

Koksijde RUP Centrum

Gedeeltelijke Herziening
Toelichtingsnota en Stedenbouwkundige voorschriften

Concept

Gemeentebestuur Koksijde

Grontmij Vlaanderen
Brugge, 11 augustus 2010

Verantwoording

Titel : Koksijde RUP Centrum

Subtitel : Gedeeltelijke Herziening
Toelichtingsnota en Stedenbouwkundige
voorschriften

Projectnummer : 296619

Referentienummer : 296619_SO

Revisie :

Datum : 11 augustus 2010

Auteur(s) : SDG

E-mail adres : sara.degreve@grontmij.be

Gecontroleerd door : RRO

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : RRO

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	
1.1	Doel van de opdracht.....	5
1.2	Situering en inhoud van de opdracht.....	5
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	
2.1	Ligging van het RUP	6
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	7
2.3	Knelpunten binnen het huidige RUP	7
3	JURIDISCHE CONTEXT	
3.1	Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen	8
	Het plangebied is gelegen binnen het RUP 'Koksijde Centrum', goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 29 mei 2008 en wordt volledig bestemd als centrumgebied.....	8
3.2	Verkavelingen	9
3.3	Wegen en water	9
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN	
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen	10
4.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	10
4.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	11
4.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	11
4.2.1	Gewenste nederzettingenstructuur (richtinggevend deel p 8) ..	12
4.2.2	Wensstructuur Koksijde-Bad (richtinggevend deel p. 54)	13
5	VISIEVORMING	
5.1	Aanleiding tot de opmaak van het RUP.....	14
5.2	Doelstellingen en reikwijdte van het RUP.....	14
5.3	Visie RUP.....	14
6	DECRETALE BEPALINGEN	
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen	16
6.2	Ruimtebalans	17
6.3	Watertoets.....	17
6.3.1	Algemeen kader.....	17
6.3.2	Toepassing op het GRUP	18
6.4	Conclusies onderzoek tot m.e.r.	19
6.5	Buurtwegentoets.....	19
7	VERORDENEND DEEL	
7.1	Grafisch plan.....	20
7.2	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen.....	20
7.2.1	Waterhuishouding en integraal waterbeheer.....	20
7.2.2	Plantingen van openbaar nut	20
7.2.3	Afwijkingen.....	21
7.2.4	Begrippenlijst	21
7.2.4.1	Gebouw.....	
7.2.4.2	Bezetting.....	
7.2.4.3	Vloer – terreinindex (V/T).....	
7.2.4.4	Eengezinswoning.....	
7.2.4.5	Meergezinswoning.....	
7.2.4.6	Referentiepeil.....	
7.2.4.7	Kroonlijst	
7.2.4.8	Kroonlijsthoogte:	
7.2.4.9	Waterdoorlatende materialen	
7.3	Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen	22
7.3.1	Artikel 1: (categorie 1: wonen).....	22

8	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.	26
9	Bijlagen	27

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 'Centrum', 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, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- 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.

1.2 Situering en inhoud van de opdracht

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het RUP



Het plangebied is gelegen in Koksijde-Bad, op de uitloper van het kerngebied langs de commerciële as Zeelaan.

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

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

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

A. Bliecklaan – Lejeunelaan: residentieële as

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

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



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

Het deel tussen Sorellaan en Bliecklaan – Lejeunelaan kenmerkt zich door middelhoogbouw van gemiddeld 3 tot 4 bouwlagen. De straat vertoont hier immers een iets smaller profiel. In tegenstelling tot het noordelijk deel primeert de hellende dakvorm. Ter hoogte van de kruising met de as Zonder Zorgstraat – Lalouxlaan en de kruising met de as Lejeunelaan – Bliecklaan vinden we lokale verdichtingspunten terug met hoogbouw van méér dan vier bouwlagen.

2.3 Knelpunten binnen het huidige RUP

Doordat de bouwgrens niet overeenstemt met de bestaande toestand is het voor het hoekperceel Lejeunelaan – Zeelaan niet mogelijk de woning te herbouwen met eenzelfde gabariet. Enkel verbouwen is mogelijk gezien een bouwbreedte van 4,8m weinig mogelijkheden biedt.

