

Koksijde GRUP Zeedijk

Toelichtingsnota + Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeentebestuur Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

Grontmij Belgium
Gent, juni 2016

Verantwoording

Titel	:	Koksijde GRUP Zeedijk	Goedgekeurd door	:	GVW
Subtitel	:	Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften	Paraaf goedgekeurd	:	
Projectnummer	:	304752	Contact	:	Grontmij/Sweco Belgium NV Elfjulistraat 43 B-9000 Gent T +32 (0) 2 588 63 96 gent@sweco-belgium.be www.swecobelgium.be
Referentienummer	:	304752			
Revisie	:	12			
Datum	:	juni 2016			
Auteur(s)	:	Sil Goossens			
E-mail adres	:	sil.goossens@swecobelgium.be			
Gecontroleerd door	:	SGO			
Paraaf gecontroleerd	:				

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	7
1.1	Doel van de opdracht	7
1.1	Situering en inhoud van de opdracht.....	8
2	RUIMTELIJKE CONTEXT.....	9
2.1	Algemene situering van het RUP	9
2.1.1	Ligging van het RUP	9
2.1.2	Ruimtelijke context en kenmerken van omgeving.....	10
2.1.3	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	11
2.2	Ruimtelijke kenmerken	14
2.2.1	Aantal bouwlagen.....	14
2.2.2	Functies	15
2.2.4	Terrasuitbouwen	17
2.2.5	Groen karakter voortuinen	18
2.2.6	Voortuinstrook.....	20
2.3	Situering van het RUP binnen de planningscontext.....	24
2.3.1	Gewestplan Veurne-Westkust	24
2.3.2	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	24
2.3.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	25
2.3.3.1	Oorspronkelijk PRS	25
2.3.3.2	Addendum PRS West-Vlaanderen.....	25
2.3.4	Omliggende RUP's en BPA's.....	26
2.3.5	BPA Zeedijk	27
2.3.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	28
2.3.7	Monumenten en landschappen.....	31

2.3.8	Verkavelingen	32
3	Visievorming	33
3.1	Typologie van bebouwing	34
3.1.1	Aantal bouwlagen.....	35
3.2	Voortuinstroken ter hoogte van de dijkzone	41
3.2.1	Inleiding	41
3.2.2	Visie.....	41
3.3	Functies	44
3.4	Terrasuitbouwen	46
3.5	Groene inrichting.....	48
3.5.1	Groen karakter voortuinen	48
3.5.2	Erfenis bebouwing Zeedijk.....	49
3.6	Gemeentelijke verordening woonkwaliteit	54
4	DECRETALE BEPALINGEN	55
4.1	Opgave van de strijdige bepalingen	55
4.2	Ruimtebalans	56
4.3	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.	56
4.4	Watertoets.....	57
4.4.1	Algemeen kader	57
4.4.2	Toepassing op het RUP	57
4.5	Buurtwegentoets	60
4.6	Resultaten onderzoek tot mer.....	61
4.6.1	Van rechtswege	61
4.6.2	Besluit screening.....	61
4.6.3	Ontheffingsbeslissing MER-screening	62
4.6.4	Ontheffingsbeslissing Veiligheidsrapportering.....	63
5	VERORDENEND DEEL	64
5.1	Grafisch plan.....	64
5.2	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen.....	64
5.2.1	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	64
5.2.2	Inplantingen van openbaar nut	65

5.2.3	Bouwhoogte	65
5.2.4	Technisch verdiep	65
5.2.5	Referentiepeil gelijkvloers in relatie met reliëf	67
5.2.6	Niet bebouwde delen.....	68
5.2.7	Afwijkingen.....	68
5.2.8	Privacy en wooncomfort	68
5.2.9	Bouwdiepte	69
5.2.10	Huisvuilberging.....	69
5.2.11	Begrippenlijst	69
5.3	Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen	72
5.3.1	Artikel 1: Dijkzone (categorie 1: wonen)	72
5.3.2	Artikel 2: Residentieel wonen (categorie 1: wonen)	81
5.3.3	Artikel 3: Openbaar domein i.f.v. verblijfskwaliteit (categorie 1: wonen)	86
5.3.4	Artikel 4: Openbaar domein i.f.v. bovenlokale weg (categorie 8: lijninfrastructuur)	88
6	Bijlagen.....	89
6.1	Bijlage 1: Op te heffen strijdige bepalingen	89

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor de Zeedijk van Koksijde, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 2.2.2 van de Codex bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gerond- en pandenbeleid.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Koksijde is op 21 augustus 2001 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd.

1.1 Situering en inhoud van de opdracht

Het plangebied wordt nu voor een groot deel geordend via een BPA. Daarnaast worden enkele zones mee opgenomen die indertijd niet zijn meegenomen in het BPA (zone tussen Jordaensstraat en Middelkerkestraat, en de zone tussen de Argoussiersstraat en de E. Vanlangenhovestraat). Het BPA wordt herzien in een RUP omwille van veranderingen in het plangebied:

- terrassen die niet louter meer langs de Zeedijk geordend zijn
- niet kwalitatieve inrichting van de bestaande binnengebieden/achtertuinen
- verschil tussen bestaande hoogte en bestaande voorschriften omtrent bouwhoogte
- gedetailleerde inkleuring van de groene voortuinen die lang niet overal is gehandhaafd
- Op vandaag doet zich op niveau van het bestaande BPA een probleem voor ter hoogte van de hoekpercelen. In de voorschriften van het BPA staat dat hier 1/8 als groen moet ingericht worden, wat in praktijk niet werkbaar is. Hiervoor zijn in het verleden zeer veel afwijken toegestaan. Door een Arrest van de Raad van State zullen afwijkingen in percentage bezetting niet meer mogelijk zijn.

2.1.2 Ruimtelijke context en kenmerken van omgeving



Figuur: Ruimtelijke context van het plangebied op basis van topografische kaart 1/10.000

Het plangebied betreft de bebouwde zone tussen twee duinengebieden aan het oosten (Ster der Zee, een smalle corridor) en westen (Schipgat – Doornpanne, een brede corridor).

Ten noorden is het gebied begrensd door de zeedijk en het strand, ten zuiden door de Koninklijke Baan. Het betreft de zone van de zeedijk rond het centrum van Koksijde-Bad.

2.1.3 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Afbakening plangebied op orthografische luchtfoto (AGIV)

De bebouwing langs de dijkzone is een dichtbebouwde hoogbouwzone, de zogenaamde 'Atlantic Wall'. Hier zijn ook de meeste horeca-uitbatingen gelegen. De zone daarachter betreffen appartementsvilla's, in een groenere omgeving.

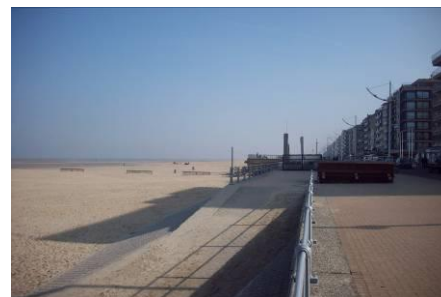
De hoofdfunctie in het gebied is wonen, met uitzondering van de horeca en winkels langs de zeedijk. Ook de verbindingstraten tussen de Koninklijke Baan en de Zeedijk bevat deze functie.



Zeedijk



Zeedijk: zicht op Jordaanstraat



Zeedijk



Zeedijk



Zeedijk



Zeedijk



Zeedijk: zicht op ster der zee



Zeedijk: zicht op Jan Frans Willemstraat



Zeedijk



Zeedijk: aaneengesloten hoogbouwzone



Koninklijke Baan: tankstation



Koninklijke Baan: terrassen



Koninklijke Baan: terrassen



Koninklijke Baan



Koninklijke Baan: Brantano



Burgondielaan



Eugenie Teirlieckplein



Delwartlaan: groene voortuinstroken



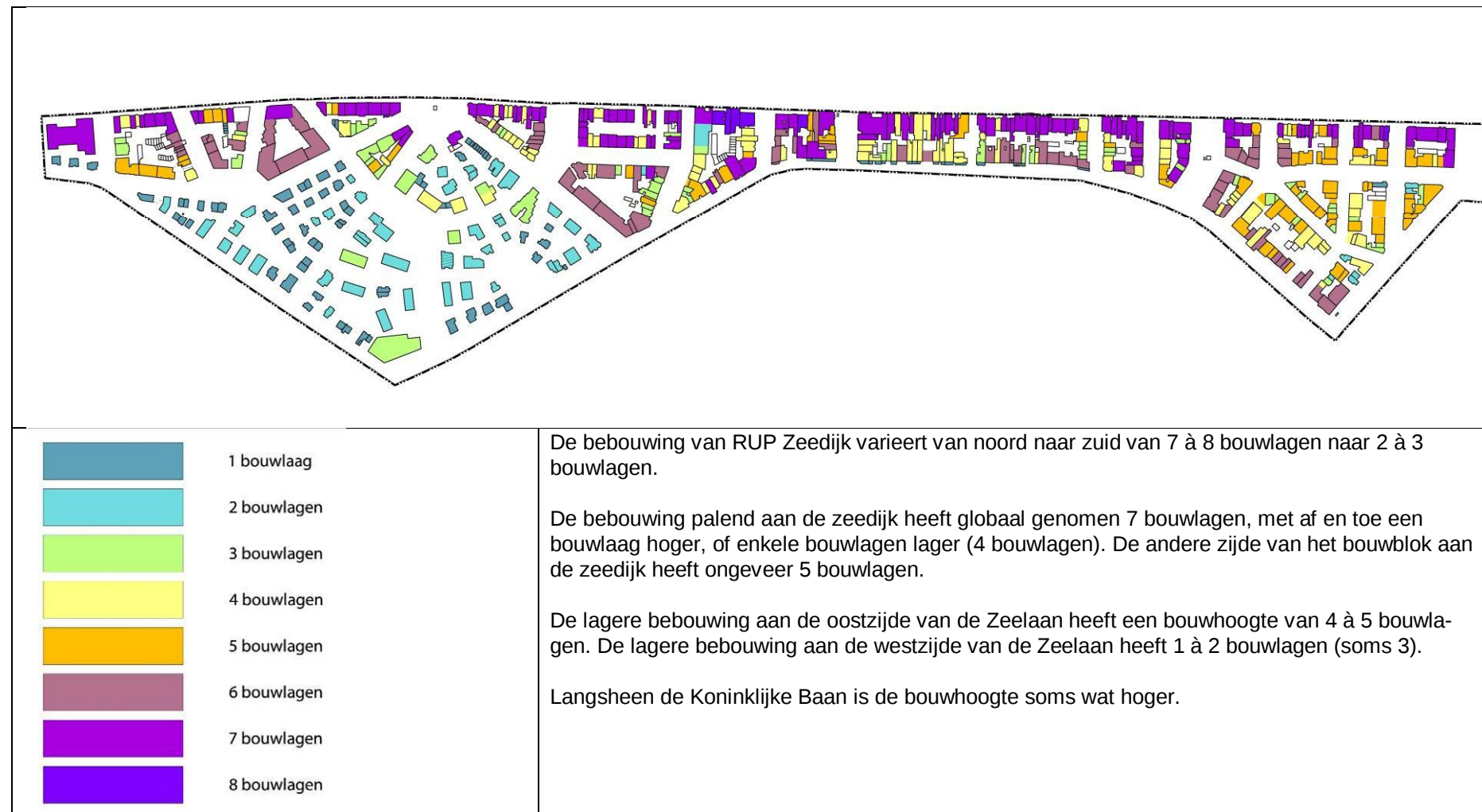
Bremraapweg: groene voortuinstroken



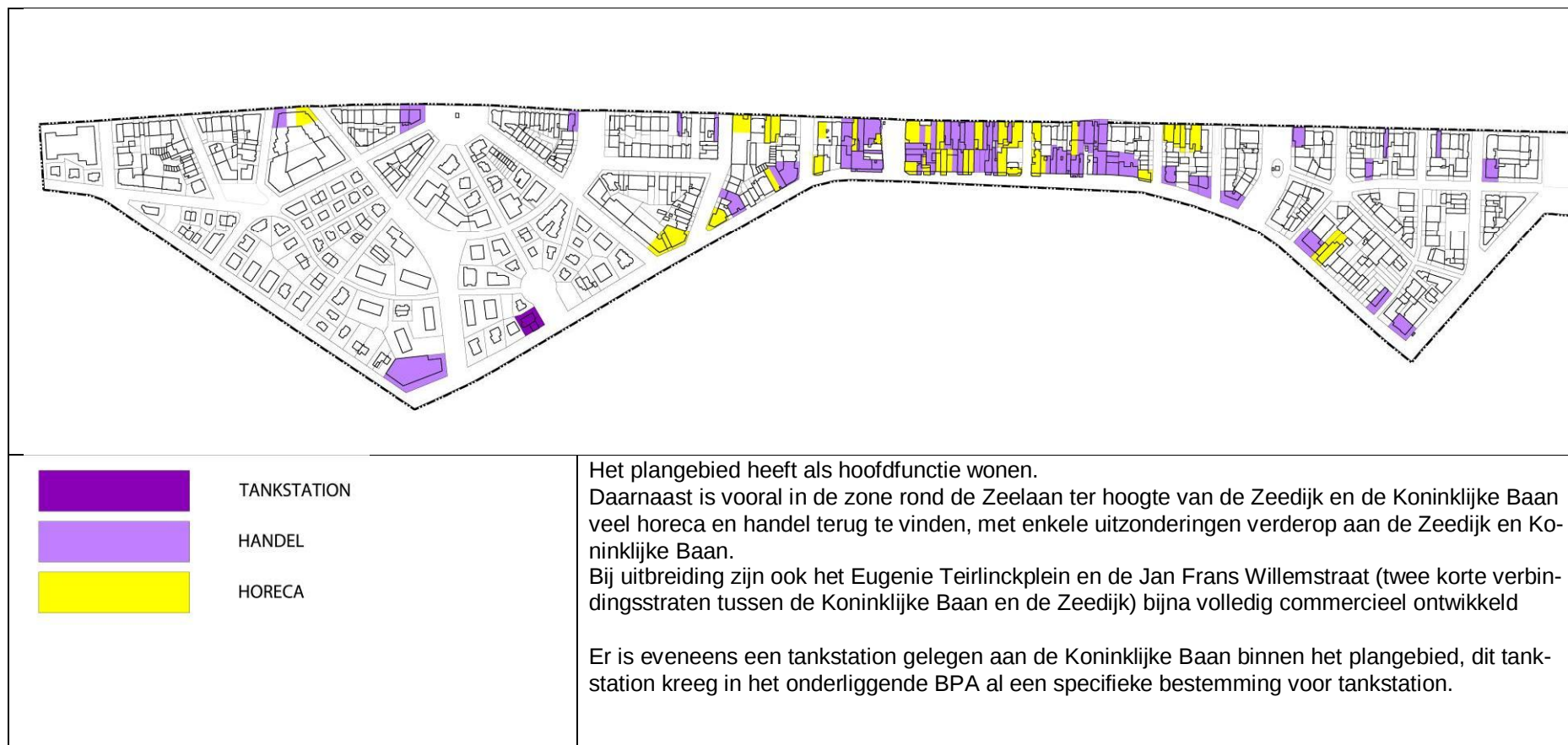
Bremraapweg: groene voortuinstroken

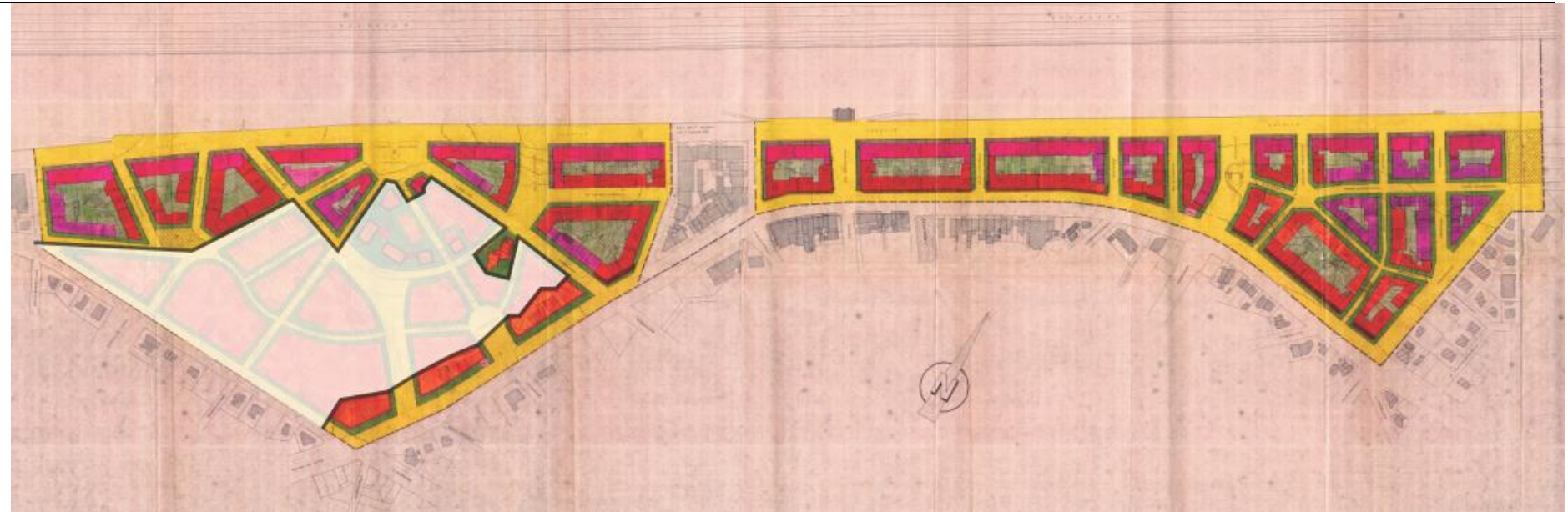
2.2 Ruimtelijke kenmerken

2.2.1 Aantal bouwlagen



2.2.2 Functies

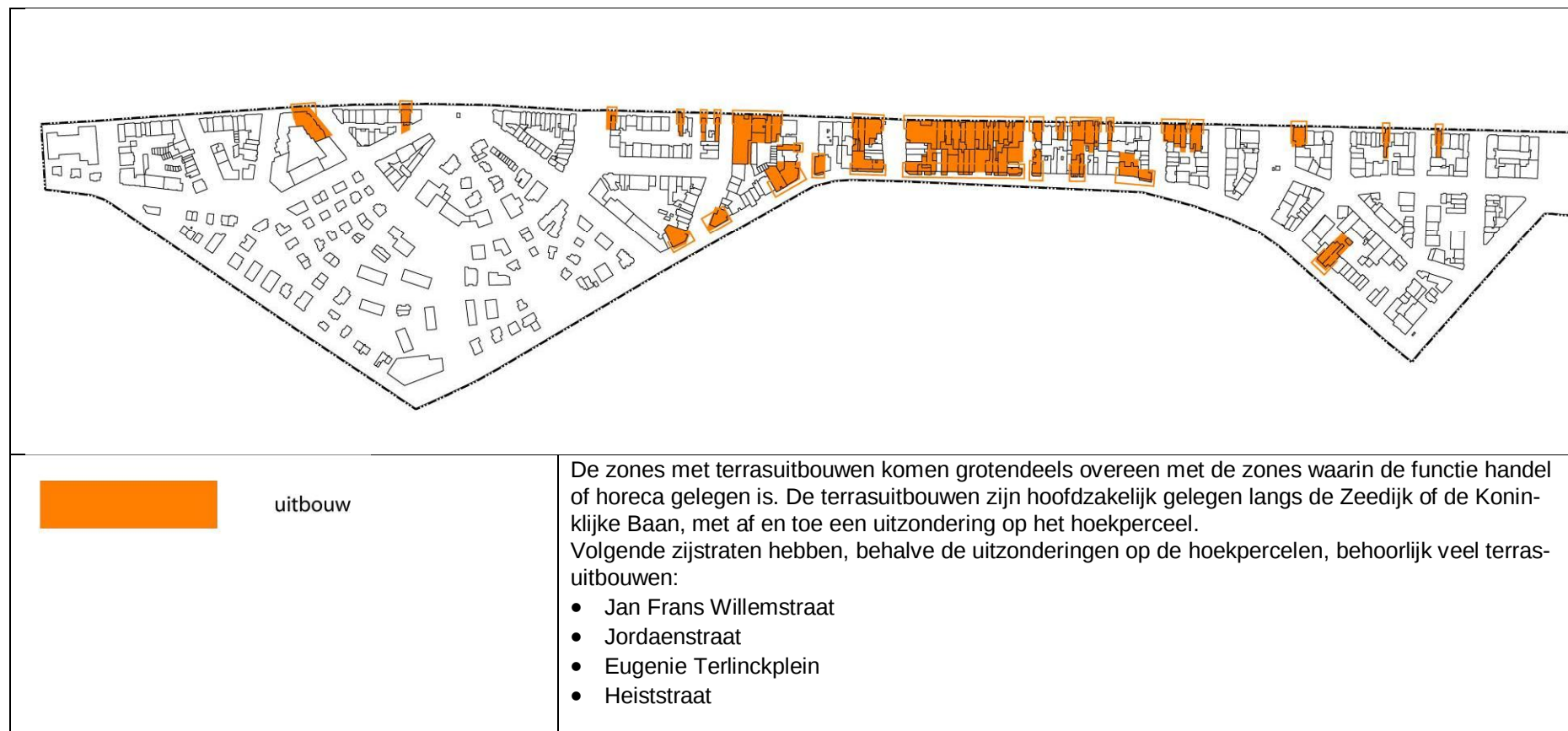




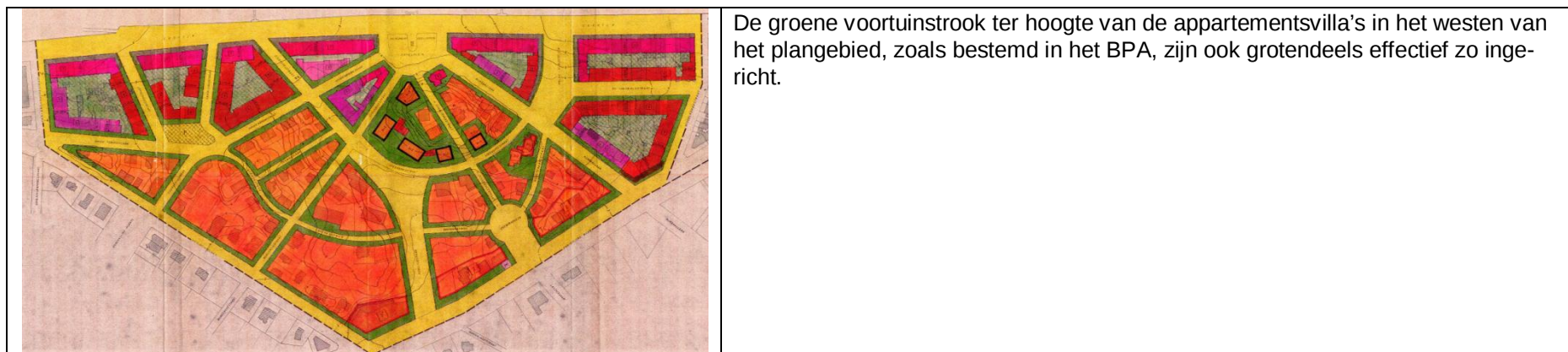
In de huidige juridische toestand zijn horeca en handel nergens toegelaten in hoofdbestemming, maar slechts in nevenbestemming. Ter hoogte van de appartementvilla's is in een groot deel van de bestemming horeca en handel helemaal niet toegelaten.

