

Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE KOKSIJDE
DEELGEMEENTE OOSTDUINKERKE

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige
Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen
houdende goedkeuring van het gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint Niklaaskerk'
(Koksijde) **Goedkeuringsbeslissing met ref.:**
7/PPD/2004-009/BD, Brugge, 8 januari 2004

De Provinciegriffier, De Gouverneur-Voorzitter
(Get.) Hilaire OST (Get.) Paul BREYNE

~~VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,~~
De Provinciegriffier

Stedenbouwkundige voorschriften

ONTWERP

*Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad
in vergadering van 06/10/2003 op bevel,*

De Secretaris

F. Beun



De Burgemeester

H. Van der Burchse

GRUP SINT NIKLAASKERK

Vervangt deels het BPA nr4 De Kerk MB 30.11.89

De ontwerper



West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen Directeur

Geert Sanders

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldof

i.o. Mark Geldof

Ruimtelijk planners

Jan Van Coillie

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergadering, openbaar onderzoek, gecoro en gemeenteraad

opgemaakt op 10.10.2002

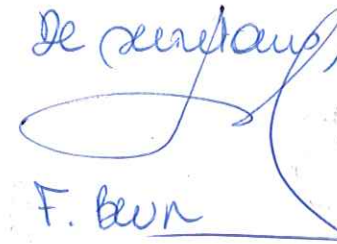
Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE KOKSIJDE
DEELGEMEENTE OOSTDUINKERKE

Stedenbouwkundige voorschriften
ONTWERP

GRUP SINT NIKLAASKERK

Vervangt deels het BPA nr4 De Kerk MB 30.11.89

Definitief opgedragen door de
gemeenteraad in zitting van
6 oktober 2003

De architect,

F. Beun



De burgemeester,
M. Vanden Bussche

De ontwerper



West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen Directeur



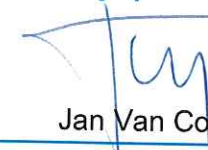
Geert Sanders

Afdelingshoofd



Mark Geldof

Ruimtelijk planners



Jan Van Coillie

Wijzigingen

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergadering, openbaar onderzoek, gecoro en gemeenteraad

opgemaakt op 10.10.2002

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

- Enkel de kolommen 'stedenbouwkundige voorschriften' en 'tolerantie en toetsingscriteria' hebben verordenende kracht.
- Er dient ten allen tijde 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.
- Gebouwen die rechtmatig vergund zijn kunnen qua bezetting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, gerenoveerd en gesaneerd worden.
- In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht voor zoverre ze qua gabariet overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone en de exploitatie ervan niet hinderlijk is voor de omgeving.
- Ondergrondse parkeergarages: ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten onder de bebouwing of moeten indien ze niet overbouwd zijn bedekt worden met zand, gras, struikgewas of hoogstammig groen. In geen geval mag het ruwe metselwerk of beton zichtbaar blijven. Het inrijdgedeelte dient beperkt te blijven tot 3.50 meter breedte. De eerste 5 meter t.o.v. de rooilijn mag de helling maximaal 4% bedragen.
- Bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen.
- Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Het plaatsen van private masten en pylonen is verboden.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.
- In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer verboden.
- Architecturaal voorkomen en materialen
 - De gebouwen moeten een visueel aantrekkelijke articulatie hebben zich inpassen in de gevelritmiek van het straatbeeld.
 - In geval van hellende daken zijn slechts duurzame materialen zoals bijvoorbeeld pannen, leien, koper of zink toegelaten. Zonnepanelen zijn als onderdeel van het dakvlak toegelaten.
 - In de opbouw van het gevelvlak moet de verticale geleiding primeren. Evenwel kan een horizontale detailarticulatie aanwezig zijn. Zeer veel aandacht dient besteed aan de detaillering van het gevelvlak.
 - Terrasleuningen zullen met gevoel voor detail worden ontworpen. Op de voorgevel zijn glazen of kunststoffen zichtschermen verboden.
 - Het kleurenpallet van de toegepaste materialen dient in harmonie en met zorg toegepast.
 - Ook achtergevels dienen tegemoet te komen aan bovenvermelde bepalingen.
- De reeds goedgekeurde verkavelingen binnen onderhavig GRUP blijven behouden, dit met uitzondering van:
 - De verkaveling VK nr. V/80/354 op naam van M. Van Leemputten
 - De verkaveling VK nr. V/91/403 op naam van M. Vanneste

Gemeenschappelijke definities

Terreinbezetting: de bezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone (exclusief terrassen...). De maximale bezetting omvat zowel de benutte vloeroppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen op het gelijkvloers.

