

**Provincie West-Vlaanderen**  
**GEMEENTE KOKSIJDE**  
**DEELGEMEENTE KOKSIJDE**

**Stedenbouwkundige voorschriften**  
**ONTWERP**

**GRUP DORP KOKSIJDE**

Gedeeltelijke herziening van het BPA nr.9 Dorp  
MB 06.05.1985 – nr.2.24\_7\_3

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie  
van de Provincie West-Vlaanderen houdende  
goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
"Dorp Koksijde" (Koksijde)

Goedkeuringsbeslissing met ref. : 7/PPD/2003-15-BD  
Brugge, 20 februari 2003

De Provinciegriffier,  
Hilaire Ost

De Gouverneur-Voorzitter,  
Paul Breyne

Publicatie Belgisch Staatsblad : 25/04/2003

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**

**Afdelingshoofd**

**Ruimtelijk planners**

Geert Sanders

Mark Geldof

Jan Van Coillie

**Wijzigingen**

aangepast n.a.v. plenaire vergadering, openbaar onderzoek, gecoro en gemeenteraad

**opgemaakt op 24/10/2002**

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **10 juni 2002**

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
GRUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **1 juli 2002 tot 30 augustus 2002**

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering van **14 oktober 2002**

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

- Binnen onderhavig plandocument dient een bindend advies gevraagd te worden aan de militaire overheid voor alle natuurlijke en kunstmatige hindernissen die volgende grenzen overschrijden (zie cartografische aanduiding op het bestemmingsplan):
  - Ten oosten van de luchterfdienstbaarheidslijn: vanaf een hoogte van 11 meter boven het maaiveld
  - Ten westen van de luchterfdienstbaarheidslijn: vanaf een hoogte van 20 meter boven het maaiveld
- In de tabelvorm bij de betrokken bestemmingszones hebben enkel de 'stedenbouwkundige voorschriften' en 'tolerantie en toetsingscriteria' 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 geval van stopzetting van activiteiten moet de in het plan voorziene bestemming gerealiseerd worden en in geval van uitbreiding of herbouwen moeten de numerieke voorschriften van het GRUP worden gevolgd (niet ingeval van verbouwen).
- In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen en/of jeugdinfrastructuur 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 max 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.
- Ingeval van nieuwbouw dienen de voorzieningen voor lucht- aanvoer 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.
- 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 en karakter van Koksijde-dorp.
  - 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 geleding primeren. Evenwel kan een horizontale detailarticulatie aanwezig zijn. Zeer veel aandacht dient besteed aan de detaillering van het gevelvlak.
  - Terrasleuning en zonnepanelen zullen met gevoel voor detail worden ontworpen. Op de voorgevel zijn glazen of kunststoffen zichtschermen verboden.
  - Het kleurenpalet 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 668/1 dd 08/04/1998 – verkaveling Myny.
  - Lot 7 van de verkaveling V 71/214 (t.h.v. de Noordstraat).
- De bovenvermelde verkavelingvergunning VK 668/1 dd 08/04/1998 – verkaveling Myny (t.h.v. de Kerkstraat) en lot 7 van de verkaveling V 71/214 (t.h.v. de Noordstraat) worden vernietigd door de inwerkingtreding van onderhavig GRUP.

## Gemeenschappelijke definities

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

### Bouwhoogtebepalingen

- Max aantal bouwlagen: ofwel grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, ofwel aangegeven in de betrokken bestemmingszone.
- 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.

Inplantingsaspecten 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 garagetoegangen 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 max. 0.40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
2. hellend terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt min 0.40 meter en max. 2.99 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
3. grote terreinverschillen: gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3.00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

*Bepalen van het peil gelijkvloers:*

1. vlak terrein: peil gelijkvloers max. 0.40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.
2. hellend terrein: peil gelijkvloers=gemiddeld peil van het perceel, maar max. 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 max 3.00 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 max. 0.50 meter. Een hoogteplan dient bij de bouwaanvraag gevoegd. De hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0.50 meter aan te geven.

