



**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT VEURNE
GEMEENTE KOKSIJDE**

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN KOKSIJDE

OP : 20 februari 2017

**Tegenwoordig : L.Deltombe, voorzitter;
M.Vanden Bussche, burgemeester;
S.Anseeuw, eerste schepen;
D.Geersens, D.Dawyndt, A.Serpieters, L.Van Hove, R.Gantois,
schepenen;
G.Delie, schepen OCMW-voorzitter (raadgevend lid);
J.Loones, G.Decorte, P.Casselmann, F.Devos, A.Cavyn, C.Castelein ,
C. Bakeroot, I.Vancayseele, B.Dalle, E.Van Herck, H.Ghyselen,
G.Verhaeghe, R.Mouton, I.Vandekeere, P.Hillewaere, A.Hancke,
G.Vandenbroucke, raadsleden;
J.Stekelorum, secretaris**

**DE GEMEENTERAAD,
Bijeengeroepen overeenkomstig en ingevolge art. 19, 20 en 21 van het
gemeentedecreet**

22. VASTSTELLING GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR INPLANTING VAN GEBOUWEN.

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid op artikelen 42, §3 en 253 §1, 3°;

Gelet op de VCRO, meer bepaald artikel 2.3.2 §2;

Overwegende dat de gemeente Koksijde haar huidig uitzicht (vooral voor wat betreft de villawijken) dankt aan een oude verordening uit de jaren dertig waarin de bouwvrije strook van 5m was ingeschreven, dat dit in Oostduinkerke in een bouwverordening was opgenomen en in Koksijde in een politieverordening, dat in de loop der jaren de politieverordening regelmatig is aangepast waarbij die 5m bouwvrije zone uiteindelijk is verdwenen (maar wel nog werd toegepast), terwijl dit in Oostduinkerke na de fusie wel nog verordenend is blijven bestaan;

Overwegende dat er dus louter op basis van deelgemeente andere voorschriften gelden, waar dit elke ruimtelijke motivering mist; dat met deze verordening dus een kader wordt geschept dat in de hele gemeente zal worden toegepast in navolging van het gehanteerde beleid, met dien verstande dat geldende verkavelingsvoorschriften of voorschriften van BPA's en RUP's blijven gelden;

Overwegende dat, rekening houdend met het feit dat de perceelsoppervlakte binnen de gemeente door de schaarste aan bouwgronden het laatste decennium sterk is afgenomen (grote percelen worden verkaveld), het gemeentebestuur het niet wenselijk vindt om de ruime vrijstellingsnormen op Vlaams niveau hier in dezelfde mate globaal toe te passen, dat het in die zin aangewezen is om de oppervlakte te beperken en dus de vrijstelling te laten spelen op een kleinere oppervlakte waarbij grotere bijgebouwen aan een beoordeling onderhevig blijven indien deze op minder dan 5m van de perceelsgrenzen worden voorzien;

Overwegende dat de ontwerp-verordening een heel traject heeft doorlopen en een aantal keer is bijgestuurd;

Overwegende het advies van de gecoro van 25/05/2016, dat het college van burgemeester en schepenen gedeeltelijk op dit advies is ingegaan wat betreft de definities, maar de inhoudelijke aanpassingssuggesties niet volgt om te vermijden dat de reglementering nodeloos ingewikkeld wordt enerzijds, en om te vermijden dat er allerhande functies in bijgebouwen worden voorzien die daar niet in thuishoren;

Overwegende dat advies is gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar per aangetekende zending van 30/11/2016, dat geen advies is ontvangen en dat dus aan de adviestermijn kan worden voorbijgegaan;

Gehoord schepen Dawyndt die verwijst naar het opzet van deze verordening, met name het actualiseren en coördineren van de bestaande regelgeving en ook verwijst naar de toelichting op de gemeenteraadscommissie

BESLUIT: goedgekeurd met unanimitéit

Art. 1: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zoals in bijlage toegevoegd aan dit besluit, wordt vastgesteld.

Art. 2: Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de Deputatie van West-Vlaanderen ter goedkeuring, aan de Vlaamse Regering en aan de gemeentelijke financiële dienst en dienst stedenbouw

Gedaan te Koksijde in zitting datum als boven.

Namens de leden van de raad.