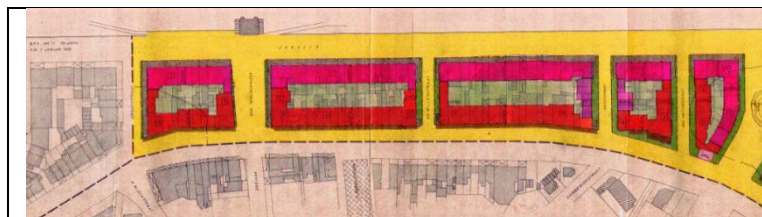
Indien we de bestaande configuratie vergelijken met de huidige bestemmingsvoorschriften, zien we dat de radius waar horeca en handel is toegelaten veel ruimer is dan de effectieve invulling. Anderzijds moet wel gesteld worden dat het de panden, waar nu horeca en handel in hoofdbestemming zijn eigenlijk niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften. Het is dan ook gewenst een meer gedifferentieerde visie te vormen binnen het RUP omtrent het toelaten van horeca en handel.

2.2.4 Terrasuitbouwen



2.2.5 Groen karakter voortuinen



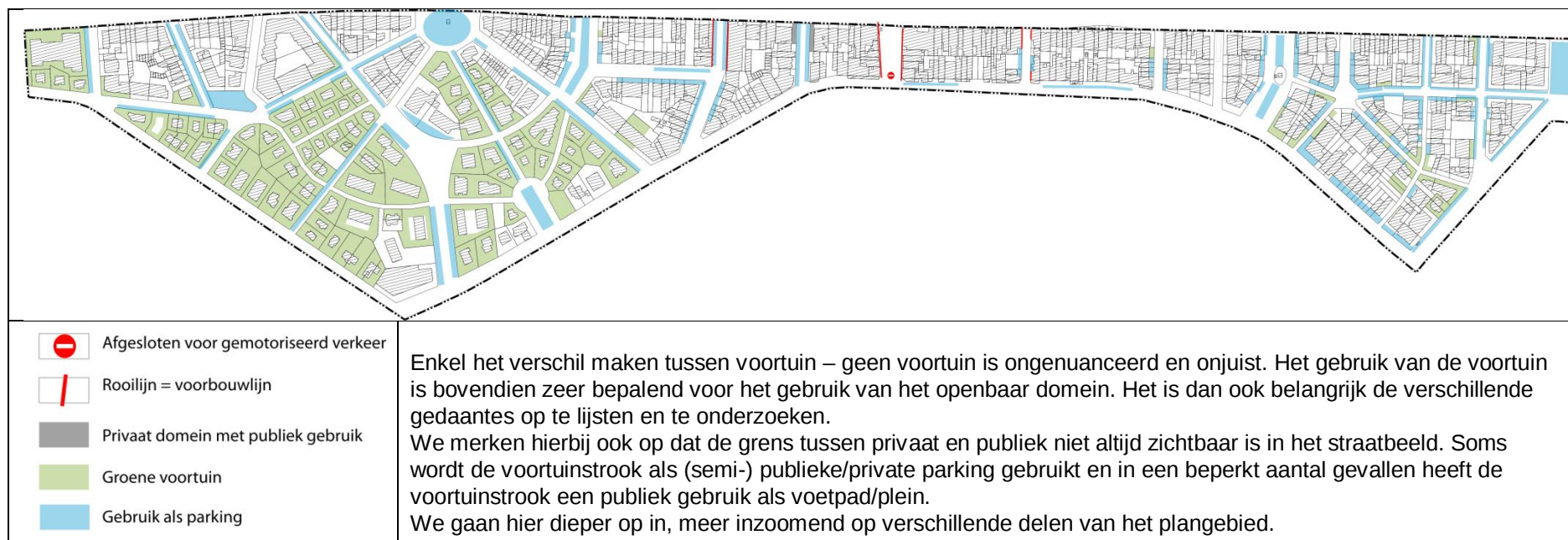


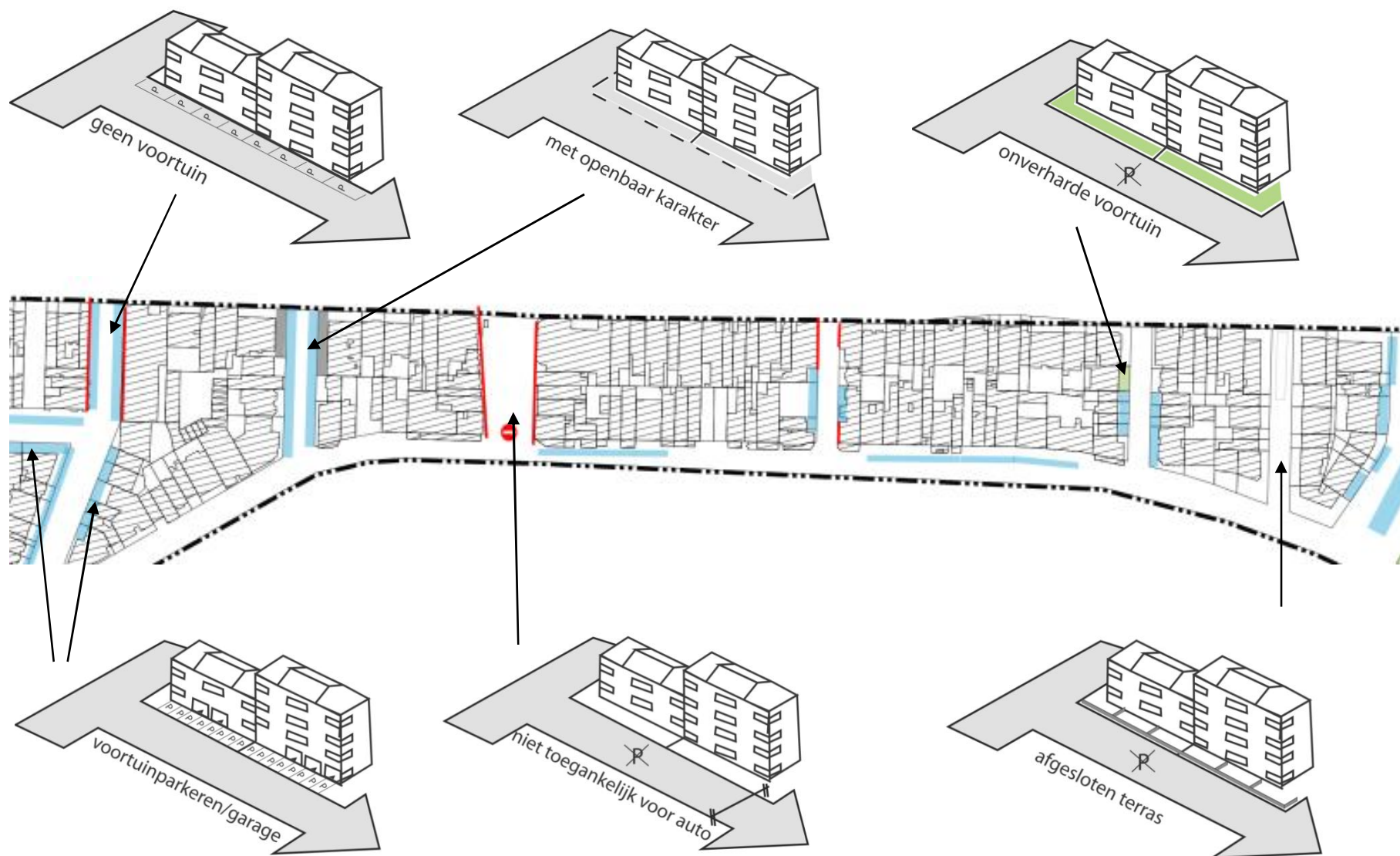
De straten centraal in het plangebied, kenden in het BPA een gedeeltelijke bestemming met groene voortuinstrook. Deze is momenteel nagenoeg nergens nog zichtbaar aanwezig.

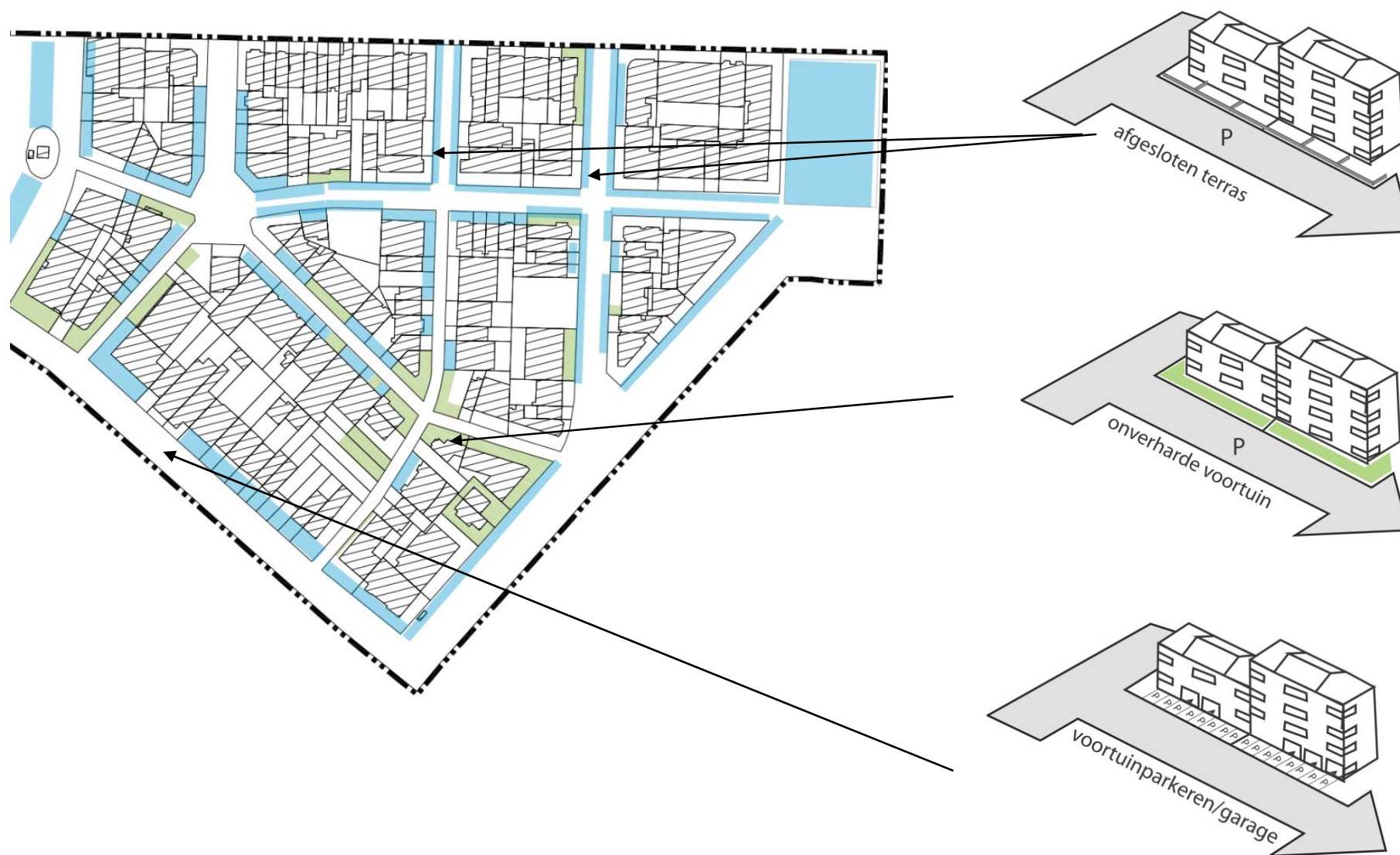


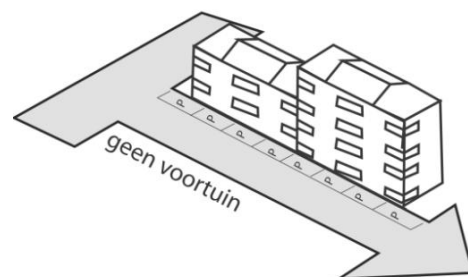
De groene voortuinstrook in het oosten van het plangebied, zoals bestemd in het BPA is slechts zeer beperkt ook zo ingevuld.

2.2.6 Voortuinstrook

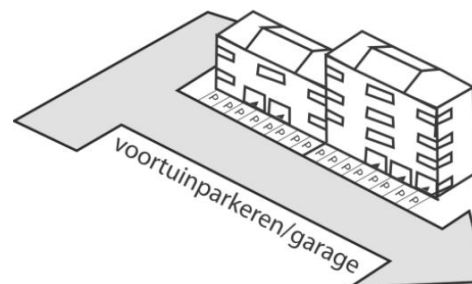




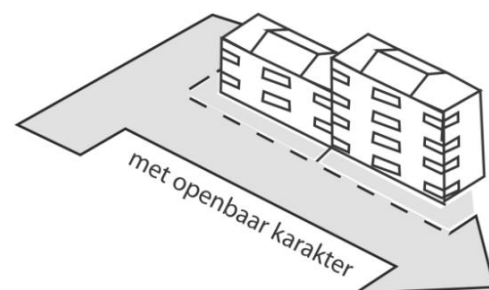




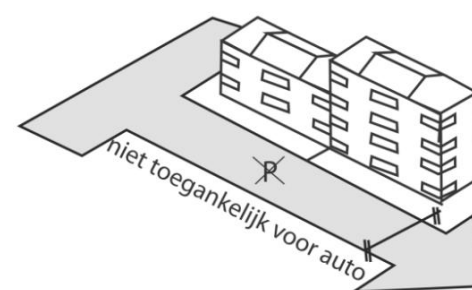
De **rooilijn valt samen met de voorbouwlijn**. Er is dus geen voortuin aanwezig. Op voorwaarde dat het aantal private garages beperkt is, kan het openbaar domein worden ingericht zoals gewenst



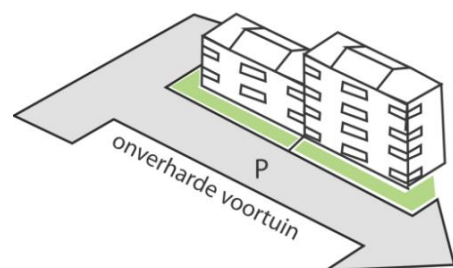
De **voertuinstrook** wordt gebruikt als **private parkeerplaats** al dan niet in combinatie met een toegang tot de private garage. Deze optie legt een druk op de inrichting van het openbaar domein. Parkeren is niet meer mogelijk op openbaar domein. De inrichting van voetpaden wordt moeilijk en creëert minder veilige situaties. Het straat beeld is weinig kwaliteitsvol.



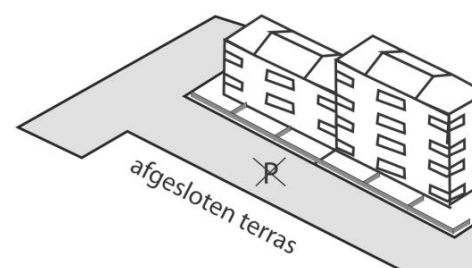
De **voertuinstrook kent een publiek gebruik** en wordt zichtbaar mee opgenomen in het openbaar domein, meestal als voetpad. Deze configuratie zorgt ervoor dat het openbaar domein kan worden ingericht zoals gewenst en indien mogelijk kan worden uitgebreid op openbaar domein.



De gehele straat is **niet toegankelijk voor auto's**. Er zijn dan ook geen parkeerplaatsen ingericht. Vereis andere inrichting van openbaar domein. Onmogelijk om overal toe te passen. Duidelijke keuze op deze locatie.



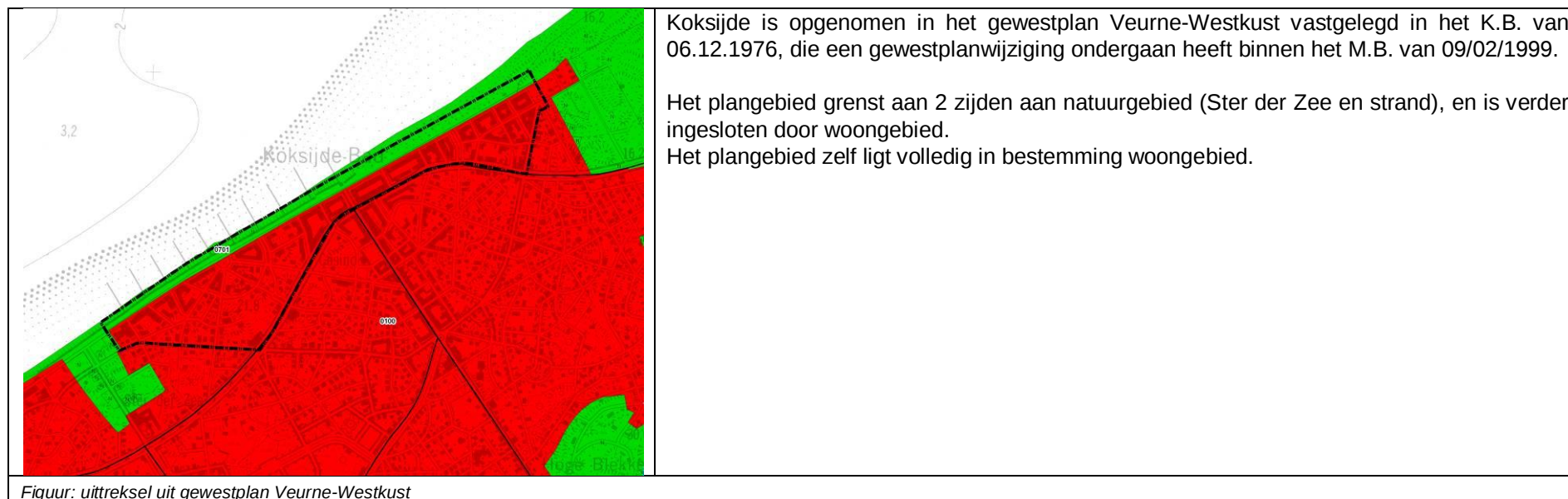
De **voertuin is groen** ingericht. Deze configuratie zorgt voor een opwaardering van de beeldkwaliteit van de straat. Bovendien is het mogelijk de publieke ruimte in te richten als gewenst (geen garagetoegangen).



Door de goede **afsluiting van de terrassen**, wordt er niet geparkeerd op de private terrassen. Indien mooi ingericht en effectief gebruikt als terras geeft dit beter beeldkwaliteit in de straat. De publieke ruimte kan als gewenst ingericht worden.

2.3 Situering van het RUP binnen de planningscontext

2.3.1 Gewestplan Veurne-Westkust



2.3.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde is 1 van de 10 Vlaamse kustgemeenten en behoort naast De Panne en Nieuwpoort tot het arrondissement Veurne. In het RSV vormen de 10 kustgemeenten een stedelijk netwerk waarbij het beleid moet gericht zijn op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en de maritieme transportfunctie. Binnen het stedelijk netwerk kust is Koksijde een kern van het buitengebied. In het buitengebied staat ondermeer het bundelen van de ontwikkeling (wonen en werken) in de kernen voorop.

Heel de kust wordt op Vlaams niveau beschouwd als structuurbepalend omwille van zijn toeristisch-recreatieve voorzieningen, de aanwezigheid van stedelijke gebieden en zijn natuurlijke structuur. De voornaamste rol van dit gebied is weggelegd voor kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

2.3.3 *Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen*

2.3.3.1 Oorspronkelijk PRS

Koksijde, gelegen binnen het stedelijk netwerk kust, is geselecteerd als ruimtelijk structurerend element op provinciaal niveau. Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp worden geselecteerd als woonkern, zij zijn structurerend voor het wonen in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol. Wulpen wordt geselecteerd als polderdorp.

Selecties:

- Openluchtrecreatief groen domein: Doornpanne
- Structuurbepalend complex van de natuurlijke structuur: 'het strand voor de zeebermduinen' alsook het duinencomplex 'Ter Yde'
- Relictzone: Poldergebied Oostduinkerke-Wulpen
- Lijnrelict: oude zeedijk Oostduinkerke
- Oostduinkerke-bad is een kusthoofddorp
- Open ruimteverbinding: duinen tussen Koksijde-Bad en Oostduinkerke-Bad.

2.3.3.2 Addendum PRS West-Vlaanderen

De herziening van het PRS West-Vlaanderen werd door de minister goedgekeurd op 11 februari 2014.

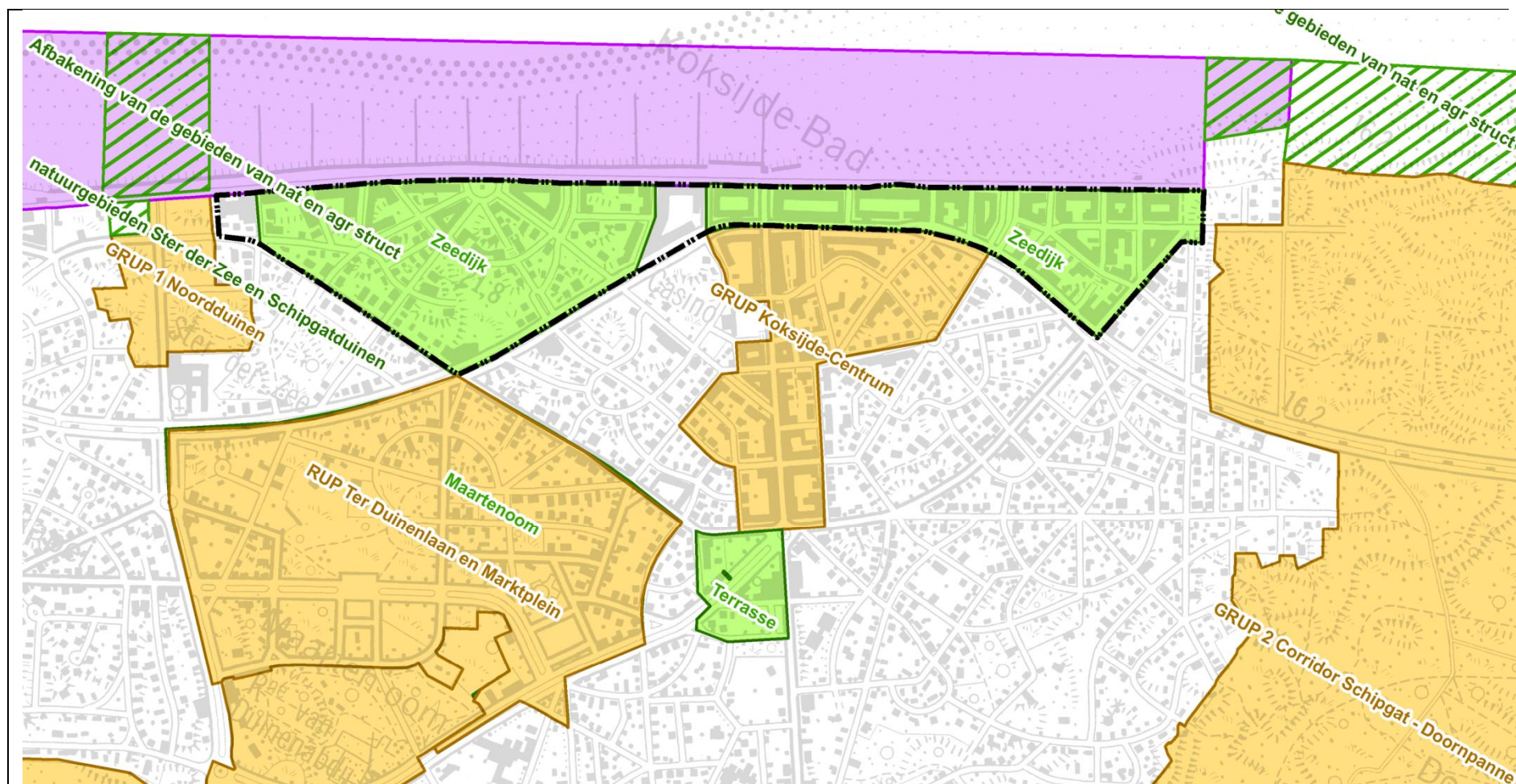
Kerneselectie met vereenvoudiging categorieën en een bijkomende selectie van kernen Het doel is om de selectie categorieën te vereenvoudigen.