- Aanduiding perspectief beëindigingpunten: het betreft gebouwen die omwille van hun strategische ligging en architecturale kwaliteiten beeldbepalend zijn in Koksijde dorp. Het behoud van deze gebouwen staat voorop. Bij nieuwbouw dient het ontwerp te getuigen van dezelfde architecturale kwaliteit en uitstraling. Hierbij kan beroep gedaan worden op de tolerantiebepalingen.

- Aanduiding straatbeeld ondersteunende bebouwing: deze symbolische aanduiding (is geen verplichte bouwlijn) geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken.

- Te realiseren inwendige wegencracé met binnenplein: de pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een ontsluiting dient voorzien te worden, eventueel overbouwd. De breedte van de wegenis is beperkt. Bij de aanleg van de wegenis dient rekening gehouden te worden met het behoud van het kapelletje. Deze wegenis staat enkel i.f.v. lokaal verkeer. Het aangeduide binnenplein staat in relatie tot de aanliggende zone voor natuurontwikkeling. Bij het ontwerp van dit binnenplein dient een zachte overgang gemaakt te worden tot deze aanliggende zachte functie. Het binnenplein dient mede vorm te krijgen door aanpalende kleinschalige bebouwing en verharding.

- Open ruimte zicht: de pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft het open venster aan naar het open agrarisch gebied. Zowel beplanting als constructies dienen deze openheid en visuele relatie te ondersteunen.

- Overgang tussen harde en zachte bestemming: deze aanduiding geeft aan dat tussen het uitgesproken onbebouwde natuurlijke landschap een zachte overgang gemaakt dient te worden tot de zones met 'harde' bestemmingen d.w.z. zones i.f.v. bouwen. Het kan geenszins de bedoeling zijn te bouwen tot tegen deze randen.

## ZONE 1: ZONE CENTRUMGEBIED

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
	<p>De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies (diensten, jeugdinfrastructuur, detailhandel, kantoren, hotels, horeca met uitsluiting van dancing en lunapark) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.</p> <p>In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie. Elke woongelegenheden moet voorzien zijn van een min gevelbreedte van 4 meter en een min bruto vloeroppervlakte hebben van 80 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Inzake min gevelbreedte en min bruto vloeroppervlakte kan een tolerantie worden toegelaten indien de bestaande perceelsbreedte kleiner is dan 4 meter.</p>	<p>Bestemmingsbepalingen binnen het dakvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen het dakvolume mogen woonverblijven ingericht worden. In het dakvolume kan max één bouwlaag ondergebracht worden.</li> <li>- Dit dakvolume dient in hoofdzaak om alle technische voorzieningen (zoals lift-, ventilatie-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, met uitzondering van een schouwvolume.</li> </ul>

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

<b>2.1 inplanting</b>	<p>Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u>: het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de rooilijn is in principe verplicht, tenzij op het bestemmingsplan een verplichte bouwlijn is aangeduid.</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u>: ofwel 0.00 meter ofwel min 5 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>de achterkavelgrens</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers: ofwel 0.00 meter, ofwel min 2 meter</li> <li>- op de verdiepingen: min 3 meter</li> </ul>	<p>Inzake plaatsen tot de rooilijn kan een beperkte tolerantie worden toegelaten indien, gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.</p> <p>Indien de afstand tot de zijkavelgrens 0.00 meter bedraagt dient ter hoogte van de zijkavelgrens steeds aangesloten te worden.</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>Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten en halfopen bebouwing van deze multifunctionele zone gerespecteerd blijft.</p> <p>Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot op de rooilijn.</p> <p>De beperkte tolerantie t.o.v. de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot min 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden i.p.v. de voorziene afstand van min 5 meter.</p>
-----------------------	---	---	---