3 JURIDISCHE CONTEXT

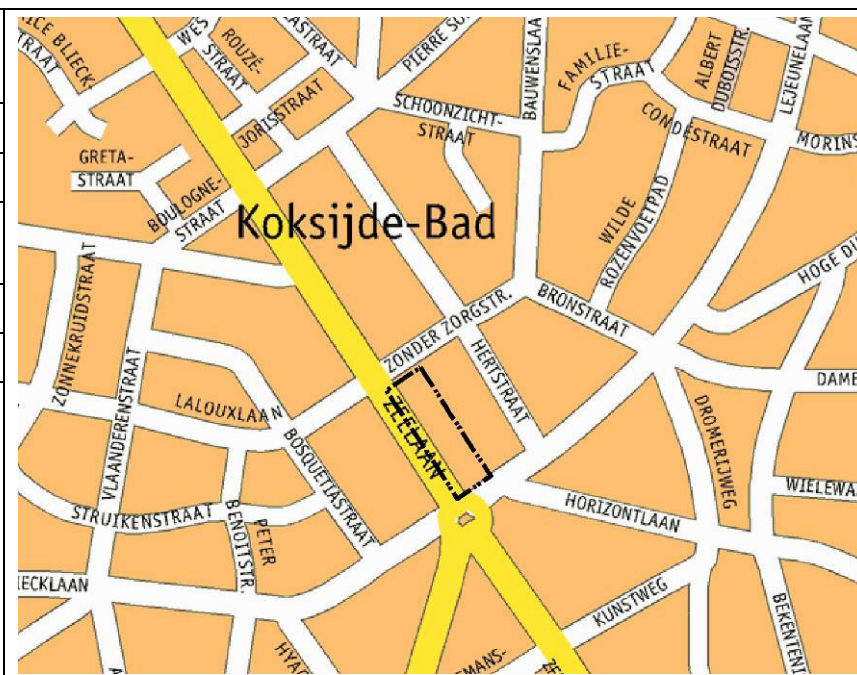
3.1 Bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Veurne-Westkust (KB 06/12/1976) In en nabij het plangebied zijn volgende bestemmingen aanwezig: • Woongebied		
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is gelegen binnen het RUP 'Koksijde Centrum', goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 29 mei 2008 en wordt volledig bestemd als centrumgebied.		

3.2 Verkavelingen

3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	geen	geen
Provinciewegen	geen	geen
Fietsroute (provinciaal fietsroutenetwerk)	geen	
Rooilijnplannen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare geklas-seerde waterlopen	geen	geen



4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Koksijde is 1 van de 10 Vlaamse kustgemeenten en behoort tot het arrondissement Veurne, naast De Panne en Nieuwpoort. In het RSV vormen de 10 kustgemeenten een stedelijk netwerk waarbij het beleid moet gericht zijn op het 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.

Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden als volwaardig woon-, werken ontspanningsmilieu betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin toerisme en recreatie gelijkwaardig wordt wordt. Bereikbaarheid en leefbaarheid van het stedelijk gebied als geheel moeten voorop staan. Aandacht wordt vereist voor de kwalitatieve opwaardering van het cultuurhistorisch patrimonium, van het accommodatieaanbod, van de verharde en groene openbare ruimten en van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied of stedelijk netwerk. Bijzondere aandacht moet gaan naar het versterken van de relatie tussen het cultuurhistorische erfgoed, het winkelapparaat en de horeca en binnen de ecologische randvoorwaarden het benutten van de toeristisch-recreatieve potentialiteiten van de aanwezige waterwegen en -fronten.

Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. In gebieden waar de migratiedruk laag is, kan dat op termijn leiden tot leegstand in de bestaande dorpscentra. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de centra via inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren hebben (scholen, verlaten bedrijfsgebouwen, ...) tot woningen, oprichten van meergezinsgebouwen, ... en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. Inrichting van de dorpscentra, versterken van het dorpsmilieu uitgaand van de (bijzondere) cultureel- maatschappelijke waarde, landschapszorg en aandacht voor rust, stilte en verkeersleefbaarheid zijn daarbij belangrijk.