Bouwhoogtebepalingen

- Maximum aantal bouwlagen: ofwel grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, ofwel aangegeven in de betrokken bestemmingszone.
- Het minimum verplicht aantal bouwlagen: het maximum 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 maximum 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.

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...).

Bijkomend algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf, in bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Evenwel is reliëfwijziging aansluitend bij het openbaar domein en de perceelsgrenzen toegelaten i.f.v. garage-inritten en/of een inkomgedeelte. Het totaal aan reliëfwijzigingen onder vloerplaat gelijkvloers, zoals garagetoeegangen en inkomen, dient beperkt tot een totale breedte van 4.50 meter. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder peil gelijkvloers is verboden.

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

Afhankelijk van het terrein onderscheiden we volgende 3 situaties:

1. vlak terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt maximaal 0.40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
2. hellend terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt minimum 0.40 meter en maximaal 2.99 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
3. grote terreinverschillen: gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

Bepalen van het peil gelijkvloers:

1. vlak terrein: peil gelijkvloers maximaal 0.40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
2. hellend terrein: peil gelijkvloers=gemiddeld peil van het perceel, maar maximaal 1.50 meter boven laagste hoekpunt van het perceel.
3. grote terreinverschillen: dan dient trapsgewijs het reliëf gevolgd, dwz verschillende niveaus gelijkvloers, met hoogste peil gelijkvloers maximaal 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel. Evenwel mag dit niet resulteren in architecturale en bouwfysische onverantwoorde gehelen. Hierbij moet ervan uitgegaan worden dat het laagste peil gelijkvloers wordt uitgebreid i.p.v. het vergroten van het hoogste peil gelijkvloers.

In uitzonderlijke gevallen en om contextuele redenen kan een afwijking toegestaan worden van maximaal 0.50 meter. Een hoogteplan dient bij de bouwaanvraag gevoegd. De hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0.50 meter aan te geven.

- Aanduiding straatbeeld ondersteunende bebouwing: deze symbolische aanduiding (is geen verplichte bouwlijn en/of achteruitbouwlijn) geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen.

- Aanduiding afwerking t.o.v. het achterliggend open gebied en waterloop: deze symbolische aanduiding geeft aan dat hier een afwerking dient voorzien te worden t.o.v. het achterliggende open gebied en bestaande waterloop. Teneinde de achterliggende zones t.a.v. het open gebied kwalitatief af te werken wordt volgend onderscheid gemaakt:

- Op de percelen waar in de bestaande toestand een muur staat: deze muur kan op het perceel vervolledigd worden. Het dient een volwaardige metselwerkmuur te zijn die een eenheid vormt met de bestaande muur. De hoogte wordt beperkt tot maximum 3.50 meter.
- Op percelen waar in de bestaande toestand geen muur staat: hierbij dient een groenscherm aangeplant van minimum 5 meter breedte bestaande uit streekeigen beplanting. Als streekeigen worden beschouwd: de gewone es (*fraxinus excelsior*), de gewone sleedoorn (*prunus spinosa*), de zwarte els (*alnus glutinosa*) en de veldiep (*ulmus minor*). Deze laatste soort dient beheerd te worden als hakhout.
- T.h.v. de bestaande waterloop (zie blauwe pijlaanduiding) kan de afwerking enkel bestaan uit spontane oevervegetatie ontwikkeling.

- Blauwe pijlaanduiding: deze symbolische aanduiding geeft aan dat hier een bestaande waterloop aanwezig is welke behouden dient te worden. Volgende bepalingen zijn bijkomend van toepassing:

- De waterloop mag geen ingrepen ondergaan die een drainerend effect op het nabijgelegen natuurgebied en beschermd duingebied kunnen hebben.
- De waterloop moet een natuurtechnisch oeverprofiel krijgen met zachtglooiende oeverhelling waarop een spontane oevervegetatie zich kan ontwikkelen.

- Pijlaanduiding open groene ruimte verbinding: deze pijlaanduiding geeft aan dat hier een groene link dient gelegd te worden tot het achterliggende natuurgebied. Deze pijlaanduiding staat in directe relatie tot de bestemmingszone 7 'open ruimte corridor met openbare parkeerzone'.