Het onderscheid tussen hoofddorp (mogelijkheid tot lokaal bedrijventerrein) en woonkern (geen mogelijkheid lokaal bedrijventerrein) wordt behouden, gezien de grootste ruimtelijk impact wordt veroorzaakt door het voorzien van een lokaal bedrijventerrein. Dit onderscheid vloeit rechtstreeks voort uit het RSV. Een verdere opdeling wordt niet gemaakt. Dit betekent dat bij de huidige 106 selectie van de kernen overal meer dan de eigen aangroei van de eigen huishoudens in het dorp mogelijk wordt. Naar gemeenten betekent dit dat er meer keuzemogelijkheden zijn tussen de geselecteerde kernen om een nieuwe woonzone te voorzien. Bij de hoofddorpen kan er een lokaal bedrijventerrein worden voorzien. De uitzonderingsregel waarbij een lokaal bedrijventerrein kan bij een woonkern conform de recente herziening van het RSV wordt behouden.

Consequentie voor het RUP:

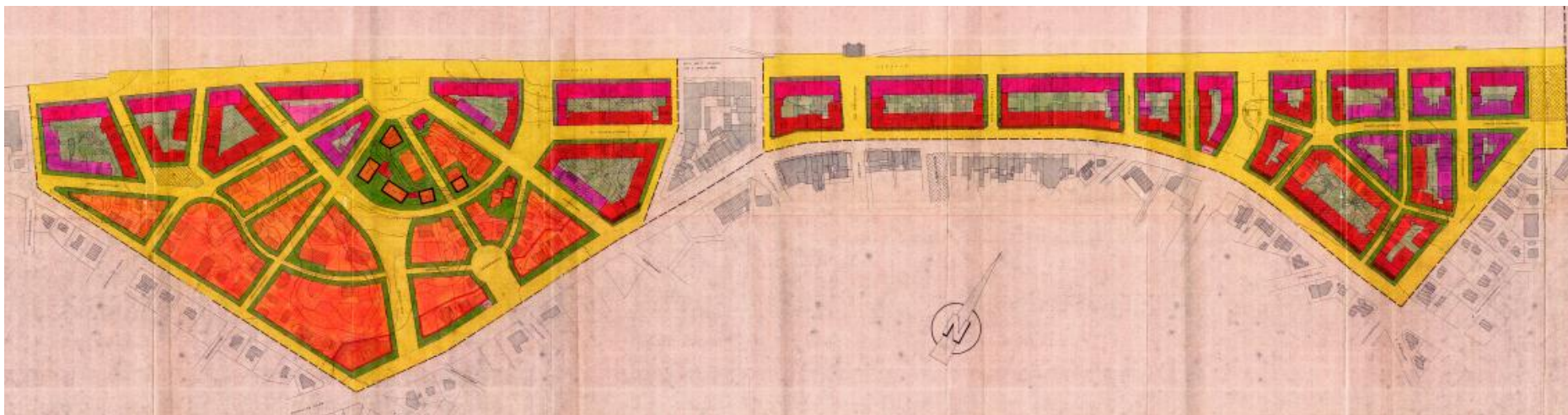
- Alle kusthoofddorpen en woonkernen worden woonkern, dus ook Koksijde, die eerder werd opgenomen als kusthoofddorp.

2.3.4 Omliggende RUP's en BPA's



Aanduiding BPA's, GRUP's, PRUP's en GewRUP's in en nabij het plangebied

2.3.5 BPA Zeedijk



2.3.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd door de bestendige deputatie goedgekeurd op 23 augustus 2001. Momenteel is er voor dit document een herziening lopende.

In dit GRS komen volgende uitgangspunten naar voor:

De bestaande ruimtelijke potenties voor Koksijde situeren zich vooral op het vlak van toerisme en recreatie, waarbij het behoud van het natuurlijk aanbod (zon, zee, strand, duinen, polders) het uitgangspunt vormt. Zonder natuurlijk aanbod is geen toerisme mogelijk, maar het toerisme heeft uiteraard zelf ook ruimte nodig om zich te kunnen ontwikkelen. De klemtoon moet liggen op duurzame kwaliteit.

Als afgeleide doelstellingen wordt onder andere het volgende geformuleerd:

- Aandacht besteden aan de huisvesting van de eigen, minder kapitaalkrachtige inwoners die in Koksijde permanent wensen te blijven. Door de grote toeristische druk op de immobiliënmarkt komt de huisvesting van de eigen bevolking niet alleen in de badplaatsen in het gedrang, maar ook in de dorpen. Een grotere inspanning op het vlak van sociale huisvesting is daarom sterk gewenst.
- Versterken van de identiteit van de badplaatsen, i.c. het openbaar domein en doorbreken van de monotonie in de gebouwen, (die de architectuur grotendeels de laatste tientallen jaren kenmerkt), nastreven van kwaliteitsvolle tweede verblijven.

Deze doelstellingen en visie worden vertaald in een gewenste ruimtelijke structuur vanuit een aantal ruimtelijke concepten:

Concept 1: BEHOUD VAN RUIMTELIJKE CORRIDORS TUSSEN DE KERNEN

- Tussen Koksijde en Oostduinkerke: transect "Strand-Schipgatduinen-Doornpanne" met een oostelijke uitloper via Hoge Blekker. Hier kunnen (pas-sieve) recreatie en natuur op gelijke voet behandeld worden.
- Een (zeer) smalle corridor Ster der Zee - Ter Duinenabdij - Noordduinen -Ten Bogaerde tussen St.-Idesbald en Koksijde. Hier zal de nadruk liggen op de koppeling van landschappelijke natuurontwikkeling, met de bebouwde ruimte en de verkeersinfrastructuur, naast cultuurhistorische en recreatieve functie.

Concept 2: VERSTERKEN VAN DE RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN DE KERNEN

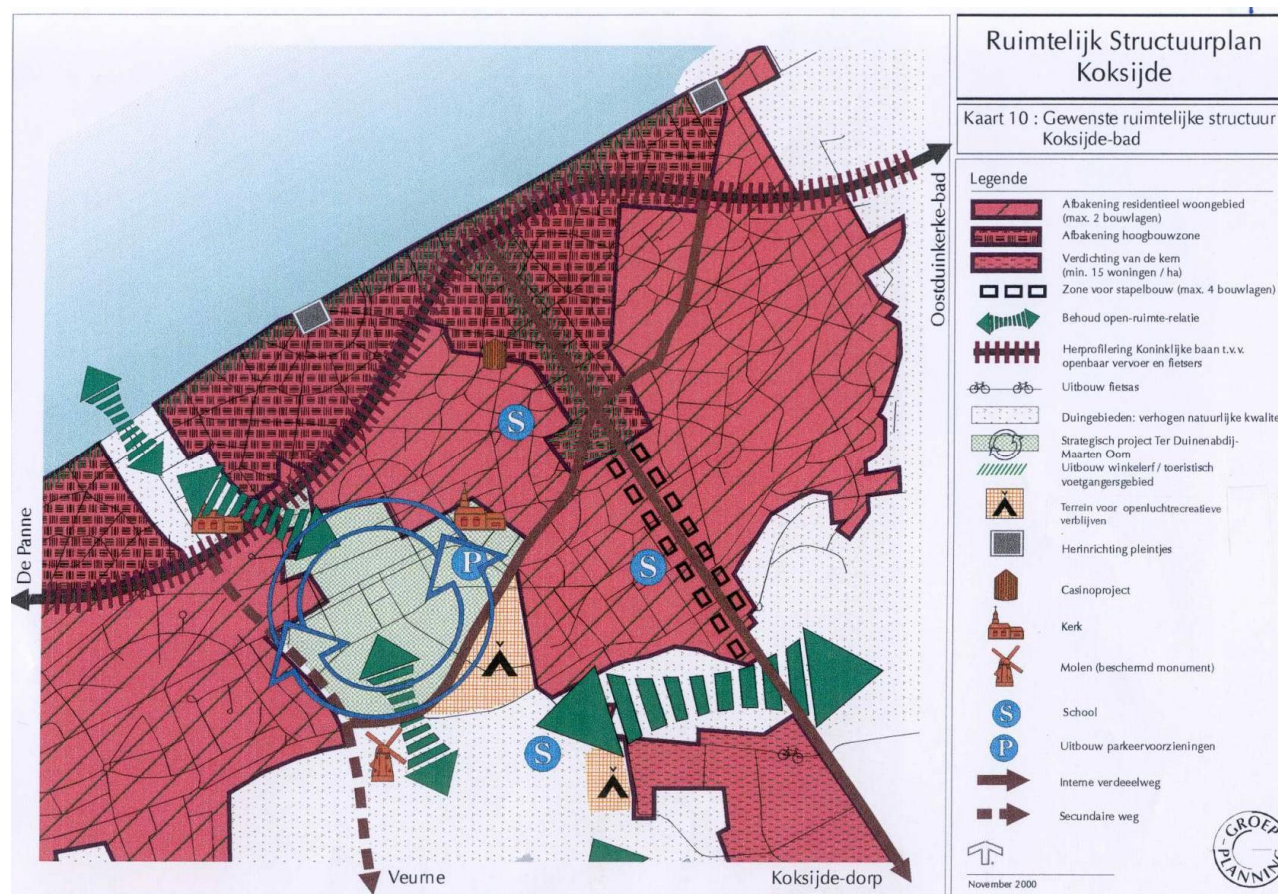
Het versterken van de identiteit van de verschillende kernen wordt anderzijds gerealiseerd door:

- Streven naar een overwegend behoud van het groene en open villakarakter in de residentiële wijken.
- Streven naar verdichting van de dorpskernen, specifiek voor de eigen bewoners, zonder de kwaliteit van het wonen aan te tasten.
- het verder uitbouwen van het poldergebied als een grondgebonden landbouwgebied (akkerbouw en runderveeteelt) waarbij de natuur en recreatie een niet onbelangrijke nevenfunctie vormen. Wulpen dient hierin als polderdorp en landelijke woonkern zijn karakter te bewaren, met behoud van de leefbaarheid.

Concept 3: DUIDELIJK ORDENEN VAN DE TOERISTISCHE VOORZIENINGEN

Het ontwikkelen van een duurzaam toeristisch aanbod wordt ruimtelijk gerealiseerd door:

- Hoogbouw, ook onder de vorm van appartementenvilla's zoveel mogelijk te beperken tot de zone ten noorden van de Koninklijke Baan (N34) en de belangrijkste invalswegen.
- De parkeerdruk van het ééndagstoerisme te kanaliseren op goedgelegen parkings.
- Hoogwaardige recreatieve voorzieningen (o.a. casinoproject, golfterrein, sportterreinen met bovenlokale uitstraling, autovrije fietsroutes) te ontwikkelen.



Koksijde-Bad is een sterk uitgebouwde badplaats, getuige hiervan de commerciële uitstraling van de Zeelaan tussen de rotonde met Van Buggenhoutlaan en de Lejeunelaan en de Koninklijke Baan, en de continue hoogbouw langs de Zeedijk. De zone langsheen de Koninklijke Baan - de achterkant van de Zeedijk - is echter voor verbetering vatbaar. Een kwaliteitsvolle aanpak van de verouderde vakantieappartementen is hier noodzakelijk. De hoogbouw ook onder de vorm van appartementvilla's wordt aan banden gelegd door de opmaak van uitvoeringsplannen waarbij de bestaande morfologie van het bouwblok als referentie genomen worden bij de afbakening van de zones voor appartementvilla's.

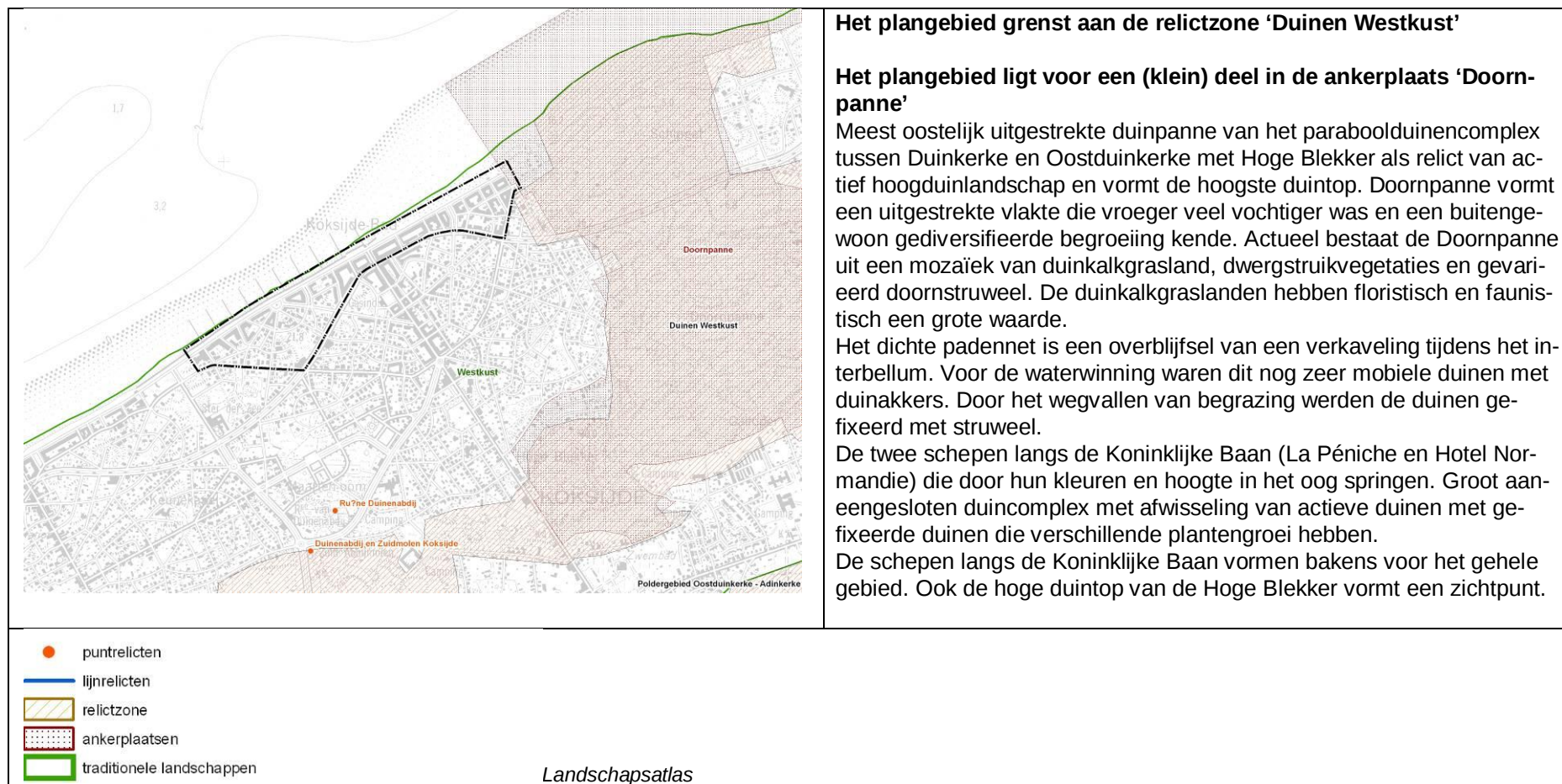
De Koninklijke Baan wordt verkeersveiliger gemaakt, door het profiel terug te brengen naar 2 x 1 rijstrook waardoor overal de oversteeklengte verkleint. In de buurt van de Zeelaan verloopt het verkeer gemengd en krijgt de kusttram voorrang op het gemotoriseerd verkeer. Doorgaand verkeer vanuit Oostduinkerke wordt een alternatief aangeboden via de Lejeunelaan - Van Buggenhoutlaan naar de Koninklijke Prinslaan (N8).

De Zeedijk wordt als wandelpromenade verder aantrekkelijk gemaakt door de uitbouw van een aantal pleintjes uit rust- en verpozingspunten (Terlinckplein, Zouavenplein, Zavelplein).

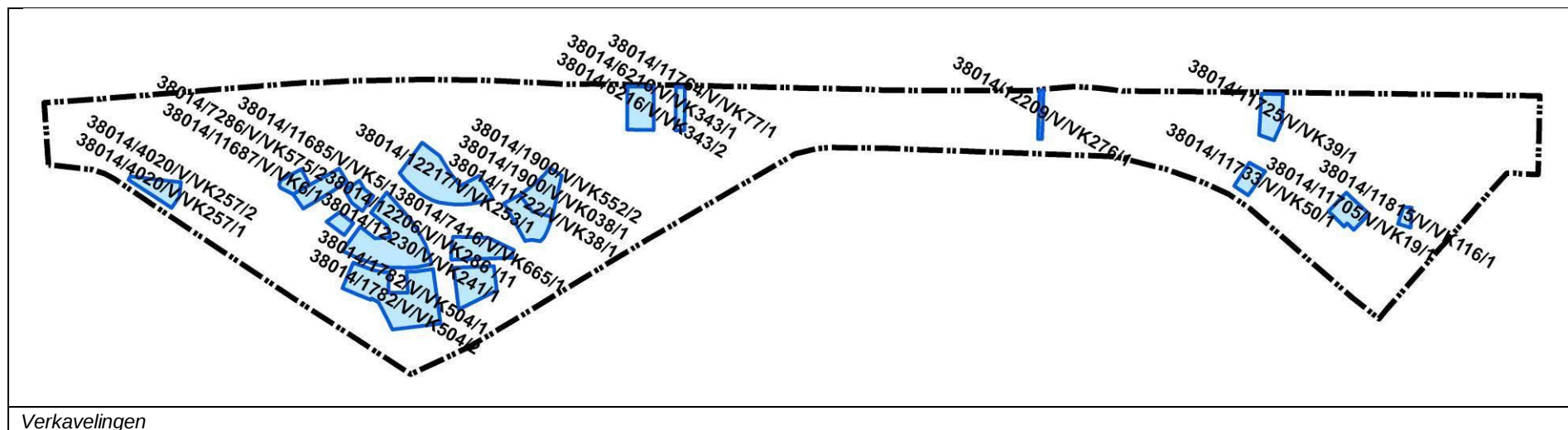
De aantrekkelijke villawijken (o.a. quartier sénégalais en ten noorden van het Kerkplein) blijven hun groen en open karakter behouden, o.a. door hier geen hoogbouw toe te laten, noch andere vormen van verdichting. Concreet vergt dit een herziening of het laten vervallen van het BPA nr. 3 Brialmontlaan, dat drie bouwlagen toelaat.

Ster-der-Zee wordt aangeduid als een ruimtelijk strategisch project, enerzijds als potentievol natuurgebied, anderzijds als een groene as die een binding maakt met het duinengebied Maarten Oom en de archeologische site van de Ter Duinenabdij en meer zuidelijker de Noordduinen. Deze binding wordt gerealiseerd via een groene herinrichting van de Koninklijke Prinslaan. Hierbij ontstaat voldoende open ruimte waardoor deze plekken ook een parkeerfunctie kunnen opnemen, met als centraal punt hierbij Markt- en Kerkplein. Een aantrekkelijke looproute naar het strand van Ster-der-Zee via de Koninklijke Prinslaan enerzijds, en naar het commercieel hart van de Zeelaan via de Jaak Van Buggenhoutlaan anderzijds, maakt deze locatie uitermate geschikt als randparking voor het dagtoerisme met bestemming Koksijde-Bad. 's Avonds en buiten het seizoen is deze parking ook bruikbaar voor meer lokale doeleinden (culturele functies...). Hiervoor zal wellicht een herziening van de BPA's nr. 2b Maarten Oom en nr. 10a Park noodzakelijk zijn.

2.3.7 Monumenten en landschappen



2.3.8 Verkavelingen



38014/7800/V/VK665/2	38014/11733/V/VK50/1	38014/12230/V/VK241/1	38014/6216/V/VK343/2	38014/7286/V/VK575/2
38014/11685/V/VK5/1	38014/11764/V/VK77/1	38014/12206/V/VK286 /11	38014/1782/V/VK504/1	38014/1900/V/VK552/2
38014/11687/V/VK6/1	38014/11815/V/VK116/1	38014/12209/V/VK276/1	38014/1782/V/VK504/2	
38014/11705/V/VK19/1	38014/4020/V/VK257/2	38014/4020/V/VK257/1	38014/7324/V/VK552/3	
38014/11722/V/VK38/1	38014/1900/V/VK038/1	38014/12217/V/VK253/1	38014/7395/V/VK653/1	
38014/11725/V/VK39/1	38014/11815/V/VK190/2	38014/6216/V/VK343/1	38014/7416/V/VK665/1	

3 Visievorming

De doelstelling van het RUP bestaat uit het herzien van het bestaande BPA, met een aantal grenscorrecties die in het verleden uitgesloten of niet meegenomen zijn.