4.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Koksijde, gelegen binnen het stedelijk netwerk kust, is geselecteerd als ruimtelijk structurerend element op provinciaal niveau en Koksijde-bad is gecategoriseerd als kusthoofddorp, wat impliceert dat deze kern onder meer structuurondersteunend is voor het wonen. Rond de mogelijkheid voor bijkomende woningen kan worden gesteld dat opvang van eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern en beperkte opvang van pensioenmigratie en tweede verblijven volgens de ruimtelijke draagkracht van de kern mogelijk zijn.

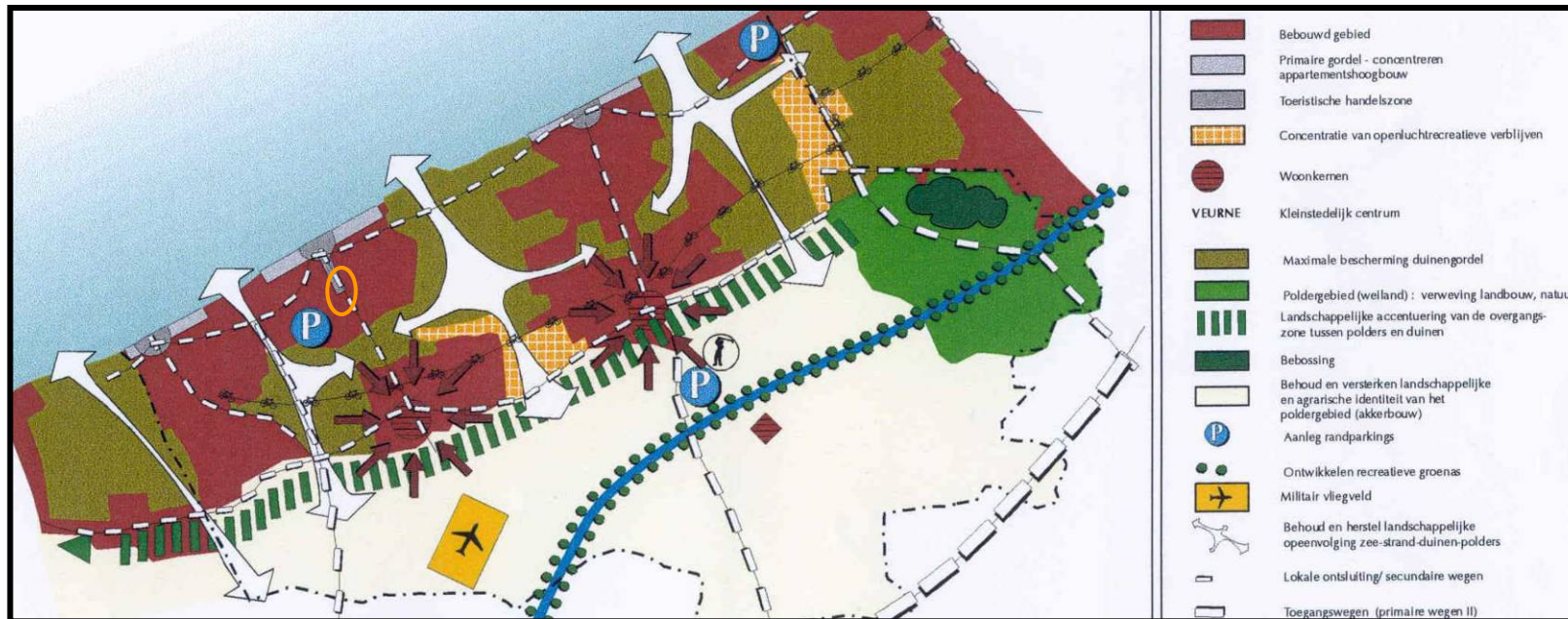
Het PRS bevat een beleidsdoelstelling rond het voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte. Hierbij is het aspect druk van het tweedeverblijfstoerisme op het wonen belangrijk. In stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied moet in het ruimtelijk beleid voorrang gegeven worden aan het permanent wonen tegenover de druk van tweede verblijven.