De secretaris,
get. J. Stekelorum

De voorzitter,
get. L. Deltombe

De secretaris,

De voorzitter,

Joeri STEKELORUM

Luc DELTOMBE

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De gemachtigde beambte
(art. 126 G.W. en art. 45 B.W.)

Secretaris,
Joeri STEKELORUM

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen (Vastgesteld door de gemeenteraad dd. 20/02/2017)

Motivatie tot opmaak

In 1976 zijn de gemeenten Koksijde en Oostduinkerke gefusioneerd tot de huidige gemeente Koksijde. Voordien waren het twee autonome gemeenten met elk hun reglementering. Zo was er in Koksijde een bouwreglement (1936) en in Oostduinkerke een bouwverordening (1933) dat gold voor hun respectievelijke grondgebied. Het bouwreglement van Koksijde was geen verordening in de stedenbouwkundige zin van het woord en werd in de loop van de jaren al verschillende keren gewijzigd en geactualiseerd. De bouwverordening van Oostduinkerke daarentegen was wel een stedenbouwkundig instrument en kon niet zo eenvoudig worden aangepast met als gevolg dat dit nog steeds geldt voor de deelgemeente Oostduinkerke (niet Wulpen aangezien Wulpen pas in 1970 is gefusioneerd met Oostduinkerke).

Dit betekent dat voor bijvoorbeeld het plaatsen van een tuinhuis op minder dan 5m van de perceelsgrens in Oostduinkerke altijd een vergunning noodzakelijk is met openbaar onderzoek. Dit staat wel erg veraf van de mogelijkheden die elders in Koksijde (en andere gemeenten) gelden op basis van het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering. Met deze verordening wil het gemeentebestuur de algemene randvoorwaarden op haar hele grondgebied gelijkstellen, even abstractie makend van geldende verkavelingen/BPA's en RUP's. Bovendien omvat de oude verordening nog heel wat artikels die ondertussen door andere regelgeving op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau is geregeld en die dus kunnen worden opgeheven. Om die ongelijkheid op het grondgebied en de achterhaalde passages uit de oude verordening weg te werken en tegelijk de bepalingen te actualiseren wordt deze nieuwe verordening opgemaakt.

Het uitgangspunt is wel het houden van de ruime tuinzone van 5m rondom de vrijstaande woningen mits nuance voor de ondertussen gangbare bijgebouwen zoals carport en tuinhuis, en dit voor het hele grondgebied van de gemeente Koksijde. Rekening houdend met het feit dat de perceelsoppervlakte binnen de gemeente door de schaarste aan bouwgronden het laatste decennium sterk is afgenomen (grote percelen worden verkaveld) vindt het gemeentebestuur het niet wenselijk om de ruime normen op Vlaams niveau hier in dezelfde mate globaal toe te passen. In die zin lijkt het aangewezen om de oppervlakte te beperken en dus de vrijstelling te laten spelen op een kleinere oppervlakte waarbij grotere bijgebouwen aan een beoordeling onderhevig blijven.

Advies Gecoro dd.25/05/2016

De gecoro geeft een globaal gunstig advies mits:

- enkele bijsturingen met betrekking tot definities: voortuin, veranda, meergezinswoning
- wat met cohousing, ...
- onduidelijkheden omtrent de zone tussen de achteruitbouwlijn en de voorgevel: gelden hier beperkingen?
- Meer mogelijkheden voor grotere percelen? Op grotere percelen is de draagkracht ruimer waardoor de oppervlakte misschien kunnen worden bijgestuurd voor bijgebouwen?
- Afstanden tot perceelsgrenzen voor meergezinswoningen mee laten toenemen met aantal bouwlagen en/of aantal woonegelegenheden?
- Ook vrijstaand bijgebouw mogelijk maken bij meergezinswoningen maar enkel in functie van het hele gebouw (dus niet voor één of enkele appartementen)