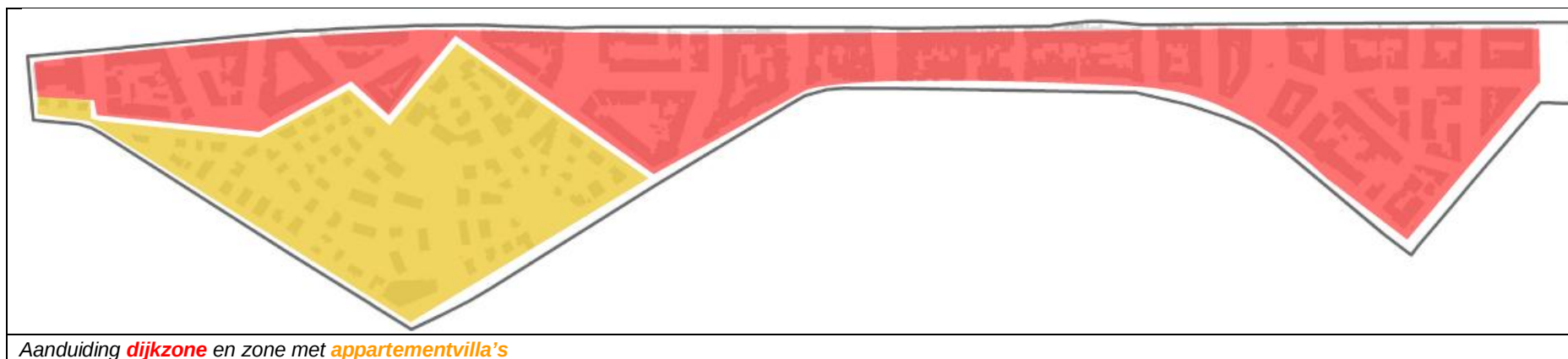
Er wordt onderzocht welke kwaliteiten op vandaag aanwezig zijn om mee op te nemen in de voorschriften.

- Voor wat betreft de hoekpercelen wordt het verplichte groenpercentage weggelaten omdat dit in praktijk niet werkbaar is.
- Wat betreft het toegelaten gabarit blijft de visie gelijk aan deze in het geldende BPA.
- Heel veel gesloten terrassen worden nu op het openbaar domein ingericht wat volgens de voorschriften van het BPA niet toegelaten is. Binnen het RUP wordt onderzocht binnen welke zones dit wel zou kunnen.
- In het huidige BPA zijn de terraszones zeer gedetailleerd ingetekend. Dit is niet meer de bedoeling.
- *GRS p54 richtinggevend gedeelte: "Koksijde-Bad is een sterk uitgebouwde badplaats, getuige hiervan de commerciële uitstraling van de Zeelaan tussen de rotonde met Van Buggenhoutlaan en de Lejeunelaan en de Koninklijke Baan, en de continue hoogbouw langs de Zeedijk. De zone langsheen de Koninklijke Baan - de achterkant van de Zeedijk - is echter voor verbetering vatbaar. Een kwaliteitsvolle aanpak van de verouderde vakantieappartementen is hier noodzakelijk".*
Omwille van bovenstaande uitspraak uit het GRS is het gewenst om ook de Koninklijke Baan als winkel-wandelas in te richten. De doorsteken naar de Zeedijk spelen hierbij een belangrijke rol. Er wordt in het RUP onderzocht of gesloten terrassen hier wel dan niet gewenst zijn.
- Voor wat betreft inritten naar ondergrondse parkings moeten nu afwijkingen toegestaan worden ten aanzien van het openbaar domein. Constructies blijven niet toegelaten, maar inritten wel.
- De gemeentelijke verordening ivm. woonkwaliteit moet in dit RUP worden toegepast om te kleine appartementen te vermijden.

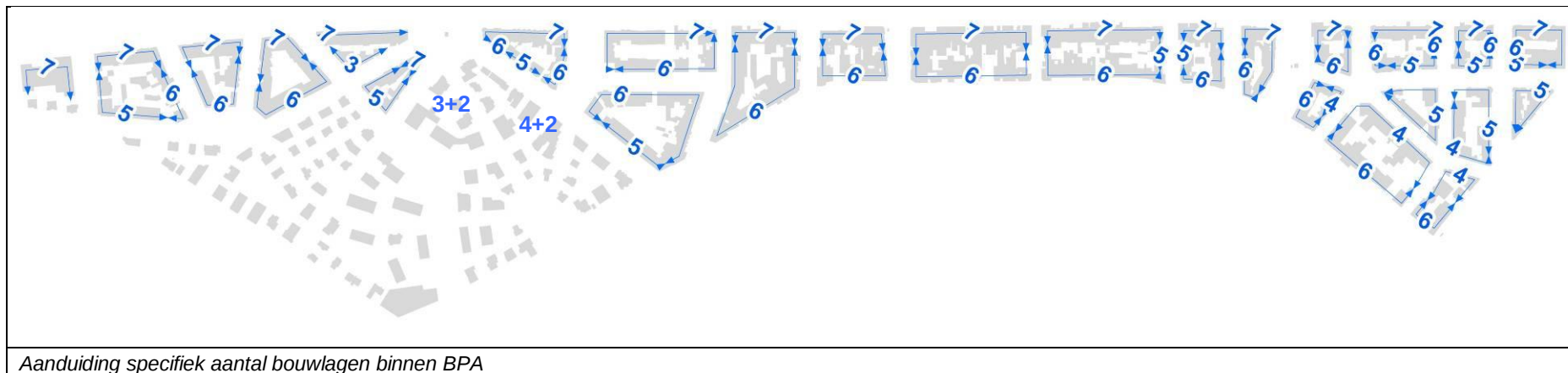
Eenduidige voorschriften en een duidelijk leesbaar grafisch plan kunnen de handhaving enkel ten goede komen.

3.1 Typologie van bebouwing

De zone is gekenmerkt door 2 sterk verschillende zones: de dijkzone, en een zone met appartementvilla's. De dijkzone betreft in het westen de eerste rij bouwblokken ten opzichte van de Zeedijk, en ten oosten van het Prins Albertplein alle bouwblokken tussen de Zeedijk en de Koninklijke Baan. De rest van het plangebied betreft een zone van appartementvilla's. De aanpak zal voor beide zones verschillend zijn.



3.1.1 Aantal bouwlagen

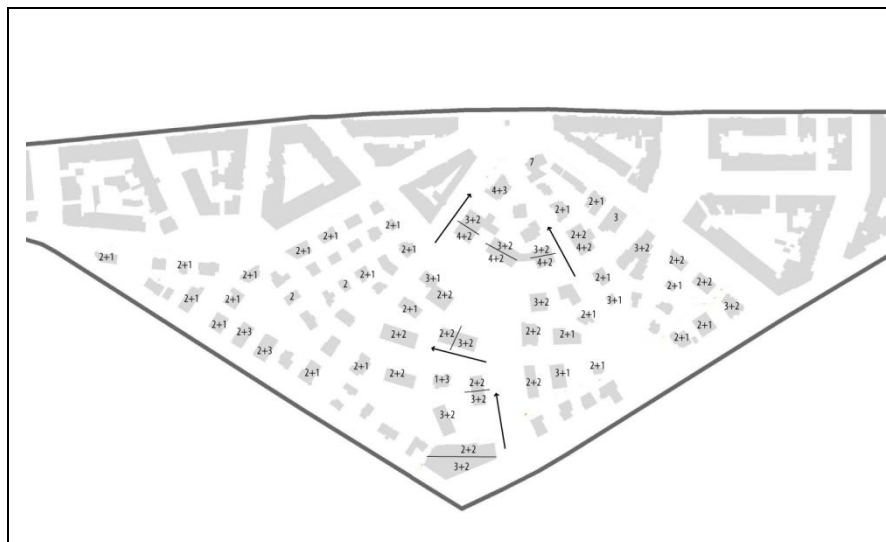


Wat betreft het aantal bouwlagen is het de bedoeling het onderliggende BPA grotendeels te volgen. Voor de **dijkzone** is het toegestane aantal bouwlagen uit het BPA bij realisatie grotendeels gevolgd. De visie van dit RUP bestaat in het bestendigen van dit toegelaten aantal bouwlagen.

Voor de zone met de **appartementsvilla's** waren binnen het BPA, op enkele uitzonderingen na slechts 1 bouwlaag en 1 bijkomende laag onder het dak toegestaan (maximale kroonlijsthoogte: 5,8m, maximale nokhoogte 11m). In realiteit blijkt wel dat het gabarit hier soms van afwijkt door opname in een goedgekeurde verkaveling:

Hoek Steekspelstraat-Kursaallaan-Kunstenarsstraat): 2+2BL	Viooltjesperk: 4+2BL	Koninginnestraat: 2+1BL	Zijde Steekspelstraat: 4+2BL Zijde H. Consciencestraat: 2+2BL

Voorgaande foto's geven hier een indicatie van. Op het plan feitelijke toestand en de figuur hieronder is voor elk bouwblok aangegeven hoeveel bouwlagen en volwaardige woonlagen onder het dak in realiteit zijn gebouwd.



De figuur hiernaast geeft het aantal gerealiseerde bouw- en woonlagen op het terrein weer voor zover deze afwijken van het toegelaten aantal bouwlagen volgens het BPA.

Veelal gaat het om een gabarit van 2+1 lagen, wat op terrein als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Daarnaast zijn echter heel wat uitzonderingen terug te vinden (van 0+4 naar 2+2 over 3+2 tot zelfs 4+3).

Een deel hiervan ligt binnen een zone waar binnen het BPA een gabarit van 3+2 tot 4+2 was toegelaten.

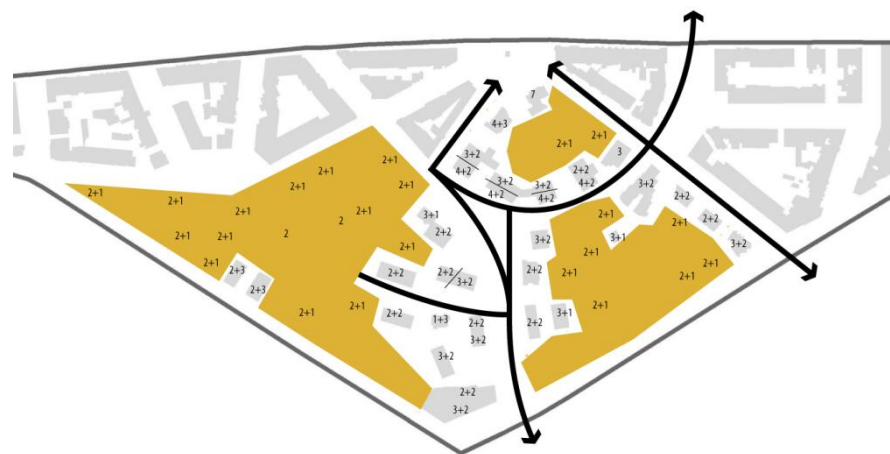
We moeten wel opmerken dat het gebied in helling ligt en het gabarit soms verschillend is tussen voor en achterzijde.

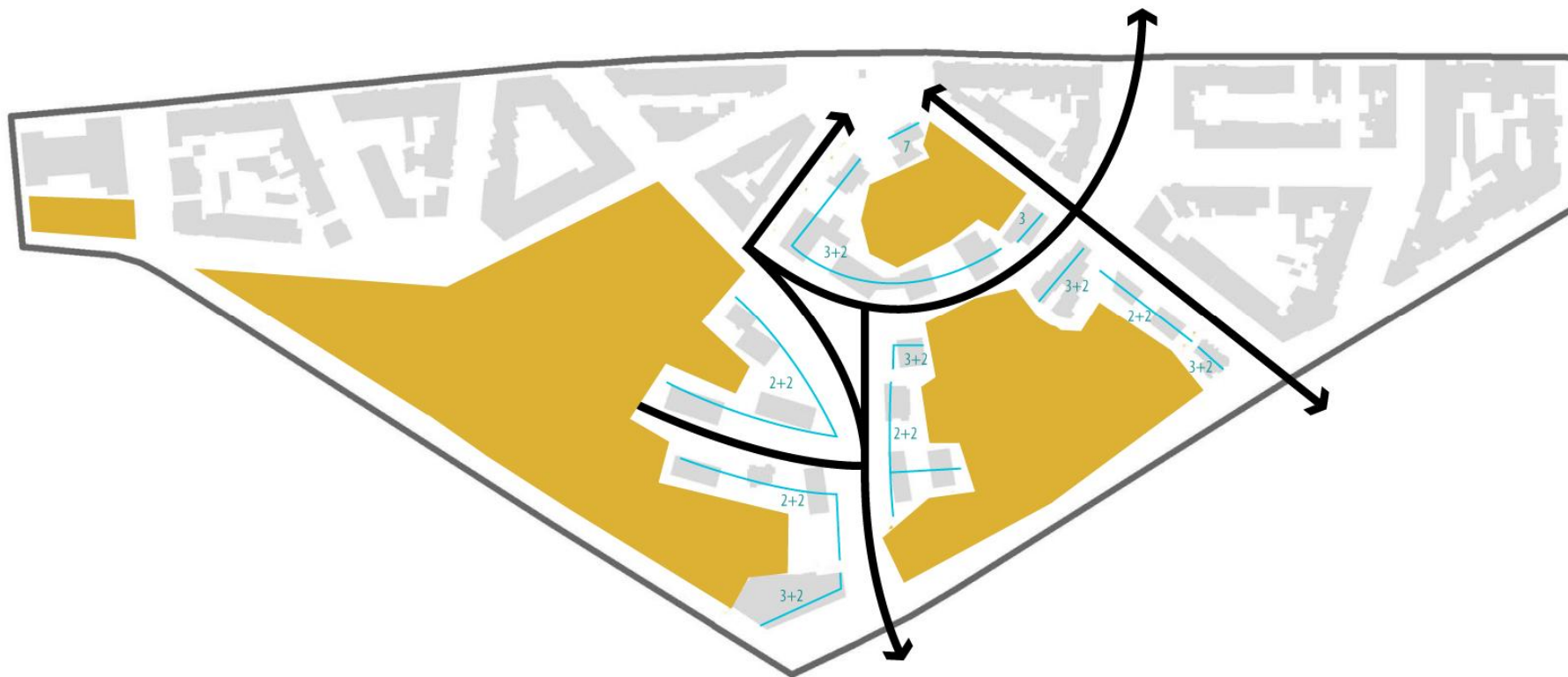
Zo heeft bijvoorbeeld het grote gebouw langs de H. Consciensestraat t.o.v. van deze straat 3+2 BL, maar zal dit langs de zijde van Violtjesperk slechts 2+2BL omvatten.

Op de figuur hiernaast zijn de zones ingekleurd waar de bouwhoogtes 2+1 bedragen of minder.

De uitzonderingen zijn grotendeels terug te brengen op de woningen gelegen langs Viooltjesperk, Kursaal aan, een deel van de Bremraapweg en delen van de Steekspelstraat.

De overige straten hebben een kleinschalig karakter, dat bewaard dient te blijven.





Voorstel tot afbakenen van algemeen gabarit (2+1) en afwijkende gabarieten

In bovenstaand voorstel worden enkele straten met hoger gabarit aangeduid (hoofdzakelijk 2+2 bouwlagen), op de hoeken worden enkele percelen aangeduid met een gabarit van 3+2 bouwlagen. Ten noorden van de steekspelstraat is een cluster terug te vinden met een gabarit van 4+2 (tot zelfs 5+2) bouwla-

gen. Aangezien de onderste laag hier een monotone wand met garage-inritten betreft, en dit het straatbeeld niet positief beïnvloed, kan dit beter niet bestendigd worden. Op het terrein is de verwarring van wat een bouwlaag net betekend en vanaf waar het maaiveld begint duidelijk af te lezen. Hier moeten eenduidige voorschriften een oplossing voor bieden. Belangrijk is de ligging in sterk hellend gebied, waardoor het moeilijk vast te leggen is vanaf waar een bouwlaag begint te tellen.

Het is hiertoe belangrijk het referentiepeil vast te leggen. Bij hellende terreinen is dit het gemiddelde peil van het maaiveld ter hoogte van de gekozen voorbouwlijn. Op de hoekpercelen wordt de uiterste bouwdiepte telkens gemeten evenwijdig met de langste aanpalende zijgevel, of, indien de aanpalende percelen onbebouwd zijn, evenwijdig met de langst aanpalende zijkavelgrens.

In het BPA was voor deze zones reeds ingeschreven dat *indien de gelijkvloerse bouwlaag hoger ligt dan de openbare weg een zandhelling moet worden aangebracht vanaf de perceelsgrens tot het voetpad rond het gebouw tot hoogte van het gelijkvloers. Voor meergezinswoningen mogen geen rechtstreekse inritten vanop de openbare weg uitgevoerd worden. Afzonderlijke garages en bijgebouwen zijn niet toegelaten, zij dienen in het geheel van het hoofdgebouw begrepen te zijn.*

Op terrein is dit lang niet overal verwezenlijkt, en wel integendeel, het lijkt alsof er onder het toegelaten aantal bouwlagen een extra 'garagelaag' is toegevoegd. Dit komt het straatbeeld zeker niet ten goede.



Bovenstaande foto geeft enkele bouwblokken weer uit de steekspelstraat waar binnen de verkaveling en het BPA 3+2 bouwlagen zijn toegelaten. Van een zandhelling tot de perceelsgrens is geen sprake.

Om dit in de toekomst te vermijden wordt binnen dit RUP voor meergezinswoningen een duidelijke beperking gelegd op het maximaal aantal toegangen tot het perceel (1 inrit, 1 uitrit) met een maximale gezamenlijke breedte van 6m. De rest van de onbebouwde perceelsdelen moeten ingericht worden als tuin en moeten de helling van het terrein volgen. Daar waar de hellingen verdwenen zijn dienen deze hersteld te worden en ingericht met streekeigen groen. Als hier niet aan wordt voldaan moet ook de semi-ondergrondse laag meegeteld worden als bouwlaag.

Voor nieuwe meergezinswoningen moet het parkeren en organiseren van garages gemeenschappelijk gebeuren. Enkel zo kunnen we de monotone rijen van garagepoorten als beeld naar de straat vermijden.

Voorbeeld van wat we met dit RUP wel en niet willen mogelijk maken, voor wat betreft het inrichten van de voortuinstrook.



Zo mag de voortuinstrook niet



Zo mag de voortuinstrook wel

3.2 Voortuinstroken ter hoogte van de dijkzone

3.2.1 Inleiding

De voortuinstrook in de zone voor appartementsvilla's is nog grotendeels ingericht als groene zone en heeft een specifieke problematiek, die reeds werd besproken in voorgaand puntje.

Voor de voortuinstrook in de dijkzone volgen we een totaal andere aanpak. Op sommige plaatsen is de huidige inrichting ver verwijderd van de bestemming in het BPA als groene voortuin. Deze bestemming als groene voortuin terug opleggen op eenzelfde manier is niet logisch geeft blijk van een eenzijdige, onge-nuanceerde blik op de werkelijkheid.

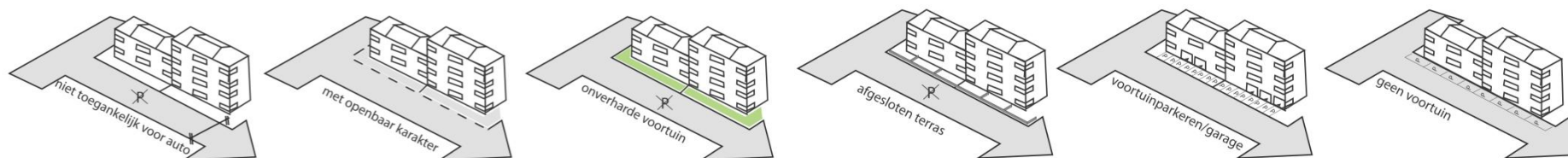
Binnen het RUP streven we in onze visie naar een kwaliteitsvol straatbeeld en een maximale vrijheid naar inrichting van het openbaar domein. Hierbij moet zeker rekening worden gehouden met het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, zij het voornamelijk publiek ipv. privaat.

Een 'streven naar' dat enkel mogelijk kan worden gemaakt met het toelaten/opleggen van goede overgangsmaatregelen, gekoppeld aan vergunningsplichtige werken als verbouwing/herbouw/nieuwbouw.

3.2.2 Visie

1. Basis = bestaande toestand

We vertrekken als basis van de aanwezige gedaantes van de huidige voortuinstroken (zie ook bespreking 'analyse' in deze bundel):



2. Groene voortuin/terras als voortuin

Indien momenteel de voortuinstrook als onverharde voortuin wordt ingericht of met afgesloten terras, dan is er (deels) voldaan aan het huidige doel. Hierbij gaan we dan ook uit van het voortbestaan van deze inrichting, en kan niet worden toegestaan dat deze inrichting wordt vervangen door een parkeerplaats, een garage,... . De inrichting als onverharde voortuin geniet hierbij de voorkeur, maar wordt niet verplicht.

Bij verbouwingen wordt niet opgelegd dat de zone verplicht als groene tuin of terras moet worden aangelegd (zie ook verder, max. 1 toegang voor auto), wel wordt opgelegd dat er een afbakening moet bestaan naar het openbaar domein.

Bij nieuwbouw en/of herbouw wordt dit wel expliciet opgelegd, nl. minimum 50 % van de voortuinstrook moet onverhard en groen ingericht te worden.

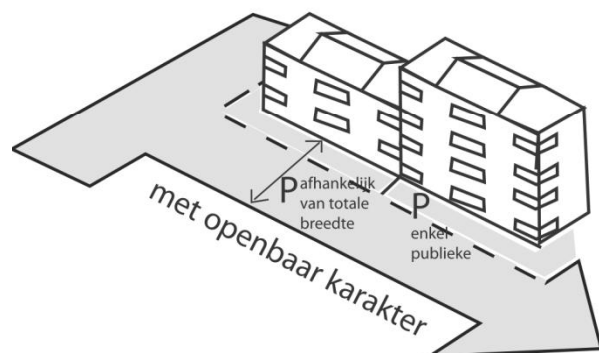
Een groene voortuin vereist ook een groene afsluiting.

3. Max. 1 toegang voor auto

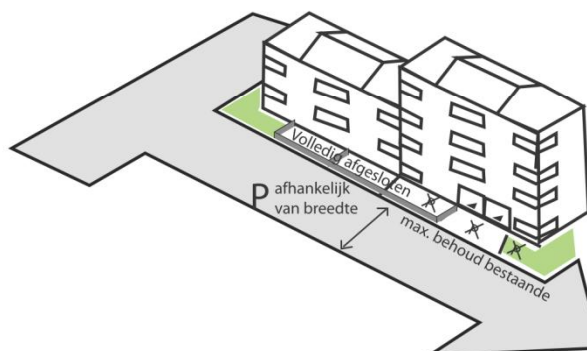
Op dit ogenblik bestaat er een groot probleem bij voortuinstroken die gebruikt worden als parking, waardoor er minder publieke parkeermogelijkheden zijn tot parkeren. Daarom moet worden gestimuleerd om slechts 1 toegang en grotere collectieve parkings te voorzien.

Op de plaatsen waar dit momenteel niet zo aanwezig is, is de volledige inrichting en voorziening van het bestaande gebouw niet afgestemd op een dergelijke configuratie. Het is dan ook slechts mogelijk dit op te leggen bij nieuwbouw. In functie van een totaalverbouwing moet eerst een toetsing gebeuren of het reduceren tot één toegang ruimtelijk eigenlijk wel mogelijk is.