ZONE 1: MULTIFUNCTIONELE ZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
	<p>De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies (diensten, handel, kantoren, vrijetijdsbesteding, horeca...) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.</p>	<p>In aanvulling van en ondergeschikt aan bestaande horeca activiteiten zijn in beperkte mate en voor zover niet storend voor de woonomgeving (geluidshinder ...), een dansvloer toegestaan.</p>	<p>In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie.</p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden (per gebouw in geval van een meergezinswoning) gekenmerkt door volgende minimumcriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 10% van het aantal woongelegenheden in betrokken bestemmingszone kan bestaan uit studio's met een oppervlakte van minimum 45 m2 (bruto) per woongelegheden. - Minimum 50% van het aantal woongelegenheden in betrokken bestemmingszone moet bestaan uit minimum twee slaapkamer appartementen met een oppervlakte van minimum 80 m2 (bruto) per woongelegheden. - De overige woongelegheden in betrokken bestemmingszone moeten bestaan uit minimum 1 slaapkamer appartementen met een oppervlakte van minimum 65 m2 (bruto) per woongelegheden. - Elke woongelegheden zal voorzien zijn van een gevelbreedte van minimum 5 meter. <p>Bestemmingsbepalingen binnen het dakvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen het dakvolume mogen woonverblijven ingericht worden. In het dakvolume kan maximaal één bouwlaag ondergebracht worden. - Dit dakvolume dient in hoofdzaak om alle technische voorzieningen (zoals lift-, verluchttings-afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, met uitzondering van een schouwvolume.

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
2.1 inplanting	<p>Plaatsing t.o.v. de <u>zonegrens</u> t.a.v. de <u>Leopold II laan en Guldenzandstraat</u>: vrij voor zover het gebouw het straatbeeld ondersteunt met een kwaliteitsvolle en volwaardige gevel gericht naar de straat.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de <u>zijkavelgrenzen</u>: ofwel 0.00 meter ofwel minimum 5 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).</p> <p>Plaatsing t.o.v. de <u>achterkavelgrens</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op het gelijkvloers: ofwel 0.00 meter, ofwel minimum 5 meter - op de verdiepingen: minimum 5 meter 	<p>Inzake plaatsing tot zij- en achterkavelgrens kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, dwingend karakter, beperkte impact naar omwonenden, architecturale meerwaarde en woonkwaliteit.</p>	<p>De beperkte tolerantie t.o.v. de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden bestaande uit maximum één bouwlaag.</p>
2.2 bezetting	<p>De maximaal toegelaten bezetting wordt als volgt gedifferentieerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien de bestaande bezetting groter of gelijk is aan 80%: 100% bezetting mogelijk, indien niet-woonfunctie - indien de bestaande bezetting kleiner is dan 80%: <ul style="list-style-type: none"> - ingeval niet-woonfunctie op gelijkvloers: bezetting op maaiveldniveau bedraagt maximum 2/3 van de perceelsoppervlakte. - ingeval van enkel woonfunctie op gelijkvloers: bezetting op maaiveldniveau bedraagt maximum 1/3 van de perceelsoppervlakte. - bij verbouwen kan de bestaande bezetting behouden blijven. 	<p>In geval de hier opgelegde bezetting niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand, kan de bezetting meer bedragen indien kan aangetoond worden dat voldoende woonkwaliteit gewaarborgd blijft.</p>	<p>Uitgangspunt bij de differentiatie in de bezetting is de bestaande toestand. Sommige percelen zijn bijna volledig bebouwd, anderen hebben nog een open structuur.</p> <p>De percelen met de open structuur situeren zich nabij de waterloop of nabij de bestaande open ruimte structuur. I.f.v. deze ligging wordt de bezetting hier beperkt.</p>

