken.

**VERORDENEND**

Materialen en kleuren      Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

Uitsprongen vanaf 1<sup>e</sup> verdieping      Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:

- Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor open balkons
- Minimale afstand ten opzichte van de zijgevels: 0,60m
- Maximale breedte: 4m per uitbouw
- Gezamenlijke breedte van de uitbouwen bedraagt niet meer dan 2/3 van de betrokken gevellengte
- Vrije hoogte onder de uitsprongen: min. 2,50m

**II.2. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte**

Verharding - groenaanleg      De niet – bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard waarbij minstens 20% van de terreinoppervlakte dient voorzien te worden van groenaanleg. De groenaanleg dient gegroepeerd te gebeuren

Parkeervoorzieningen      De behoeften aan parkeervoorzieningen dienen binnen de zone opgevangen te worden.

**TOELICHTING****BIJZONDERE KWALITEITSCRITEIA:**

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

Het inrichtingsplan geeft een duidelijk zicht op de toekomstige inrichting van de niet – bebouwde ruimte. Hierbij komen volgende aspecten aan bod :

- Situering en type van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en – rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, enz.
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen.

De vergunningsaanvraag geeft een duidelijk overzicht van de ligging en de capaciteit van de parkings.

## 2.2.2 Artikel 2: Projectzone I: Koninklijke Baan

**VERORDENEND****I. Bestemming**

**Strategisch project** De ontwikkeling van deze zone dient te gebeuren vanuit één globaal samenhangend concept. Doel is de realisatie van een nieuw, strategisch binnenstedelijk gemengd woon-werkproject.

**Functionies** Verweving van functies: naast eengezins- en meergezinswoningen kunnen handel, diensten, horeca, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen voorkomen. Voorwaarde is dat deze functies verenigbaar zijn met de woonfunctie. Bij het beoordelen van de toekomstige activiteiten gelden volgende criteria:

- Nieuwe handelszaken met een netto – verkoopvloeroppervlakte van méér dan 399 m<sup>2</sup> worden geweerd.
- Milieuhinderlijke activiteiten zoals benzinstations, megadacings of lunaparken zijn niet toegelaten
- Sterk verkeersgenerende activiteiten zijn uitgesloten.

**TOELICHTING**

Om de samenhang en de ruimtelijke werking van dit gebied te garanderen, moet de realisatie van de bestemming gebeuren op basis van een globaal samenhangend concept. In dit concept moeten de mogelijkheden en de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan een eigentijdse en vooruitstrevende architecturale en technische uitrusting.

Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor deze zone dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd van de ganse zone. Dit inrichtingsplan geeft duidelijk zicht op de wijze waarop het concept voor deze zone in de praktijk wordt omgezet. Belangrijke beoordelingscriteria zijn:

- De wijze waarop het project zich integreert in de omgeving. Hierbij is vooral de relatie met de Koninklijke Baan van belang.
- Architecturale kwaliteit van het project
- Kwalitatieve aanleg van de niet – bebouwde ruimte
- Relatie met bestaande gebouwen
- Architecturale overgangen

De vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een nota waarbij het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht.

-

## VERORDENEND

## TOELICHTING

**II. Inrichting****II.2. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van *a) Voorbouwlijn:*

de gebouwen: De uiterste voorbouwlijn wordt op het bestemmingsplan aangeduid.

AFWIJKING: Binnen de gearceerde deelzones kan van deze bepaling afgeweken worden voor uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping, mits volgende criteria :

- Inplanting:
  - o aansluitend op aanpalende uitbouwen
  - o aansluitend op het hoofdgebouw
- Gabariet:
  - o Maximale kroonlijsthoogte: 3,50m
  - o Plat dak
- Bijzondere kwaliteitscriteria:
  - Architecturale eenheid met hoofdgebouw
  - Integratie in het straatbeeld

Bij nieuwbouw of herbouw wordt de aanleg van een vegetatiedak verplicht.

*b) Zijgrens*

Hoofdgebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet wordt aangebouwd, moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

AFWIJKING: er dient een onbebouwde strook van min. 5m gelaten worden indien:

- op het aanpalende, bebouwde perceel een onbebouwde zijstrook bestaat, of
- indien het nog onbebouwde aanpalende perceel minstens 15m breed is,
- of in een bouwstrook met 6 bouwlagen, in functie van een kwalitatieve overgang naar een bouwstrook met 3 of 4 bouwlagen. Hierbij dient gewerkt te worden met open zijgevels.

## VERORDENEND

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximale terreinbezetting                   | 75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aantal bouwlagen en dakvorm                 | <p><i>a) in de eerste 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:</i></p> <p>Het aantal bouwlagen en de dakvorm staan aangeduid op plan.</p> <p><b>AFWIJKING:</b></p> <p>Bij plat dak mag in bijkomende orde een extra bouwlaag ingericht worden ten behoeve van een woongelegenheid in combinatie met een technisch verdiep. Zowel de woongelegenheid als het technisch verdiep maken geïntegreerd deel uit van één volume dat voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Max. 3m hoog</li> <li>• Afstand tov de voorbouwlijn: 4 m</li> <li>• Afstand tov de achtergevel: 3 m</li> <li>• <i>De dakbedekking bestaat uit terrassen en/of groendaken.</i></li> </ul> <p><i>b) voorbij 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:</i></p> <p>De symbolische aanduiding op het bestemmingsplan wijst erop dat in het binnengebied van het bouwblok (voorbij de 15m, gemeten vanaf de voorbouwlijnen), dient gewerkt te worden met een geleidelijke, architecturale overgang tussen de bouwstrook met 6 bouwlagen enerzijds en de bouwstrook met 3 bouwlagen en de historische gebouwen anderzijds.</p> |
| Materiaalgebruik                            | Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Uitsprongen vanaf 1 <sup>e</sup> verdieping | <p>Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor open balkons</li> <li>• Minimale afstand ten opzichte van de zijkavelgrenzen: 0,60m</li> <li>• Maximale breedte: 4m per uitbouw</li> <li>• Gezamenlijke breedte van de uitbouwen bedraagt niet meer dan 2/3 van de betrokken gevellengte</li> <li>• Vrije hoogte onder de uitsprongen: minimaal 2,50m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## TOELICHTING

## BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:

De overgangen tussen bouwstroken met verschillende hoogten of dakvormen dienen op kwaliteitsvolle wijze vorm gegeven te worden. Dit kan ertoe leiden dat de hiernaast vermelde maxima niet kunnen gerealiseerd worden. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen in parament te worden afgewerkt.

## BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

**VERORDENEND****II.3. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte**

|                             |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verharding -<br>groenaanleg | De niet – bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard waarbij minstens 20% van de terreinoppervlakte dient voorzien te worden van groenaanleg.<br>De groenaanleg dient gegroepeerd te gebeuren |
| Parkeervoor-<br>zieningen   | De behoeften aan parkeervoorzieningen dienen binnen de zone opgevangen te worden.                                                                                                              |

**TOELICHTING**

Het inrichtingsplan geeft een duidelijk zicht op de toekomstige inrichting van de niet – bebouwde ruimte. Hierbij komen volgende aspecten aan bod :

- Situering en type van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en – rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, enz.
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen.

De vergunningsaanvraag geeft een duidelijk overzicht van de ligging en de capaciteit van de parkings.

## 2.2.3 Artikel 3: Projectzone II: Westendestraat

**VERORDENEND****I. Bestemming**

Strategisch project De ontwikkeling van deze zone dient te gebeuren vanuit één globaal samenhangend concept. Deze zone is bestemd voor de realisatie van een hotelproject en/of voor de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van cultuur en recreatie en mits het voorzien van pleinvorming in relatie met het Guido Gezelleplein.