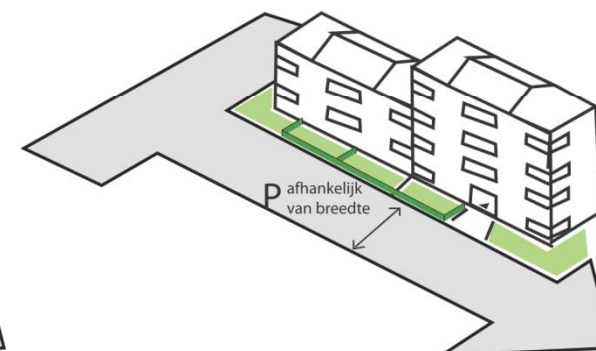
Heraanleg openbaar domein



Totaalverbouwing



Herbouw



4. Uitzonderlijk parkeren in de voortuin:

Indien momenteel geparkeerd wordt op privaat domein in de voortuinstrook, dan wordt dit bij elke vergunningsaanvraag expliciet verboden en opgelegd dat er ook bij een verbouwing moet worden voorzien in een afsluiting, waardoor dit niet meer mogelijk wordt.

Daar waar volgens de wegcode geen parkeren op openbaar domein mogelijk is, kan wel geparkeerd worden in de voortuinstrook.

5. Parkeren op publiek domein

Afhankelijk van de breedte van het openbaar domein en de latere beleidskeuzes, zullen de straten dan kunnen worden ingericht als autovrije straat, straat met langsparkeren/schuin parkeren/haaks parkeren. Deze differentiatie zal niet worden opgelegd, gelet op de mogelijke verschuivingen in de beleidsvisie en het continue proces van adaptatie op nieuwe tendensen aan de kust. Wel zal de keuze steeds onderbouwd moeten worden en dienen de gangbare en logische afmetingen toegepast te worden.

Gangbare minimale afmetingen van parkeren op het openbaar domein hiervoor zijn:

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| • Langsparkeren één zijde | min. 7 breedte |
| • Langsparkeren twee zijden | min. 9m breedte |
| • Schuin parkeren één zijde | min. 9m breedte |
| • Schuin parkeren twee zijden | min. 14m breedte |
| • Haaks parkeren één zijde | min. 11m breedte |
| • Haaks parkeren twee zijden | min. 16m breedte |

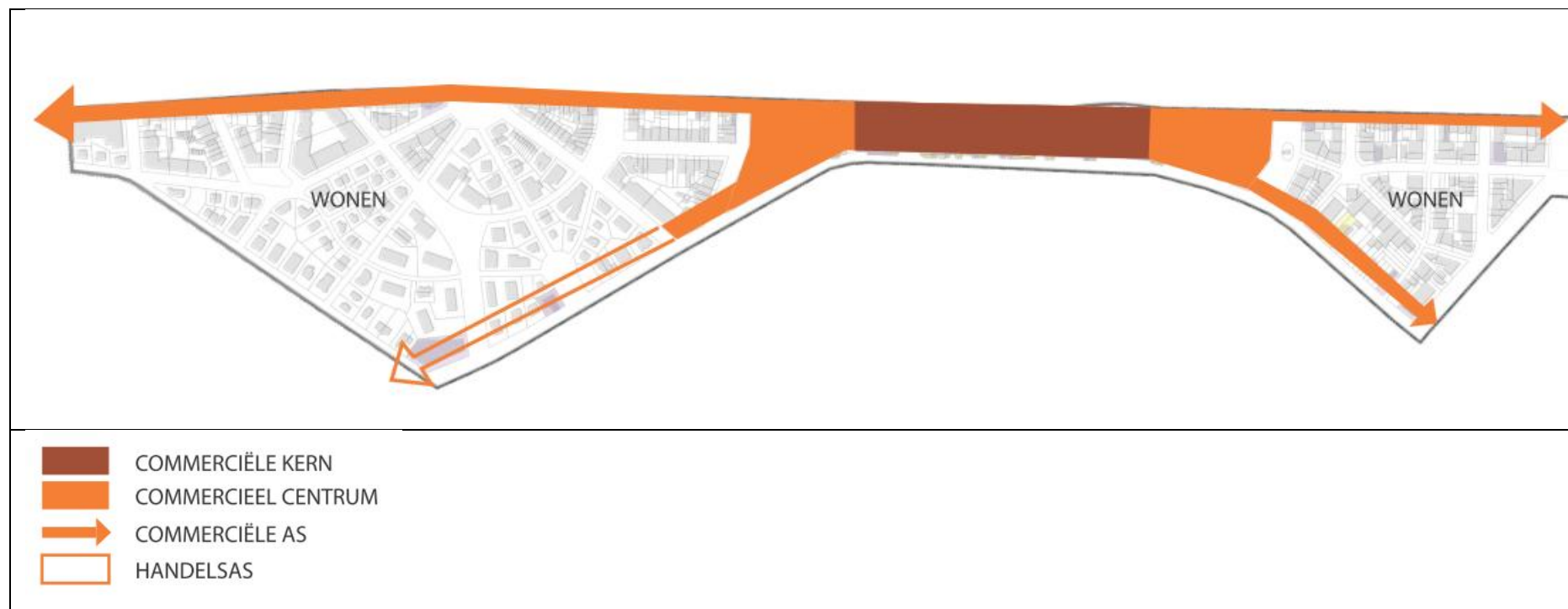
Hierbij kan gekozen worden om een deel van bepaalde brede voortuinstroken aan te kopen om mee op te nemen in het openbaar domein.

Gangbare breedte van nieuwe voetpaden (besluit VL Reg. 29 april 1997):

- Obstakelvrije loopweg van min. 1m breed.
- Trottoir > 2m = vrije ruimte van 1,5m
- 1,5m < Trottoir < 2m = max. 0,5m obstakels
- Trottoir < 1,5m kan enkel bij rooilijnbreedte van minder dan 9m
- Vrije hoogte van 2,1m

3.3 Functies

Het is nog steeds gewenst dat de hoofdfunctie in het gebied wonen/verblijven blijft. Echter in functie van andere functies zijn de mogelijkheden momenteel niet gedifferentieerd genoeg vastgelegd. Handel en Horeca zijn bijna overal in nevenbestemming toegelaten, terwijl de aanwezigheid ervan gedifferentieerder is, zo blijkt uit de analyse van de ruimtelijke kenmerken. Op basis hiervan stellen we een gedifferentieerdere visie voorop:

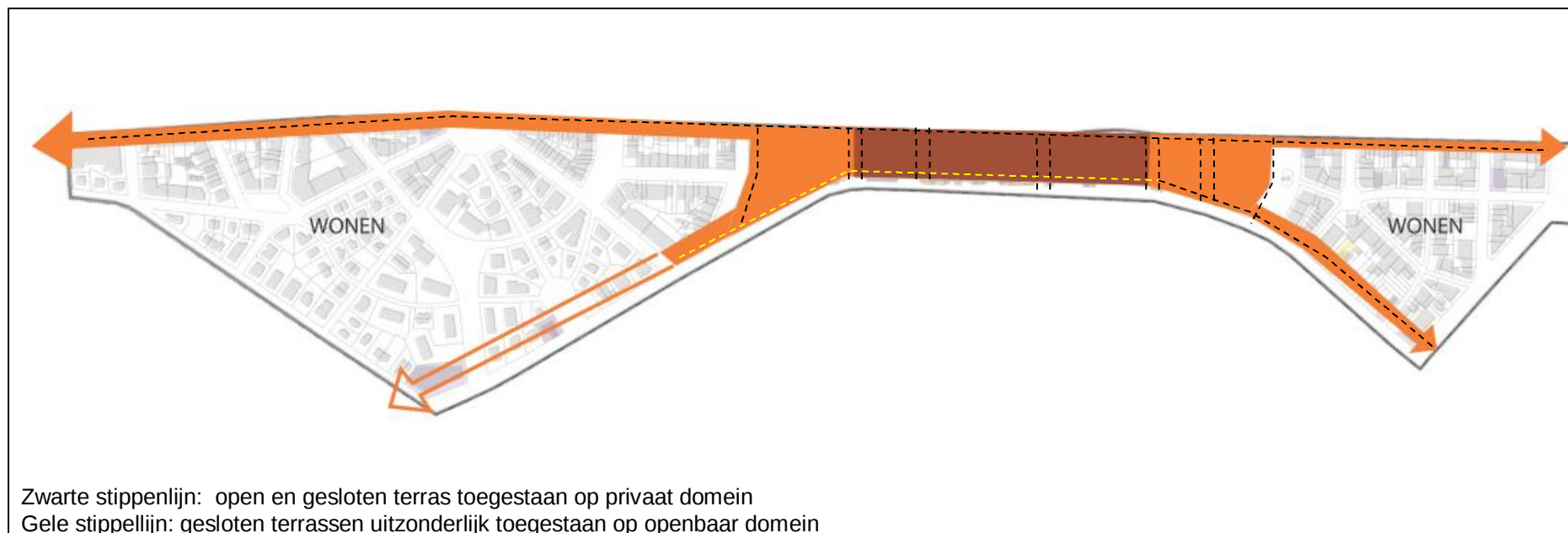


- Zoals in het GRS is aangegeven ('uitbouw winkelerf / toeristisch voetgangersgebied') is de Zeedijk een commerciële zone bij uitstek, momenteel is deze vooral ontwikkeld ter hoogte van de Zeelaan. Doelstelling is om de **Zeedijk commercieel** op te waarderen en te laten fungeren als winkelerf.
- In de loop van de tijd is ook de Koninklijke Baan uitgegroeid tot een **commerciële as**, evenwel vooral ter hoogte van het kruispunt met de Zeelaan en afbouwend des te verder hiervan verwijderd. Vooral ter hoogte van de zone in het westen van het plangebied met appartementsvilla's is horeca niet aanwezig en lijkt de huidige inrichting zich ook niet lenen tot dergelijke inrichtingen. Het stimuleren echter van dit gebied als **handelsas** lijkt wel gewenst.

De Koninklijke baan zal aldus verder worden uitgebouwd tot winkel-wandelas, als tegemoetkoming aan de doelstelling van het GRS om de Koninklijke Baan te herprofilen ten voordele van openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

- Bij uitbreiding zijn ook het Eugenie Teirlinckplein en de Jan Frans Willemstraat (twee korte verbindingsstraten tussen de Koninklijke Baan en de Zeedijk) bijna volledig commercieel ontwikkeld.
- We kunnen stellen dat de gehele zone rondom de Zeelaan als **commerciële kern** kan worden aanschouwd. Op deze locatie kan dan ook worden toegelaten dat horeca en handel ook als hoofdbestemming moeten kunnen.
- Ook bij de andere korte verbindingsstraten is de druk hoog tot vercommercialisering van het gelijkvloers. In hiervan dient een differentiatie worden aangebracht, waarbij een **commercieel centrumgebied** wordt aangeduid, waarbij handel en horeca in de verbindingsstraten wel is toegelaten en waarbij in de straten die hier buiten vallen geen horeca en handel meer zijn toegelaten. Zo stimuleren we de uitbouw van een echt centrum gebied in contrast met 'woonstraten' die hier buiten vallen.
- Ook binnen de voorschriften omtrent terrasuitbouwen dient de differentiatie aanwezig te zijn, hiervoor verwijzen we naar volgende paragraaf.

3.4 Terrasuitbouwen



In de visie omtrent de gedifferentieerde toelaatbaarheid van de functies binnen het plangebied werd het gebied onderverdeeld in verschillende zones.

Het toelaten van terrasuitbouwen zal ook gedifferentieerd worden toegelaten afhankelijk van diezelfde zones:

- Overal waar handel als commerciële doelstelling wordt toegelaten, moeten ook gesloten terrassen i.f.v. handel worden toegelaten op privaat domein (dus in de voortuinstrook).
- Gezien de kwaliteit van de voortuinen langs de Koninklijke Baan ter hoogte van de appartementvilla's, wordt dit uitzonderlijk hier niet toegelaten.
- Op sommige locaties is de huidige bebouwing tot op de rooilijn ingepland en zijn reeds gesloten terrassen aanwezig op openbaar domein. Daar waar deze configuratie voorkomt binnen de visie als 'commerciële kern', is het uitzonderlijk gewenst dit toe te laten, ook voor de percelen die aan deze percelen grenzen.
- De inrichting van de gesloten terrassen zal worden afgestemd op de specifieke inrichting van het openbaar domein.
- Open terrassen zijn overal mogelijk waar horeca als commerciële doelstelling wordt toegelaten.

Uitwerking in de voorschriften:

- Langs de Koninklijke Baan kan een zone van 4m worden ingenomen met gesloten terrassen. Dit wordt ook zo op het grafisch plan aangeduid. Deze terrassen dienen evenwel op min. 1.35m van de rooilijn worden ingericht.
- Open en gesloten terrassen zijn mogelijk langs de commerciële assen (Zeedijk en Koninklijke Baan) en ter hoogte van de binnengebieden gelegen in de centrumzone of commerciële kern.
- Open/gesloten terrassen zijn echter enkel toegelaten wanneer handel of horeca op de gelijkvloerse verdieping is ingericht, dus niet voor eventueel gelijkvloerse appartementen.
- De zones worden effectief ingetekend op het grafisch plan, omdat op sommige specifieke plekken een terras niet haalbaar is, gezien de huidige inrichting van openbaar / privaat domein:

Onderstaande foto toont een dergelijke inrichting, waarbij het niet meer gewenst is nog terrassen toe te laten. Horeca en handel blijven hier wel mogelijk.



Foto Middelkerkestraat

3.5 Groene inrichting

Binnen het RUP zijn rondom de bouwblokken groene voortuinstroken ingetekend. Binnen de dijkzone is hier op terrein niets van te zien. Binnen de zone met appartementvilla's is de groene inrichting in de meest gevallen wel nog bewaard. Dit wordt versterkt door de groene inrichting rondom de villa's. De visie van het RUP moet hier op inspelen.

3.5.1 Groen karakter voortuinen



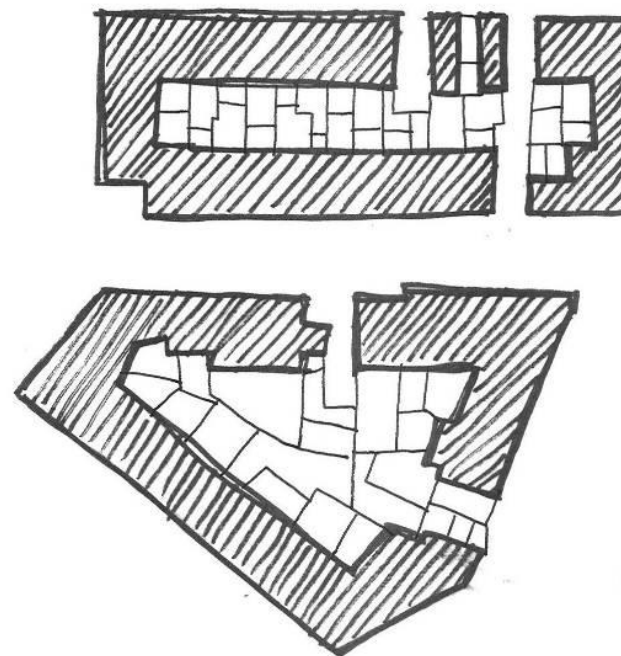
In de zone met villa's en appartementsvilla's is het groene karakter nog sterk aanwezig. In deze zones is het realistisch deze verordenend vast te leggen. De kwaliteiten van deze zones zitten vervat in de groene voortuinstrook, en het zicht op de achterliggende private tuin. Deze kwaliteiten waren binnen het BPA vastgelegd door de strakke intekening van de groene voortuinstrook, en een bouwrijpe zijdelingse strook (5m bij eengezinswoningen, 6m bij meergezinswoningen). Ook in het RUP moeten hier de nodige garanties voor worden voorzien.

Binnen de dijkzone is het beter te focussen op een kwalitatieve relatie met het openbaar domein, met aandacht voor terrasuitbouw.

3.5.2 Erfenis bebouwing Zeedijk

Atlantic Wall

De Zeedijk vormt een aaneengesloten geheel van appartementsgebouwen met 7 bouwlagen en technisch verdiep. Dit is het gevolg van een jarenlange evolutie. Deze 'atlantic wall' bestaat uit bouwblokken waarvan het gedeelte grenzend aan de Zeedijk bestaat uit een 7-tal bouwlagen met technisch verdiep, de andere zijde bestaat soms uit even veel bouwlagen, soms een aantal minder, dit in functie van de bezonning. De bouwblokken hebben allen een beperkte diepte en breedte, waarvan het binnenbouwblok onderverdeeld is bij de verschillende eigenaars. Het binnenbouwblok heeft op zich al een kleine oppervlakte, maar door het verdelen van deze kleine oppervlakte worden deze zones enkel nog bruikbaar als bergruimte.



Binnenbouwblok

Nochtans hebben een aantal binnenbouwblokken de potentie om opgewaardeerd te worden. Maar het is moeilijk om de binnengebieden per bouwblok te laten inrichten indien de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning gefragmenteerd gebeurt per perceel. Het is ook moeilijk om een verplichting tot inrichting van het bouwblok op te leggen voor percelen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.



Het verplichten van de inrichting tot kwalitatieve (collectieve) binnenruimten is in praktijk dus moeilijk tot onmogelijk.

Kwalitatieve (collectieve) binnenbouwblokken

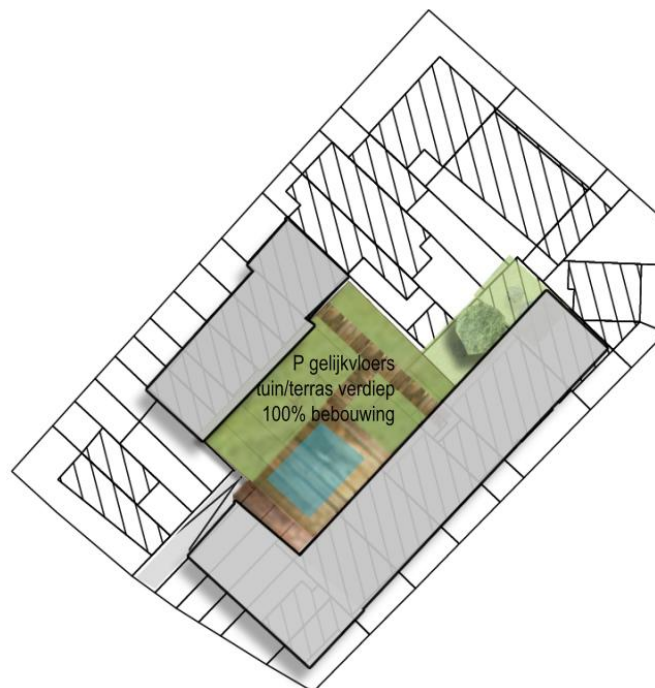
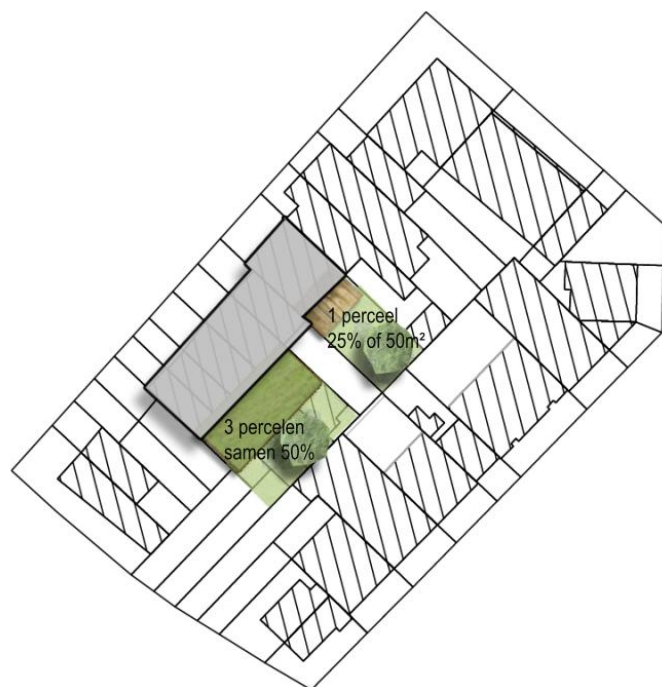
Via de voorschriften is het wel mogelijk de inrichting ervan te stimuleren door het toelaten van extra mogelijkheden te koppelen aan een kwalitatieve (collectieve) inrichting van het binnenbouwblok:

- % bebouwing afhankelijk van het niveau van collectief gebruik, waarbij een kwalitatieve collectieve garage kan gekoppeld worden aan een collectieve daktuin. Het mag echter niet de bedoeling zijn dat de bovengrondse ruimte in de zone gedomineerd wordt door parkeren en gemotoriseerd verkeer.
- Extra bebouwing enkel mogelijk indien groendak/dakterras of daktuin
- Extra bebouwing enkel mogelijk indien tuininrichting van niet bebouwde ruimte

In de voorschriften wordt dit vertaald binnen het inrichtingsvoorschrift omtrent bouwdiepte enerzijds:

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15m. Diepere bebouwing is niet mogelijk tenzij voor het gelijkvloers en onder volgende voorwaarden:

- Max. 25% (met een minimum van 15m² en maximum van 50m²) van het perceelsdeel dieper dan 15m kan worden bebouwd.
- Indien collectief gebruik tussen minimum 3 verschillende percelen kan dit verhoogd worden tot 50%.
- De toegelaten bouwdiepte is vrij op het gelijkvloers op voorwaarde dat hiermee minstens 50% van het effectieve volledige binnengebied, gerekend vanaf de achterste bouwlijn van de opgaande bebouwing, wordt georganiseerd als aantrekkelijke collectieve ruimte. Deze tuin kan hetzij op de gelijkvloerse hetzij op de eerste verdieping worden gerealiseerd.
- Verplichte inrichting met beloopbaar groendak, dakterras of ingerichte daktuin.
- Niet bebouwde ruimte moet ingericht worden als terras/tuin.



En inrichtingsvoorschrift achtertuinen anderzijds:

Achtere tuinen:

Voor de inrichting van de achtere tuinen gelden volgende bepalingen:

- Achtere tuinen privaat of collectief moeten steeds een kwalitatieve inrichting krijgen.
- Achtere tuinen van min. 50m² op het gelijkvloers, kunnen maximaal 50% verhard zijn en moeten minimaal 50% met groenaanleg ingericht worden.
- Vanaf het ogenblik een achtere tuin een collectief gebruik heeft, dient deze een collectief gebruik te behouden en dient deze ruimte dienst te doen als ontmoetingsplaats, hiertoe moeten afsluitingen binnen deze ruimte worden vermeden, en gebeurt het beheer best als één geheel.
- In functie van de aantrekkingskracht van de plek en de sociale veiligheid is het bij collectieve achtere tuinen groter dan 50m² toegelaten ook de groene ruimtes deels verhard aan te leggen. Hierbij moet het verblijfskarakter overheersen.
- Collectieve achtere tuinen moeten voorzien zijn van voldoende opgaand groen.