<p>2.3 bouwhoogte</p>	<p>Het toegelaten aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 bouwlagen.</p> <p>De toegelaten bouwhoogte na de toegelaten bouwdiepte op de verdieping is als volgt bepaald: maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen 3 meter boven het referentiepeil. Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 6 meter boven het referentiepeil.</p>	<p>Inzake de bouwhoogte van het hoofdgebouw kan een beperkte tolerantie worden toegelaten, d.w.z. er kan in beperkte en bijkomende orde een bijkomende bouwlaag worden voorzien gelet op de perceelsbreedte en gelet op de beeldbepalende locatie van het gebouw (bijvoorbeeld hoekperceel). Dit indien het voorstel een architecturale meerwaarde betekent en het straatbeeld bijkomend ondersteund wordt.</p> <p>Inzake de toegelaten bouwhoogte na de toegelaten bouwdiepte op de verdieping is een tolerantie tot 3.50 meter op de zijkavelgrenzen toegelaten indien het een vervollediging betreft van een bestaande toestand.</p>	<p>Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7 meter en de nokhoogte 13 meter bedragen.</p> <p>Voorzieningen van luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering kunnen geplaatst worden op de gelijkvloerse bebouwing, echter binnen de gabariet bepaling zoals aangegeven en op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen. Deze installaties dienen esthetisch afgewerkt met volwaardige materialen. Deze installaties mogen geen lawaai of geurhinder veroorzaken voor de omwonenden.</p>
<p>2.4 bouwdiepte</p>	<p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15 meter.</p> <p>Buiten het toegelaten gabariet zijn uitbouwconstructies toegelaten: deze dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een goedschalige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding.</p>	<p>Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen en de specifieke architecturale meerwaarde van het voorstel.</p>	<p>Op de hoekpercelen wordt de uiterste bouwdiepte gemeten evenwijdig met de langste aanpalende zijgevel, of, indien de aanpalende percelen onbebouwd zijn, evenwijdig met de langst aanpalende zijkavelgrens.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping wordt gemeten vanaf de gelijkvloerse voorbouwlijn.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2.50 meter hoog boven de grond.</p> <p>Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten met een maximale uitbouwdiepte van 0.90 meter. De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de laterale perceelsgrens en over maximum 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.</p>
<p>2.5 dakvorm</p>	<p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Bij gekoppelde woningen dient voor het hoofdgebouw ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebouwen éénzelfde dakvorm aangehouden te worden.</p>		<p>Dakkapellen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.</p>

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
2.6 inrichting	<p>De woonfunctie dient in hoofdzaak gerealiseerd in een strook palende aan de rooilijn.</p> <p>Garagepoorten en inritten: garagepoorten en/of inritten zijn verboden, indien de perceelsbreedte minder dan 8 meter bedraagt.</p> <p>Méér dan twee garagepoorten en/of inritten zijn verboden, ongeacht de perceelsbreedte.</p>	<p>Indien het gelijkvloers, palende aan de rooilijn wordt ingenomen voor bedrijfsdoeleinden en indien de perceelsbreedte geen afzonderlijke woning op het gelijkvloers toelaat, dient een woongelegenheid op de verdieping (en) te worden ingericht.</p> <p>Inzake de perceelsbreedte i.f.v. garagepoorten en inritten kan een beperkte tolerantie worden toegelaten voor zover de woonkwaliteit niet in het gedrang wordt gebracht en voor zover een woonfunctie zich richt naar de straat.</p>	<p>Op het gelijkvloers, palende aan de openbare weg, zijn verboden: gesloten geveldelen over méér dan de helft van de perceelsbreedte aan de straatzijde.</p> <p>Parkeerplaatsen moeten voldoende met groen ingekleed zijn t.o.v. de straat en aanpalenden.</p>
2.7 bijgebouwen	<p>Afzonderlijke bijgebouwen dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden te worden.</p> <p>Bepaalde deelzones in achterliggende posities gelegen kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximum 1 bouwlaag hoog met platte of hellende daken waarbij het geheel opgericht wordt in architecturaal verantwoorde materialen. Per betekenisvol geheel dient een zelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.</p>	<p>Kleine bijgebouwen van maximum 10.5 m² (tuinhuisjes – geen garage), bestaande uit maximum 1 bouwlaag, kunnen ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden. Er kan slechts 1 tuinhuisje geplaatst worden.</p>	<p>De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen moeten ten minste op 10 meter van de rooilijn verwijderd zijn.</p> <p>Het maximum toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen: 3 meter boven het referentiepeil. - Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45°. - Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5 meter boven het referentiepeil. De dakvorm is vrij.

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

Stedenbouwkundig voorschriften

De hoogte, de diepte, het materiaalgebruik, de detaillering, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten een architecturale meerwaarde betekenen voor het straatbeeld.

De aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

Indien niet woonfuncties en bij verkeersgenererende functies dient de aanvrager aan te tonen dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Indien de aanvrager geen valabele oplossing kan aanreiken voor het laden en lossen, parkeren (voldoende aantal parkeerplaatsen) ... en andere mobiliteitsaspecten zal de aanvraag op basis van het mobiliteitsaspect geweigerd worden.