**II. Inrichting****II.1. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van de gebouwen : *a) Voorbouwlijn:*  
De uiterste voorbouwlijn is op het bestemmingsplan aangeduid met inbegrip van een symbolische pleinaanduiding

*b) Zijgrens*

Hoofdgebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet wordt aangebouwd, moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

**TOELICHTING**

Om de samenhang en de ruimtelijke werking van dit gebied te garanderen, moet de realisatie van de bestemming gebeuren op basis van een globaal samenhangend concept. In dit concept moeten de mogelijkheden gekoppeld worden aan een eigentijdse en vooruitstrevende architecturale en technische uitrusting.

Bij vergunningsaanvragen voor deze zone dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd van de ganse zone. Dit inrichtingsplan geeft duidelijk zicht op de wijze waarop het concept voor deze zone in de praktijk wordt omgezet. Belangrijke beoordelingscriteria zijn:

- De wijze waarop het project zich integreert in de omgeving. Hierbij is vooral de relatie met het Guido Gezelleplein van belang.
- Architecturale kwaliteit van het project
- Kwalitatieve aanleg van de niet – bebouwde ruimte
- Relatie met bestaande, historisch waardevolle gebouwen
- Organisatie van de parkeervoorzieningen

## VERORDENEND

AFWIJKING: er mag een onbebouwde strook van min. 5m gelaten worden indien:

- op het aanpalende, bebouwde perceel een onbebouwde zijstrook bestaat, of
- indien het nog onbebouwde aanpalende perceel tenminste 15m breed is

c) *Achterkavelgrens*

Bouwen op de achterkavelgrens is toegelaten. De hoogte van de gebouwen op de kavelgrenzen dient echter beperkt te worden tot 4,50m, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45°.

Maximale  
terreinbezetting

50%

Aantal bouw-  
lagen en dak-  
vorm

Het aantal bouwlagen en de dakvorm staan aangeduid op plan.

AFWIJKING:

Bij plat dak mag in bijkomende orde een extra bouwlaag ingericht worden ten behoeve van een woongelegenheid in combinatie met een technisch verdiep. Zowel de woongelegenheid als het technisch verdiep maken geïntegreerd deel uit van één volume dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- Max. 3m hoog
- Afstand tov de voorbouwlijn: 4 m
- Afstand tov de achtergevel: 3 m
- De dakbedekking bestaat uit terrassen en/of groendaken.,

Materiaalge-  
bruik

Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

## TOELICHTING

## BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:

De overgangen tussen bouwstroken met verschillende hoogten of dakvormen dienen op kwaliteitsvolle wijze vorm gegeven te worden. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen in parament te worden afgewerkt.

## BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

**VERORDENEND****II.3. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte**

|                          |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verharding - groenaanleg | De niet – bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard waarbij minstens 20% van de terreinoppervlakte dient voorzien te worden van groenaanleg.<br>De groenaanleg dient gegroepeerd te gebeuren |
| Pleinvorming             | Aansluitend op het Guido Gezelleplein dient voorzien te worden in de aanleg van een plein.                                                                                                     |
| Parkeervoorzieningen     | De behoeften aan parkeervoorzieningen dienen binnen de zone opgevangen te worden.                                                                                                              |

**TOELICHTING.**

Het inrichtingsplan geeft een duidelijk zicht op de toekomstige inrichting van de niet – bebouwde ruimte. Hierbij komen volgende aspecten aan bod:

- Situering en type van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en – rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, enz.
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen.

De afbakening van het plein is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan

De vergunningsaanvraag geeft een duidelijk overzicht van de ligging en de capaciteit van de parkings.

## 2.2.4 Artikel 4: Zone voor gesloten bebouwing

**VERORDENEND****I. Bestemming**

- Hoofdbestemming: wonen in een concept van gesloten bebouwing
- Nevenbestemming: detailhandel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, bergingen en/of autobergingen. Voorwaarde is dat deze functies verenigbaar zijn met de woonfunctie

Bij het beoordelen van de toekomstige activiteiten gelden volgende criteria:

- Nieuwe handelszaken met een netto – verkoopvloeroppervlakte van méér dan 399 m<sup>2</sup> worden geweerd.
- Milieuhinderlijke activiteiten zoals benzinestations, megadacings of lunaparken zijn niet toegelaten
- Het economische profiel van de activiteiten dient gericht te zijn op het ondersteunen van de buurt. Sterk verkeersgenerende activiteiten zijn dan ook uitgesloten.

**II. Inrichting****II.1. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van *a) Voorbouwlijn:*

de gebouwen : De uiterste voorbouwlijn valt samen met de rooilijn tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan.

*b) Zijgrens*

Hoofdgebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet wordt aangebouwd, moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

**RICHTINGGEVEND**

Deze zone omvat het overgangsgebied tussen het centrumgebied en de residentiële woonwijken. Morfologisch komen zowel halfopen als gesloten bouwvormen voor. Functioneel gezien zijn kleinhandel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, bergingen en/of autobergingen toegelaten. Prioriteit gaat uit naar de woonfunctie als hoofdbestemming.

Bij toekomstige bouwaanvragen zal specifiek aandacht besteed worden aan de manier waarop de aanvrager garanties biedt voor kwalitatieve woonruimten.

De vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een nota waarbij het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht.

## VERORDENEND

AFWIJKING: er moet een onbebouwde strook gelaten worden indien:

- op het aanpalende, bebouwde perceel een onbebouwde zijstrook bestaat, Deze onbebouwde strook bedraagt 5 m in geval van realisatie van een eengezinswoning en 6 m in geval van realisatie van een meergezinswoning.

AFWIJKING: er mag een onbebouwde strook van min. 5 m in geval van eengezinswoningen en 6 m in geval van meergezinswoningen gelaten worden indien het nog onbebouwde aanpalende perceel tenminste 15m breed is.

c) *Achtergrens*

Bouwen op de achterkavelgrens is enkel toegelaten voor de gelijkvloerse verdieping. Voor de overige verdiepingen dient onderstaande bouwdiepte te worden gerespecteerd.

Maximale  
bouwdiepte:

- Gelijkvloers: vrij, mits respecteren van de maximale terreinbezetting.
- Verdieping: 15m vanaf de voorbouwlijn. In bijkomende orde dient op de verdieping steeds een bouwvrije afstand van 8 m ten opzichte van de achterkavelgrens te worden gerespecteerd tenzij de perceelsconfiguratie dit niet toelaat.

Maximale  
terreinbezetting

De maximale terreinbezetting door gebouwen is aangeduid op plan.

Aantal bouw-  
lagen en dak-  
vorm

a) *in de eerste 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn*

Het aantal bouwlagen en de dakvorm staan aangeduid op plan. In geval van hellende daken geldt een maximale dakhelling van 50° en kan in het dakvolume per 5 m gevelbreedte een bijkomende woongelegenheid worden ingericht al dan niet onder de vorm van een duplex.

AFWIJKING:

Bij plat dak mag in bijkomende orde een extra bouwlaag ingericht worden ten behoeve van een woongelegenheid in combinatie met een technisch verdiep. Zowel de woongelegenheid als het technisch verdiep maken geïntegreerd deel uit van één volume dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- Max. 3m hoog
- Afstand tov de voorbouwlijn: 4 m
- Afstand tov de achtergevel: 3 m
- De dakbedekking bestaat uit terrassen en/of groendaken.,

## TOELICHTING

Om de overgang tussen residentieel woongebied en gesloten bebouwing te realiseren dienen meergezinswoningen op een voldoende bouwvrije afstand te worden gerealiseerd.

In geval van hoekpercelen en/of ondiepe percelen kan het ruimtelijk verantwoord zijn de bouwvrije afstand tot de achterkavelgrens te beperken tot minder dan 8 m teneinde voldoende wooncomfort te garanderen en eventueel dakterrassen te kunnen realiseren.

## VERORDENEND

*b) voorbij 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:*

Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijst van maximaal 4m boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen. De dakvorm is plat en dient uitgevoerd te worden als groendak.