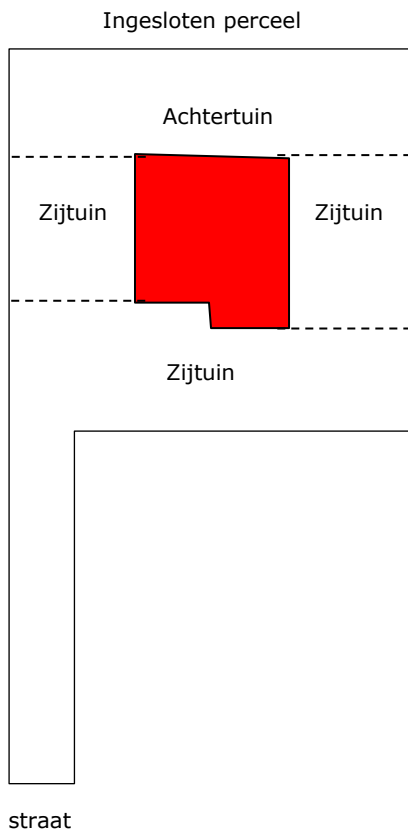
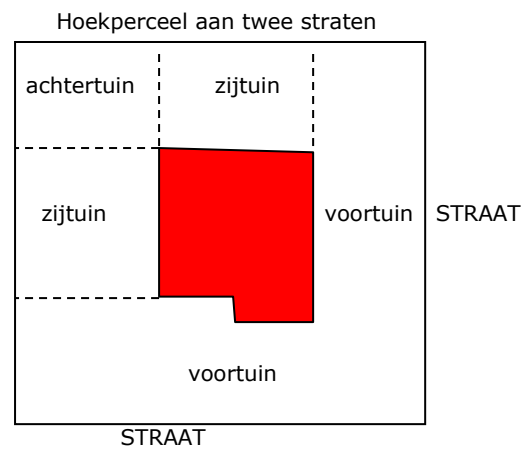
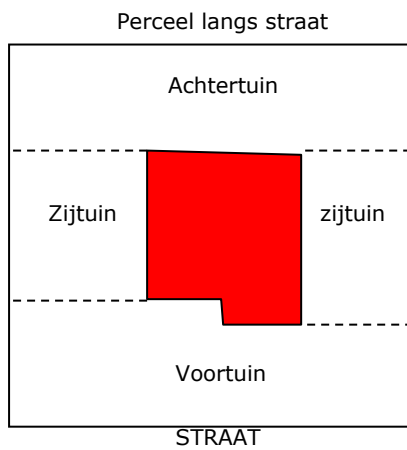
Het College van burgemeester en schepenen heeft de verordening bijgestuurd voor wat betreft een aantal definities maar gaat niet in op de suggesties om grotere bijgebouwen toe te laten voor grotere percelen (grotere percelen hebben al meer mogelijkheden binnen de bouwzone), noch om de afstand tot de perceelsgrenzen te laten variëren met het aantal bouwlagen/woonegelegenheden daar dit de verordening nodeloos complex zou maken. Een bijgebouw bij meergezinswoning moet kunnen maar enkel in functie van fietsenstalling en enkel gemeenschappelijk ten behoeve van het hele gebouw.

Verder wordt nog specifiek een bepaling toegevoegd met betrekking tot de helling van de inrit naar eventuele ondergrondse garages in het kader van zichtbaarheid/veiligheid.

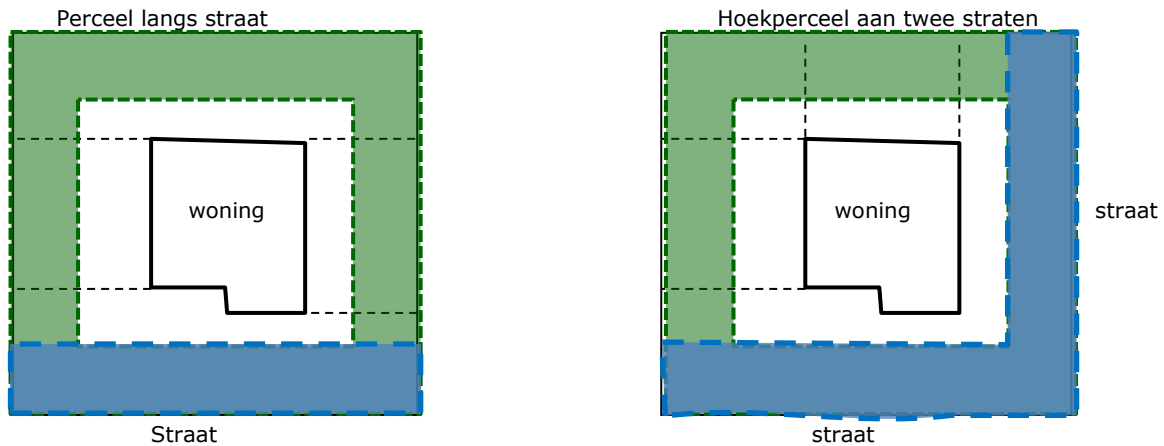
Besluit:

