

Verkaveling Gemeentebestuur Koksijde – Karel Vanneckestraat

Percelen Koksijde 3^{de} afdeling, sectie B nrs 111 B, 114 D, 116 L, 116 M, 116 D 2 en 114 B 2

Met deze verkaveling gaan verschillende stedenbouwkundige handelingen gepaard, met name de afbraak van de bestaande bebouwing, ontbossing en het rooien van bomen alsook de realisatie van openbaar domein, zowel wegenis en parkeervoorzieningen als groen- en speelzone.

Voorschriften:

ZONE 1: BEBOUWING			
1.1 Bestemmingsvoorschriften			
	GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
	Deze zone staat ifv sociale huisvesting. Naast het wonen zijn functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.	Deze zone is bestemd voor wonen, waarbij in ondergeschikte orde ook weinig-verkeersgenererende functies zijn toegestaan die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. De verkaveling richt zich op betaalbaar wonen.	De verplichting van sociaal wonen wordt genuanceerd naar betaalbaar wonen omdat in de omgeving al verschillende sociale projecten zijn gerealiseerd enerzijds, en omdat betaalbaar wonen in Koksijde een groot probleem is waarvoor zich nu omwille van het eigenaarschap van de gemeente een opportuniteit voordoet.
1.2 Bebouwingsvoorschriften			
	GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
1.2.1 Inplanting	Plaatsing t.o.v. de Kerkstraat: de bebouwing ter hoogte van de Kerkstraat dient het straatbeeld van de centrale dorpsstraat te ondersteunen	Plaatsing t.o.v. de Kerkstraat: de bebouwing ter hoogte van de Kerkstraat dient het straatbeeld te ondersteunen. Verder moet het hoofdgebouw zich binnen de bebouwbare zone situeren. Uitbouwen buiten deze zone worden ook op de verdieping niet toegestaan.	Het volume van de woning moet zich volledig binnen de bebouwbare zone van het verkavelingsplan situeren. Speling in de gevel kan binnen deze zone worden gerealiseerd om architecturale meerwaarde te creëren.

<p>1.2.2 Bouwhoogte</p>	<p>De bouwhoogte is beperkt tot maximum 2 bouwlagen. In het dakvolume kan maximum 1 bouwlaag ondergebracht worden.</p> <p>Kroonlijsthoogte max. 7.5m, nokhoogte max. 12.5m</p>	<p>De bouwhoogte is beperkt tot max. 2 bouwlagen en plat dak. Kroonlijsthoogte max. 7m Inkomniveau max. 40cm boven straatniveau, gemeten in het midden van de rooilijn van waaruit de inkom wordt bereikt</p> <p>Uitzondering wordt toegestaan voor lot 1 waar moet worden aangesloten bij het gabariet van de aanpalende bestaande woning.</p> <p>Het gabariet van de eerstgebouwde woning is richtinggevend voor de rest van het aaneengesloten geheel.</p>	<p>Naar vormgeving toe wordt rekening gehouden met het feit dat ten opzicht van de Karel Vanneckestraat deze verkaveling aan antwoord biedt op het project van IJzer en Zee en dus best volumetrisch daar enigszins bij aansluit.</p>
<p>1.2.3 Bouwdiepte</p>	<p>De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is 12m, eventueel met afwijking tot 15m</p>	<p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is max. 15m, en op de verdieping max. 12m. Indien het bouwkader op het verkavelingsplan minder diep is, heeft deze voorrang.</p>	<p>Een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m sluit aan bij de huidige trends, ook rekening houdend met de energieprestatie-eisen die steeds dikkere muren eisen. Met de bouwdiepte op de verdieping kan worden gespeeld met de inplanting ten opzichte van het gelijkvloers zodat een aantrekkelijker geheel wordt bekomen dan een louter effen aaneengesloten gevel.</p>
<p>1.2.4 Dakvorm</p>	<p>De dakvorm is vrij. Aansluiting op bestaande bebouwing dient op een architecturaal verantwoorde wijze te gebeuren</p>	<p>De dakvorm is plat.</p> <p>Uitzondering hierop vormt lot 1 waar moet worden aangesloten op het gabariet van de bestaande aanpalende woning.</p>	<p>De dakvorm wordt strikt vastgelegd aansluitend bij de reeds gerealiseerde verkaveling aan de overkant van de Karel Vanneckestraat.</p>