Grootschalige handelsfuncties kunnen enkel indien deze een meerwaarde betekenen voor de dorpskern van Oostduinkerke en voorzover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Uitragende kroonlijsten, sierlijsten, luifels, geprofileerde speklagen, beeldhouwwerk en ander ornamentiek, voor zover zij geen bijkomende bruikbare ruimte genereren, kunnen toegelaten worden en voor zover deze door de vergunningsverlenende overheid positief worden ingeschat.

Gevels: er zijn uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten (met uitsluiting van grootschalige gevelvlakken in betonproducten zoals bijvoorbeeld gebruikt bij industriële hangaars). Het wit bepleisteren en wit schilderen of kaleien van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, marmer, graniet en andere volwaardige materialen toegelaten.

De glasoppervlaktes van de gevelvlakken van winkelpanden palend aan en/of zichtbaar van op het openbaar domein moeten evenwichtig verdeeld zijn over de totale ontwikkeling van de geveloppervlakte en moeten een duidelijke verticale ritmering hebben (dit houdt ondermeer in dat winkels geen grootschalige blinde muren kunnen hebben palend aan het openbaar domein). Aanwending van spiegelglas is niet toegelaten.

Daken: bij hellende daken zijn pannen, riet, leien of hiermee overeenstemmende materialen toegelaten. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

ZONE 2: RESIDENTIELE ZONE MET MEERGEZINSWONINGEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundig voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	<p>De gronden zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen.</p> <p>Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten indien de perceelsbreedte minimum 25 meter bedraagt.</p> <p>In bijkomende orde zijn toegelaten: diensten, detailhandel en vrije beroepen.</p>	<p>Andere bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk is voor de woonomgeving en de privacy respecteert.</p>	<p>Het betreft een zone waar het wonen centraal staat in een groen kader.</p> <p>Elke woongelegenheden moet voorzien zijn van een minimum gevelbreedte van 5 meter en een minimum bruto vloeroppervlakte hebben van 80 m².</p> <p>Bestemmingsbepalingen binnen het dakvolume: - Binnen het dakvolume mogen woonverblijven ingericht worden. In het dakvolume kan max één bouwlaag ondergebracht worden. - Dit dakvolume dient in hoofdzaak om alle technische voorzieningen (zoals lift-, verluchttings-afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, met uitzondering van een schouwvolume.</p>

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 inplanting	<p>Plaatsing t.o.v. <u>de zonegrens t.a.v. de Leopold II laan en Witte Burg</u>: vrij voor zover het gebouw het straatbeeld ondersteunt met een kwaliteitsvolle en volwaardige gevel gericht naar de straat.</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u>: ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is met gelijkaardig gebouw) ofwel minimum 6 meter indien meergezinswoning, minimum 5 meter indien ééngezinswoning (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>de achterkavelgrens</u>: minimum 6 meter indien meergezinswoning, minimum 5 meter indien ééngezinswoning.</p>	<p>Inzake plaatsing tot zijkavelgrens kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, dwingend karakter, beperkte impact naar omwonenden, architecturale meerwaarde en woonkwaliteit.</p>	<p>De beperkte tolerantie t.o.v. de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 4 meter indien meergezinswoning en tot minimum 3 meter indien ééngezinswoning van de zijkavelgrens kan geplaatst worden i.p.v. de voorziene afstand van minimum 6 meter.</p> <p>Deze tolerantie is enkel toegestaan voor beperkte constructies bestaande uit maximum 1 bouwlaag.</p>
-----------------------	---	---	--

	Stedenbouwkundig voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
2.2 bezetting	Bij gesloten en halfopen bebouwing: maximaal 40% Bij open bebouwing: maximaal 30%		
2.3 bouwhoogte	Maximum 2 bouwlagen		
2.4 bouwdiepte	Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers maximaal 20 meter en op de verdieping maximaal 15 meter Voor vrijstaande bebouwing is de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping vrij. Buiten het toegelaten gabariet zijn uitbouwconstructies toegelaten: deze dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een goedschalige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding.	Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen. Deze bepalingen zijn van toepassing voor zover de inplanting en de terreinbezetting van toepassing gerespecteerd worden, voor zover het voorstel zich inpast in de schaal en karakter van de onmiddellijke omgeving.	Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7 meter en de nokhoogte 13 meter bedragen. Uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2.50 meter hoog boven de grond. Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten met een maximale uitbouwdiepte van 0.90 meter. De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de laterale perceelsgrens en over maximaal 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.
2.5 dakvorm	Voor alleenstaande bebouwing is de dakvorm vrij. Bij gekoppelde woningen dient voor het hoofdgebouw ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebouwen éézelfde dakvorm aangehouden te worden.		Dakkapellen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.
2.6 inrichting	De niet-bebouwde delen (het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrenzen) van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin.		Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, normale tuinuitrusting, enz. Parkeerplaatsen moeten voldoende met groen ingekleed zijn t.o.v. de straat en aanpalenden.