Oostduinkerke-dorp en Koksijde-dorp worden geselecteerd als woonkern: zij zijn structurerend voor het wonen in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol; opvang van eigen groei van de huishoudens op het niveau van de kern, lokale bedrijvigheid in verwevenheid met wonen. Wulpen wordt geselecteerd als polderdorp.

4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De doelstellingen en visie van de gewenste ruimtelijke structuur worden algemeen vertaald in een aantal ruimtelijke concepten, hieronder worden enkel elementen met een link met het RUP vermeld zoals vertaald in het GRS (richtinggevend gedeelte p. 4-5):

- **Behoud van ruimtelijke corridors tussen de kernen:**
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.
- **Versterken van de ruimtelijke identiteit van de kernen:**
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.
- **Duidelijk ordenen van de toeristische voorzieningen:**
Hoogbouw, ook onder de vorm van appartementsvilla'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.



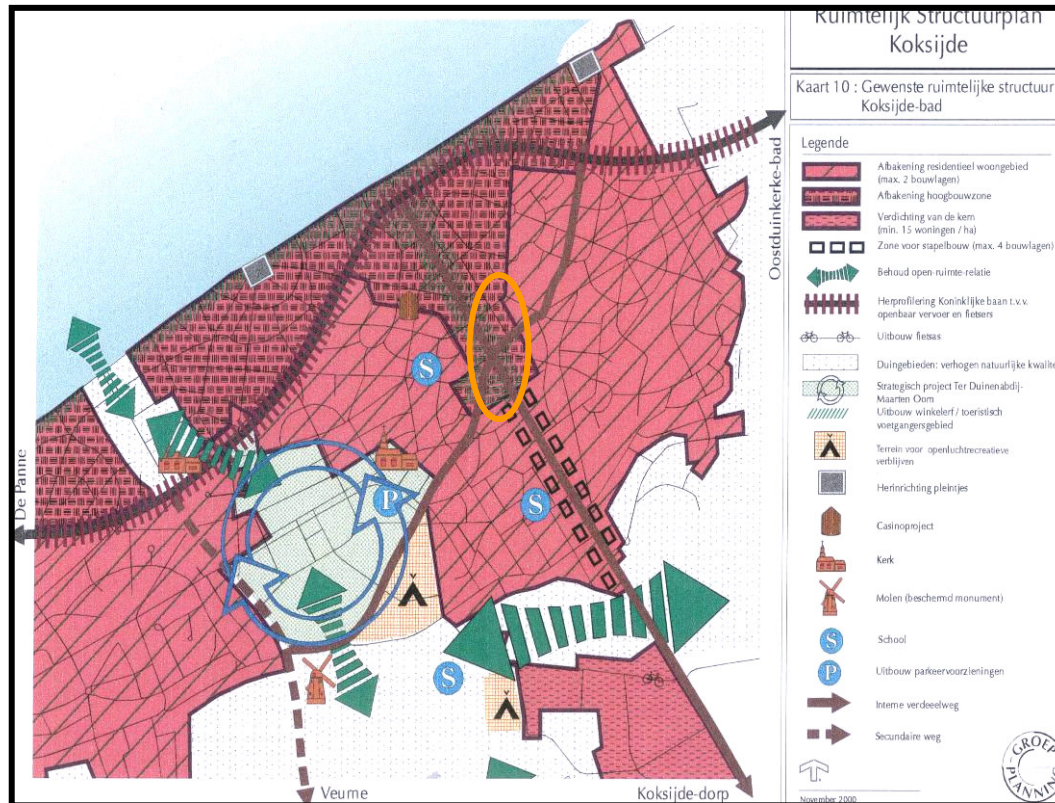
Kaart gewenste ruimtelijke structuur met aanduiding ligging plangebied in oranje cirkel

4.2.1 Gewenste nederzettingenstructuur (richtinggevend deel p 8)

Het plangebied ligt in de zone van villawijken. Het versterken en behoud van het karakter in deze wijk moet een belangrijk uitgangspunt zijn in het toekomstig ruimtelijk beleid. Voor wat de **appartementsvilla's** betreft, moet een **afbakening** gemaakt worden van de zones waar deze nog zijn toegelaten. Hierdoor kan de toeristische bouwdruk worden gekanaliseerd, verminderd de druk op authentieke villawijken en wordt een rechtszekerheid geschapen ten aanzien van kandidaat-bouwers.