Artikel 1 Definities

- 1.1 Voorgevellijn: de lijn gevormd door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed
- 1.2 Voortuin: gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofgebouw ligt (bepaald door de inplanting van de woning)
- 1.3 Zijgevel: gevel aan de zijkant van het hoofgebouw
- 1.4 Zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt (bepaald door de inplanting van de woning). Achtergevel: gevel die geen voor- of zijgevel is
- 1.5 Achtertuin: tuingedeelte van het goed dat geen voor- of zijtuin is (bepaald door de inplanting van de woning)



- 1.6 Achteruitbouwzone: de grens tussen privédoorn en openbaar doorn/doorn met openbaar karakter die moet worden gerespecteerd voor het optrekken van hoofdvolumes (op onderstaande figuur blauw ingekleurd).
- 1.7 Achteruitbouwlijn: uiterste bouwlijn, rekening houdend met de vooropgestelde achteruitbouwzone (bepaald door opgelegde norm)
- 1.8 Bouwkader: het gedeelte van het perceel waarbinnen het hoofdgebouw moet worden ingeplant, rekening houdend met de vooropgestelde achteruitbouwzone enerzijds, en de te respecteren afstanden voor het hoofdgebouw (afhankelijk van de functie) zoals bepaald in art. 3 van deze verordening anderzijds (witte zone op onderstaande figuren)



- 1.9 eengezinswoning: gebouw dat afzonderlijk functioneert ten behoeve van de huisvesting van één gezin. Zorgwonen valt hier decretaal gezien ook onder.
- 1.10 Koppelwoning: maximum twee horizontaal aaneengeschakelde eengezinswoningen met één verticale vlak van elkaar te scheiden: gemene muur als enige gemeenschappelijk element
- 1.11 Meergezinswoning: gebouw dat dient ter onafhankelijke huisvesting van minstens twee gezinnen/huishoudens, niet zijnde koppelwoning (dus ook een gebouw met bijvoorbeeld twee gestapelde afzonderlijk functionerende woonegelegenheden met afzonderlijke inkom wordt beschouwd als meergezinswoning, alsook een cohousing niet in zorg-situaties)
- 1.12 Bijgebouw: vrijstaande of aangebouwde overdekte constructie aan het hoofdgebouw, bestaand uit maximum 1 bouwlaag
- 1.13 Veranda: aangebouwd bijgebouw hoofdzakelijk in glas
- 1.14 Carport: constructie in functie van het overdekt stallen van een wagen, bestaande uit een afdak (al dan niet ondersteund door palen), zonder wanden; of indien geplaatst tegenaan de woning driezijdig open. Een combinatie met tuinhuis is mogelijk in welk geval de constructie minstens tweezijdig open moet zijn mits tegen de woning ingeplant, driezijdig open indien vrijstaand.
- 1.15 Ondergrondse constructies: volumes die zich volledig onder maaiveld bevinden. Alle volumes die zich dus niet volledig onder het maaiveld bevinden worden beschouwd als bovengrondse constructies.