Indien minstens 50% van alle achtere tuinen van het binnengebied deel uitmaken van één collectieve achtere tuin, is het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid en het recreatief gebruik van het gebied is steeds toegelaten voor zover deze infrastructuur gekaderd wordt in een informatieve globale inrichtingsstudie.

Deze globale inrichtingsstudie is een louter informatief document en geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- inplanting, volume en functie van de infrastructuur
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- situering en types van verhardingen: pleinen, paden, parkeerplaatsen
- situering van spel- en speelvelden met bijbehorende accommodatie
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen

Onder achtere tuin wordt hierbij verstaan: de niet overdekte ruimte achter de uiterste achterbouwlijn van de verdiepingen.

In het inrichtingsvoorschrift omtrent de bouwdiepte wordt onder bepaalde voorwaarden omtrent collectief gebruik en kwalitatieve inrichtingen van de achtere tuinen (al dan niet niveau 1) een diepere bouwdiepte op het gelijkvloers toegelaten.

Het is het belangrijk dat de ruimte zo wordt ingericht dat ontmoeten gestimuleerd wordt (geen open vlakte, maar knusse 'ruimtes' eventueel binnen de groene ruimte).

Ook zwembaden kunnen gezien worden als ontmoetingsplaats en kunnen deel uitmaken van deze collectieve ruimte.

Het is wenselijk dat dit samenhangende groene ruimtes zijn, zonder onderscheid op perceelsniveau.

Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verkeersborden, wegafsluitingen, bushokjes.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief gebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels, vuilbakken.

Het netwerk voor voetgangers en fietsers is een belangrijke maatstaf voor een kwalitatieve openbare ruimte.

- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

Deze infrastructuur moeten dan steeds worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben. De kleinschalige infrastructuur moeten een netwerk vormen voor zwakke weggebruikers dat de perceelsgrenzen overstijgt. Oprichten van infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is toegelaten voor zover dit ondergeschikt blijft aan de groene bestemming. Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden moet binnen de groenzone zoveel als mogelijk worden geïnfiltreerd.

*In principe horen zwembaden bij de verharding
Water moet zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden, maar kan tegelijkertijd ook zorgen voor een aangename en groene ruimte tussen de hoge bouwblokken. Het water kan voor de infiltratie gebruikt worden als speelelement.*

Streefdoel:

Het streefdoel is dat de binnenbouwblokken op lange termijn uitgroeien tot volledig collectieve buitenruimtes op niveau van het bouwblok. Hier is het wenselijk dat dit samenhangende groene ruimtes zijn, zonder onderscheid op perceelsniveau.

Deze ruimtes bieden een meerwaarde aan het bouwblok, enerzijds als 'kijkgroen', maar anderzijds zullen deze plekken ook dienst doen als ontmoetingsplek. Hiertoe is het belangrijk dat de ruimte zo wordt ingericht dat ontmoeten gestimuleerd wordt (geen open vlakte, maar ook knusse ruimtes binnen de groene ruimte).

Een gezonde mix tussen groene en verharde oppervlakten mag hier bestaan, zolang het groene karakter van de plek maar blijft overheersen.



Referentie: Hedebygade, Kopenhagen

Middelen tot realisatie

Collectieve binnengebieden worden best vrije open ingericht om vandalisme en criminaliteit te vermijden.

Het opleggen van een groene inrichting in het binnengebied is moeilijk af te dwingen als hier geen stedenbouwkundige ingreep aan gekoppeld is, zeker indien er binnen het jaar geen vergunningsaanvraag voor deze gebieden wordt aangevraagd. Als geen bijkomende bouwmogelijkheden worden gecreëerd zal een eigenaar ook niet snel geneigd zijn hier de moeite voor te doen, temeer omdat de eigendomsstructuur zo versnipperd is (horizontaal en verticaal).

De gemeente maakte daarom de keuze op de gelijkvloerse verdieping een vrije bouwdiepte toe te laten, indien minstens 50% van het effectieve volledige binnengebied, gerekend vanaf de achterste bouwlijn van de opgaande bebouwing, wordt georganiseerd als collectieve groenzone. Deze groenzone kan zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping worden ingericht.

De bijkomende bezettingsmogelijkheden kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld winkels of parkeergarages en een stimulans zijn om ook de bovengelegen tuin in te richten. Het inrichten van de tuin maakt dan deel uit van de vergunning.

Een gezamenlijke ondergrondse parking wordt dan enkel toegelaten, indien hierboven een collectieve (semi-) publieke daktuin wordt ingericht.

3.6 Gemeentelijke verordening woonkwaliteit

De gemeente heeft de bedoeling de verordening i.v.m. woonkwaliteit voor het plangebied te blijven toepassen.

VCRO Art. 2.3.3. zegt dat de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die strijdig zijn met de voorschriften in het RUP, opheffen.

Als binnen dit RUP de gemeentelijke verordening woonkwaliteit volledig gevolgd wordt, kan deze verordening voor het plangebied beter niet worden opgeheven. Bij het herzien van de verordening zouden de deelaspecten ook de herziening moeten volgen. Om bij het verder opvolgen van het RUP niet geplaagd te zitten met eventuele wijzigingen aan de verordening in de toekomst, is het gewenst de verordening te behouden en niet over te nemen binnen de voorschriften.

4 DECRETALE BEPALINGEN

4.1 Opgave van de strijdige bepalingen

Gewestplan en BPA

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het GRUP Zeedijk vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het onderliggende BPA Zeedijk en het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976, gewijzigd met MB 09/02/1999) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het GRUP vallen. Het betreffen volgende

bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust.

- Woongebied

De betreffende stedenbouwkundige voorschriften zijn gevoegd in bijlage 1.

Verkavelingen

De bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen, die gedeeltelijk of volledig gelegen zijn binnen in het plangebied, worden opgeheven door middel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Het betreft volgende verkavelingen:

38014/7800/V/VK665/2	38014/11733/V/VK50/1	38014/12230/V/VK241/1	38014/6216/V/VK343/2	38014/7286/V/VK575/2
38014/11685/V/VK5/1	38014/11764/V/VK77/1	38014/12206/V/VK286 /11	38014/1782/V/VK504/1	38014/1900/V/VK552/2
38014/11687/V/VK6/1	38014/11815/V/VK116/1	38014/12209/V/VK276/1	38014/1782/V/VK504/2	
38014/11705/V/VK19/1	38014/4020/V/VK257/2	38014/4020/V/VK257/1	38014/7324/V/VK552/3	
38014/11722/V/VK38/1	38014/1900/V/VK038/1	38014/12217/V/VK253/1	38014/7395/V/VK653/1	
38014/11725/V/VK39/1	38014/11815/V/VK190/2	38014/6216/V/VK343/1	38014/7416/V/VK665/1	

4.2 Ruimtebalans

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan, voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen, opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Huidige bestemming	Oppervlakte (m²)		Bestemming RUP	Oppervlakte (m²)
Woongebied	268093		Wonen	250685
			Lijninfrastructuren	17408
			TOTAAL	268093

4.3 Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Het register wordt ook grafisch voorgesteld op plan.

PLANSCHADE/PLANBATEN/KAPITAALSCHADE/GEBRUIKERS-SCHADE/COMPENSATIE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot planbaten/planschade/kapitaalschade/gebruikersschade/compensatie.

4.4 Watertoets

4.4.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

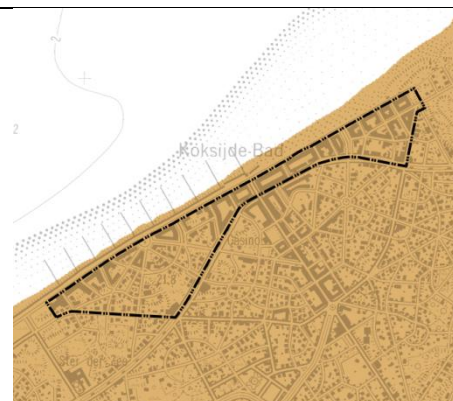
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren,

richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 – pag. 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

4.4.2 Toepassing op het RUP

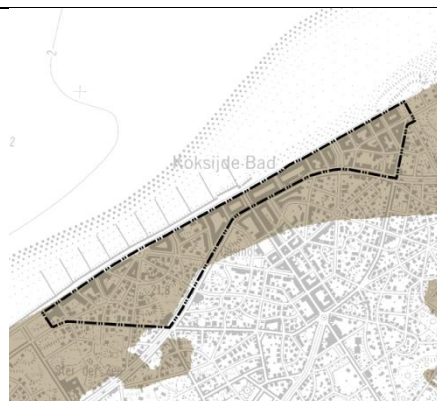
Het plangebied is volledig grondwaterstromingsgevoelig omwille van de nabijheid van de zee. Het plangebied is eveneens volledig infiltratiegevoelig. De infiltratiegevoelige zone is beperkt tot de zone grenzend aan het strand. Het plangebied heeft een glooiend reliëf en is bijgevolg ook erosiegevoelig. Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het plangebied. Het plangebied grenst wel aan de zee. Aangezien het plangebied reeds volledig bebouwd is, en de overige ruimtes quasi volledig verhard zijn. De zone met (appartement)villa's heeft nog veel groene ruimte op niveau van het perceel, maar deze wordt met dit RUP bestendigd.

Voor de watertoets, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen e.d. Dergelijke constructies gaan ook vaak gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling en vormen dus een aandachtspunt bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen.



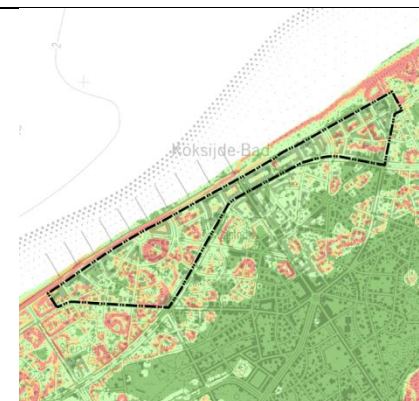
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Grondwaterstromingsgevoeligheid



- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoeligheid



Hellingenkaart



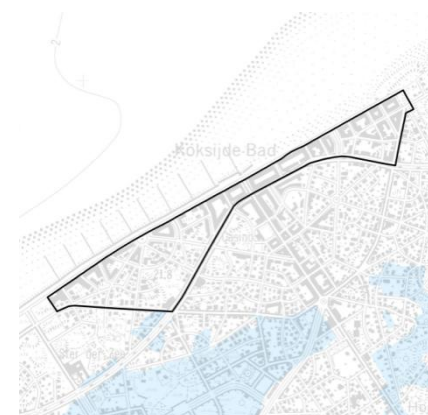
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

Grondwaterstromingsgevoeligheid



- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

Infiltratiegevoeligheid (2006)



- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

Infiltratiegevoeligheid (2011)

Voor de aanleg van deze ondergrondse constructies, moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.

In een deel van het plangebied bevindt er zich verzilt grondwater op een diepte van <2m. Bemaling van (verzilt) grondwater kan een grondwaterkwaliteitsdaling tot gevolg hebben. Regelmatige analyses en indien nodig tijdig bijsturen door het beperken van de bemaling in tijd en in volume, moet een goede grondwaterkwaliteit garanderen. Uitbreiding van de verzilting door overmatig oppompen van grondwater moet worden vermeden. Er wordt geadviseerd om te werken met een waterdichte bouwkuip ofwel met een beperkte bemaling of retourbemaling vanuit de bouwkuip met keerwanden die reiken tot in een ondoorlatende bodemlaag, ofwel zonder bemaling door onderwaterstorting van de betonnen vloerplaat.

Specifiek voor perceel E, nr. 99 Y is een beschrijvend bodemonderzoek opgemaakt, omdat er aanwijzingen zijn voor een ernstige verontreiniging bv. Door calamiteiten of door activiteiten op het perceel. De mogelijke verspreiding ervan werd onderzocht en de mogelijke blootstelling voor mens en milieu in kaart gebracht.

Er wordt ook bekeken of er voorzorgsmaatregelen en/of gebruiksbeperkingen genomen dienen te worden.

Tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) moet rekening worden gehouden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het beschrijvend bodemonderzoek, voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

We kunnen wel stellen dat het bestemmingsplan van het RUP zelf hier slechts een beperkte invloed zal op uitoefenen, gezien binnen het RUP gelijkaardige bebouwingsmogelijkheden worden voorzien als er op vandaag reeds het geval zijn, toch zal bij aanzienlijke ondergrondse constructies of bemalingen in dit zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied, steeds advies moeten gevraagd te worden aan de cel grondwater van de VMM.

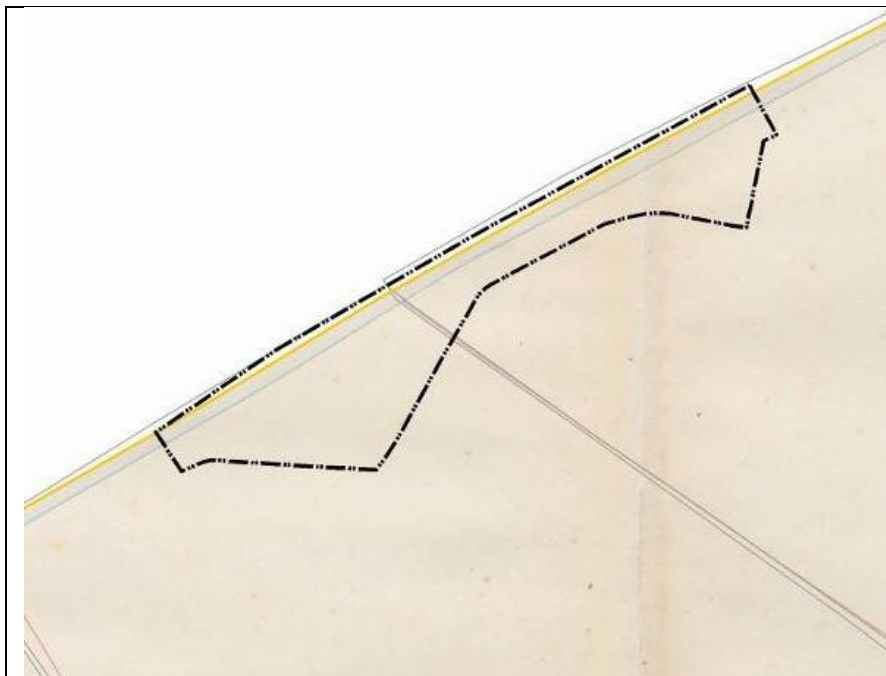
Als er dan toch een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, enz.).

Het volledige bebouwde- en bebouwbare gedeelte van het plangebied bevindt zich volgens het zoneringsplan in centraal gebied. Dat wil zeggen dat voor alle woningen en gebouwen met een andere functie een aansluiting is voorzien op het rioleringsnet. Nieuwe projecten die willen aansluiten op de bestaande riolering moeten voldoen aan lozingsnormen, vastgesteld door de verantwoordelijke bekkenbeheerder. Voor lozingen die de toegestane norm zouden overschrijden zal een vastgelegde buffercapaciteit moeten worden voorzien.

4.4.4 *Bemerkingen:*

- Bij de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is.
- De aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning zal worden getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004) en alle latere wijzigingen.
- Het plangebied is op vandaag reeds volledig bebouwd. Met de herziening van het BPA worden gelijkaardige bebouwingsmogelijkheden geboden als op vandaag reeds het geval is.

4.5 Buurtwegentoets



De kuststrook is niet opgenomen in de atlas van Buurtwegen.

4.6 Resultaten onderzoek tot mer

4.6.1 Van rechtswege

Voor de herbestemmingen die binnen het planologisch kader van het GRUP 'Zeedijk' zullen gerealiseerd worden is er van rechtswege geen planMER noodzakelijk.

Er dient bijgevolg van rechtswege geen planMER opgemaakt te worden voor het GRUP 'Zeedijk'

4.6.2 Besluit screening

Er zijn ook geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten want:

- De impact van de bestemmingswijzigingen en de activiteiten die in dit planologisch kader kunnen worden gerealiseerd, hebben slechts een beperkte potentiële impact op de milieueffecten.
- Er zijn geen beschermingen in het plangebied of in de nabijheid aanwezig die bijzondere aandacht vergen.
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Wel dienen wel een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het GRUP 'Zeedijk':

- Er moet worden rekening gehouden met de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

- Er moet gelet worden op de aanwezige natuurgebieden in de nabije omgeving.
- Er moet gelet worden op het aanwezige bouwkundig erfgoed in het plangebied.
- Voor de aanleg van ondergrondse constructies moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.
- Om schade te voorkomen aan omliggende gebouwen en infrastructuur dienen bij bemalingen gepaste maatregelen voorzien te worden en is kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting nodig. Indien nodig moeten beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling opgelegd worden. Er wordt geadviseerd op te werken met een waterdichte bouwkuip.
- Tijdens de werken ter hoogte van perceel sectie E, nr. 99 Y moet tijdens de werken rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het beschrijvend bodemonderzoek.
- Bij aanzienlijke ondergrondse constructies of bemalingen in dit zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied, dient steeds advies gevraagd te worden aan de cel grondwater van de VMM.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het GRUP 'Zeedijk Koksijde'.

4.6.3 Ontheffingsbeslissing MER-screening

Vlaamse overheid  

AANGETEKEND
Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van de gemeente Koksijde
Zeelaan 303
8670 Koksijde

uw bericht van
1 februari 2013

uw kenmerk
STED/LD.871 13-
152

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12237/
2013/

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 75 14

datum
21/02/2013

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Zeelijk" te Koksijde.
Beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 1 februari 2013, ontvangen op 7 februari 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12237 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP de herziening van het BPA tot doel en dit omwille van enkele veranderingen in het plangebied in Koksijde-bad (ten noorden van de Koninklijke Baan en de Rousseaulaan-Koninginnelaan) die gerelateerd zijn aan de ordening van terrassen, een niet gehandhaafde hoogtebepaling, een niet gehandhaafde inkleuring van de groene voortuinen op het BPA en afwijkingen in het aandeel groenbezetting op hoekpercelen. Verder worden bijkomend de zones tussen de Jordansstraat en Middelkerkestraat en tussen de Argoussiersstraat en de E. Vanlangenhovestraat opgenomen in het RUP.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

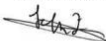
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : Grontmij Belgium NV, Meersstraat 138A te 9000 Gent.

4.6.4 Ontheffingsbeslissing Veiligheidsrapportering

 N° IN 2-5 FEB. 2013 Ref.		 Vlaamse overheid		 Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	
Gemeente Koksijde Zeelaan 303 8870 KOKSIJDE		Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid Dienst Veiligheidsrapportering Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 BRUSSEL Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25 seveso@vlaanderen.be			
uw bericht van		uw kenmerk		ons kenmerk	
vragen naar / e-mail Stijn Van Noten Stijn.vannoten@ine.vlaanderen.be		telefoonnr. 02 553 74 86		bijlagen RUP 13-043	
				Datum 20/02/2013	

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Zeedijk te Koksijde (versie augustus 2012)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet aan bod komt in de toelichtingnota van het RUP Zeedijk maar wel in het 'ontwerp' voor het 'onderzoek tot mer' op pagina 30 onder punt 6.5.3.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,


Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

5 VERORDENEND DEEL

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

5.1 Grafisch plan

- Kaart: *Grafisch plan*

5.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
5.2.1 <i>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</i> In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij passen binnen een integraal waterbeheer.	Integraal waterbeheer: het concept vasthouden-bergen wordt toegepast. Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.

5.2.2 *Inplantingen van openbaar nut*

Het oprichten van infrastructuur, gemeenschappelijke groenvoorzieningen, beperkte gebouwen en constructies voor openbaar nut, nutsvoorzieningen en kunstwerken zijn toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone niet verhinderen.

5.2.3 *Bouwhoogte*

De bouwhoogte wordt bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen vanaf het nulpas. Aan een bouwlaag wordt een maximumhoogte van 3m toebedacht. Hierbij zijn volgende afwijkingen toegestaan:

- Het bovenste verdiep mag een maximale hoogte van 3,5m hebben.
- Het technische verdiep wordt niet als bouwlaag beschouwd, maar dient ook een maximale hoogte te hebben van 3,5m.
- Voor een gelijkvloerse verdieping wordt een maximale hoogte van 4,5m toegestaan.

5.2.4 *Technisch verdiep*

Onder "technisch verdiep" wordt een bijkomend verdiep bedoeld boven de kroonlijsthoogte. Een technisch verdiep wordt niet beschouwd als bouwlaag.

Technische constructies (antennes, schoorstenen, liftkokers, masten, ...) dienen zoveel mogelijk binnen het technisch verdiep ondergebracht worden, behalve indien het om functionele redenen niet mogelijk is (vb. antenne).

Het inrichten van een technisch verdiep kan worden toegestaan boven onder volgende voorwaarden:

- Maximaal 1/3^e van het verdiep mag grenzen langs de voorste en achterste uiterste bouwlijn.
- Maximale bezetting van 60% van het dak.
- Er moet steeds harmonisch worden aangesloten op de dakverdieping van aanpalende percelen.

Het is in praktijk niet altijd mogelijk om eenzelfde gelijklopende kroonlijsthoogte in de straat te bereiken. In de mate van het mogelijke wordt wel nagestreefd om aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van aanpalende gebouwen die het maximale gabarit van het RUP hebben.

In functie van de verstrengde wetgeving omtrent isolatie wordt de toelaatbare hoogte in het hoogste verdiep verhoogd.

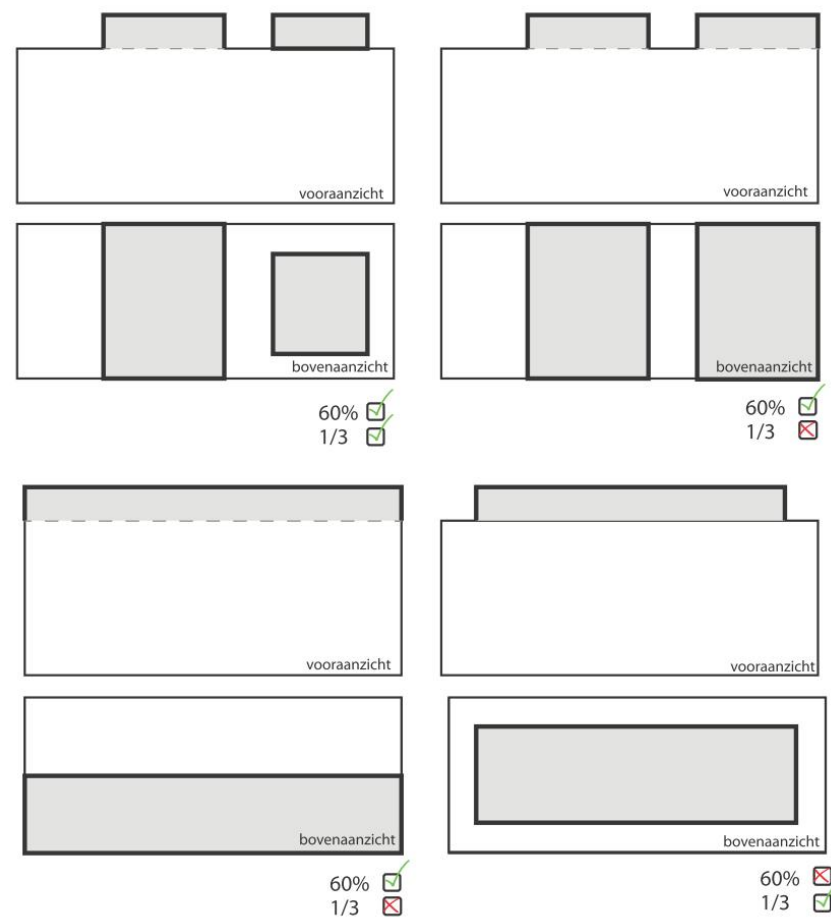


Merelbeke (Abscis Architecten)

Bovenstaand referentieproject illustreert eendakverdieping tegen voor-gevel.

