

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN**  
**GEMEENTE KOKSIJDE**  
DEELGEMEENTE OOSTDUINKERKE

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**ONTWERP**

**GRUP SPORTPARK OOSTDUINKERKE – OOSTELIJK DEEL**

Vervangt deels het BPA nr. 3 sportcentrum – MB 30.10.1991

---

**De ontwerper :** Gemeentebestuur Koksijde, technische dienst, dienst ruimtelijke ordening en planning  
Zeelaan 303  
8670 Koksijde  
tel. 058/533438  
fax. 058/533068

---

De afgevaardigde schepen	De Secretaris	Ruimtelijke planners	
Dhr. D. Dawyndt	Dhr. J. Stekelorum	Mevr. Ir. L. Declerck	Mevr. Ir. S. Stockelynck

---

**Opgemaakt op 12.12.2003**

**Wijzigingen:**

05-2006	Naar aanleiding van plenaire vergadering
08-2007	Naar aanleiding van openbaar onderzoek, advies Gecoro, nieuw bestuur
12-2007	Naar aanleiding van beslissing eerste herziening enkel deel ten oosten van Hazebeekstraat
03-2008	Naar aanleiding van plenaire vergadering (20/02/2008)

## ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze bepalingen zijn geldig in alle zones, behalve wanneer in de voorschriften van de betreffende zone andere voorschriften opleggen.

- In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszone hebben enkel de 'stedenbouwkundige voorschriften' en 'afwijkingsmogelijkheden' verordende kracht.
  - In de eerste kolom worden de feitelijke stedenbouwkundige voorschriften aangeduid.
  - In de tweede kolom wordt aangegeven van welke voorschriften uit de eerste kolom een afwijking mogelijk is en onder welke criteria deze afwijking toegelaten is. (Hierbij wordt begrepen dat deze afwijking kan toegestaan worden in kader van een conformiteit met de voorschriften – artikel 111bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 – en latere wijzigingen – is hier m.a.w. niet van toepassing).
  - De derde kolom geeft verdere algemene toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften en/of afwijkingsmogelijkheden
- Er dient ten alle tijden gestreefd naar **ruimtelijke kwaliteit** en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening met respect voor de ruimtelijke draagkracht. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.
- Gebouwen die rechtmatig vergund zijn kunnen qua bezetting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, gerenoveerd en gesaneerd worden . In geval van stopzetting van activiteiten moet de in het plan voorziene bestemming gerealiseerd worden en in geval van uitbreiding of herbouwen moeten de voorschriften van het GRUP worden gevolgd (niet ingeval van verbouwen). Als stopzetting van activiteit wordt bedoeld het wijzigen van een bestaande activiteit naar een nieuwe activiteit/bestemming die vergunningsplichtig is volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en haar uitvoeringsbesluiten (met latere wijzigingen)
- In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen, in ondergeschikte orde en in relatie met de woonfunctie in de omgeving, gebouwen van **openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen en/of jeugdinfrastructuur** worden opgericht.
- **Ondergrondse parkeergarages en kelders**: ondergrondse parkeergarages en kelders zijn toegelaten onder de bebouwing of moeten indien ze niet overbouwd zijn bedekt worden met zand, gras, struikgewas of hoogstammig groen.. Het inrijgedeelte dient beperkt te blijven tot 3.50 meter breedte. De eerste 5 meter t.o.v. de rooilijn mag de helling max. 4% bedragen. Keermuren en

overdekte zones t.h.v. toegangen zijn mogelijk mits op kwalitatieve wijze geïntegreerd in de omgeving en beperkt tot 1 bouwlaag.

- Bij het voorzien van **handels- en horecavoorzieningen**, dient er in geval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- Ingeval van nieuwbouw dienen de voorzieningen voor **luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering** dermate opgevat dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijkvloerse verdieping, maar voorzien in het gebouw en alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie.
- In de tuin is de plaatsing van **goederen, wrakken, containers, caravans** en dergelijke meer verboden.
- **Architecturaal voorkomen en materialen:**
  - De gebouwen moeten een visueel aantrekkelijke articulatie hebben en zich inpassen in de gevelritmiek van het straatbeeld en karakter van Oostduinkerke-dorp
  - In geval van hellende daken zijn slechts duurzame materialen zoals bv. pannen, leien, koper of zink toegelaten. Zonnepanelen zijn als onderdeel van het dakvlak toegelaten.
  - Andere alternatieve vormen van energie zijn toegestaan voor zover architecturaal verantwoord. In geval dergelijke voorzieningen op het maaiveld worden aangebracht, dan wordt dit niet meegerekend in de toegelaten bezetting van de bebouwing, maar wel bij een eventuele toegelaten maximale oppervlakte aan verhardingen,... .
  - Bij gekoppelde bebouwing moet over minstens 2m worden aangesloten worden bij de bestaande bebouwing qua gabariet.
- **Uitbouwen van het open en gesloten type:**
  - Buiten het toegelaten gabariet zijn t.o.v. de gevels uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type toegelaten. Voor open uitbouwen wordt de diepte beperkt tot maximum 1,20 meter (t.o.v. gevelvlak), voor gesloten types tot maximum 0.6m (t.o.v. het gevelvlak). De uitbouwconstructies mogen maar uitgevoerd worden vanaf 0,60m t.a.v. de laterale perceelsgrens/zijgevel en over max. 60% van de gevelbreedte. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 meter.
  - Uitbouwen t.o.v. het gevelvlak zijn enkel toegestaan vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2m50 boven de begane grond.
  - Uitbouwconstructies moeten een architecturale meerwaarde bieden