<p>2.7 bijgebouwen</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen dienen te bestaan uit maximaal 1 bouwlaag. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden te worden.</p>	<p>Tolerantie en toetsingscriteria</p> <p>Kleine bijgebouwen van maximum 10.5 m² (tuinhuisjes – geen garage), bestaande uit maximum 1 bouwlaag, kunnen ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden. Er kan slechts 1 tuinhuisje geplaatst worden.</p>	<p>Toelichting en interpretatieregels</p> <p>De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen moeten ten minste op 10 meter van de rooilijn verwijderd zijn.</p> <p>Het maximaal toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen: 3 meter boven het referentiepeil. - Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45°. - Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5 meter boven het referentiepeil. De dakvorm is vrij.
-------------------------------	---	--	--

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

<p>Stedenbouwkundig voorschriften</p> <p>De hoogte, de diepte, het materiaalgebruik, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de direct omgeving en het straatbeeld. Deze mogelijke appartementvilla's dienen een architecturale meerwaarde te betekenen voor de omgeving zowel in materiaalgebruik, vormgeving als detaillering.</p> <p>Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</p> <p>Gevels: er zijn uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten (met uitsluiting van grootschalige gevelvlakken in betonproducten zoals bijvoorbeeld gebruikt bij industriële hangaars). Het wit bepleisteren en wit schilderen of kaleien van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, marmer, graniet en andere volwaardige materialen toegelaten.</p> <p>Daken: bij hellende daken zijn pannen, riet, leien of hiermee overeenstemmende materialen toegelaten. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten.</p>	<p>Interpretatieregels</p>
---	-----------------------------------

ZONE 3: RESIDENTIELE ZONE MET EENGEZINSWONINGEN

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundig voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	De gronden zijn bestemd voor ééngesinswoningen. In bijkomende orde zijn toegelaten: vrije beroepen.	Andere bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy van de buurt respecteert.	Het betreft een zone waar het wonen centraal staat in een groen kader.

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 inplanting	Plaatsing t.o.v. <u>rooilijn</u> : minimum 5 meter Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u> : ofwel 0.00 meter (indien koppeling met gelijkaardig gebouw) ofwel minimum 5 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels). Plaatsing t.o.v. <u>de achterkavelgrens</u> : minimum 5 meter	Inzake plaatsing tot de rooilijn en zijkavelgrens kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, dwingend karakter, beperkte impact naar omwonenden, architecturale meerwaarde, meerwaarde voor het straatbeeld en woonkwaliteit.	Basisprincipe is dat de morfologie van open bebouwing in deze woonbuurt gerespecteerd blijft. De beperkte tolerantie t.o.v. rooilijn en zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 3 meter kan geplaatst worden i.p.v. de voorziene afstand van minimum 5 meter. Deze tolerantie is enkel toegestaan voor beperkte constructies bestaande uit maximaal 1 bouwlaag (bijvoorbeeld voor veranda uitbouwen).
2.2 bezetting	Bij gesloten en halfopen bebouwing: maximaal 40% Bij open bebouwing: maximaal 30%		
2.3 bouwhoogte - gabariet	Voor gekoppelde bebouwing: maximaal 2 bouwlagen Voor alleenstaande bebouwing is volgende gabarietbeperking van toepassing: vanaf een maximale kroonlijsthoogte van 4 meter wordt op de voor- en achtergevel onder een hoek van 45° een inwaartse gabarietlijn gebroken tot een maximale nokhoogte van 9 meter.	In bijkomende orden en mits architecturale meerwaarde kunnen buiten het toegestane gabariet beperkte uitbouwen toegestaan worden.	Binnen deze gabarietbeperking kan vrij met volumes gespeeld worden voor zover dit een architecturale meerwaarde inhoudt.