Onderstaand schema illustreert de beperking van de mogelijkheden

- Het technisch verdiep heeft dezelfde bestemming als deze voorzien bij de bouwlagen boven de gelijkvloerse bouwlaag.
- Bij aansluiting op bestaande gebouwen moeten de bestaande wachtgevels afgewerkt worden
- De bouwlijn van een eventueel aanpalend technisch verdiep moet gevolgd worden over een afstand van minstens 2m.



5.2.5 Referentiepeil gelijkvloers in relatie met reliëf

Algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf, in de bouwrijpe stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.

Het totaal aan reliëfwijzingen onder vloerplaat gelijkvloers, dient beperkt tot een totale breedte van 4,5m.

Het gemiddelde peil van het perceel wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogtepeilen van de diverse hoekpunten van het betrokken perceel. De peilen van de hoekpunten palend aan de openbare weg, dienen genomen te worden op het openbaar domein. Voor achterliggende percelen gelden de peilen van de toegangsweg niet als hoekpunten van het perceel.

Afhankelijk van het terrein onderscheiden we 3 situaties en wordt het peil als volgt bepaald:

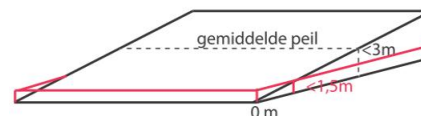
- Vlak terrein: peil gelijkvloers max. 0,4 m boven het laagste hoekpunt van het perceel.
- Hellend terrein: peil gelijkvloers = gemiddeld peil van het perceel, maar max. 1,5m boven laagste hoekpunt van het perceel.
- Grote terreinverschillen: dan dient trapsgewijs het reliëf gevolgd, d.w.z. met een splitlevel = verschillende gelijkvloerse niveaus:
 - het laagste gelijkvloerse vloerpeil op max. 1,5m
 - het hoogste gelijkvloerse peil max. 3m boven het laagste hoekpunt van het perceel.
 - Het verschil tussen het laagste en hoogste gelijkvloerse vloerpeil mag maximaal 1,5m zijn.
 - Evenwel mag dit niet resulteren in architecturale en bouwfysische onverantwoorde gehelen. Hierbij moet ervan uitgegaan worden dat het laagste peil gelijkvloers wordt uitgebreid i.p.v. het vergroten van het hoogste peil gelijkvloers.

Het peil gelijkvloers is het referentiepeil van waar de bouwhoogte wordt bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers mogen er

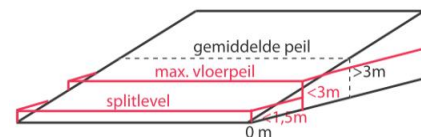
Indien er keermuren op de rooilijnen staan en dus op kunstmatige wijze een niveauverschil wordt overbrugd ter hoogte van de rooilijn, moet bij de bepaling van de hoogte van het hoekpunt het niveau van het voorliggende openbaar domein worden genomen.

Vlak terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

Hellend terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt minimum 0,40 meter en maximum 3,00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.



Grote terreinverschillen: gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3,00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.



zich geen woon, noch slaapvertrekken bevinden. Evenmin mag het inkomgedeelte zich onder het peil gelijkvloers bevinden.

5.2.6 *Niet bebouwde delen*

In de niet-bebouwde delen van de percelen is de plaatsing van goederen, afval, wrakken containers en caravans verboden, tenzij anders vermeld in de desbetreffende zonevoorschriften

Hieronder moeten ook alle vergelijkbare constructies worden verstaan.

5.2.7 *Afwijkingen*

Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen en functies.

Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten wel steeds beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP

5.2.8 *Privacy en wooncomfort*

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inkijk en voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.

Elke woongelegenheid beschikt, in geval van nieuwbouw, over een kwaliteitsvolle private buitenruimte, onder de vorm van een tuin, terrassen en/of balkon, die in verhouding staat tot de oppervlakte van de woongelegenheid.

Deze buitenruimte moet grenzen aan de woonentiteit en heeft een minimum-oppervlakte van 4m² woongelegenheid.

Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken tot minimaal 2m² i.f.v. inrichting t.h.v. de rooilijn of tot de bestaande oppervlakte i.f.v. een verbouwing.

Het doel is ervoor te zorgen dat iedere woongelegenheid over een voldoende kwalitatieve en functionele buitenruimte beschikt in functie van het bevorderen van de algemene woonkwaliteit.

5.2.9 *Bouwdiepte*

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

Geveluitbouwen horen uiteraard niet tot het hoofdvolume.

5.2.10 *Huisvuilberging*

Voor handels- en horecazaken moet een afzonderlijke ruimte worden voorzien voor de stapeling van afval, gescheiden van deze voor de woongelegenheden.

5.2.11 *Begrippenlijst*

Zomerseizoen

Periode van 15 maart t/m 15 oktober

Van tijdelijke aard

Enkel aanwezig gedurende een deel van of het gehele zomerseizoen.

Gebouw

Een gebouw is een constructie van permanente aard die bestemd is voor goederen, personen of dieren

Onder meer een caravan en verhardingen worden niet beschouwd als een gebouw.

Bezetting

De verhouding van de bebouwbare bovengrondse oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein, uitgedrukt in %.

Verharding

Elke gelijkvloerse verharde inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

Het gaat hier over bijvoorbeeld terrassen, opritten, inritten, openlucht-zwembaden voor zover ingewerkt in het maaiveld, tuinpaden, ...

Vloeroppervlakte

De totale bruikbare vloeroppervlakte, gericht op de doelstelling en het gebruik van het gebouw.

Vloer – terreinindex (V/T)

De verhouding van de totale vloeroppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein.

Eengezinswoning

Een gebouw waarin 1 woonentiteit is gelegen.

Meergezinswoning

Een gebouw waarin meer dan twee volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen.

Kroonlijst

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte

De afstand gemeten tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst.

Waterdoorlatende materialen

Materialen die toelaten dat water naar de ondergrond doorsijpelt

Open terras

Onder open terras wordt een constructie verstaan, bestaande uit losse tafels en stoelen, die al dan niet begrensd wordt door windschermen en die enkel voor een horecazaak gelegen mag zijn.

Zoals onder meer grint, sintels, houtsnippers, betongrassdallen,...

Gesloten terras

Onder gesloten terras wordt elke inrichting verstaan die afgebakend is met minstens twee zijwanden waarop een dak steunt

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

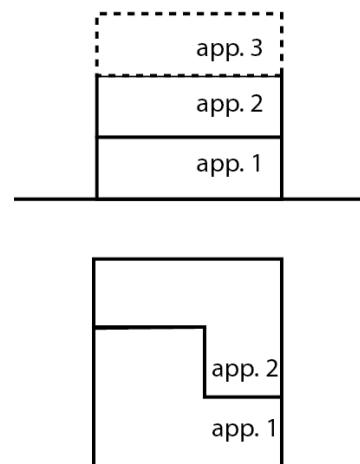
Koppelen van gebouwen

Hierbij moet duidelijk gesteld worden dat:

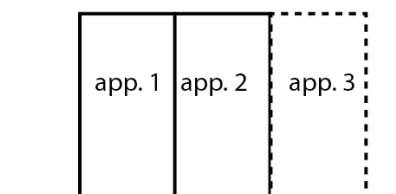
- een gebouw met minimum twee woonegelegenheden (deels) vertikaal gekoppeld als vrijstaand wordt beschouwd
- twee horizontaal gekoppelde woonegelegenheden als halfopen worden beschouwd
- meer dan twee horizontaal gekoppelde woonegelegenheden als halfopen/ge-sloten.
- De manier van schakelen is hierbij belangrijk

Dit onderscheid wordt gedefinieerd i.f.v. het opleggen het opgelegde bebouwingspercentage, dat enkel nuance maakt tussen halfopen/open bebouwing.

Boven elkaar:



horizontaal gekoppeld:



5.3 Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting heeft bijkomende informatie bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

5.3.1 Artikel 1: Dijkzone (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming Hoofdbestemming: Het gebied is bestemd voor wonen, vakantiewoningen, verblijfsondersteunende functies en hotels voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Deze hoofdbestemmingen kunnen worden ingericht over het gehele perceel. <u>In de gearceerde deelzone voor commerciële kern</u> zijn ook alle andere op het toerisme gerichte functies in hoofdbestemming toegelaten. Handel en reca zijn slechts mogelijk op de verdiepen, indien deze niet als stocageruimte gebruikt worden, maar effectief als commerciële ruimte worden ingericht. Nevenbestemming: <u>In de gearceerde deelzone voor centrumgebied én langs de Zeedijk én in panden palend aan de zone voor terrasuitbouw rond de Zeedijk én de Koninklijke Baan</u> zijn horeca en handel toegelaten in nevenbestemming en slechts op het gelijkvloerse verdiep, op de bovenliggende verdiepingen dient een woonfunctie of hotel functie aanwezig te zijn. Verboden: • Dancing • Lunapark	<i>De 'verblijfsondersteunende functies worden beperkt onder: dienstverlening (kinderopvang, strijkatelier,...), horeca, kustrijwieltuigen bakker, slaager, sociaal-culturele inrichtingen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, vrije beroepen,</i> <i>Grafische aanduiding deelzone voor commerciële kern op plan:</i>  <i>Alle op het toerisme gerichte functies zoals o.a. reca (restaurant en café), handel, recreatie, ...</i> <i>Grafische aanduiding deelzone voor centrumgebied op plan:</i> 

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

II. Inrichting en beheer

Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Hierbij moeten ze voldoen aan volgende criteria:

- De inrichting van een nieuwe functie is enkel mogelijk indien bestaande functies in de omgeving geen last ondervinden.
- Het aantal te verwachten gebruikers moet verenigbaar zijn met een woonomgeving.
- Inrichtingen die door hun mobiliteitseffect de draagkracht van een autoluwe zeedijk overschrijden zijn niet toegelaten.

De inrichting van een luidruchtig café naast de verblijfskamers van een rusthuis is niet aanvaardbaar.

Een dancing beoogt duidelijk meer gebruikers dan verenigbaar is met deze omgeving.

Functies waarbij op regelmatige basis autoverkeer op de zeedijk noodzakelijk is, is niet toegelaten op de zeedijk.

GabaritBouwhoogte:

- Maximaal aantal bouwlagen hoofdbouw: zie aanduiding op het bestemmingsplan.
- Maximale kroonlijsthoogte uitbouw: 4m
- Tussen verschillende gabarieten dient een architecturale overgang verzorgd worden. Er moet over minstens 2m worden aangesloten op het gabarit van aanpalende maximale volumes.

Grafische aanduiding gabarit:



*Zie ook algemene bepalingen voor hoogte bouwlaag
De aangeduide hoogtes betreffen de bestaande hoogtes.*

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING**

- Er kan bovenop dit aantal bouwlagen één extra technisch verdiep worden toegestaan.

Zie ook algemene bepalingen

Plaatsing van de bebouwing:
Bouwdiepte:

- De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15m, mits het respecteren van een bouwvrije afstand van 6m t.o.v. de achterste perceelsgrens.
- Achteruitbouwen op het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte zijn niet mogelijk tenzij onder volgende voorwaarden:
 - Max. 25% (met een minimum van 15m² en maximum van 50m²) van het perceelsdeel dieper dan 15m kan worden bebouwd.
 - Indien collectief gebruik tussen minimum 3 verschillende percelen kan dit verhoogd worden tot 50%.
 - De toegelaten bouwdiepte is vrij op het gelijkvloers op voorwaarde dat hiermee minstens 50% van het effectieve volledige binnengebied, gerekend vanaf de achterste bouwlijn van de opgaande bebouwing, wordt georganiseerd als aantrekkelijke collectieve ruimte. Deze tuin kan hetzij op de gelijkvloerse hetzij op de eerste verdieping worden gerealiseerd.
 - Verplichte inrichting met beloopbaar groendak, dakterras of ingerichte daktuin.
 - Niet bebouwde ruimte moet ingericht worden als terras/tuin.

Ook zwembaden kunnen deel uitmaken van een aantrekkelijke centrale collectieve ruimte.

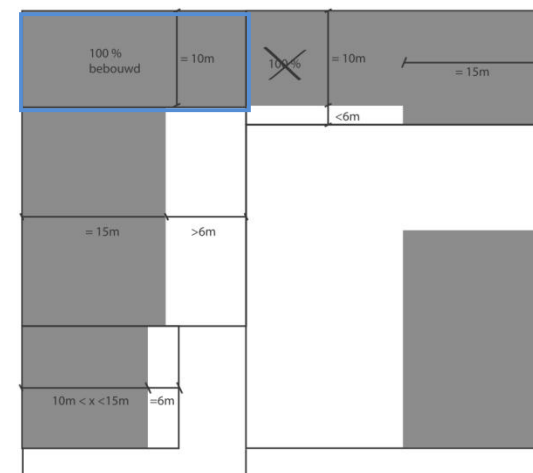
Hoekpercelen:

- Bij hoekpercelen kan 100% van de bebouwbare zone worden bebouwd, mits voldaan aan volgende voorwaarden:
-

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- de perceelsbreedte van één van de voorgevels bedraagt niet meer dan 10m
- alle woonruimtes kunnen worden verlicht en verlucht
- Bij grotere hoekpercelen kan deze 100% bebouwing in rekening worden gebracht voor een eerste strook van 10m breedte, gerekend vanaf de voorgevel.

TOELICHTING



Percelen die zowel aan de voor- als aan de achterperceelsgrens palen aan het openbaar domein:

- Deze percelen kunnen over de volledige bouwdiepte worden bebouwd over alle bouwlagen voor zover de bestaande toestand en ruimtelijke context dit verantwoorden en voor zover de bouwzone maximaal 35m diep is.

Inplanting t.o.v. de rooilijn:

- Ten opzichte van de rooilijnen, dient, in geval van herbouw of nieuwbouw steeds een bouwrijpe afstand van minimum 5m ten opzichte van gemeentewegen en 8m ten opzichte van gewestwegen te worden gerespecteerd, tenzij dit anders aangeduid is met een voorbouwlijn op het grafisch plan.
- In functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen kan gekozen worden voor een achteruitbouwstrook die minstens gelijk is aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

In geval van hoekpercelen is het mogelijk dat de bouwdiepte op de verdieping dient te worden aangepast in functie van het vrijwaren van de woonkwaliteit op aanpalende percelen. Dit kan aanleiding geven tot het reduceren van de maximale bouwdiepte. Er wordt steeds een kwalitatieve oplossing voorgesteld die rekening houdt met lichtinval, relatie tot de buitenlucht, bezonning, etc.

Er moet wel steeds voldaan worden aan het burgerlijk wetboek.

Onder woonruimtes worden ook leefruimtes en slaapvertrekken gerekend.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

Deelzone voor terrasuitbouw

- Binnen deze zone is het mogelijk open en/of gesloten terrassen/invullingen bij de handelszaak in te richten buiten de toegelaten voorbouwlijnen mits voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Op de gelijkvloerse verdieping is handel of horeca ingericht.
 - Open terrassen zijn enkel mogelijk i.f.v. horeca.
 - De ruimte tussen de rooilijn en de voorgevel kan ingericht worden voor de verhuur van strandrijtuigen.
 - Inplanting:
 - aansluitend op het hoofdgebouw
 - Gabarit:
 - maximale kroonlijsthoogte 3,5m
 - Plat dak
 - Bij nieuwbouw of herbouw wordt de aanleg van een groendak verplicht

Grafische aanduiding voorbouwlijn op grafisch plan:



Grafische aanduiding terrasuitbouw op grafisch plan

**Vormgeving:**Geveluitsprongen ter hoogte van de rooilijn:

- Ter hoogte van de rooilijn zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden:
 - 0,6m i.f.v. loggia's
 - 1,2m i.f.v. terrassen
 - Ze moeten gesitueerd zijn binnen een hoek van 45° genomen vanaf het snijpunt van de as van de gemene muur/perceelsgrens met de bouwlijn.
 - Boven het openbaar domein moet steeds een minimale vrije hoogte van 2,50 m worden gerespecteerd.
 - De lengte van de uitbouwen mag maximaal 60% van de gevelbreedte bedragen.

In functie van een evenwichtige opbouw kunnen uitbouwen in gevelbreedte worden beperkt.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- Bij hoekpercelen moet er minimaal 1 onderbreking zijn per gevelzijde. De onderbreking moet minimaal 10% van de betrokken gevelzijde bedragen.

Geveluitsprongen ter hoogte van de achterste bouwlijn:

- Ter hoogte van de achterste bouwlijn zijn vanaf de eerste verdieping terrassen toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - Gabarit: ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens wordt een afstand van 60 cm gerespecteerd waarna onder een hoek van 45° een terras van maximaal 1,50 m diepte ten opzichte van de achtergevel mag worden gerealiseerd.
 - Deze beperking voor terrassen geldt niet in geval van daktuinen op de eerste verdieping voor zover de terrassen niet storend zijn voor de omgeving en voldoen aan andere wettelijke bepalingen.

Dakvorm:

- vrij
- In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 45°.

Achtergevel:

- Elke nieuwe achtergevel moet esthetisch afgewerkt worden, zoals dit een voorgevel betaamd.

Dakuitbouwen/dakkapellen/dakterrassen:

- Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen bij hellende daken dient het dakvlak steeds te primeren en onder volgende voorwaarde:
 - max. 1.5m boven 45°-lijn over max. 1/3de van gevellengte

Materialen en kleuren:

- vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

TOELICHTING

De ritmiek van de percelen, het algemeen straatbeeld en de opbouw ervan vormen criteria bij de beoordeling.

*Voor de minimale afmetingen van de private buitenruimte wordt verwezen naar de algemene bepalingen.
In geval van daktuinen op de eerste verdieping mogen de terrassen groter zijn op voorwaarde dat ze voldoen aan de bepalingen uit het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten en ze niet storen voor de omgeving.*

Dakvorm: De vormgeving van de omgeving dient zoveel als mogelijk worden gevolgd.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

Aanleg van de zoneVoortuinen:

In de ruimte voor de voorbouwlijn zijn volgende inrichtingen toegelaten:

- Bij nieuwbouw en herbouw dient minimum 50% van deze zone onverhard en groen ingericht te worden.
- Hiervan kan enkel worden afgeweken bij kleine verbouwingen tot maximaal het bestaande vergunde percentage verharding, en indien duidelijk afgebakend t.o.v. de openbare weg met een maximale hoogte van de afbakening van 1 m.
- Parkeren in de voortuin is enkel mogelijk indien cumulatief voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Het parkeren op openbaar domein is onmogelijk daar dit een vrije doorrit van minimum 3m zou hypothekeren.
 - Het parkeren op openbaar domein is onmogelijk binnen een straal van 200m vogelvlucht van het perceel in kwestie.

Achtere tuinen:

Voor de inrichting van de achtere tuinen gelden volgende basisprincipes

- Achtere tuinen privaat of collectief moeten steeds een kwalitatieve inrichting krijgen.
- Achtere tuinen op niveau gelijkvloers van min. 50m², kunnen maximaal 50% verhard worden en moeten minimaal 50% met groenaanleg ingericht worden.

In functie van het collectief gebruik van een achtere tuin wordt volgende toegevoegd:

- Vanaf het ogenblik een achtere tuin een collectief gebruik heeft, dient deze een collectief gebruik te behouden en dient deze ruimte dienst te doen als ontmoetingsplaats, hiertoe moeten afsluitingen binnen deze ruimte worden vermeden, en gebeurt het beheer best als één geheel.

Wegcode: het verkeer moet steeds minimum 3 meter vrije ruimte hebben om te rijden.

Onder achtere tuin wordt hierbij verstaan: de niet overdekte ruimte achter de uiterste achterbouwlijn van de verdiepingen.

Achtere tuinen kunnen zich op niveau gelijkvloers én op niveau +1 situeren. De hiernaast opgelegde bepaling betreft hier enkel deze achtere tuinen die zich op het gelijkvloers situeren.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- In functie van de aantrekkingskracht van de plek en de sociale veiligheid is het bij collectieve achtertuinen groter dan 50m² wel toegelaten ook de groene ruimtes deels verhard aan te leggen. Hierbij moet het verblijfskarakter overheersen.
- Collectieve achtertuinen moeten voorzien zijn van voldoende opgaand groen.
- Indien minstens 50% van alle achtertuinen van het binnengebied deel uitmaken van één collectieve achtertuin, is het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid en het recreatief gebruik van het gebied steeds toegelaten voor zover deze infrastructuur gekaderd wordt in een informatieve globale inrichtingsstudie.

Deze globale inrichtingsstudie is een louter informatief document en geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als voorwaardelijke toetsingscriteria:

- Voorzien in een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte
- Voorzien van ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende verkeersmodi (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- Voorzien in een geclusterde inrichting van kwalitatieve groene ruimten met afhankelijk van de grootte van het project meerdere diverse types van groeninrichting.
- Logische inplanting van verhardingen, verenigbaar met omliggend netwerk van pleinen, paden en parkeerplaatsen met duurzame kwalitatieve materialisatie
- Waar mogelijk inrichten van spel- en speelvelden met bijbehorende accommodatie, steeds kaderend in een ruimere omgeving.
- kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein met inplanting van voldoende kwalitatieve kleinschalige infrastructuur
- Beperken van de hinder t.a.v. omgeving door het voorzien in een kwaliteitsvolle begrenzing/relatie naar omliggende percelen afgestemd op hun functie.
- Voorzien in een duidelijke fasering van de realisatie.

TOELICHTING

In het inrichtingsvoorschrift omtrent de bouwdiepte wordt onder bepaalde voorwaarden omtrent collectief gebruik en kwalitatieve inrichtingen van de achtertuinen (al dan niet niveau 1) een diepere bouwdiepte op het gelijkvloers toegelaten.