- Uitkragende kroonlijsten, luifels, kunstwerken,.... kunnen toegelaten worden voor zover deze geen bijkomende bruikbare ruimte genereren en voor zover esthetisch te verantwoorden.
  - De bovenvermelde bepalingen gelden geenszins voor dakverdiepingen.
- Terrasleuningen zullen met gevoel voor detail worden ontworpen. Het kleurenpallet van de toegepaste materialen dient in harmonie en met zorgtoegepast.
  - Ook achtergevels als volwaardige gevels ontworpen worden.
  - Net buiten het plangebied is een ondergrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Alle wettelijke bepalingen hieromtrent moeten strikt gerespecteerd worden.
  - Alle goedgekeurde verkavelingen binnen onderhavig GRUP zullen vervallen voor het gedeelte ervan dat binnen het plangebied is gelegen:
    - De erfgenamen Rabaey - Hazebeekstraat/Nieuwpoortsteenweg
      - **V/33/66, vergund op 19.07.1966**
    - Reynebeau - Nieuwpoortsteenweg
      - **V/114/70, vergund op 25.02.1971**
    - Christiaens - Nieuwpoortsteenweg
      - *(V/87/460, geweigerd op 05.04.1989 (op naam van Christiaens))*
      - *(V/89/460, geweigerd op 22.04.1987 (op naam van Christiaens))*
      - *(VO/90/531, geweigerd op 28.12.1990 (op naam van Christiaens))*
      - **VO/92/ 531/1 vergund op 02.03.1992 (op naam van Christiaens)**
      - *(VO/531/3, geweigerd op 05.10.1992 ( op naam van Christiaens))*
      - **VO531/4, vergund op 03.11.1992 (op naam van Christiaens)**
      - **VO 531/5, vergund op 14.08.1996 (op naam van Van Overbeke)**
      - **VO531/2, vergund op 18.02.2003 (op naam van Van Overbeke)**
  - Overeenkomstig artikel 201 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (en latere wijzigingen) wordt de bestemming van het huidige gewestplan opgeheven.

## GEMEENSCHAPPELIJKE DEFINITIES EN BEPALINGEN


Deze bepalingen zijn geldig in alle zones, behalve wanneer in de voorschriften van de betreffende zone andere voorschriften opleggen.

- **Terreinbezetting:** de bezetting wordt perceelsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. De bezetting omvat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen. Verhardingen, ondergrondse constructies en zwembaden worden niet meegerekend.
- **Bruto vloeroppervlakte:** totale oppervlakte, inclusief binnen- en buitenmuren. Ingeval van gekoppelde bebouwing wordt de dikte van de gemeenschappelijke muur van de helft in rekening gebracht.
- **Bouwhoogtebepalingen**
  - Max. aantal bouwlagen: ofwel grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, ofwel aangegeven in de betrokken bestemmingszone. Het dak wordt hier niet meegeteld.
  - Het minimum verplicht aantal bouwlagen: het max. aantal toegelaten bouwlagen min 1.
  - De minimum inwendige bouwhoogte bedraagt 2.40 meter.
  - De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers. Onder max. aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van  $X \times 3$  (  $X$ = max. aantal bouwlagen) meter tot aan de kroonlijsthoogte, tenzij anders aangegeven in de betrokken bestemmingszone
- **Bouwlaag**  
Een afzonderlijk niveau met nuttige vloeroppervlakte. (vb. een duplexappartement bestaat dus uit 2 bouwlagen)
- **Inplantingaspecten en reliëf:** Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden (wel inkom, garages, berging, technische ruimtes...). Het peil gelijkvloers bevindt zich max. 40cm boven gemiddeld terrein niveau. Het gemiddeld terreinniveau wordt berekend als een rekenkundig gemiddelde van alle hoekpunten van het betreffend perceel.
- **Eventuele technische installaties** dienen in het hoofd- of bijgebouw te worden voorzien (vb voor zwembad, horecaruimte, ...).