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
2.4 bouwdiepte	<p>Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers maximaal 18 meter en op de verdieping maximaal 12 meter</p> <p>Voor vrijstaande bebouwing is de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping vrij.</p>	<p>Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen.</p> <p>Voor zover de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting van toepassing gerespecteerd worden en voor zover het voorstel zich inpast in de schaal en karakter van de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>De tolerantie inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximaal 15 meter.</p>
2.5 dakvorm	<p>Voor alleenstaande bebouwing is de dakvorm vrij.</p> <p>Bij gekoppelde woningen dient voor het hoofdgebouw ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebouwen éénzelfde dakvorm aangehouden te worden.</p>		<p>Dakkapellen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.</p>
2.6 inrichting	<p>De niet-bebouwde delen (het betreft de bouwrijpe tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrenzen) van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin.</p>		<p>Max één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, normale tuinuitrusting, enz.</p> <p>Een bijkomende parkeerplaats is enkel toegestaan mits voldoende met groen ingekleed t.o.v. de straat en aanpalenden.</p>
2.7 bijgebouwen	<p>Bijgebouwen dienen te bestaan uit maximaal 1 bouwlaag. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 3 meter vrijgehouden te worden.</p> <p>Open carports kunnen opgericht worden op minimum 10 meter uit de rooilijn en op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen. Carports dienen aan minimum drie zijden open te zijn.</p>	<p>Kleine bijgebouwen van maximum 10.5 m² (tuinhuisjes – geen garage), bestaande uit maximum 1 bouwlaag, kunnen ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 2 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden. Er kan slechts 1 tuinhuisje geplaatst worden</p>	<p>De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen moeten ten minste op 10 meter van de rooilijn verwijderd zijn.</p> <p>Het maximaal toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen: 3 meter boven het referentiepeil. - Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45°. - Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5 meter boven het referentiepeil. De dakvorm is vrij.

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

Stedenbouwkundig voorschriften

De hoogte, de diepte, het materiaalgebruik, de detaillering, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten een meerwaarde betekenen voor de direct omgeving en het straatbeeld.

Gelet op de directe nabijheid van een natuurgebied dienen hoogstammige bomen en hagen (zichtbaar vanop openbaar domein) te bestaan uit streekeigen soorten.

Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Gevels: er zijn uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten (met uitsluiting van grootschalige gevelvlakken in betonproducten zoals bijvoorbeeld gebruikt bij industriële hangaars). Het wit bepleisteren en wit schilderen of kaleien van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, marmer, graniet en andere volwaardige materialen toegelaten.

Daken: bij hellende daken zijn pannen, riet, leien of hiermee overeenstemmende materialen toegelaten. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. In het hellingsvlak van het dak gelegen zonnepanelen zijn eveneens toegelaten.

Interpretatieregels

ZONE 4: ZONE VOOR TERRASSEN EN GELIJKVLOERSE COMMERCIELE VOORBOUWCONSTRUCTIES

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundig voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	<p>Zone bestemd voor open en gesloten terrassen en erker uitbouw constructies, dit enkel voor niet woonfuncties.</p> <p>Terrassen en uitbouwconstructies kunnen enkel indien deze conform zijn met de voorwaarden van A.W.V.. Het bindend advies van A.W.V. is vereist. Hiervoor kan enkel een precaire vergunning worden verleend.</p>		<p>Deze zones zijn gelegen tussen de rooilijn en voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Deze voortuinstroken kunnen ingericht worden met groenvoorzieningen of een verharding in gelijkaardige materialen als deze gebruikt op het aangrenzend openbaar domein.</p>

2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	<p>Gelijkvloerse uitbouwen t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten aanzien van de rooilijn dient steeds voldoende ruimte vrijgelaten te worden i .f.v uitstal goederen, doorgang kinderwagens, rolstoelpatiënten .. - De uitbouw kan enkel ter hoogte van de bestaande voorgevel. De hoogte van de uitbouwconstructie kan maximaal 3.50 meter bedragen. - Reclame dient ondergeschikt te worden aangebracht en moet in het geheel van de uitbouwconstructie ontworpen te worden. De esthetische kwaliteiten van de straatwand dienen gewaarborgd te blijven. <p>De materiaalkeuze en de kleur(-en) van de bouwmaterialen van de voorbouwconstructie moeten afgestemd zijn op de materialen en de kleur(-en) van het hoofdgebouw. Er dienen duurzame materialen gebruikt te worden.</p>	<p>Inzake de hoogte van de uitbouwconstructies kan een tolerantie toegestaan worden indien de plafondhoogte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw meer dan 3.50 meter bedraagt.</p>	<p>Waar geen groenaanplantingen voorzien worden en waar geen uitbouwconstructies opgericht worden dient deze zone gezien te worden als een verbreding van het openbaar domein.</p> <p>Ten aanzien van de rooilijn dient steeds een minimale afstand van 1.35 meter vrij te blijven.</p> <p>Het perceelsgewijze ritme van de straat dient gerespecteerd te worden. Dit betekent dat uit de opeenvolgende voorbouwconstructies duidelijk moet blijken hoe de structuur van de achterliggende bebouwing in elkaar zit.</p> <p>Bij alle niet woonfuncties dient ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen.</p>
--	--	--	--