Artikel 2 Toepassingsgebied

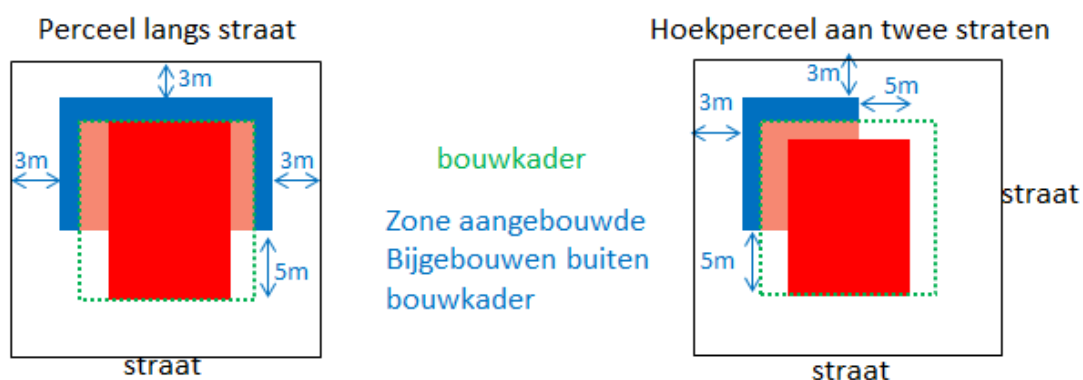
- 2.1 Deze verordening is enkel van toepassing op percelen met gebouwen waarbinnen de hoofdbestemming wonen is (dus voor minstens 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw).
- 2.2 De verordening geldt voor nieuwbouw, alsook voor verbouwing/uitbreiding van gebouwen met bovenstaande functie
- 2.3 De verordening geldt voor herbestemming van gebouwen: de inplantingsvoorschriften van de nieuwe bestemming moeten worden gerespecteerd bij bestemmingswijziging (vb wijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning kan enkel indien de betreffende eengezinswoning op minstens 6m van de perceelsgrenzen is ingeplant (onder voorbehoud van de verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en andere voorschriften)

Artikel 3 Inplanting van hoofdgebouw

- 3.1 Voor het bouwen van een eengezinswoning of koppelwoning en voor het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning/koppelwoning moet voor het hoofdvolume een afstand van minimum 5m worden gerespecteerd ten aanzien van alle perceelsgrenzen, behalve ingeval van koppeling/aaneengesloten bebouwing en behalve indien de bestaande bebouwing/omgevende bebouwing zo is opgevat dat deze op de rooilijn is gebouwd.
- 3.2 Voor het bouwen van een meergezinswoning geldt een afstand van minstens 6m ten aanzien van de perceelsgrenzen, behalve ingeval van aaneengesloten bebouwing of indien de omgeving zo is opgevat dat op de rooilijn is gebouwd.
- 3.3 Voor ingesloten percelen moet ten aanzien van alle perceelsgrenzen een afstand van minstens 8m te worden gerespecteerd voor het hoofdgebouw, behalve indien het gabariet beperkt blijft tot één bouwlaag afgewerkt met plat dak. In dat geval geldt een afstand van minstens 5m.
- 3.4 In beperkte mate kunnen geveluitbouwen worden voorzien buiten het bouwkader mits deze:
- zich op minstens 3m boven het maaiveld situeren
 - mits architecturale meerwaarde
 - mits grotendeels transparant
 - max. over 0.6m diepte voor uitbouwen binnen beschermd volume, max. 1.2m diepte voor balkons

Artikel 4 Inplanting van aangebouwde bijgebouwen

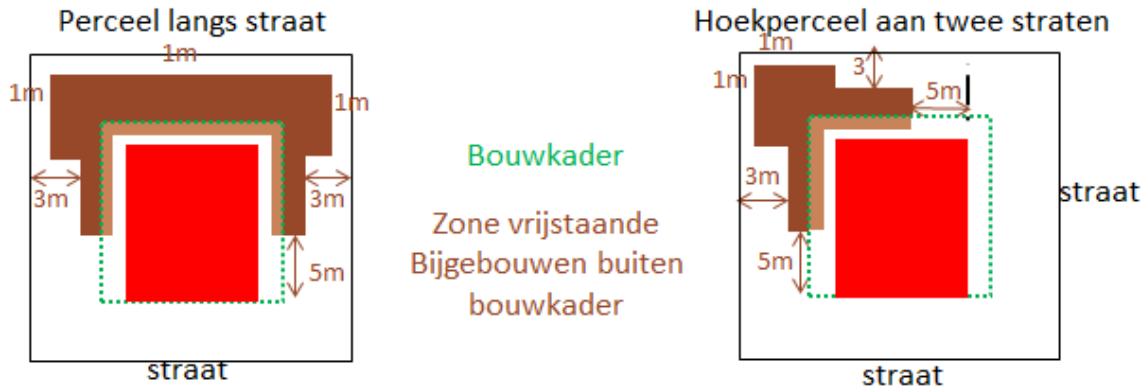
- 4.1 Aangebouwde bijgebouwen zijn enkel toegestaan bij eengezinswoningen en koppelwoningen, niet bij meergezinswoningen
- 4.2 Aangebouwde bijgebouwen moeten een transparant karakter hebben in functie van het behoud van de openheid van de bebouwing indien deze buiten het bouwkader worden voorzien zoals gedefinieerd in art. 1.8. (cfr. carport, veranda)
- 4.3 Voor aangebouwde bijgebouwen geldt een afstand van 5m ten aanzien van de voorgevellijn en 3m ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen indien deze buiten het bouwkader worden voorzien zoals gedefinieerd in art. 1.8.
- 4.4 Voor carport/overdekt terras kan een afstand van 2m ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens volstaan.