## ZONE 1 : zone voor sport en recreatie



### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Afwijkingsmogelijkheden	Toelichting en interpretieregels
<b>1.1 Bestemming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gronden zijn bestemd voor sport- en andere recreatieve functies en alle aanverwanten. Lawaaierige sporten zijn niet toegestaan.</li> <li>- Binnen deze zone kunnen zowel sportterreinen in open lucht alsook overdekte sport- en recreatievoorzieningen opgericht worden.</li> </ul>		De functies moeten verenigbaar zijn met de nabije woonomgeving.
<p style="text-align: center;"><i>Deelzone erfdienstbaarheid Aquafin</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op deze zone rust een erfdienstbaarheid voor het bereiken van de collectoren van Aquafin. In deze zone is het verboden om te bouwen, hoogstammen te planten en het maaiveldniveau te wijzigingen zonder de uitdrukkelijke toestemming</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor elk werk binnen deze zone dient hier de uitdrukkelijke toestemming van Aquafin te worden verleend</li> </ul>

	van Aquafin.	
<b>2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</b>		
<b>2.1 Inplanting</b>		
<u>2.1.1. Inplanting van de gebouwen en andere constructies</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- T.o.v. rooilijn Hazebeekstraat: min. 5m</li> <li>- T.o.v. de andere zonegrenzen dienen volgende regels gevolgd te worden: enerzijds dient een bouwvrije afstand van min. 5m gerespecteerd te worden, en anderzijds dient de constructie zich te vinden binnen een gabariet dat gevormd wordt door een hellend vlak dat wordt uitgezet op het maaiveld ter hoogte van de perceelsgrens onder een hoek van 45°</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een afwijking tot op 3m voor kleine nutsgebouwen is aanvaardbaar. Deze afwijking geldt niet ten aanzien van het voor duinengebied belangrijk landbouwgebied</li> </ul> <p>Nieuwe gebouwen dienen wat betreft inplanting zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing</p>
<u>2.1.2 Inplanting van de sportterreinen</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij in te planten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hierbij dient maximaal rekening gehouden te worden met veiligheid t.a.v. gebruikers en aanpalende gebouwen en woningen</li> </ul>
<b>2.2 Bezetting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen: maximum 35% van de zone</li> </ul>	<p>Bij de berekening wordt geen rekening gehouden met verhardingen voor toegangen, terrassen, parkings en sportvelden.</p>

<b>2.3 Bouwhoogte</b>			
<u>2.3.1 algemeen</u>	- Max. 13 m	- Mits architecturale meerwaarde kunnen hierop beperkte afwijkingen worden toegestaan onder de vorm van plaatselijke accenten	
<b>2.4 Bouwdiepte</b>	- Vrij voor zover voldaan aan de andere bepalingen		
<b>2.5 Dakvorm</b>	- Vrij	- Dakuitbouwen en -accenten zijn toegestaan mits architecturale meerwaarde	- Bij koppeling aan andere, eerder vergunde gebouwen, is deze dakvorm richtinggevend. Er dient in elk geval op een architecturale wijze aangesloten te worden.
<b>2.6 Inrichting van het terrein</b>	- De perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen en buiten de sportterreinen, tribunes, kleedruimtes en aanverwanten, worden ingericht als park met voldoende groen en paden. Op weloverwogen plaatsen die goed ontsloten zijn, kan een parking worden ingericht in waterdoorlatende materialen.  - De sportterreinen en -velden worden ingericht volgens noodzakelijke eisen van de specifieke sporttakken (incl.	- Hiermee worden de omgevingswerken bedoeld - Verhardingen worden in de mate van het mogelijke voorzien in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.  - Relingen, afsluitingen, netten, overdekte zitbanken, verlichtings-armaturen en andere kunstwerken die bij de	- Er wordt verwezen naar punt 3: voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit; in het bijzonder de paragrafen die betrekking hebben op de overgangen met andere zones.