Materialen en kleuren Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

Uitsprongen vanaf 1<sup>e</sup> verdieping Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:

- Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor open balkons
- Minimale afstand ten opzichte van de zijgevel: 0,60m
- Maximale breedte: 4m per uitbouw
- Gezamenlijke breedte van de uitbouwen bedraagt niet meer dan 2/3 van de betrokken gevellengte
- Vrije hoogte onder de uitsprongen: minimaal 2,50m

Dakterrassen en dakkapellen Bij dakterrassen en dakkapellen dient een minimale afstand tot de zijgevel 1m te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1m boven het peil van de kroonlijst. Het dakvlak moet steeds primeren.

## II.2. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte

De niet – bebouwde ruimte dient volledig ingericht te worden als tuin, koer, parkeervoorziening etc..

Bijgebouwen - tuinhuizen Het plaatsen van bijgebouwen en tuinhuizen is mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Oppervlakte: vrij, voor zover de vooropgestelde bezettingsgraad niet wordt overschreden

## TOELICHTING

### BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

De niet – bebouwde perceelsdelen zoals parkings, laad – en losruimten etc moeten op een kwaliteitsvolle manier ingericht en beheerd worden. Dit criterium zal behandeld worden bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

## VERORDENEND

- Plaatsing: min. 2m van de zij- en achterkavelgrenzen of op de perceelsgrens in geval van gekoppelde uitvoering
- Gabariet: Maximaal één bouwlaag (vrije dakoplossing). Maximale kroonlijsthoogte van 3m, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximaal 35° tot een maximale nokhoogte van 5m.
- Materiaalgebruik: hetzelfde gevel- en dakmateriaal als het hoofdgebouw of veredeld hout.

## Verharding

*a) bij woonbestemming*

Indien géén andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd, dient de niet – bebouwde ruimte ingericht te worden als tuin. Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard.

*b) bij niet – residentiële functies*

Indien een niet – residentiële functie bestaat of gerealiseerd zal worden mogen de hier bedoelde ruimten voor 100% worden verhard. Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen te worden gebruikt.

## TOELICHTING

## 2.2.5 Artikel 5: Residentieel woongebied

**VERORDENEND****I. Bestemming**

- Hoofdbestemming: Open of halfopen residentiële woningbouw en voor de woning op de hoek van de Maraistraat en de Duinbergenstraat horeca.
- Nevenbestemming: diensten, bergingen en/of autobergingen.

**II. Inrichting****II.1. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van *a) Voorbouwlijn :*

de gebouwen: De uiterste voorbouwlijn wordt op het bestemmingsplan aangeduid.

*b) Overige grenzen*

Voor eengezinswoningen: is de afstand van elke gevel tot de overige grenzen hetzij minimaal 5m hetzij 0 m langs de zijde waar wordt gekoppeld.

Voor meergezinswoningen: is de afstand van elke gevel tot de overige grenzen hetzij minimaal 6m hetzij 0 m langs de zijde waar wordt gekoppeld.

Maximale  
bouwdiepte:

- Gelijkvloers: max. 20m
- Verdieping: max. 15m

Maximale  
terreinbezetting

De maximale terreinbezetting door gebouwen, incl. bijgebouwen bedraagt 40%.

Aantal bouw-  
lagen en dak-  
vorm

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m. De hoogte van de nok is gelegen op maximum 5m boven de kroonlijst.  
Er zijn twee bouwlagen toegestaan.  
De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.

**TOELICHTING**

Het gaat om diensten die ondersteunend werken voor de woonfunctie, zoals bvb. vrije beroepen. Belangrijk is dat deze functies enkel als nevenbestemming vergunbaar zijn en de verenigbaarheid met de woonfunctie gehandhaafd blijft. Daarbij nemen deze functies maximaal 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte in.

Indien de toestand op het aanpalend perceel dit oplegt of indien er in een verkavelingsplan voor wordt geopteerd, kunnen tevens gekoppelde woningen worden opgericht. In dit geval bedraagt de bouwvrije afstand 5m langs de ene zijde en 0m langs de andere zijde.

## VERORDENEND

Bij hellend dak mag in bijkomende orde in het bouwvolume 1 woongelegenheid per 5m gevelbreedte worden ingericht, waarbij in het eventuele duplex-gedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten. Bij dakterrassen en dakkapellen dient de minimale afstand tot de zijgevel 1m te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1m boven het peil van de kroonlijst.

*Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.*

Materialen en kleuren      Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

Uitsprongen vanaf 1<sup>e</sup> verdieping      Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:

- Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor open balkons
- Minimale afstand ten opzichte van de zijgevel: 0,60m
- Maximale breedte: 4m
- Vrije hoogte onder de uitsprongen: minimaal 2,50m

## II.2. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte

Verharding      De niet – bebouwde ruimte dient volledig ingericht te worden als tuin..

Bijgebouwen - tuinhuisen      Het plaatsen van bijgebouwen en tuinhuisen is mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Oppervlakte: vrij, voor zover de vooropgestelde bezettingsgraad niet wordt overschreden

## TOELICHTING

### BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA :

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie. Bij de aanleg van een zwembad dient een afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrenzen gerespecteerd te worden.

## VERORDENEND

- Plaatsing: min. 2m van de zijkavelgrenzen of op de perceelsgrens mits gekoppelde uitvoering
- Gabariet: Maximaal één bouwlaag (vrije dakoplossing). Maximale kroonlijsthoogte van 3m, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximaal 35° tot een maximale nokhoogte van 5m.
- Materiaalgebruik: hetzelfde gevel- en dakmateriaal als het hoofdgebouw of veredeld hout.

## Carports

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Oppervlakte: maximaal 30m<sup>2</sup>
- Plaatsing: langs één zijde van de woning en dit op minimaal 10m van de voorbouwlijn én ter hoogte van de 2<sup>e</sup> helft van de woning.
- Gabariet: Maximaal één bouwlaag . Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).
- Materiaalgebruik: hout
- De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

## TOELICHTING

## 2.2.6 Artikel 6: Zone voor hotel

**VERORDENEND****I. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor behoud/vestiging van een hotel.

Als nabestemming geldt de woonfunctie.

**II. Inrichting****II.1. Voorschriften inzake bebouwing**

Plaatsing van de gebouwen: *a) Voorbouwlijn:*

De uiterste voorbouwlijn is op het bestemmingsplan aangeduid.

*b) Overige grenzen*

De afstand van de gebouwen tot de overige grenzen bedraagt 5m.

Maximale bouwdiepte:

- Gelijkvloers: vrij
- Verdieping: 15m vanaf de voorbouwlijn met respect voor de bouwvrije afstanden ten opzichte van de overige perceelsgrenzen.

Aantal bouwlagen en dakvorm

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m. De hoogte van de nok is gelegen op maximum 5m boven de kroonlijst.

Er zijn twee bouwlagen toegestaan.

Maximaal 10% van de geprojecteerde dakoppervlakte mag plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen. Bij dakterrassen en dakkapellen dient de minimale afstand tot de zijgevel 1m te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1m boven het peil van de kroonlijst.

Materialen en kleuren

Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.

**RICHTINGGEVEND**

De dakvorm is een mansardedak met een hellingsgraad tussen 25° en 75°. De nok verloopt evenwijdig met de voorbouwlijn.

Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

**BIJZONDERE KWALITEITSCRITERIA:**

Bij de vergunningsaanvraag wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnengebieden.

**VERORDENEND**

Uitsprongen vanaf 1<sup>e</sup> verdieping

Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:

- Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor balkons
- Minimale afstand ten opzichte van de zijgevel: 0,60m
- Maximale breedte: 4m
- Vrije hoogte onder de uitsprongen: minimaal 2,50m

**II.2. Voorschriften inzake niet – bebouwde ruimte**

Verharding - bijgebouwen

De niet – bebouwde ruimte dient volledig ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie. Bij de aanleg van een zwembad dient een afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrenzen gerespecteerd te worden.