1.3 Voorschriften met betrekking tot architecturale en ruimtelijke kwaliteit.

	GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
	<p>Gelet op het specifieke karakter van de projectzone is het belangrijk, ook bij gefaseerde uitvoering, dat steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en karakter van Koksijde-Dorp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moet in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld. - Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevels dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd. - De aard, toepassing en kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het schrijnwerk, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. <p>Bijzondere aandacht dient besteed aan het openbaar domein binnen de projectzone, hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wegenis, groene ruimte in relatie tot de achterliggende zone voor natuurontwikkeling en stedelijk plein. Specifieke aandacht dient besteed aan het kindvriendelijke karakter van het openbaar domein.</p>	<p>Bij de lotgewijze invulling van de verkaveling moet erover worden gewaakt dat een harmonisch geheel wordt bekomen.</p> <p>Specifiek voor lot 1 moet worden aangesloten bij het bestaande aanpalende gebouw wat betreft kroonlijst en gabariet.</p>	<p>De bouwvoorschriften zijn zo opgemaakt dat deze qua volumetrie in verhouding staan tot de gerealiseerde verkaveling aan de overkant van de Karel Vanneckestraat. Dit hoeft niet perse te betekenen dat voor identieke kleur of materiaal wordt gekozen maar dat wel rekening wordt gehouden met reeds gerealiseerde/vergunde woningen zodat deze er een harmonisch geheel mee vormt. Specifieke aandachtspunten hier kunnen zijn de aansluiting van kroonlijsten, eventueel keuze voor gelijkaardige tinten, ...</p>

	<p>De bestaande bebouwing kan behouden worden en uitgebreid worden. Hierbij zijn de bepalingen van zone 2 'zone residentieel woongebied van toepassing.</p> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de Kerkstraat een ontsluiting dient voorzien te worden. Deze ontsluiting dient in relatie te staan tot het overliggend Kerkplein.</p> <p>Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p>		
--	---	--	--

ZONE 2: TUINEN		
2.1 Bestemmingsvoorschriften		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
<p>Deze zone staat ifv sociale huisvesting. Naast het wonen zijn functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.</p>	<p>De zone is bestemd als tuinzone bij de eengezinswoningen.</p>	<p>De tuinzone is privaat en kan als dusdanig worden ingericht mits respecteren van de voorschriften die hieronder staan.</p>
2.2 Constructies		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
<p>Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele</p>	<p>In de tuinzone kan max. 1 bijgebouw per lot worden opgericht tot max. 10.5m². Deze moet worden ingeplant op minstens 1m van de zijdelingse</p>	<p>Om te vermijden dat de tuinzones worden ingenomen door constructies allerhande wordt expliciet gekozen om het aantal bijgebouwen te beperken tot max. 1 in functie van tuinberging en</p>

<p>parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.</p>	<p>perceelsgrens, behalve indien kan worden gekoppeld, en minstens 1m van de achterste perceelsgrens. Deze constructies worden afgewerkt met plat dak.</p> <p>Carports zijn niet toegestaan.</p>	<p>geen carports toe te laten. Tevens wordt de oppervlakte beperkt tot max. 10.5m²</p>
<p>2.3 Inrichting</p>		
<p>GRUP</p>	<p>Nieuwe voorschriften</p>	<p>Toelichting en interpretatie</p>
<p>De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (privatief en /of gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ...) Bij de concrete invulling/inrichting van de projectzone dient maximaal rekening gehouden te worden met de omliggende gebouwen. Bestaande tuinen dienen te grenzen aan de tuinen van de bebouwing in de projectzone.</p>	<p>Parkeerplaatsen in de voortuin worden niet toegestaan. Verharding in de voortuin wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke, zijnde toegangspad naar de voordeur en oprit naar de garage. Dit gebeurt in kleinschalig waterdoorlatend materiaal. Verharding in functie van terras kan in zijtuin en achtertuin met een max. van 1/3^{de} van de oppervlakte van zij-en achtertuin</p> <p>Het reliëf moet zoveel mogelijk worden behouden en/of hersteld. Dit houdt in dat vooral voor loten 8, 9 en 10 het volume naar achteren toe in het reliëf moet worden geschoven en dat de achtertuin in bestaande helling moet worden behouden waarbij de beplanting zoveel mogelijk wordt behouden (zodat het reliëf wordt gefixeerd)</p> <p>Afsluitingen bestaan enkel uit hagen of draadafsluiting met begroeiing van max. 1.8m hoog.</p>	<p>Het verbieden van parkeren in de voortuin moet het voorzien van een inpandige garage bevorderen. Daarnaast worden een aantal parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein die enerzijds ten dienste staan van de bewoners maar ook bezoekers kunnen opvangen. De parkeerzone langs de Kerkstraat kan dienen voor het opvangen van parkeerdruk in functie van activiteiten in 't Oud Schooltje en voor de kerk.</p> <p>Het noordelijk deel van het terrein kent sterke niveauverschillen ca. 5m. Het is een begroeide talud. De begroeiing fixeert het niveauverschil. Dit moet zoveel mogelijk worden behouden, en waar er toch in het kader van het oprichten van de gebouwen (dus tijdens de weken) een ingreep noodzakelijk is moet het terrein in oorspronkelijke toestand worden hersteld.</p> <p>Om ook naar algemene beleving toe een harmonisch en groen beeld te krijgen wordt het materiaalgebruik voor afsluitingen beperkt en wordt gestreefd naar groen, aangezien de meeste</p>