	veiligheidseisen).	inkleding van het sportterrein horen worden beschouwd als onderdeel van het sportterrein en zijn hier ook toegelaten.	
<b>2.7 Afzonderlijke bijgebouwen</b>	- Zie ook 2.1.1, 2.3, 2.4 en 2.5		
<b>2.8 Afsluitingen t.a.v. zonegrens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>T.o.v. het openbaar domein:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afsluitingen in draad, al dan niet gecombineerd met groenvoorzieningen van max. 2m hoog</li> </ul> </li> <li>- <u>T.o.v. private delen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afsluitingen in draad, al dan niet gecombineerd met groenvoorzieningen van max. 2m hoog</li> <li>• Mits akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar(s) kunnen houten afsluitingen toegelaten worden met een maximale hoogte van 2m.</li> </ul> </li> </ul>	- T.b.v. de verkeersveiligheid kunnen specifieke voorwaarden opgelegd worden m.b.t. de hoogte	
<b>3. VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>			
	<b>Verordenend</b>		<b>Toelichtend</b>
	Stedenbouwkundige Voorschriften	Afwijkingsmogelijkheden	Toelichting en interpretatieregels
	- De hoogte, diepte en dakvorm dienen in harmonie te zijn met de directe omgeving		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij aansluiting op aanpalende gebouwen dienen zichtbare geveldelen met volwaardige materialen afgewerkt worden</li> <li>- De aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschrijnwerk moeten in harmonie zijn.</li> <li>- Groenvoorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b><u>T.o.v. de private aangelanden</u></b> dient een groenscherm aangebracht te worden van minstens 2m breed. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage)</li> <li>o <b><u>Ten aanzien van het voor duinengebied belangrijk landbouwgebied</u></b> dient een landschappelijke overgang te worden gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage).</li> <li>o Ter hoogte van de grens met het <b><u>gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hof ter Hille'</u></b> zal de overgang op een kwalitatieve wijze gebeuren waarbij aandacht wordt besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de zichtrelatie zowel vanuit het sportpark naar het golfterrein als omgekeerd</li> <li>▪ bij groenvoorzieningen wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting (zie lijst in bijlage)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte van de groenvoorzieningen zal in verhouding staan met de hoogte van het gebouw en afstand van het gebouw tot de zonegrens tegen golf</li> </ul>	<p>Ten aanzien van de zonegrenzen is een landschappelijke overgang gewenst. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van hoogstammig groen, afgewisseld met laagstammig groen en open ruimte. Op die manier wordt het sportpark betrokken in het open landschap in plaats van het 'hard' af te snijden van de omgeving. De verdeling van het groen gebeurt doordacht en in functie van de zichtrelaties vanuit het open landschap. Zo kunnen hoogstammen een hoge muur verbergen maar is het niet per se nodig deze ook te voorzien bij lagere bebouwing of openlucht-sportterreinen</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4. ONTEIGENING

- Ter realisatie van de voorgestelde bestemming worden alle gronden (zijnde volledige percelen of perceelsdelen) binnen de bestemmingszone 1, zijnde 'Zone voor sport en recreatie', die niet in eigendom van de gemeente zijn, gemarkeerd als te onteigenen. Het kadastraal plan en bijhorende kadastrale nummers zijn terug te vinden in bijlage 2.

#### 5. BEHEERSVOORSCHRIFTEN

- Realisatie van de landschappelijke overgangen: bij elke bouwaanvraag dient een duidelijk groenplan met motivering te worden gevoegd met betrekking tot de landschappelijke overgang.

- Het volstaat niet om het bouwwerk simpelweg te omhullen door een rij hoogstammen. Er moet een weloverwogen differentiëring zijn met hoogstammen, laagstammen en struiken afhankelijk van het te bouwen volume en de verschijningsvorm ervan

## ZONE 2 : woonzone



### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Verordenend		Toelichtend
	Stedenbouwkundige Voorschriften	Afwijkingsmogelijkheden	Toelichting en interpretatieregels
<b>1.1 Bestemming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze gronden zijn bestemd voor wonen en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrum van Oostduinkerke-dorp verder ondersteunen, zoals handel, horeca, vrije beroepen, dienstverlening, recreatie....</li> <li>- In elk gebouw mogen max. 2 woonegelegenheden ondergebracht worden</li> <li>- Het is verboden gebouwen op te richten zonder woonfunctie. Op elk perceel is de totale oppervlakte aan wonen is groter dan de</li> </ul>		