ZONE 5: BOUWVRIJE ZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundig voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	Zone met bestemming van tuinstroken. Gesloten terrassen en erker uitbouwconstructies zijn niet toegelaten.		Groenaanleg onder de vorm van gazon of beplanting

2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	<p>Maximum 1/3 van de tuinstrook kan verhard worden als toegangsweg of als oprit, dit met een maximum breedte van de toegangsweg en/of oprit van 4 meter. De verharding kan enkel bestaan uit kleinschalige materialen.</p> <p>Afsluitingen tussen openbaar en privaat domein kunnen enkel bestaan uit harde afsluitingen (metselwerk, hout, ...) met beperkte hoogte en/of levende hagen.</p>	<p>Harde afsluitingen, bijvoorbeeld in metselwerk, dienen een architecturale eenheid te vertonen met het hoofdgebouw. Penanten i.f.v. poorten kunnen plaatselijk een hogere hoogte hebben.</p>	
--	--	--	--

ZONE 6: BESTEMMINGSZONE OPENBARE WEGENIS

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundig voorschriften

De gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Deze wegenis heeft enkel een verblijfsfunctie. Ook kunstwerken (vb beeldhouwwerken) vinden hier hun plaats. Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc) kunnen eveneens worden opgericht.

Interpretatieregels

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN EN BEHEERSMAATREGELEN

Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn. Volgende uitvoeringsprincipe dienen gerespecteerd te worden:

- Rijbaanbreedte: maximum 4.50 meter
- Aparte voetpaden
- Snelheid autoverkeer moet drastisch geremd worden
- Langsparkeren

Deze wegenis dient in ruimtelijke opzet beperkt gedimensioneerd te worden, streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

ZONE 7: OPEN RUIMTE CORRIDOR MET OPENBARE PARKEERZONE

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundig voorschriften

Deze projectzone openbaar domein staat zowel i.f.v. een pleinvorming voor de kerk met bijgaande parkeermogelijkheden als i.f.v. het heraankleden van deze zone met groen als link tot het achterliggende natuurgebied.

Ook kunstwerken (vb beeldhouwwerken) vinden hier hun plaats. Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc) kunnen eveneens worden opgericht.

In de achteruitbouwzone van 4.85 meter t.a.v. de Leopold II laan moet elke aanvraag voor bindend advies voorgelegd te worden aan de Administratie Wegen en Verkeer

Interpretatieregels

Doel is hier te komen tot een opwaardering van deze huidige asfaltvlakte met ruime aandacht voor streekeigen groenaanplantingen.

2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN EN BEHEERSMAATREGELEN

Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.

Het voorstel tot heraanleg dient voor advies voorgelegd te worden aan AMINAL afdeling natuur en aan de gecoro.

Deze zone is een directe vertaling van de open ruimte link tussen de twee achterliggende oostelijke en westelijke natuurgebieden. Hierbij dienen volgende randvoorwaarden bij de inrichting gerespecteerd worden:

- inzake zichtrelatie: het openbaar domein links en rechts van de Sint Niklaaskerk en in het verlengde hiervan moet een duidelijk zichtrelatie inhouden tot het achterliggend natuurgebied van de Witte Burg.
- inzake groene fysische link: het voorstel dient door bijvoorbeeld het plaatsen van streekeigen beplanting of andere 'natuurlijke' ingrepen (bijvoorbeeld verduining) de link duidelijk maken tussen de twee natuurgebieden ten oosten en ten westen van de Leopold II laan.
- inzake parkeren: er dienen voldoende parkeerplaatsen over te blijven gelet dat deze parking niet enkel gebruikt wordt i.f.v. de kerk, maar tevens i.f.v. aanliggende handels- en horecazaken.