Artikel 5 Inplanting van vrijstaande bijgebouwen

- 5.1 Vrijstaande bijgebouwen zijn enkel toegestaan bij eengezinswoningen en koppelwoningen, niet bij meergezinswoningen
- 5.2 Uitzonderlijk kan bij meergezinswoningen parkeervoorzieningen worden toegelaten als bijgebouw mits ruimtelijk aanvaardbaar en alleen indien dit zo is voorzien in een RUP/BPA of verkaveling. Per perceel mag max. één gemeenschappelijk bijgebouw, zijnde een gemeenschappelijke fietsenberging in functie van de hele site, worden voorzien,
- 5.3 Vrijstaande bijgebouwen kunnen in de zijtuin worden voorzien op minstens 3m van de perceelsgrens en minimum 5m voorbij de voorgevellijn, in de achtertuin op minstens 1m van de perceelsgrenzen of tegenaan een bestaande scheidingsmuur

- 5.4 Per perceel is maximum 1 vrijstaande bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 15m², eventueel aangevuld met een overdekt, maar open gedeelte van nog eens max. 15m² (minstens langs 2 zijden open). Voor carports is de oppervlakte beperkt tot max. 21m².
- 5.5 Vrijstaande bijgebouwen staan op minstens 1m afstand van het hoofdgebouw



Artikel 6 Bepalingen voor bijgebouwen allerhande

- 6.1 De totale oppervlakte van bijgebouwen (aangebouwd en vrijstaand) buiten het bouwkader mag max. 40m² bedragen
- 6.2 De randvoorwaarden zoals opgesomd in artikel 4 en 5 zijn enkel van toepassing voor zover de betreffende constructies buiten het bouwkader van het hoofdgebouw worden voorzien

Artikel 7 Inplanting van ondergrondse constructies

- 7.1 Voor ondergrondse constructies moet een afstand van minstens 3m worden gehouden ten aanzien van de perceelsgrenzen, waarbij wel rekening moet gehouden worden met mogelijk strengere eisen door andere sectorale regelgeving.
- 7.2 De constructie voor de inrit mag tot op 1m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden voorzien met dien verstande dat de afstand waarover dit voorkomt tot een minimum wordt beperkt en dat de inrit zo snel mogelijk wordt overdekt
- 7.3 Inritten naar ondergrondse garage hebben een helling van max. 4% over de eerste 5m vanaf de rooilijn. Het gedeelte van de inrit op openbaar domein dient af te wateren naar de openbare berm of de hemelwaterriolering.
- 7.3 Nutsvoorzieningen vallen niet onder dit artikel (hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, leidingen, ...)

Artikel 8 Parkeerplaatsen

- 8.1 Parkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de zijtuin
- 8.2 Parkeerplaatsen mogen zich niet voor de achteruitbouwlijn van de voorgevel situeren
- 8.3 De totale verharding van parkeerplaatsen buiten het bouwkader mag max. 30m² groot zijn (excl. strikt noodzakelijke toegangen)

Artikel 9 Uitzonderingsbepalingen

- 9.1 Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan het college van burgemeester en schepenen uitzonderlijk met redenen omklede afwijkingen toestaan op de inplantingsbepalingen
- 9.2 Bepalingen van goedgekeurde verkavelingen, BPA's en RUP's primeren op deze verordening.
- 9.3 Bepalingen van hogere beleidsniveaus en sectorale wetgeving primeren voor zover huidige verordening daarmee in strijd zou zijn.

Artikel 10 strijdige bepalingen

- 10.1 Met deze verordening wordt de oude bouwverordening van Oostduinkerke zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 07/01/1933 opgeheven

Artikel 11 Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

- 11.1 De verordening treedt in werking 14 dagen na de dag van publicatie van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad
- 11.2 De verordening is van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen ingediend vanaf de dag van de inwerkingtreding van de verordening