	aanwezige nevenfuncties.		
<b>2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</b>			
<b>2.1 Inplanting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>t.o.v. de rooilijn</u>: min. 5m</li> <li>- <u>t.o.v. zijkavelgrenzen</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel 0,00 meter</li> <li>• ofwel min. 5 meter bij bouwvrije zijtuinstrook t.o.v. vrije gevels</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij nieuwbouw/herbouw dient deze bouwlijn te worden gevolgd of kan ingesprongen worden</li> <li>- bij verbouwing van een bestaande woning, kan de bestaande bouwlijn behouden worden</li> <li>- Indien de afstand tot de zijkavelgrens 0,00 meter bedraagt, moet steeds aangesloten worden over een afstand van minstens 2m.</li> <li>- Hierbij kan een beperkte afwijking worden toegestaan omwille van de bestaande toestand en op voorwaarde dat de architecturale kwaliteit wordt behouden, dat de woonkwaliteit behouden blijft en dat en de impact naar omwonenden beperkt blijft.</li> <li>- Een tolerantie in de bouwvrije</li> </ul>	<p>Onder verbouwing wordt verstaan: minstens 60% van de buitenmuren blijven behouden.</p> <p>Deze beperkte afwijking kan slechts leiden tot een vermindering van bouwvrije strook tot 3m.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>t.o.v. achterkavelgrens:</u> min. 5m</li> </ul>	<p>zijtuinzone is toegestaan tot op min. 1m van de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het gaat over inritten naar ondergrondse garages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hierbij kan een beperkte afwijking worden toegestaan omwille van de bestaande toestand en op voorwaarde dat de architecturale kwaliteit wordt behouden, dat de woonkwaliteit behouden blijft en dat en de impact naar omwonenden beperkt blijft.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De beperkte afwijking behoudt min. 3m afstand tot de achterste perceelsgrens, met uitzondering van bestaande toestanden, waarbij de huidige afstanden kunnen behouden blijven.</li> </ul>
<p><b>2.2 Bezetting</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bij open bebouwing:</u> max. 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een beperkte afwijking is toegestaan omwille van de bestaande toestand, de specifieke vorm van het perceel of indien de oppervlakte van het perceel beperkt is.</li> <li>- In voorkomende gevallen moet de woon- en leefkwaliteit maximaal behouden worden.</li> <li>- De max. bezetting mag overschreden worden i.f.v. specifiek karakter van de handelszaak, op voorwaarde dat de architecturale kwaliteit niet wordt aangetast en dat de woon- en leefkwaliteit maximaal behouden blijft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclusief bijgebouwen en carport</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij verbouwing kan de bestaande bezetting behouden blijven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder verbouwen wordt begrepen: min. 60% van de buitenmuren blijft staan</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bij gekoppelde en halfopen bebouwing: max. 40%</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een beperkte afwijking is toegestaan omwille van de specifieke vorm van het perceel of indien de oppervlakte van het perceel beperkt.</li> <li>- In voorkomende gevallen moet de woon- en leefkwaliteit maximaal behouden worden.</li> <li>- De max. bezetting mag overschreden worden i.f.v. specifiek karakter van de handelszaak, op voorwaarde dat de architecturale kwaliteit niet wordt aangetast en dat de woon- en leefkwaliteit maximaal behouden blijft.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclusief bijgebouwen en carport</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij verbouwen kan de bestaande bezetting behouden blijven</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onder verbouwen wordt begrepen: min. 60% van de buitenmuren blijft staan.</li> </ul>
<b>2.3 Bouwhoogte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximum 2 bouwlagen (excl. dakverdiep)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ingeval van platte daken is een dakverdiep toegestaan die ingetekend kan worden in een denkbeeldig dakgabariet van 50° (denkbeeldige nok evenwijdig met langste gevel ingeval open bebouwing, evenwijdig met rooilijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de kroonlijsthoogte is max. 6m en de nokhoogte is max. 12m</li> <li>- in het dakvolume kan max. 1 bouwlaag toegestaan worden</li> </ul>

	<p style="text-align: right;">ingeval gesloten bebouwing)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorbij 15m bouwdiepte: max. 1 bouwlaag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale hoogte is 4m</li> </ul>
<b>2.4 Bouwdiepte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- op gelijkvloers: max. 20m</li> <li>- op verdiep: max. 15m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inzake bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie toegestaan worden omwille van de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bestaande bebouwing op naburige percelen.</li> <li>- Op hoekpercelen is in functie van de plaatselijke toestand een afwijking toegestaan</li> </ul>
<b>2.5 Dakvorm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Alleenstaande bebouwing:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij binnen het volgende basisdakgabariet: vanaf de max. kroonlijsthoogte van 6m wordt op de langste, tegenoverliggende gevels onder een hoek van 45° een inwaartse gabarietlijn getrokken tot op de maximale nokhoogte.</li> <li>• In bijkomende orde en mits architecturale meerwaarde kunnen buiten het toegestane gabariet beperkte uitbouwen toegestaan worden:</li> <li>• Mits binnen volgend gabariet:</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de maximale nokhoogte bedraagt 12m</li> </ul>