Voor de afbakening van de zones worden volgende elementen richtinggevend: De **Koninklijke Baan** treedt hoofdzakelijk op als grens. Ten noorden ervan worden hoogbouw en appartementsvilla's verder toegelaten. Ten zuiden ervan in principe niet, behalve **langsheen de invalswegen** (zoals Leopold II-laan, **Van Buggenhoutlaan**, **Strandlaan**, **Koninklijke Prinslaan**, enz) en binnen bestaande hoogbouwzones en zones van appartementsvilla's.

4.2.2 Wensstructuur Koksijde-Bad (richtinggevend deel p. 54)



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.

In de buurt van de Zeelaan verloopt het verkeer gemengd en krijgt de kusttram voorrang op het gemotoriseerd verkeer. Door gaand verkeer vanuit Oostduinkerke wordt een alternatief aangeboden via de Lejeunelaan - Van Buggenhoutlaan naar de Koninklijke Prinslaan (N8).

Kaart: gewenste ruimtelijke structuur Koksijde-Bad

5 VISIEVORMING

5.1 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

Dit RUP betreft de gedeeltelijke herziening van RUP Koksijde Centrum (BD 29 mei 2008). In dit RUP was een bouwlijn ingetekend die niet overeenstemt met de werkelijke toestand. Bij aanvraag tot vergunning om te herbouwen kan op vandaag geen vergunning verleend worden voor een gelijk volume als het huidige.

5.2 Doelstellingen en reikwijdte van het RUP

Het probleem doet zich slechts voor op één perceel. Toch wordt bij deze herziening het volledige bouwblok herbekeken om een meer gebiedsdekkende visie in de vergunningverlening te kunnen hanteren.

De doelstellingen zijn gelijk aan deze van het onderliggend RUP, deze worden enkel meer met de realiteit afgetoetst.

5.3 Visie RUP

Zeelaan: centrumstraat met tweeledige opbouw

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

Dit is namelijk een grote kwaliteit aan de kust. Er is een kleine wijziging gebeurt ten opzichte van het onderliggende RUP wat betreft intekenen van de zone voor bestemd voor uitbouwen, zodat het geheel realistischer te hanteren wordt.

Hierbij worden echter de nodige garanties ingebouwd om te vermijden dat de ontwikkeling van deze functies de draagkracht van het centrumgebied overschrijden. Zo wordt bij de inplanting van nieuwe kleinhandel en horeca de netto verkoopoppervlakte beperkt tot minder dan 400 m². Het merendeel van de huidige aanwezige kleinhandelszaken haalt deze norm niet. Slechts een beperkt aantal van de huidige aanwezige kleinhandelszaken zit momenteel boven de-

ze norm. Deze handelszaken kunnen uiteraard hun bestaande vloeroppervlakte behouden. Verdere uitbreiding is echter niet wenselijk. Met deze regel worden nieuwe, grootschalige detailhandelszaken of horecazaken uit het centrumgebied geweerd.

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

De structuur zoals in onderliggend RUP voorzien blijft behouden. Voor deze zone betekent dit:

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

- Ten zuiden van de kruising met de P. Sorellaan en de Boulognestraat wordt een lagere bouwhoogte vooropgesteld. De Zeelaan vertoont hier immers een minder breed profiel. Bovendien krijgt men op die manier een kwalitatieve overgang naar de bebouwing in het deel van de Zeelaan ten zuiden van de kruising met de Van Buggenhoutlaan. Het lager profiel van de bebouwing wordt geaccentueerd door de hellende dakvorm. Onder het dak kan nog een extra bouwlaag gecreëerd worden.