	<p>Ten opzichte van het openbaar domein is de hoogte van de afsluitingen beperkt tot max. 75cm.</p> <p>Voor loten 2 en 6 geldt de hoogtebeperking van 75 cm voor de zuidelijke rooilijn enkel over de eerste 10m te rekenen vanaf het hoekpunt aan de straat.</p>	<p>perceelsgrenzen vanop openbaar domein ook worden ervaren. Houten panelen, heide- of kokosmatten worden dus niet toegestaan.</p> <p>Daarnaast wordt de hoogte van de afsluitingen langs het openbaar domein beperkt om een open en vriendelijke sfeer te verkrijgen.</p>
--	---	--

ZONE 3: OPENBARE WEGENIS		
3.1 Bestemmingsvoorschriften		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Deze zone staat ifv sociale huisvesting. Naast het wonen zijn functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.	De zone is bestemd als openbare wegenis, parkeerzone, groenvoorzieningen en openbaar nut	Naast verharding in functie van de bereikbaarheid van de woningen worden ook parkeerzones voorzien enerzijds aansluitend bij het Kerkplein, en anderzijds meer centraal in de verkaveling.
2.2 Constructies		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.	In deze zone is verharding toegestaan in functie van de wegenis en parkeerzones, alsook eventuele nutsvoorzieningen. De volumes hiervoor worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. De parkeerzone en eventuele nutsgebouwtjes worden zo goed mogelijk groen ingekleed.	Mocht op termijn blijken dat een cabine vereist is kan dit binnen deze zone of in zone 4 worden opgericht.

3.2 Inrichting		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
<p>De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (privatief en /of gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ...)</p> <p>Bij de concrete invulling/inrichting van de projectzone dient maximaal rekening gehouden te worden met de omliggende gebouwen. Bestaande tuinen dienen te grenzen aan de tuinen van de bebouwing in de projectzone.</p> <p>Bijzondere aandacht dient besteed aan het openbaar domein binnen de projectzone, hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wegenis, groene ruimte in relatie tot de achterliggende zone voor natuurontwikkeling en stedelijk plein. Specifieke aandacht dient besteed aan het kindvriendelijke karakter van het openbaar domein.</p> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de Kerkstraat een ontsluiting dient voorzien te worden. Deze ontsluiting dient in relatie te staan tot het overliggend Kerkplein.</p> <p>Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor verharding, indien mogelijk in waterdoorlatende materialen, nutsleidingen en dergelijke.</p> <p>Groenvoorzieningen dienen onderhoudsvriendelijk en streekeigen te zijn.</p> <p>De inrichting van deze zone (samen met zone 4) dient zo kindvriendelijk mogelijk te zijn.</p>	<p>Naast de noodzakelijke verharding in functie van wegenis om de verkaveling te ontsluiten en parkeervoorzieningen zijn natuurlijk ook de nutsleidingen en andere constructies mogelijk, bij voorkeur ondergronds.</p> <p>De wegenis is zo ontworpen dat deze de mogelijkheid laat om ten westen van deze verkaveling het verdere binnengebied van het GRUP te ontsluiten, hetzij in functie van realisatie van inbreidingsproject of parkeerzone, hetzij een zachte ontsluiting naar de natuurzone van het GRUP en naar de kapel</p>