	<p>binnen het cirkelsegment dat kroonlijst en nok doorsnijdt en waarvan het middelpunt gelegen is op de horizontale door de kroonlijst</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze uitbouwen dienen beperkt tot een volume van max. 10% van het toelaatbare basisdakvolume en dienen beperkt tot max. 40% van het betrokken dakoppervlakte met maximale lengte van 1/3 van de lengte van het betrokken geveldeel.</li> <li>• De dakvorm van deze uitbouwen is vrij</li> <li>• Een kroonlijstoversteek van maximum 1m is toegelaten onder het niveau van de maximale kroonlijsthoogte en mits verderzetting van de dakvorm.</li> </ul>	
	<p>- <u>Gekoppelde bebouwing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Hoofdgebouw (tot max. 15m bouwdiepte)</b></li> <li>• het dak van het hoofdgebouw is hoofdzakelijk samengesteld uit hellende dakvlakken. Over een beperkte oppervlakte zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.b.t. dakvorm kunnen enkel afwijkingen toegestaan worden omwille van de afwijkende</li> <li>• De helling van de dakvlakken t.o.v. horizontaal vlak op niveau van de kroonlijst dient gelegen te zijn tussen de 30°</li> </ul>

	<p>platte daken toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ter hoogte van de aansluiting tussen aanpalende hoofdgebouwen sluit de dakvorm aan op de reeds bestaande bebouwing, over een afstand van min. 2m</li> <li>• Dakterrassen en dakkapellen zijn toegestaan vanaf 1,5m van de zijdelingse perceelsgrens. Het dakvlak dient steeds te primeren t.o.v. de uitbouwen</li> </ul> <p>○ <b>Aan hoofdgebouw gekoppelde gelijkvloerse constructies (voorbij het hoofdgebouw)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij</li> </ul>	<p>bestaande toestand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M.b.t. aansluiting op aanpalende gebouwen, kan enkel afwijking toegestaan worden omwille van de afwijkende dakvorm op aanpalend perceel</li> <li>• de <b>gezamenlijke</b> breedte van alle dakkapellen en dakterrassen mag niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betrokken dakvlak</li> </ul> <p>en de 60° t.o.v. horizontaal vlak. Max. 30% van de op een horizontaal vlak geprojecteerde dakoppervlakte kan afgedekt worden met een dakvorm, verschillend aan hierboven vermeld.</p> <p>Platte dagen zijn toegestaan bij dakuitbouwen, afgeknotte nokken, ingesneden terrassen,... . Indien de dakvlakken op een horizontaal vlak worden geprojecteerd, dan is min. 50% een hellend dak.</p>
<p><b>2.6 Inrichting van het terrein</b></p>	<p>- <b>Voortuinzones</b> (die gelegen zijn tussen de uiterste bouwlijn en de rooilijn) max. 30% verharding is toegestaan</p> <p>- Verder <b>opsplitsen van kavels</b> (verkavelen) is enkel toegestaan als na de opsplitsing alle delen een breedte van minstens 8m hebben voor gesloten bebouwing, 13m voor halfopen</p> <p>- M.b.t de minimale kavelbreedte voor nieuw te creëren loten zijn beperkte toleranties toegestaan, voorzover de woonkwaliteit niet wordt geschaad en voor zover dit</p>	<p>- Verharding t.b.v. toegang tot de woning, parkeerplaats,...</p>

	bebouwing en 20m voor open bebouwing.	geen negatief effect heeft op de verdere afwerking van de straatgevel.	
<b>2.7 Afzonderlijke bijgebouwen, carport en zwembad</b>	<p><u>afzonderlijke bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwhoogte max. 1 bouwlaag.</li> <li>• Ze worden ingeplant op 0,00m (indien koppeling mogelijk is) of op min. 2m van de aanpalende perceelsgrenzen, op minstens 10m van de rooilijn. In de voortuinzone zijn geen bijgebouwen toegestaan</li> <li>• Bijgebouwen zijn max. 3m hoog. Indien ze worden ingeplant op 0m van de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangesloten wat betreft hoogte.</li> <li>• De dakvorm is vrij</li> </ul> <p><u>carport</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij open en halfopen bebouwing is een carport toegestaan in de bouwvrije zijtuinstrook onder volgende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Houten tuinhuisjes van max. 15m<sup>2</sup> kunnen opgericht worden op 0m (indien koppeling mogelijk is) of op min. 1m van de perceelsgrenzen</li> </ul>	De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. die noodzakelijk zijn t.b.v. functie in hoofdvolume.