Een beperkt bijgebouw is toegelaten.

**TOELICHTING**

Het bijgebouw dient in verhouding te staan tot de beschikbare tuinoppervlakte.

## 2.2.7 Artikel 7: Centrum verblijfsgebied

**VERORDENEND****I. Bestemming**

De openbare wegen “centrum verblijfsgebied” fungeren voornamelijk als verblijfsruimte ten behoeve van de aanwezige horeca- en handelszaken en in functie van de omwonenden.

Het centrum verblijfsgebied moet worden ingericht in functie van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij primeert de verblijfsfunctie op de verbindings- en ontsluitingsfunctie.

**II. Inrichting**

- |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichting<br>publiek domein | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De openbare ruimte wordt op een kwalitatieve manier ingericht waarbij de verblijfskwaliteit voorop staat.</li> <li>• De gekruist gearceerde deelzone wordt specifiek ingericht in functie van het winkelgebeuren.</li> </ul> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutsgebouwen<br>en parkings | <p>Overheids - en nutsgebouwen met een maximale grondoppervlakte van telkens 20m<sup>2</sup> zijn toegelaten.</p> <p>Parkings kunnen ondergronds aangelegd worden.</p> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**TOELICHTING**

Het merendeel van de wegen in het plangebied fungeren als lokale erfontsluitingswegen (lokale wegen type III). Bij de inrichting van de wegen gaat prioriteit uit naar het ondersteunen van het verblijfsgebeuren. Verblijven betekent wonen, winkelen, werken, enz.

- De materiaalkeuze voor verhardingen gebeurt in functie van het straatbeeld, het gebruikscomfort, de verblijfskwaliteit, etc.
- Groenelementen worden geïntegreerd
- Straatmeubilair wordt met zorg gekozen en ingeplant
- Aangepaste verlichting draagt bij tot het bepalen van het karakter van het gebied
- De aanwezigheid van parkeerplaatsen zal ondergeschikt te zijn aan de andere functies die aan het openbaar domein worden toegekend

In functie van de toegankelijkheid van ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegankelijkheidsconstructies e.d. toegelaten.

## 2.2.8 Artikel 8: Interne verdeelweg

**VERORDENEND****I. Bestemming**

De openbare wegen “interne verdeelweg” dragen een belangrijke ontsluitende rol voor het centrumgebied van Koksijde – Bad.

**II. Inrichting**

Verkeersinrichting De inrichting is gericht op veiligheid, verblijfskwaliteit en doorstroming.

Inrichting publiek domein De publieke ruimte wordt op een kwalitatieve manier ingericht

Nutsgebouwen en parkings Overheids - en nutsgebouwen met een maximale grondoppervlakte van telkens 20m<sup>2</sup> zijn toegelaten.  
Parkings kunnen ondergronds aangelegd worden.

**TOELICHTING**

De Albert Bliccklaan fungeert als interne verdeelweg voor het centrumgebied van Koksijde – Bad (lokale weg type II)

De wegen bevinden zich in een verblijfsgebied waar zone 30 kan ingevoerd worden.

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat de ontsluitingsfunctie in harmonie dient te zijn met de verblijfsfunctie. Verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit staan hierbij voorop.

Infrastructuurle maatregelen zoals plateaus, asverschuivingen en wegversmallingen zijn mogelijk om de gewenste snelheid af te dwingen. De aanleg van de weg zal zodanig zijn dat alle gebruikers er op een comfortabele en veilige manier gebruik kunnen van maken.

- De materiaalkeuze voor verhardingen gebeurt in functie van het straatbeeld, het gebruikscomfort, etc.
- Groenelementen worden geïntegreerd
- Straatmeubilair wordt met zorg gekozen en ingeplant
- Aangepaste verlichting draagt bij tot het bepalen van het karakter van het gebied
- De aanwezigheid van parkeerplaatsen zal ondergeschikt te zijn aan de andere functies die aan het openbaar domein worden toegekend

In functie van de toegankelijkheid van ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegankelijkheidsconstructies e.d. toegelaten

## 2.2.9 Artikel 9: Openbare vervoersas

**VERORDENEND****I. Bestemming**

De openbare wegen “openbare vervoersas” dragen een belangrijke ontsluitende rol voor het centrumgebied van Koksijde – Bad voor openbaar vervoer en voor andere vormen van verkeer.

**II. Inrichting**

Verkeersinrichting      Infrastructurele maatregelen gebeuren steeds met het oog op een goede doorstroming van het openbaar vervoer.

Inrichting publiek domein      De publieke ruimte wordt op een kwalitatieve manier ingericht

Nutsgebouwen en parkings      Overheids - en nutsgebouwen met een maximale grondoppervlakte van telkens 20m<sup>2</sup> zijn toegelaten.  
Parkings kunnen ondergronds aangelegd worden.

**TOELICHTING**

a De Koninklijke Baan fungeert als openbare vervoersas voor het centrumgebied van Koksijde – Bad (secundaire weg type III)

Bij het optimaliseren van de doorstroming onder anderen voor de kusttram staat de veiligheid van alle gebruikers voorop.

- De materiaalkeuze voor verhardingen gebeurt in functie van het straatbeeld, het gebruikscomfort, etc.
- Groenelementen worden geïntegreerd
- Straatmeubilair wordt met zorg gekozen en ingeplant
- Aangepaste verlichting draagt bij tot het bepalen van het karakter van het gebied
- De aanwezigheid van parkeerplaatsen zal ondergeschikt te zijn aan de andere functies die aan het openbaar domein worden toegekend

In functie van de toegankelijkheid van ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegankelijkheidsconstructies e.d. toegelaten

## 2.2.10 Artikel 10: Zone voor parking

**VERORDENEND****I. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een parking.

**II. Inrichting**

|            |                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutsgebouw | In functie van de parkeervoorzieningen kan een beperkte nutsgebouwing opgericht worden in functie van toegankelijkheid, controle etc.                                     |
| Parking    | De parking kan ondergronds aangelegd worden.<br>Het oprichten van een bovengronds parkeergebouw is niet toegestaan.                                                       |
| Randen     | De randen van de parking dienen ingegroend te worden door het aanplanten van een levende haag (eventueel versterkt met palen en draad) met een maximale hoogte van 2,50m. |

**TOELICHTING**

- 

De inrichting van de parking dient te gebeuren met respect voor de privacy van de omwonenden. Bij de vergunningsaanvraag zal specifiek aandacht besteed worden aan:

- Capaciteit van de parkeervoorziening
- Verlichting
- Groenaanleg

## BIJLAGEN

Advies Afdeling ROGHM West-Vlaanderen van 21 februari 2006

Advies DRuM provincie West-Vlaanderen van 21 februari 2006

Advies exploitatie wegen West-Vlaanderen van 17 februari 2006

Verslag plenaire vergadering van 22 februari 2006

Gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2007

College van burgemeester en schepenen van Koksijde

Zeelaan (Kok) 44  
8670 KOKSIJDE

|                             |                  |            |
|-----------------------------|------------------|------------|
| uw kenmerk                  | ons kenmerk      | bijlagen   |
| 184626/BF007/KVA/tdm/0256   | 2.14/38014/105.1 |            |
| vragen naar/e-mail          | telefoonnummer   | datum      |
| Koen Joye                   | 050-44 28 62     | 21/02/2006 |
| koen.joye@lin.vlaanderen.be |                  |            |

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Koksijde Centrum  
plenaire vergadering 22/02/2006

Geacht college,

Boven vermeld dossier geeft aanleiding tot de volgende bemerkingen.

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 22/02/2006. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij MB van 12/01/05 werden de planologische ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is een standpunt gecoördineerd met het standpunt van de afdeling ARP, die niet kan aanwezig zijn op de plenaire vergadering.