ZONE 4: OPENBAAR GROEN EN SPEELZONE		
4.1 Bestemmingsvoorschriften		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Deze zone staat ifv sociale huisvesting. Naast het wonen zijn functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.	Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen, speelzone en beperkte verharding. Nutsvoorzieningen kunnen hier ook een plaats krijgen.	
4.2 Constructies		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.	Beperkte constructies in functie van openbaar nut zijn toegestaan, alsook een beperkte verharding in functie van eventuele ontsluiting van deze constructies of wandelvoorziening doorheen de zone. Speeltoestellen kunnen worden voorzien.	Eventuele verharding moet in het teken van de bestemming als openbaar groen en speelzone staan, of ter ontsluiting van een noodzakelijk nutsgebouwtje. Eventueel kan op termijn ook een (wandel) verbinding worden gecreëerd naar de natuurontwikkelingszone van het GRUP of naar de kapel Bij voorkeur wordt speelnatuur voorzien waarbij de obstakels en uitdagen in hout worden geïntegreerd in het gebied.
4.3 Inrichting		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (privatief en /of gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ...) Bij de concrete invulling/inrichting van de projectzone dient maximaal rekening gehouden te worden met de omliggende gebouwen. Bestaande tuinen dienen te	De zone moet worden ingericht als groene zone en speelzone waarbij de bestaande begroeiing zoveel mogelijk moet worden behouden indien dit de bestemming niet in de weg staat. Het niveauverschil moet zoveel mogelijk worden behouden/hersteld.	De groenvoorzieningen moeten streekeigen zijn. Bomen worden zoveel mogelijk behouden.

<p>grenzen aan de tuinen van de bebouwing in de projectzone.</p> <p>Bijzondere aandacht dient besteed aan het openbaar domein binnen de projectzone, hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wegenis, groene ruimte in relatie tot de achterliggende zone voor natuurontwikkeling en stedelijk plein. Specifieke aandacht dient besteed aan het kindvriendelijke karakter van het openbaar domein.</p> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de Kerkstraat een ontsluiting dient voorzien te worden. Deze ontsluiting dient in relatie te staan tot het overliggend Kerkplein.</p> <p>Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p>	<p>De speeltoestellen worden geïntegreerd in het terrein waarbij gebruik kan worden gemaakt van de kenmerken van het terrein.</p>	<p>Bij het inplanten van de speelnatuur moet erover worden gewaakt dat dit geen gevaar inhoudt voor het afkalven van de talud.</p>
---	---	--

ZONE 5: BOS		
5.1 Bestemmingsvoorschriften		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Deze zone staat ifv sociale huisvesting. Naast het wonen zijn functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het	Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen en bos-vegetatie	De bestaande vegetatie bestaat uit een menging van verschillende soorten houtige beplanting. Deze stabiliseren een steile talud.

centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.		
5.2 Constructies		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.	Waar de terreinhelling het toelaat kunnen natuurlijke speeltoestellen worden voorzien, maar het is niet de bedoeling dat deze zone intensief wordt gebruikt.	Bij voorkeur wordt speelnatuur voorzien waarbij de obstakels en uitdagen in hout worden geïntegreerd in het gebied in de zones waar de helling en vegetatie het toelaat.
5.3 Inrichting		
GRUP	Nieuwe voorschriften	Toelichting en interpretatie
De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (privatief en /of gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ...) Bij de concrete invulling/inrichting van de projectzone dient maximaal rekening gehouden te worden met de omliggende gebouwen. Bestaande tuinen dienen te grenzen aan de tuinen van de bebouwing in de projectzone. Bijzondere aandacht dient besteed aan het openbaar domein binnen de projectzone, hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wegenis, groene ruimte in relatie tot de achterliggende zone voor natuurontwikkeling en stedelijk plein. Specifieke aandacht dient besteed aan het	In beperkte mate kunnen hier natuurspeelelementen worden voorzien. Verder kunnen bomen worden verwijderd indien deze een gevaar vormen voor de omwonenden en gebruikers van de verkaveling (vb sterk overhellende bomen)	Bij het inplannen van de speelnatuur moet erover worden gewaakt dat dit geen gevaar inhoudt voor het afkalven van de talud.

kindvriendelijke karakter van het openbaar domein.

De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de Kerkstraat een ontsluiting dient voorzien te worden. Deze ontsluiting dient in relatie te staan tot het overliggend Kerkplein.

Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.