	<p>voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de oppervlakte bedraagt max. 30m<sup>2</sup></li> <li>○ de carport wordt aangebouwd t.h.v. de 2de helft van de zijgevel van het gebouw en op min. 10m van de rooilijn</li> <li>○ de carport wordt ingeplant op minstens 2m van de zijdelingse perceelsgrens</li> <li>○ de carport is minstens langs 3 zijden open</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen (inclusief carport) bedraagt maximum 35m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>zwembad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten tot op min. 3m van zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en op min. 8m van de rooilijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bij open en halfopen bebouwing kunnen carports gecombineerd worden met een berging waardoor er maar twee open zijden mogelijk zijn</li> </ul> <p>Een zwembad wordt niet beschouwd als bijgebouw, maar als inrichting van de niet-bebouwde oppervlakte</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>2.8 Afsluitingen</b></p>	<p><u>T.o.v. het openbaar domein en in de voortuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• draad, muurtjes en/of esthetische houten afsluitingen van max. 75cm hoog</li> <li>• voor ééngezinswoningen zijn ook doorzichtige draadafsluiting (of andere doorzichtige constructies), al dan niet gecombineerd met groen, toegelaten tot 1m80 boven maaiveld. Penanten kunnen plaatselijk 2m hoog zijn.</li> </ul> <p><u>T.o.v. private delen, met uitzondering van de voortuinstrook :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afsluitingen in draad, hout</li> </ul>	<p>- M.b.t. materiaalgebruik t.o.v. openbaar domein zijn afwijkingen toegestaan op voorwaarde dat het een esthetisch geheel vormt.</p> <p>- M.b.t. afsluitingen t.o.v. openbaar domein en in de voortuinstrook kunnen ook volgende afsluitingen toegestaan worden voor zover deze de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengt en past in het straatbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muurtjes in metselwerk, van max. 0,75m hoog, al dan niet gecombineerd met <ul style="list-style-type: none"> <li>○ een open, esthetische structuur tot op 1m80 hoogte, gecombineerd met penanten van max. 2m hoog</li> <li>○ een doorzichtige draadafsluiting gecombineerd met haag tot max. 1m80 hoogte</li> </ul> </li> </ul> <p>- Voor gekoppelde bebouwing kan t.o.v. de private delen met uitzondering van de voortuinstrook en achterkavelgrens: tot op max.</p>	
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	en/of levende hagen max. 2m hoog	20m van de voorgevel: op de gemeenschappelijke perceelsgrens: koermuren van max. 2,20m hoog	
--	-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 3. VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

	Verordenend		Toelichtend
	Stedenbouwkundige Voorschriften	Afwijkingsmogelijkheden	Toelichting en interpretatieregels
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte, diepte en dakvorm dienen in harmonie te zijn met de directe omgeving</li> <li>- Bij aansluiting op aanpalende gebouwen dienen zichtbare geveldelen met volwaardige materialen afgewerkt worden</li> <li>- De aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschrijnwerk moeten in harmonie zijn.</li> <li>- De gebouwen dienen zodanig ingeplant te worden dat ze het straatbeeld ondersteunen.</li> </ul>		

## **Bijlage 1: Streekeigen beplantingen**

De lijst is gebaseerd op de studie 'traditionele hagen en knotbomen als leidraad voor aanplantingen in het kader van natuurontwikkeling en landschapsherstel in de provincie West-Vlaanderen', opgemaakt door Arnout Zwaenepoel in 2000.

<b>HAGEN</b>		
<b>Dominante soorten :</b>		
– Amandelwilg*	– Gladde iep*	– Sleedoorn
– <i>Beuk</i>	– Gewone es	– <i>Sering*</i>
– Bittere wilg*	– <i>Haagbeuk</i>	– <i>Taxus</i>
– Duitse dot	– Katwilg	– Vlier
– Eenstijlige meidoorn	– Kat- x Boswilg	– Zomereik
– Gele wijmen	– Kwets	– Zwarte els
	– Lerenband	
<b>Bijsoorten :</b>		
– <i>Aalbes</i>	– Heggenrank*	– <i>Sering</i>
– <i>Beuk</i>	– Heggenroos*	– Sleedoorn
– <i>Boerenjasmijn</i>	– <i>Hollandse linde</i>	– <i>Sneeuwbes</i>
– Dauwbraam	– Hondstroos*	– <i>Taxus</i>
– Eenstijlige meidoorn	– Hop*	– <i>Theeboompje</i>
– Een- x Tweestijlige meidoorn	– Hulst	– Viltroos*
– Egelantier*	– <i>Kerspruim</i>	– Vlier
– <i>Framboos</i>	– Klimop*	– Wilde peer*
– Gewone es	– Kwets	– <i>Winterlinde</i>
– Gladde iep	– Kroosjes	– <i>Zomerlinde</i>
– Haagbeuk	– <i>Kruisbes</i>	– Zomereik
	– <i>Kweepeer</i>	– <i>Zuurbes</i>
	– <i>Peterselievlier</i>	– <i>Zwarte bes</i>
<b>AANBEVOLEN KNOTBOMEN</b>		
– Bindwilg	– Gewone es	– Winterlinde
– Canadese populier	– Hollandse linde	– Zomerlinde
– canadensis	– Kraakwilg	– Zwarte populier
– Marilandica /	– Schietwilg	
– Serotina /	– Vlier	
– Regenerata /		
– Blauwe van		
– Eksaarde		