## **1. Vormvereisten RUP**

**Artikel 38** van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. Alle decretaal vereiste gegevens zijn aanwezig in de voorliggende bundel. Wel dienen de voorschriften die door het GRUP worden opgeheven verder geëxpliciteerd in het verordenende deel van de voorschriften. Ook dienen de voorschriften zo opgebouwd dat de afwijkingen op de algemene regels aangekaart worden in de verordenende voorschriften (linker kolom). Zo niet, kan er geen gebruik gemaakt worden van de afwijkingen, gezien ze sensu stricto strijdig zijn met de verordenende voorschriften.

**Artikel 48, §1, tweede lid** bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

## **2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48**

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **2.1. verenigbaarheid met het RSV**

Voorliggend RUP voorziet de versterking van de bebouwde structuur van het centrumgebied van Koksijde Bad. Hierbij wordt aandacht geschonken aan verweving van functies, verdichting, goed nabuurschap en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het RUP bevat geen elementen die strijden met de ruimtelijke principes op Vlaams niveau.

### **2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV**

Niet van toepassing.

### **2.3. conclusie adviesverlening conform artikel 48**

Het voorontwerp RUP Koksijde Centrum doormaakt de toetsing aan het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

## **3. Overige inhoudelijke opmerkingen**

Gezien het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd werd, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf. Tijdens de plenaire vergadering zelf zal nader ingegaan worden op detailopmerkingen.

### **3.1. toetsing aan GRS**

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij M.B. van 23/08/01, vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.

Het voorliggend RUP komt tegemoet aan de visie in het GRS in verband met de afbakening van zones voor hoogbouw en woonwijken, beperking van grootschalige kleinhandel in de handelscentra van Koksijde en de visie op de inrichting van het openbaar domein.

### 3.2. bespreking planinhoud

#### Algemeen

- Inzake de bepalingen over de historische gebouwen verwijs ik naar het advies van M&L.
- De visievorming in dit RUP ivm hotels is niet voldoende uitgewerkt.
- waarom wordt de projectzone II enkel bestemd voor hotel of gemeenschapsvoorzieningen? Als er al een concreet project is, lijkt het niet logisch dat voor deze twee bestemmingen gekozen wordt. Bijkomend: is het geen groot gebied om het volledig als hotel te laten ontwikkelen? Differentiatie opleggen? Waarom hier geen ruimere bestemming waar ook wonen, diensten en niet alleen hotel maar alle horeca wordt toegelaten zoals dat in de aanpalende zones gebeurt?

#### Plannen

- De uiterste bouwlijn op het bestemmingsplan ter hoogte van de gearceerde zones voor uitbouwen op het gelijkvloers dient leesbaarder aangeduid.
- De betekenis van de gearceerde deelzones van zones 1, 2 en 7 komen niet aan bod in de legende. Verduidelijking is gewenst.

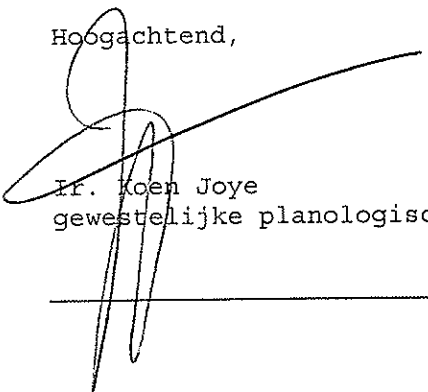
#### Voorschriften

- De voorschriften getuigen soms van een hoge graad van detaillering. De vraag is of deze manier van werken ruimtelijke kwaliteit garandeert en duurzaam is. Voorgesteld wordt om enkel de essentiële zaken in het verordenend deel op te nemen.
- Bebouwingspercentage: rekent men met het volledige terrein of enkel met het bebouwbare deel (i.c. achter de voorbouwlijn)? In het eerste geval zijn de voorgestelde percentages zeer ruim.
- voor de zone 6 is de nabestemming woonfunctie niet verordenend vastgelegd.
- Het ontbreken van voldoende voorschriften inzake dakhelling en dakuitbouwen kunnen in delen van zone 4 aanleiding geven tot een maximale benutting, wat vaak leidt tot architectonisch kwaliteitsverlies.
- De bezorgdheden in verband met de ontwikkeling van reca zoals verwoord op p. 20 en 21 krijgen geen vertaling in de voorschriften.
- De zone 4 is voornamelijk gericht op de woonfunctie als hoofdbestemming. In die optiek lijkt het niet logisch dat het economisch profiel van de activiteiten gericht op het winkel-wandel gebeuren. Hier dient de nadruk te liggen op lokale buurtvoorzieningen, teneinde niet in concurrentie te treden met de activiteiten langs het centrumverblijfsgebied.

### 4. Algemene conclusie

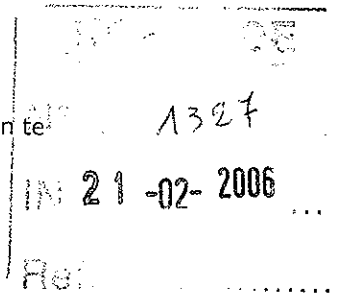
Het RUP ~~Sportpark~~ Koksijde Centrum kan in aanmerking komen voor goedkeuring. Wel wordt aandacht gevraagd voor bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,

  
Ir. Koen Joye  
gewestelijke planologische ambtenaar



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te  
8670 Koksijde



Sint-Andries,  
14 februari 2006

Betreft:  
Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
Koksijde Centrum  
Advies bestendige deputatie

Contactpersoon:  
Bart Aerts

Onze ref.:  
06/128/BA  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 77

Fax 050 40 33 76

e-mail:

bart.aerts@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Mijnheer de burgemeester,  
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde werd gesteld in de brief van 27 januari 2006 van Grontmij. Het voorontwerp werd op 30 januari 2006 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Koksijde - gemeentelijk RUP 'Koksijde Centrum', voorontwerp van januari 2006, opgemaakt door Grontmij, bestaande uit:

plan bestaande toestand en juridische toestand; bestemmingsplan; bundel met toelichtingsnota en verordenend deel (stedenbouwkundige voorschriften).

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Het voorliggend gemeentelijk RUP vormt een beleidsdocument dat een kwalitatief eindbeeld vooropstelt. In het document zijn verschillende bepalingen opgenomen die deze visie ondersteunen.

## 1. Juridische vormvereisten

De planningscontext vermeldt de bepalingen van het BPA Zeelaan (MB 28.04.1992). Er dient hierbij aangegeven te worden of het gehele BPA vervalt of welke voorschriften niet meer van toepassing zijn. Indien delen van andere BPA's opgeheven worden dient dit aangegeven te worden, evenals wanneer de voorschriften van een huidige gewestplanbestemming verfipt worden.

## **2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Koksijde**

Er zijn geen tegenstrijdigheden met het PRS-WV en het GRS Koksijde.

Het GRUP Koksijde Centrum stelt voor om voor het bouwblok tussen Koninklijke Baan, Duinbergenstraat en Westendestraat een inrichtingsplan op te maken. De juridische waarde van het inrichtingsplan mag echter niet overschat worden: indien het bouwaanvraagdossier voldoet aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften kan een inrichtingsplan geen reden zijn om de bouwvergunning niet af te leveren. Indien al een beeld kan gevormd worden van het toekomstige project, is het aangewezen hieromtrent duidelijke bepalingen op te nemen in de voorschriften. Indien nog weinig gegevens bekend zijn omtrent het toekomstige project kunnen ruimtelijke randvoorwaarden ingeschreven worden die een rechtstreeks afwegingskader vormen voor een bouwaanvraagdossier.