6 DECRETALE BEPALINGEN

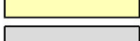
6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen, van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koksijde Centrum', vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het onderliggende RUP 'Koksijde Centrum' (BD 29 mei 2008) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen.

Het betreffen volgende bestemmingen:

Art. 1: Centrumgebied

BESTEMMINGSZONES

	Art. 1 Centrumgebied
	- deelzone gemeenschapsvoorzieningen
	Art. 2 Projectzone I : Koninklijke Baan
	Art. 3 Projectzone II : Westendestraat
	Art. 4 Zone voor gesloten bebouwing
	Art. 5 Residentieel woongebied
	Art. 6 Zone voor hotel
	Art. 7 Centrumverblijfsgebied
	Art. 8 Interne verdeelweg
	Art. 9 Openbare vervoersas
	Art. 10 Zone voor parking



6.2 Ruimtebalans

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

Huidige bestemming	Oppervlakte (m²) bij benadering		Bestemming RUP	Oppervlakte (m²) bij benadering
Art.1: Centrumgebied	2849		Art.1: Centrumgebied (wonen)	2849

6.3 Watertoets

6.3.1 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.

6.3.2 Toepassing op het GRUP

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde oppervlaktewaterwingebieden en valt niet binnen de beschermingszone voor grondwaterwinning. Het plangebied is overstroombaar vanuit zee, maar omvat volgens de watertoetskaart geen zones bevat die effectief of mogelijk overstromingsgevoelig zijn, er liggen geen waterlopen in of nabij het plangebied.

Het gebied is niet infiltratiegevoelig.



Het plangebied en de volledige omgeving is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Gezien het plan de bedoeling heeft de huidige situatie te behouden, is hier geen impact te verwachten.

Het plangebied is overstroombaar vanuit zee, maar omvat volgens de watertoetskaart geen zones bevat die effectief of mogelijk overstromingsgevoelig zijn, er liggen geen waterlopen in of nabij het plangebied.

Het gebied is niet infiltratiegevoelig.

Het plangebied is niet erosiegevoelig. In de nabijheid zijn wel een aantal erosiegevoelige gebieden. De hellingenkaart toont aan dat de hellingen binnen het plangebied kleiner zijn dan 0,5%. Bijgevolg is geen erosie te verwachten binnen het plangebied.

Bijgevolg wordt de watertoets gerespecteerd.

6.4 Conclusies onderzoek tot m.e.r.

Voor de herbestemming die binnen het planologisch kader van het RUP 'Koksijde Centrum' zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege mogelijks planMER-plicht. Er zijn echter geen aanzienlijke milieu-effecten 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 milieu-effecten
- het plan kan gezien worden als klein gebied op lokaal niveau en behelst slechts een kleine wijzigingen
- er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP 'Koksijde Centrum'.

Er zijn bovendien geen bijzondere aandachtspunten mee te nemen in de verdere uitwerking van het RUP 'Koksijde Centrum'.

De ontheffingsbeslissing wordt ten laatste toegevoegd voor voorlopige aanvaarding op de gemeenteraad.

6.5 Buurtwegentoets

Er zijn geen buurtwegen gelegen in of nabij het plangebied.

7 VERORDENEND DEEL

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

7.1 Grafisch plan

- Kaart: Grafisch plan

7.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

7.2.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterend 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.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

7.2.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De

maximale grondoppervlakte per constructie of gebouw bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.2.3 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.

7.2.4 Begrippenlijst

7.2.4.1 *Gebouw*

Gebouw: een vaste constructie die bestemd is voor goederen, personen of dieren. Een caravan wordt niet beschouwd als een gebouw.

7.2.4.2 *Bezetting*

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

7.2.4.3 *Vloer – terreinindex (V/T)*

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

7.2.4.4 *Eengezinswoning*

Een gebouw waarin 1 woonentiteit is gelegen.