Het is het belangrijk dat de ruimte zo wordt ingericht dat ontmoeten gestimuleerd wordt (geen open vlakte, maar knusse 'ruimtes' eventueel binnen de groene ruimte).

Ook zwembaden kunnen gezien worden als ontmoetingsplaats en kunnen deel uitmaken van deze collectieve ruimte.

Het is wenselijk dat dit samenhangende groene ruimes zijn, zonder onderscheid op perceelsniveau.

Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verkeersborden, wegafsluitingen, bushokjes.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief gebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels, vuilbakken.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Deze infrastructuren moeten dan steeds worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben. De kleinschalige infrastructuren moeten een netwerk vormen voor zwakke weggebruikers dat de perceelsgrenzen overstijgt. Oprichten van infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is toegelaten voor zover dit ondergeschikt blijft aan de groene bestemming. Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden moet binnen de groenzone zoveel als mogelijk worden geïnfiltreerd.

TOELICHTING

Het netwerk voor voetgangers en fietsers is een belangrijke maatstaf voor een kwalitatieve openbare ruimte.

In principe horen zwembaden bij de verharding. Water moet zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden, maar kan tegelijkertijd ook zorgen voor een aangename en groene ruimte tussen de hoge bouwblokken. Het water kan voor de infiltratie gebruikt worden als speelelement.

Ondergronds parkeren

Het voorzien van ondergrondse parkeerlagen is toegelaten binnen de volledige zone met volgende voorwaarden:

- Het aantal ondergrondse bouwlagen moet worden bekeken in functie van de impact op de omgeving.
- Minimaal 3m van de rooilijn

Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken indien technisch onmogelijk of indien in functie van behoud van het aantal parkeerplaatsen bij herbouw.

Voor de aanleg van ondergrondse constructies moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.

Tijdens de werken ter hoogte van perceel sectie E, nr. 99 Y moet tijdens de werken rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het beschrijvend bodemonderzoek.

Bij aanzienlijke ondergrondse constructies of bemalingen in dit zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied, dient steeds advies gevraagd te worden aan de cel grondwater van de VMM.

5.3.2 Artikel 2: Residentieel wonen (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming	
Hoofdfuncties: Wonen met inbegrip van zorgwonen. <u>Enkel binnen de gearceerde deelzone voor benzinestation</u> is het uitbaten en beheren van een tankstation als bijkomende bestemming toegelaten. Nevenfuncties: Bed&Breakfast, vrije beroepen, diensten en kantoren. <u>Langs de Koninklijke Baan</u> zijn ook handel, horeca en woonondersteunende functies toegelaten in nevenbestemming en slechts op het gelijkvloerse verdiep, voor zover inpasbaar in de woonomgeving en op de gelijkvloerse verdieping. Op de bovenliggende verdiepingen dient een woonfunctie aanwezig te zijn. Deze nevenfuncties moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving Niet toegelaten: • Dancing • Lunapark	<i>Wonen moet steeds in hoofdfunctie aanwezig blijven.</i> <i>De definitie van zorgwonen staat beschreven in de Vlaamse Codex.</i> <i>Grafische aanduiding voor benzinestation:</i>  <i>Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</i>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
II. Inrichting en beheer	
Afmetingen van de hoofdgebouwen <u>Bouwhoogte:</u> • maximum 2 bouwlagen, • met de mogelijkheid om maximum één bijkomende bouwlaag te voorzien binnen het dakgabariet, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt, • tenzij afwijkende gabariet zijn toegelaten op het grafisch plan.	Grafische aanduiding afwijkend gabariet: 
Terreinbezetting <u>Bezetting bebouwing:</u> • Max. 40% bij open bebouwing, • Max. 50% bij halfopen bebouwing • Max. 60% bij gesloten bebouwing	
Plaatsing van de bebouwing: <u>Bouwvorm:</u> • De bouwvorm is vrij <u>Plaatsing van de hoofdgebouwen:</u> Vrij binnen de zone, mits voldaan aan volgende voorwaarden: • Bouwvrije afstand tot rooilijn bij gemeentewegen:	<i>Bestaande bouwvormen: open/halfopen/gesloten/gegroepeerd</i> <i>Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van privacy, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen</i>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- Voor eengezinswoningen: min. 5m
- Voor meergezinswoningen: min. 6m
- Bouwvrije afstand tot de rooilijn bij gewestwegen: min. 8m, tenzij ter hoogte van de grafische aanduiding voor benzinstation op het grafisch plan, hierbinnen zijn inrichtingen i.f.v. het uitbaten en beheren van een tankstation toegelaten.
- Bouwvrije afstand tot andere perceelsgrenzen:
 - Voor eengezinswoningen: min. 5m
 - Voor meergezinswoningen: min. 6m
 - Voor ingesloten percelen: min. 8m

Bouwdiepte:

- gelijkvloers: vrij;
- (dak)-verdiepingen: maximum 15m.

Bijgebouwen

- Afzonderlijke garages zijn niet toegelaten, zij dienen in het geheel van de hoofdgebouwen begrepen te zijn.
- Andere bijgebouwen zijn toegelaten tot een maximale oppervlakte van 15m² per perceel.

TOELICHTING

De rooilijnen van gewestwegen zijn aangeduid op het plan juridische toestand.

Grafische aanduiding voor benzinstation:

**Voorkomen van de gebouwen**Dakvorm:

- Vrij, binnen gabariet van 45° vanaf de snijlijn van de vloerplaat van het dakverdiep en de voorgevellijn.
- bij gekoppelde bebouwing moet steeds op kwalitatieve wijze worden aangesloten bij het aanpalende gebouw.

Bij hellende daken mag het dakverdiep niet de allure krijgen van een volwaardig verdiep.

Ook bij platte daken mag het dakverdiep niet de allure krijgen van een volwaardig verdiep.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**TOELICHTING**Uitbouwen/dakkapellen/dakterrassen:

- Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen bij hellende daken dient het dakvlak steeds te primeren en onder volgende voorwaarde:
 - max. 1.5m boven 45°-lijn over max. 1/3de van gevellengte.

Materialen en kleuren:

- vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Aanleg van de zoneVerharding:

- Uitgezonderd het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden en zwembaden.
- Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

Niet bebouwde verharde perceelsdelen:

- Onverharde, onbebouwde perceelsdelen moeten worden ingericht als tuin en moeten de helling van het terrein volgen.
- Daar waar de hellingen verdwenen zijn dienen deze hersteld te worden en ingericht met streekeigen groen.
- Indien de gelijkvloerse bouwlaag hoger ligt dan de openbare weg moet een talud met streekeigen beplanting worden aangebracht vanaf de perceelsgrens tot de dorpel van het gebouw. Hiervan kan enkel worden afgeweken i.f.v. de aanleg van een toegangspad met een maximale breedte van 1,5m en in functie van een inrit naar een garage.

Perceelsafsluitingen:

- streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

Parkeren

- Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten
 - voor zover ruimtelijk verantwoord
 - voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn
 - Minimaal 3m van de perceelsgrenzen, mits dit volume zicht volledig ondergrond (= nergens uitstekend boven maaiveld) bevindt
 - Helling in de eerste 5m vanaf de rooilijn max. 4°

Voorgaande is telkens behoudens bestaande toestand.

De gemeente heeft een parkeerverordening. Om te vermijden dat er verschillende rekenmethodes moeten worden gehanteerd en om geen discrepantie te hebben met eventuele wijzigingen aan de verordening, worden geen extra parkeervoorzieningen opgenomen dan deze omtrent ondergronds parkeren.

Ondergronds parkeren:

Voor de aanleg van ondergrondse constructies moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.

Bij aanzienlijke ondergrondse constructies of bemalingen in dit zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied, dient steeds advies gevraagd te worden aan de cel grondwater van de VMM.

5.3.3 Artikel 3: Openbaar domein i.f.v. verblijfskwaliteit (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming De zone is bestemd voor wegenis, pleinen, groenvoorzieningen en alle bijhorende voorzieningen. De gearceerde deelzone voor <u>inrichting in functie van het handelsapparaat</u> is bestemd tot het verbinden van handelslinten langs de Zeedijk en Koninklijke Baan.	
II. Inrichting en beheer Algemeen: De zone wordt aangelegd in functie van de verblijfskwaliteit met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Binnen het gehele openbaar domein zijn alle werken in functie van het verzekeren van toegankelijkheid, veiligheid en het realiseren van een kwalitatieve aanleg toegelaten. Deelzone in functie van handelsapparaat: De <u>gearceerde deelzone</u> moet ingericht worden in functie van het handelsapparaat met het oog op het verbinden van de handelslinten langs de Zeedijk en Koninklijke Baan. De zone wordt geconcipieerd in functie van de verblijfskwaliteit met bijzondere aandacht voor de integratie van voorzieningen voor de zwakke weggebruiker en	<i>Vanuit het GRS worden enkele belangrijke rustplaatsen benoemd, waarbinnen de nadruk op een verkeersluwe inrichting ligt.</i>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

het verbinden van de handels- en horecafuncties die langs deze weg gelegen zijn.

Parkeren:Ondergronds parkeren:

het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.

Ondergronds parkeren:

Voor de aanleg van ondergrondse constructies moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.

Om schade te voorkomen aan omliggende gebouwen en infrastructuur dient bij bemaling gepaste maatregelen voorzien te worden en is kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m. verzilting nodig. Indien nodig moeten beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling opgelegd worden. Er wordt geadviseerd om te werken met een waterdichte bouwkuip.

Bij aanzienlijke ondergrondse constructies of bemalingen in dit zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied, dient steeds advies gevraagd te worden aan de cel grondwater van de VMM.

5.3.4 Artikel 4: Openbaar domein i.f.v. bovenlokale weg (categorie 8: lijninfrastructuur)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming	
De zone is bestemd voor bovenlokale wegen met verzamelende en ontsluitende functie voor verschillende vervoersmodi en verbindingfunctie.	<i>Koninklijke Baan werd geselecteerd als secundaire weg type II. Dit zijn wegen met verbindingfunctie op bovenlokaal niveau.</i>
II. Inrichting en beheer	
Algemeen: Binnen de zone kunnen alle werken worden toegelaten eigen aan de hoofdbestemming. De zone wordt aangelegd in functie van de verzamelende en ontsluitende functie met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Bij de aanleg wordt rekening gehouden met de verschillende weggebruikers en staat veiligheid voorop.	<i>Het gaat om o.a. volgende werken:</i> • <i>ondergrondse nutsleidingen</i> • <i>In deze zone zijn geen volumes toegelaten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, openbare toiletten, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen.</i>
Voorkomen van de bebouwing <u>Deelzone voor terrasuitbouwen:</u> Binnen de gearceerde deelzones voor terrasuitbouw is het mogelijk open en/of gesloten terrassen in te richten buiten de toegelaten voorbouwlijnen op voorwaarde dat op de gelijkvloerse verdieping handel of horeca is ingericht, mits (verkeers-) technisch mogelijk en wenselijk.	<i>Grafische aanduiding terrasuitbouw op grafisch plan</i> 

6 Bijlagen

6.1 Bijlage 1: Op te heffen strijdige bepalingen

Woongebieden (KB 28/12/1972)

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. 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.

BPA nr. 20: Zeedijk (MB 17/06/1991)

TABEL 1 BOUWZONES

zone nr	bestem- ming		plaatsing in meters t.o.v.			%	volume										vormgeving en materialen			afsl art	bemerkingen			
	hoofd	neven	weg- grens	zij- kavel- grens	achter- kavel- grens		bezet- ting	breedte		diepte				aantal bouwlagen		V/T max.	dakvorm	mater. uitb. art						
								min	max	gelijkvloers		verdiep		min	max			min	max			type	helling	art
										min	max	min	max											
1	W		z.p.	zie bemerkingen	max. 250m ² min. 80m ²	20			10	20	10	15	1	2	0,5	D1	30 a 45°	zie be- merkin- gen	art. 2	Alleenstaande eengezins- en meergezinswoningen. Inplanting binnen de grenzen van het plan aange- duid. Voor eengezinswoningen is de afstand van elke gevel tot de perceelsgrens min. 3,00m. Voor meerge- zinswoningen bedraagt deze afstand min. 8,00m. Bouwhoogte: bovenkant kroonlijst max. 5,80m (vanaf maaiveld) en hoogte nok van het dak max. 11,00m. Ltz. gelijkvloers + een verdieping + een tweede onder het dak. Alle gevels zijn uit te voeren in baksteen der streek en vol te voegen. Maaiveld: bestaande bodemoppervlakte moet behouden blijven. Indien de gelijkvloerse bouwlaag hoger ligt dan de openbare weg moet een zandheffing worden aange- bracht vanaf de perceelsgrens tot het voetpad rond het gebouw tot hoogte van het gelijkvloers. Voor meergezinswoningen mogen geen rechtsafreke inritten vanaf de openbare weg uitgevoerd worden. Afzonderlijke garages en bijgebouwen zijn niet toegelaten, zij dienen in het geheel van het hoofdgebouw begrepen te zijn.				
2	W	H	z.p.	zie bemerkingen	max. 250m ² min. 80m ²	20			10	20	10	15	ZIE PLAN		0,5	D	30 a 45°	zie be- merkin- gen	art. 2	Oprichten van alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen, hotels, meergezinswoning, kleinhan- delsbedrijven, openbare gebouwen of gebouwen van openbaar nut in villa'srand met rondom afgevoerde vrije gevels. Alle ambachtelijke bedrijven en hinderlijke inrichtingen zijn verboden, met uitzondering van de bestaande pompstations (zie bestaande toestand). Verder zijn de voorschriften van zone 1 van toepassing. Geen mansardedaken toegelaten.				
3	W		z.p.	0/6	6	idem	20		8	15	8	15	zie bemerkingen			D	30 a 45°	zie be- merkin- gen	art. 2	Uitsluitend meergezinswoningen binnen de grenzen, op het plan aangeduid. Bouwhoogte: max. 5 bouwlagen waarvan 2 in het dak verwerkt. Geen mansardedaken toegelaten.				
4	W		z.p.	z.p.	5	idem			8	15	8	15	zie bemerkingen			D	30 a 45°	zie be- merkin- gen	art. 2	Uitsluitend meergezinswoningen binnen de grenzen op het plan aangeduid. Bouwhoogte: max. 6 bouwlagen waarvan 2 in het dak verwerkt. Geen mansardedaken toegelaten.				
5	W	H B	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		7	M		1 en 2	art. 2	Bij aangesloten woningbouw. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een C- of D- gevelkavelgrens moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt, uit een en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.				
6	W	H B	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		6	M		1 en 2	art. 2	Bebouwing op hoekpercelen. 1/8 van een bouwperceel gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceel moet over een lengte van minimum 2 - m palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aangrenzende percelen. De bepaling v/h Burgelijk wetboek inzake lichten, moet geëerbiedigd worden. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van de hoek over een lengte van 15 - m gerekend vanaf het snijpunt van de voorbouwlijnen langs beide straten. De open ruimten binnen de bouwzone moeten zoveel mogelijk ge- groepeerd worden en aansluiten met de open ruimte.				
7	W	H B	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		5	M		1 en 2	art. 2	Technische verdieping.				
8	W	H B	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		4	M		1 en 2	art. 2	Bij plat dak is een technische verdieping toegelaten onder de volgende voorwaarden: - achteruitbouw t.o.v. de voorbouwlijn: 4m - achteruitbouw t.o.v. de achtergevel: 3m				
9	W	H B	z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		3	M		1 en 2	art. 2					
10	B		z.p.	z.p.	z.p.	z.p.					z.p.		z.p.		2	M		1						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22			

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

Kolom 1 Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2 Geeft het volgnummer aan de zones

Kolom 3 en 4 De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een max. van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend, of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woongelegenheden toegelaten is per bouwperceel.

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:

W: Woongebouwen – woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)

H: Detailhandel, diensten, horeca, kantoren en bestaande tank- en service stations

O: Openbare gebouwen (kantoorruimten, diensten, verzorging- en onderwijsdiensten, cultuur, kultus)

B: Bergplaatsen – garages – vrije tijdsbesteding

A: Ambachtelijke bedrijfsgebouwen – bergplaatsen, niet storend voor de omgeving

L: Land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf (1 woning per bedrijf)

N: Nijverheidsgebouwen

F: Flatgebouwen en aanverwante diensten

Nota: De perseeledele van de bouwzone die niet bebouwd worden, krijgen de bestemming K en/of Q uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.

Kolom 5 De aanduiding z.p. beduidt: zie plan. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.

Kolom 6 De breuk D/X duidt aan dat verschillende plaatsingen tegenover een der zijkavelgrenzen mogelijk zijn, minimum X meter is slechts toegelaten indien aan de andere zijde van de betrokken kavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X aantal meters kan en ook moet geeerbiedigd worden. Op de andere zijkavelgrens moet gebouwd worden.

Kolom 7 De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabriet blijven van 3,00 m. en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 8 De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 9 Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt dient deze minimale waarde met X vermeerderd.

Kolom 10

Kolom 11 en 12 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel. De aanduiding z.p. beduidt: zie plan.

Kolom 13 en 14 Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 15 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

en 16 Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m. toebedacht. Bij elke constructie moet de minimale verdieping-hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geeerbiedigd worden.

Kolom 17 In de breuk W/T, duidt T de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterrassen niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 18 D duidt aan: hellende daken met vlakken met minimum 30° tegenover het horizontaal vlak.

en 19 D₁ duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Een zelfde helling per blok woningen. Bij de mogelijkheid D en D₁ mag maximum 10% van de horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen.

M duidt op een platdak met helling van maximum 2° en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens). Maximum 10% van de horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte mag hellend dak zijn.

Kolom 20 Art. 1. Materialen:

1.1 Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A indien de gevels wit geschilderd zijn.

1.2 Daken: Bij D en D₁ zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars, en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij M is de keuze vrij.

Art. 2. Uitbouwen moeten min. voldoen aan de voorschriften van het B. Wetboek (art. 675 tot en met 680).

2.1 Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw (loggia) van max. 0,60 m. toegelaten tot max. 0,50 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 m. per loggia. Die uitsprongen (loggias) hangen aan op een hoogte van min. 2,50 m. boven het peil van het voetpad met uitzondering van de reeds bestaande constructies.

2.2 Balkons zijn toegelaten op de voor- en achtergevel met een diepte van max. 0,90 m. o.z. van de naakte gevellijn tot max. 0,60 m. van de scheidslijn van de naburige eigendommen.

2.3 Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m. hoog en op een minimum afstand van 1,50 m. van de uiterste hoeken van de gevels.

Kolom 21 Afsluitingen

Art. 1. Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog.

Art. 2. In de voortuinstrook zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 0,50 m. toegelaten. Voor het overige zie art. 1.

Art. 3. Alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 1,80 m. zijn toegelaten.

Art. 4. Alleen afsluitingen in de voortuinstrook van 0,50 m. hoog in levende hagen. Voor het overige zie art. 3.

Art. 5. Geen afsluitingen in de voortuinstrook. Voor het overige zie art. 3.

Kolom 22 Bemerkingen. Aanvullende voorschriften.

Algemeen: Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerplaats voorzien voor wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel (cfr. omzendbrief 59 nopens de richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerplaats te scheppen. Deze garages mogen geen rechtstreekse toegang langs de Zeedijk hebben.

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

- Kolom 1: Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.
- Kolom 2: Geeft het volgnummer aan de zones.
- Kolom 3: De bestemmingen zijn:
- en 4: Q: Tuinstroken tussen voorgevel en raailijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.
 - We: Wegen en daarbijhorende ruimten.
 - Vp: Voetpaden.
 - K: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
 - K1: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
 - B: Bergplaatsen, vrije tijdsbesteding, tuinhuisjes.
 - R: Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
 - G: Openbaar groen, parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
 - S: Sportparken met bijhorende voorzieningen.
 - Q1: Zone voor open-of gesloten terrassen op openbaar terrein.
 - Q2: Zone voor open-of gesloten terrassen op privaat terrein.
 - Q3: Benzinestation - 100% verharding en oprichten van een luifel toegelaten.
- Kolom 5: De aanduiding O/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1,80 m. op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

- Kolom 7: Duidt aan met inachtnaam van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.
- Kolom 8: Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel gelegen binnen de betrokken zone.
- Kolom 9: Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (à 3,00 m) bepalen het volume der toegelaten constructies.
- Kolom 11: De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.
- Kolom 12: De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.
- Kolom 13: De aanduiding onder kolom 21 van tabel I zijn hier van toepassing.
- Kolom 14: Bemerkingen. Aanvullende voorschriften.
- Algemeen: Toentien tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

TABEL II OPEN RUIMTEN

zone nr	bestemming		plaatsing in meters tov.			% bezetting	volume		vormgeving en materialen		afst. art.	bemerkingen
	hoofd	neven	zij-kavelgrens	achter-kavelgrens	bouwstrook		max opp. m ²	max. bouwlagen	dak-vorm	mater-uitb. art.		
11	Q	R									art. 2	"Non aedificandi". In deze zone mag R niet meer bedragen dan 1/3 van de zone Q.
12	K	R/B	0/3	3			10,50	1	D			Gewelmen der gebouwen maximum 3,00 m. hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m. In deze zone mag R niet meer bedragen dan 1/3 van de zone K. Voor tuinhuisjes geldt de gemeentelijke reglementering terzake.
	G											Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig beplanting, en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen, en dit volgens plan opgemaakt door de Gemeente en goed te keuren door het Bestuur van De Stedebouw.
13	We											Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten. De aanleg dient het woonkarakter van de zone te behouden, zoals: afremmen van autoverkeer tot 30 km/u (verkeersdrempel, knikken, ...), aanleg van aangepaste straatbevoering en beplanting, rijweg minimum 4 m breed. Ondergrondse parkeergarages toegelaten in het gemeentelijk domein. Slechts 1 in- en uitrit per parkeergarage.
14	K1	R/B	0/3			50%	50	1	M			Terrassen: hoogte max. tov. voetpad: 2,5 m. Gesloten terrassen: aan de straatzijde, vaste panelen max. 0,75 m. hoogte, de rest in glas. Open terrassen: panelen van 0,75 m. max. hoogte vaste panelen + glas: 1,50 m. Zij mogen gebouwd worden over de volledige breedte vld. gevel. Indien niet op perceelsgrens: min. 1,20 m. afstand. Indien twee terrassen aan elkaar palen moet op de perceelsgrens een gemein. wand opgericht worden. De terrassen moeten een integrerend deel uitmaken v/h gebouw zowel architecturaal als wat materialen en kleur betreft. Dakop: gesloten terrassen: plat dak in alle zichtbare materialen als bovenbekleding, met uitzondering van golfplaten en zwart asfaltpapier. Open terrassen: opklapbare zonnewering mag aangebracht worden, zij moet min. 250 m. boven het voetpad blijven.
15	Q1	R										
16	Q2											
17	Q3											
18	R	N/H/L										Zone voor ondergrondse garages en/of parkings. Maximum een enkele in- en uitrit. Maximum 2 niveaus. Het dak van de ondergrondse garages moet op een esthetische manier afgewerkt worden.