Er wordt duidelijkheid gevraagd omtrent de beide projectzones. Gaat men bij de voorschriften uit van een tabula rasa of kunnen bestaande gebouwen behouden blijven? Aangezien gesproken wordt van één globaal samenhangend concept wordt verondersteld dat niet vertrokken wordt van de bestaande toestand. Indien deze veronderstelling correct is, kunnen de stedenbouwkundige voorschriften vanuit een ander perspectief geschreven worden en kunnen meer voorwaarden opgenomen worden om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Gezamenlijk parkeren, regenwaterbehandeling, relaties met de omgeving, ontsluiting, groenaanleg, ... Het hierbij verwijzen naar het op te maken inrichtingsplan is onvoldoende om realisatie van de beoogde kwaliteit te garanderen (zie hoger).

## **3. Specifieke aandachtspunten**

### **TOELICHTINGSNOTA**

De uitwerking van het concept voor de Zeelaan (centrumstraat met tweeledige opbouw) stelt voor dat de eerste verdieping kan betrokken worden bij de handels- of horecazaak, en dit eventueel voor opslag of kantoren. Het GRUP neemt oa. met het verplichten van vegetatiedaken op gelijkvloerse uitbouwen actief maatregelen om het straatbeeld kwalitatief te versterken. Het toelaten van opslag op de eerste verdieping is een maatregel die deze visie ondermijnt. Het is aangewezen de eerste verdieping te reserveren voor een active bestemming, zoals wonen, horeca of kantoren.

Er kan bovendien gesteld worden dat in het hele document te weinig de nadruk gelegd wordt op de ondergrondse verdiepingen. Gezien de locatie en de druk vanuit de vastgoedsector is het aangewezen deze bouwlagen zoveel mogelijk te benutten, nl. voor parking, opslag en mits de nodige kwaliteit ook horeca en kantoren. Het kan geenszins de bedoeling zijn om de parkeervraag van bouwprojecten af te schuiven naar het openbaar domein.

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten bijzondere voorschriften voor historisch waardevolle gebouwen. Zoals de voorschriften nu geformuleerd zijn, wordt enkel de waarde van het pand zelf in beschouwing genomen. Er worden geen uitspraken gedaan omtrent aanpalenden. Er kan bijvoorbeeld gevraagd worden dat aanpalenden de structuur / opbouw van het historisch waardevol gebouw respecteren.

De algemene stedenbouwkundige voorschriften doen geen uitspraken over riolering. Het is aangewezen te stellen dat een gescheiden riolering verplicht is, alsook het zoveel mogelijk recupereren van regenwater d.m.v. een vegetatiedak of hergebruik.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn soms onduidelijk over wat verordenend en wat richtinggevend is. Het is aangewezen om de voorschriften te screenen en te bepalen wat verordenend dient vastgelegd te worden en wat richtinggevend bepaald wordt. Hieronder enkele voorbeelden:

Zones Centrumgebied en Projectzone I (Koninklijke Baan) laten binnen de gearceerde deelzones uitbouwen toe op het gelijkvloers. In de richtinggevende voorschriften wordt gesteld dat bij nieuwbouw of herbouw een vegetatiedak verplicht is. Als iets verplicht wordt, is het aangewezen het verordenend op te nemen.

Projectzone I sluit sterk verkeersgenererende activiteiten uit, evenals benzinestations, megadancings en lunaparken. Om dit te bewerkstelligen is het aangewezen deze bepalingen verordenend op te nemen, net zoals in de voorschriften voor het centrumgebied.

De maximale bouwdiepte op de verdieping wordt vastgelegd op 15m. Hiervan kan afgeweken worden in functie van het creëren van een geleidelijke overgang tussen bouwstroken met verschillende bouwhoogtes. Er wordt duidelijkheid gevraagd omtrent deze afwijkingsregel. Zoals nu opgenomen laat de afwijkingsregel immers toe dat over het ganse bouwblok, dus ook in het binnengebied, meer dan 1 bouwlaag mag gebouwd worden. Er wordt gevraagd of dit expliciet de bedoeling is.

Er wordt met uitzondering van de zone voor gesloten bebouwing, geen uitspraak gedaan over de platte daken van het gelijkvloers in het binnengebied, vanaf de 15m gemeten vanaf de rooilijn. Het is aangewezen deze platte daken een gebruik te geven, namelijk als terras of daktuin. Op die manier wordt ook getracht het binnengebied van de bouwblokken een meer kwalitatieve uitstraling te geven.

Aangezien voor het centrumgebied en de Projectzone I (Koninklijke Baan) het gelijkvloers een hoogte van 4m toegekend wordt, is het aangewezen de kroonlijsthoogte van de eventuele uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping ook op 4m te brengen. Gezien de aanzienlijke constructiedikte van een dergelijk dak zal men op die manier over een grotere vrije hoogte kunnen beschikken.

De stedenbouwkundige voorschriften voor zone 4 (zone voor gesloten bebouwing) hebben een hoofd- en nevenbestemming. De verhouding tussen beide wordt niet verder toegelicht. Deze vaagheid wordt ook teruggevonden bij de projectzones. Het is aangewezen hieromtrent de nodige duidelijkheid te verschaffen.

#### 4. Besluit

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Koksijde Centrum, bestaande uit een plan bestaande feitelijke en juridische toestand, een bestemmingsplan en een tekstgedeelte met toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat de bepalingen met betrekking tot het inrichtingsplan aangepast worden opdat het al dan niet afleveren van een bouwvergunning niet langer afhangt van het inrichtingsplan. Ook dient aan de decretale juridische vormvereisten voldaan te worden en wordt aandacht gevraagd voor de geformuleerde specifieke opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,  
(get.) Hilaire OST

Voor eensluidend afschrift,  
Stephaan Barbary

Sectiehoofd Ruimtelijke planning  
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit  
Bestendige Deputatie, zitting 16 februari 2006



Rijselstraat 231, 8200 BRUGGE  
Tel. (050)30 11 40 - Fax (050)30 11 30

|                              |
|------------------------------|
| INGEKOMEN<br>GRONTMIS BRUGGE |
| 22 FEB 2006                  |
| Nr. ....0427.....            |

Het College van Burgemeester  
en Schepenen van en te  
8670 KOKSIJDE

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

V2006/027/BPA

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Ing. Erik Van Daele  
erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

050/30.11.42

17 februari 2006

Betreft : Koksijde , N34 , RUP Koksijde Centrum.  
Plenaire vergadering op 22/2/06 .

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Hierbij stuur ik u het advies van AWV in verband met  
hogervermeld voorontwerp RUP.

Het RUP grenst aan de N34 tussen kmpt. 60.880 en 61.380 , links.

Er zijn volgende opmerkingen:

1. Er is een rooilijnenplan WAV/1414/2 maar geen KB of MB.  
De rooilijn tussen Maurice Blikstraat en het Guido Gezelleplein valt samen met de gevellijn van de bestaande bebouwing. Het RUP lijft de zone waar terrassen staan op het openbaar domein van de N34 in (gearceerde zone) en beschouwt deze als bebouwbaar (zie art. 1 Centrum gebied).  
Dit is in strijd met de voorschriften van ons bestuur, nl. het openbaar domein kan niet bebouwd worden , alleen wegneembare constructies zijn toegelaten mits betaling van een retributie. Deze vergunningen kunnen ten allen tijde opgeheven worden. Door deze zone op deze wijze in het RUP in te kleuren maakt men van de tijdelijke toestand een blijvende toestand. Het openbaar domein wordt hierdoor privaatief gemaakt.
2. Dezelfde opmerking geldt ook voor de zone tussen Guido Gezelleplein en Duinbergestraat , opgenomen onder art. 2.

In beide gevallen moet het openbaar domein gevrijwaard.