7.2.4.5 *Meergezinswoning*

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

7.2.4.6 *Referentiepeil*

Het referentiepeil wordt bepaald door het gemiddelde peil van het aangrenzend voetpad of, wanneer geen voetpaden aanwezig zijn, door het gemiddelde peil van de as van de weg. In geval van hellende terreinen geldt het gemiddelde peil van het maaiveld ter hoogte van de gekozen voorbouwlijn.

7.2.4.7 *Kroonlijst*

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

7.2.4.8 *Kroonlijsthoogte:*

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

7.2.4.9 Waterdoorlatende materialen

Materialen die toelaten dat water naar de ondergrond doorsijpelt zoals onder meer grint, sintels, houtsnippers, betongrassdallen.

7.3 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.

7.3.1 Artikel 1: (categorie 1: wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
I. Bestemming • Meerlagige bebouwing in een kwalitatieve woonomgeving • Verweving van functies: naast eengezins- en meergezinswoningen kunnen handel, diensten, horeca, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen voorkomen. Voorwaarde is dat deze functies verenigbaar zijn met de woonfunctie. • Nieuwe handelszaken met een netto – verkoopvloeroppervlakte van méér dan 399 m² zijn niet toegelaten. • Milieuhinderlijke activiteiten zoals benzinestations, megadancings of lunaparken zijn niet toegelaten • Het economische profiel van de activiteiten is gericht op het ondersteunen van het winkel – wandel gebeuren. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn verboden. II. Inrichting II.1. Voorschriften inzake bebouwing Plaatsing van de gebouwen: a) <i>Voorbouwlijn:</i> De uiterste voorbouwlijn wordt op het bestemmingsplan aangeduid.  AFWIJKING: Binnen de gearceerde deelzones kan van deze bepaling afgeweken worden voor uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping, mits volgende criteria:	Bij toekomstige bouwaanvragen zal specifiek aandacht besteed worden aan de manier waarop de aanvrager garanties biedt voor kwalitatieve woonruimten. Het centrumgebied omvat het kerngebied van Koksijde – Bad. Woningen, kleinhandel, diensten, horeca en kantoren komen verweven naast elkaar voor. Commerciële assen langs Zeelaan en Koninklijke Baan vormen de hoofdstructuur van het gebied. De vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een nota waarbij het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

TOELICHTING

- Inplanting:
 - Min. 1,35 m achter de rooilijn tenzij op aanpalend perceel anders (aansluiten en overgang maken)
 - aansluitend op het hoofdgebouw
- Gabariet:
 - Maximale kroonlijsthoogte: 3,50m
 - Plat dak
- Bijzondere kwaliteitscriteria:
 - Architecturale eenheid met hoofdgebouw
 - Integratie in het straatbeeld

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

b) Zijgrens

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

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

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

c) Achtergrens

Bouwen op de achterkavelgrens is enkel toegelaten voor de gelijkvloerse verdieping. Voor de overige verdiepingen dient onderstaande bouwdiep-

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

	te te worden gerespecteerd.
Maximale bouwdiepte:	• Gelijkvloers: vrij • Verdieping: 15m vanaf de voorbouwlijn
Maximale ter- reinbezetting	<i>a) in de eerste 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:</i> Het aantal bouwlagen en de dakvorm staan aangeduid op plan. <i>b) voorbij 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn:</i> Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijst van maximaal 4m boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen. De dakvorm is plat.
Materialen en kleuren	Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.
Uitsprongen vanaf 1 ^e ver- dieping	Op de voor- en achtergevel zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep onder volgende voorwaarden: • Maximale diepte: 0,60m voor loggia's en 1,20 m voor open balkons • Minimale afstand ten opzichte van de zijgevels: 0,60m • Maximale breedte: 4m per uitbouw • Gezamenlijke breedte van de uitbouwen bedraagt niet meer dan 2/3 van de betrokken gevellengte • Vrije hoogte onder de uitsprongen: min. 2,50m

TOELICHTING

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

BIJZONDERE KWALITEITSCRITEIA:

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

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

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

Parkeervoor-
zieningen De behoeften aan parkeervoorzieningen dienen binnen de zone opgevangen te worden.

TOELICHTING

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

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

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

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

Er zijn geen percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

9 Bijlagen