*Noot* : variëteiten van voormelde soorten met afwijkende groeivorm (vb. treurvormen), afwijkende bladvorm of -kleur (vb. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

Sierstruiken, klein fruit, e.d. worden in de regel alleen rond boerderijen, huizen en kasteelparken aangetroffen. Ook bepaalde soorten komen als dominant alleen rond huizen of boerderijen voor, en blijven rond weiden en bossen e.d. beperkt tot nevensoorten. (bv. beuk). Al deze soorten zijn in cursief gezet.

Zeldzame en karakteristieke soorten worden beter niet aangeplant zolang er geen autochtoon materiaal beschikbaar is. Dergelijke zeer kritische soorten worden aangeduid met een asterix (\*).



## **Bijlage 2: Onroerende goederen waarvoor onteigening wordt ingeschreven**

De gemeente Koksijde kan voor volgende percelen onteigenen ter realisatie van de nieuwe bestemming:

<b>Kadastrale gegevens</b>				<b>Gegevens eigenaar</b>		<b>Gegevens onteigening</b>	
<b>Afd.</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nr.</b>	<b>Opp (*)</b>	<b>Naam eigenaar</b>	<b>Adres eigenaar</b>	<b>Onteigenende instantie</b>	<b>Bestemming na onteigening</b>
4	D	82 a	3769m <sup>2</sup> (5262 m <sup>2</sup> )	Feryn Maria, Theresia (VE ½, VG ½)	Leopold II-laan 61 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Chantal (BE ½)	Bekegemstraat 8 8211 Zedelgem	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
4	D	18	1153m <sup>2</sup> (13980m <sup>2</sup> )	Nollet Maria (1/3)	Ter Duinenwijk 5 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Leonia (1/3)	Dorpstraat 41 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Chantal (1/3)	Bekegemstraat 8 8211 Zedelgem	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
4	D	82 a	3769m <sup>2</sup> (5262 m <sup>2</sup> )	Feryn Maria, Theresia (VE ½, VG ½)	Leopold II-laan 61 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie

(\*) De perceelsoppervlaktes tussen haakjes zijn de oppervlaktes voor het ganse perceel. Voor de percelen die deels in en deel buiten dit GRUP zijn gelegen, is de perceelsoppervlakte aangegeven van het perceelsdeel gelegen binnen dit GRUP. De onteigeningsbevoegdheid voor de gemeente in kader van dit GRUP geldt immers enkel binnen de contouren van dit GRUP.

<b>Kadastrale gegevens</b>				<b>Gegevens eigenaar</b>		<b>Gegevens onteigening</b>	
<b>Afd.</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nr.</b>	<b>Opp (*)</b>	<b>Naam eigenaar</b>	<b>Adres eigenaar</b>	<b>Onteigenende instantie</b>	<b>Bestemming na onteigening</b>
4	D	82 a	3769m <sup>2</sup> (5262 m <sup>2</sup> )	Feryn Maria, Theresia (VE ½, VG ½)	Leopold II-laan 61 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Chantal (BE ½)	Bekegemstraat 8 8211 Zedelgem	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
4	D	18	1153m <sup>2</sup> (13980m <sup>2</sup> )	Nollet Maria (1/3)	Ter Duinenwijk 5 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Leonia (1/3)	Dorpstraat 41 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
				Nollet Chantal (1/3)	Bekegemstraat 8 8211 Zedelgem	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie

4	D	82 a	3769m <sup>2</sup> (5262 m <sup>2</sup> )	Feryn Maria, Theresia (VE ½, VG ½)	Leopold II-laan 61 8670 Koksijde	Gemeentebestuur Koksijde	Zone voor sport en recreatie
---	---	------	----------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	------------------------------

(\*) De perceelsoppervlaktes tussen haakjes zijn de oppervlaktes voor het ganse perceel. Voor de percelen die deels in en deel buiten dit GRUP zijn gelegen, is de perceelsoppervlakte aangegeven van het perceelsdeel gelegen binnen dit GRUP. De onteigeningsbevoegdheid voor de gemeente in kader van dit GRUP geldt immers enkel binnen de contouren van dit GRUP.