Het RUP moet in die zin aangepast worden aan de werkelijke grenzen van het openbaar domein, m.a.w. de rooilijn.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,

Mevr. Ing. Francine De Gieter  
De adjunct van de directeur

**Besprekingsverslag**

Plaats  
Brugge, 1 maart 2006

Verslagnummer  
01

Kenmerk  
184626

Plaats bespreking  
gemeentehuis Koksijde

Aanwezig  
de h. M. Vanden Bussche - burgemeester  
de h. J. Stekelorum - schepen  
de h. K. Joye - afd. ROHM West-Vlaanderen  
mevr. D. Vieren - afd. ROHM West-Vlaanderen cel M&L  
de h. T. Ferdinande - AWV - WWV  
deh. E. Vermeesch - voorzitter Gecoro  
de h. K. Verduyn - De Lijn  
mevr. S. Stockelynck - hoofd TD Koksijde  
mevr. L. Declerck - Koksijde  
mevr. S. Willems - cultuurdienst Koksijde  
de h. F. Beun - Koksijde  
de h. K. Vanackere - Grontmij

Afwezig  
DRuM provinciebestuur West-Vlaanderen -verontschuldigd

Kopie aan

Betreft  
plenaire vergadering van 22 februari 2006  
RUP Koksijde Centrum

Het verslag van de plenaire vergadering vormt een aanvulling op de schriftelijke adviezen die werden verleend.

Er is een schriftelijk advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar (gecoördineerd advies ARP – ROHM afdeling West-Vlaanderen), AWV en van de DRuM West-Vlaanderen.

De aanwezigen die geen schriftelijk advies hebben uitgebracht zijn gemandateerd om standpunten in te nemen.

Algemene bedenkingen:

- Vormelijk wordt gevraagd om de op te heffen voorschriften expliciet te vermelden.
- Afwijkingen die in het richtinggevend deel van de voorschriften worden vermeld dienen een basis te vinden in de verordenende voorschriften. Het verdient aanbeveling om het richtinggevend en verordenend deel te evalueren op wat effectief verordenend dient te worden vastgelegd.
- Een verdere visievorming met betrekking tot hotels kan de keuzes die in het plan worden gemaakt verder onderbouwen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften staan een aantal belangrijke zaken die onvoldoende duidelijk zijn op plan. Een aanvulling van de legende (arceringen, asterisken \*) kan hierin verduidelijking brengen.

- In de stedenbouwkundige voorschriften is sprake van de opmaak van een inrichtingsplan voor onder anderen projectzones. Om discussies achteraf te vermijden en geen verwarring te laten ontstaan wordt voorgesteld te spreken van een inrichtingsstudie zoals door de ontwerper reeds voorgesteld in een recenter dossier.
- De definitie van bebouwingspercentages is onvoldoende eenduidig.
- Met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften wordt na de vergadering door de gewestelijk planologisch ambtenaar nog een aantal verbetervoorstellen geformuleerd.

Problematiek bescherming/behoud merkwaardige gebouwen;

- De cel M&L staat positief tegenover de aanpak.
- De selectie dient verder geëvalueerd te worden.
- Er wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor de bebouwing die paalt aan een merkwaardig gebouw te bekijken in functie van het creëren van overgangen. Het vermijden van onafgewerkte wachtgevels staat voorop. De mogelijkheid kan onderzocht worden om bij een eventuele afbouw tevens een volwaardige zijgevel op de bovenste verdiepingen toe te laten.
- Historisch waardevolle straatensembles verdienen prioriteit waarbij de invulling tussenin met respect dient te gebeuren.
- De voorschriften op blz 30 kunnen verder gedetailleerd worden en meer verordenend gesteld worden.
- Akkoord dat merkwaardige gebouwen niet mogen afgebroken worden. Er moet wel voldoende ruimte zijn om functiewijzigingen toe te laten.

Opmerkingen AWW

- terrassen vormen op een aantal plaatsen een tijdelijke bezetting van het openbaar domein. Dit moet duidelijker gesteld worden zodat er een onderscheid is tussen terrassen op privaat domein en terrassen op openbaar domein. (voorstel terrassen op openbaar domein in andere kleur aan te duiden).
- Uitbouwen over het openbaar domein of boven de bouwvrije stroken mogen volgens een wet van 1936 op de bouwvrije stroken niet meer dan 1 m bedragen.
- De rooilijn dient duidelijker op plan worden aangeduid.

Opmerkingen De Lijn

- de Lijn staat positief tegenover het plan en vraagt om vanaf het begin betrokken te worden bij de visievorming rond de Koninklijke baan. De gemeente stelt dat de vraag wederkerig is.

Vanwege de Gecoro worden geen bijkomende opmerkingen geformuleerd.

Conclusie: het plan wordt globaal gunstig geadviseerd als kwalitatief dossier. In samenspraak met M&L zal de selectie van merkwaardige gebouwen worden doorgelicht.

Bijlagen:

Advies gewestelijk planologisch ambtenaar

Advies DRuM

Advies AWW

Arch. Karel Vanackere



PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

ARRONDISSEMENT VEURNE

GEMEENTE KOKSIJDE

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN KOKSIJDE

OP : 26 februari 2007



Tegenwoordig de heren : L.Deltombe, voorzitter;  
M.Vanden Bussche, burgemeester;  
J.Loones, S.Anseeuw, D.Van Herck, H.Vollon, D.Dawyndt,  
F.Beun, schepenen;  
G.Delie, schepen – OCMW voorzitter (raadgevend lid)  
H.Dewulf, E.Depotter, G.Decorte, A.Saubain, P.Casselmann,  
F.Devos, R.Gantois, C.Castelein, A.Serpieters, D.Verlinden,  
C.Vanheule, B.Dalle, C.Bakeroot, K.Deman, I.Vancayseele,  
K.D'Haveloose, R.Stekelorum, J.Boons, raadsleden;  
J.Stekelorum, secretaris

DE GEMEENTERAAD,  
Bijeengeroepen overeenkomstig en ingevolge art. 19, 20 en 21  
van het gemeentedecreet

**49. GOEDKEURING VAN DE LIJSTEN MET GEBOUWEN MET VIER STERREN IN DE INVENTARIS  
VAN HET BOUWKUNDIGE ERFGOED VAN DE GEMEENTE KOKSIJDE.**

Gelet op de notule van het college van burgemeester en schepenen d.d. 08 januari 2007 waarbij akkoord werd gegaan met de lijsten met de gebouwen met vier sterren in de inventaris van het bouwkundige erfgoed in de gemeente;

Gelet op het verslag van de gemeenteraadscommissie d.d. 22 januari 2007, opgemaakt door de gemeentesecretaris Joeri Stekelorum, m.b.t. de toelichting door Sarah Willems, cultuurfunctionaris erfgoed, van de lijsten met de gebouwen met vier sterren in de inventaris van het bouwkundige erfgoed in de gemeente;

Gezien de inventaris van het bouwkundige erfgoed in de gemeente een vernieuwend initiatief is dat kadert binnen het "Cultuurbeleidsplan Koksijde 2003-2007" en het behoud en de ontsluiting van het waardevolle bouwkundige erfgoed beoogt, dient ter zake de goedkeuring van de lijst van de gebouwen met vier sterren in de inventaris van het bouwkundige erfgoed aan de raad te worden voorgelegd;

Gehoord dhr. burgemeester in zijn toelichting waarbij hij wijst op het baanbrekende werk dat de gemeente Koksijde met de goedkeuring van deze lijst en van het navolgende reglement doet op het vlak van bescherming van ons bouwkundig erfgoed; hij verwijst hierbij naar de inventaris die is opgemaakt in eigen beheer door mevr. Sarah Willems, naar de uitgave van het boek over dit bouwkundig erfgoed; hij wijst op het feit dat in eerste instantie is gekozen om de eigenaars van 124 gebouwen met vier sterren de mogelijkheid te bieden hun woning met behulp van een premie in stand te houden; dat tevens de lijst aan de bevoegde Vlaamse minister van monumentenzorg zal overgemaakt worden met vraag tot eventuele effectieve bescherming; dat in de toekomst tevens zal onderzocht worden hoe een afbraakverbod zou kunnen ingesteld worden voor deze panden; dat in een later stadium, na screening, ook de lijst van een 1000-tal gebouwen met drie sterren in de gemeenteraad zal goedgekeurd worden

Gelet op art. 42 en art. 43 §2, 2° van het gemeentedecreet;

**BESLUIT** : met 20 stemmen voor (VLD, sp.a, StemNVA en Vlaams Belang) - 6 onthoudingen (CD&V)

**Art. 1** : Akkoord te gaan met de lijsten met de gebouwen met vier sterren in de inventaris van het bouwkundige erfgoed in de gemeente, zoals bepaald in bijlage bij dit besluit en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting d.d. 08 januari 2007.

Art. 2 : Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de heer gemeenteontvanger, de gemeentelijke rekendienst, de cultuurdienst en de technische dienst.

Gedaan te Koksijde in zitting datum als boven.

Namens de leden van de raad.

De secretaris,

get. J. Stekelorum

De voorzitter,

get. L. Deltombe

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De secretaris,

De voorzitter,

Joeri STEKELORUM

De gemachtigde beambte,  
(art. 126 G.W. en art. 45 B.W.)

Luc DELTOMBE

Joeri STEKELORUM = Secretaris

**GEBOUWEN MET 4 STERREN: 124****IN DE INVENTARIS VAN HET BOUWKUNDIGE ERFGOED VAN DE GEMEENTE KOKSIJDE****Koksijde-Dorp**

L. Hegerplein 25

Kerkstraat

Hoek Pannekalsijde - Svinkxstraat

Pylyserlaan 136

Ten Bogaerdelaan 10-12

Sint-Pieterskerk

Clercqskapelletje of Koortskapelletje

Abdijhoeve Ten Bogaerde

**Koksijde-Bad**

Avondschemeringspad 2

Bauwenslaan 2

Bauwenslaan 4

Bauwenslaan 6

Bauwenslaan 8

Bosquetiastraat 44

A. Duboisstraat 2

A. Duboisstraat 3

A. Duboisstraat 4

Duinbergenstraat 1

Duinbergenstraat 3

Duinbergenstraat 25

Duinbergenstraat 30

Familiestraat 1

Gulden Vlieslaan 22B

Gulden Vlieslaan 24

Gulden Vlieslaan 30

Hertstraat 17

Hertstraat 33

Hoge Duinenlaan 1

Hoge Duinenlaan 3

Hoge Duinenlaan 5

Kerkplein

Koninklijke Baan 1

Koninklijke Baan 240

Koninklijke Baan 240A

Koninklijke Plaats 7

Koninklijke Prinslaan 6-8

Kursaallaan 15

Kursaallaan 17

Kursaallaan 21

Kursaallaan 25

Kursaallaan 27

Kursaallaan 29

Lalouxlaan 45

Lalouxlaan 47

Lejeunelaan 9

Lejeunelaan 11

Lejeunelaan 13

Lejeunelaan 55

Lejeunelaan 57

Lejeunelaan 65

Maagdenpalmstraat 1

Maagdenpalmstraat 3

Duinenhuis

Loxley

La Guadeloupe

Les Plumets

Duinendale

Les Herbes Folles

Les Arondes

Rayon de Soleil

Bourrasgue

George

La Bleuette

Maraval

Les Astéries

Wapi

La Pergola

La Maritza

Clair Bois

Grand-mère

Onze-Lieve-Vrouw-ter-Duinen

Boothotel Normandie

Ravensteen

site Duinenabdij

Villa Hélène

Villa Miquette

Eastwell

Cinderella

Riskoulah

Mon Caprice

Les Heures Claires

Brise de mer

Amatchi

Renanto

Residentie Nos Loisirs

Zouky

Cosy Cottage

Hora Fugit

Carpe Diem

Mariastraat 2  
 Mariastraat 4  
 Mariastraat 6  
 Mariastraat 8  
 Oasisstraat 1  
 Oasisstraat 2  
 Oasisstraat 4  
 Ropsweg 7  
 Schoonjachtstraat 3  
 Schoonjachtstraat 5  
 P. Sorellaan 39  
 P. Sorellaan 41  
 P. Sorellaan 48  
 P. Sorellaan 50  
 P. Sorellaan 60  
 P. Sorellaan 62  
 Sperwerstraat 1  
 Steenbeukenstraat 6  
 Tulpenlaan 46  
 Van Buggenhoutlaan  
 Van Buggenhoutlaan  
 Verdedigingslaan 9  
 Vlaanderenstraat 8  
 Vlaanderenstraat 10  
 Vlaanderenstraat 20  
 Vlaanderenstraat 22  
 Vlaanderenstraat 24  
 Vlaanderenstraat 26  
 Vlaanderenstraat 28  
 Westendestraat 33  
 Wilde Rozenvoetpad 1  
 Zandstraat 1  
 Zeelaan 110-112  
 Zonder Zorgstraat 10  
 Zonder Zorgstraat 13  
 Zonder Zorgstraat 15  
 Zonder Zorgstraat 17  
 Zouavenlaan 13

#### **Oostduinkerke-Dorp**

A. Boudrystraat 1  
 V. Demeyerelaan 11

#### **Oostduinkerke-Bad**

Albert I-Laan 4  
 Albert I-Laan 18  
 La Charitéstraat 12  
 Rozenlaan 6  
 Strandjutterslaan 10  
 Zeedijk 454

#### **Sint-Idesbald**

H. Christiaenlaan 40  
 Cornillestraat 3  
 M. Demanlaan 43  
 M. Demanlaan 48

Pinot Blanc  
 Grains de Sable

Perino  
 L'Ermitage  
 Khô-Ske  
 Méduse  
 Mon Foyer  
 Lucy  
 No Gayolle  
 Poupette  
 Mazette  
 Les Parnassias  
 Les Vagues capricieuses  
 Fendako  
 Chipette

Clos Joli  
 Vissershuisje Nys-Vermoote  
 Zuid-Abdijmolen  
 Baldjes Kruis  
 La Vigie

Les Liserons  
 Les Graminées  
 Les Pâquerettes  
 Les Eglantines  
 Les Muguets  
 Viginette  
 Casa Blanca  
 De Waterlelie  
 Résidence du Blekker  
 Zourouni  
 Henri-Louise

Kitoko

De Warme Klakke  
 Villa D. Florizoone

Boothotel La Péniche  
 Frede  
 Villa Belvédère  
 Gai séjour  
 De Zeebries (vroeger: Pro Juventute - Air et Soleil)  
 La Courseive

Keunekapel  
 Vredeslust  
 Joliette  
 Adéllys

M. Demanlaan 50  
J. Dillenslaan 13  
J. Dillenslaan 22  
Dumontlaan 4  
Geitenweg 3  
Hotellaan 10  
Kapelstraat 1  
Kapelstraat 10  
Koninginnelaan 65  
Myriamweg 12  
Myriamweg 14  
Myriamweg 16  
Pannelaan 19  
Pannelaan 40  
J. Pootlaan 1  
J. Pootlaan 14  
J. Pootlaan 22  
Sparrelaan 2  
Zeepannelaan 31  
Zeepannelaan 33  
Zeepannelaan 35  
Zeepannelaan 37  
Zeepannelaan 39  
Zeepannelaan 49

#### **Wulpen**

Dorpsplaats

Les Mésanges  
La Chatière  
Meiklokje  
Mieke Hill  
Notre Carré  
Excelsior  
La Cigogne  
Meiklokje  
Sursum Corda  
Marie-Henriette  
Les Fauvettes  
Ma Coquille  
Ker-Ako  
Luneboogh  
Robinson  
Albatros  
Wistik  
t Vissershuis  
Les Alouettes  
Dabora  
Mady  
Villa Suzette  
Villa Sans Gène  
Le Carbet

Sint-Willibrorduskerk