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.2 bezetting</b>	<p>De max toegelaten bezetting <u>bij uitsluitend woonbestemming</u>, wordt afhankelijk van de perceelsoppervlakte als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone minder dan 300 m2 bedraagt</li> <li>- 60% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone meer dan 300 m2 en minder dan 600 m2 bedraagt</li> <li>- 50% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone meer dan 600 m2 bedraagt</li> </ul> <p>De max toegelaten bezetting <u>bij niet woonbestemming</u>, wordt afhankelijk van de perceelsoppervlakte als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone minder dan 300 m2 bedraagt</li> <li>- 90% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone meer dan 300 m2 en minder dan 600 m2 bedraagt</li> <li>- 80% indien de perceelsoppervlakte in de bestemmingszone meer dan 600 m2 bedraagt</li> </ul>	<p>In geval de hier opgelegde bezetting niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand, kan de bezetting hoger bedragen indien kan aangetoond worden dat voldoende woonkwaliteit gewaarborgd blijft.</p> <p>In geval de hier opgelegde bezetting niet kan geëerbiedigd worden gelet op het specifieke karakter (meerwaarde voor de totaliteit van het dorp) van de handels- of horecazaak kan een beperkte tolerantie worden toegelaten voor zover de woonbestemming niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	
<b>2.3 bouwhoogte</b>	<p>Ofwel bedraagt het toegelaten aantal bouwlagen 2 bouwlagen (zie bestemmingsplan).</p> <p>Ofwel bedraagt het toegelaten aantal bouwlagen 3 bouwlagen (zie bestemmingsplan).</p> <p>De toegelaten bouwhoogte op het gelijkvloers, na de bouwdiepte van 12 meter is beperkt tot max 1 bouwlaag.</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 bouwhoogte op het gelijkvloers na 12 meter kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing op de naburige percelen.</p>	<p>Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7 meter en de nokhoogte 13 meter bedragen.</p> <p>Bij 3 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 10 meter en de nokhoogte 16 meter bedragen.</p> <p>De toegelaten bouwhoogte op het gelijkvloers, na de bouwdiepte van 12 meter is als volgt bepaald: max hoogte bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen 3 meter boven het referentiepeil. Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een max hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een max van 5 meter boven het referentiepeil.</p>



	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.4 bouwdiepte</b>	<p>De bouwdiepte <u>op het gelijkvloers</u> is vrij.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte <u>op de verdiepingen</u> is beperkt tot 12 meter.</p> <p>Buiten het toegelaten gabariet zijn in de voorzijde uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type toegelaten met een max uitbouwdiepte van 0.90 meter. De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de laterale perceelsgrens 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.</p> <p>Uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van min 2.50 meter hoog boven de grond.</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.</p> <p>Inzake de max uitbouwdiepte kan beperkt een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van de uitbouwconstructie (bijvoorbeeld boogvorm) en voor zover deze constructie een architecturale meerwaarde betekent.</p>	<p>De tolerantie inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot max 15 meter.</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>
<b>2.5 dakvorm</b>	<p>Voor de hoofdgebouwen zijn dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten.</p> <p>Dakterrassen en dakkapellen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert.</p> <p>Voor de bijgebouwen, palende aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg geldt hetzelfde voorschrift als voor de hoofdgebouwen. Voor de bijgebouwen, andere dan deze hierboven genoemd is de dakvorm vrij.</p>	<p>Het is toegelaten dat een deel van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving (evenwel i.f.v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.</p>	<p>De helling van de dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak op het peil van de kroonlijst dient begrepen te zijn tussen 40° en 60° ten opzichte van dit horizontale vlak. Het is toegelaten dat max 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm.</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
<b>2.6 inrichting</b>	<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>Doel is de straatwand op het gelijkvloers niet te laten verworden bestaande enkel uit voordeuren en garagepoorten. Dit geeft het straatbeeld een levensloze aanblik.</p>
<b>2.7 bijgebouwen</b>	<p>Afzonderlijke bijgebouwen dienen te bestaan uit max 1 bouwlaag. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min 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 max 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 (tuinhuisjes), bestaande uit max 1 bouwlaag, kunnen ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min 2 meter van de zij- en achterperceelsgrens 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 max toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:  Max hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen: 3 meter boven het referentiepeil.  Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een max hoek van 45°.  Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5 meter boven het referentiepeil. De dakvorm is vrij.</p>

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

Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
<p>Basisprincipe is dat de morfologie van dit dorpskernegebeuren gerespecteerd blijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld.</li> <li>- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen: geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</li> <li>- Uitbouwconstructies 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.</li> <li>- Uitragende kroonlijsten, sierlijsten, luifels, geprofileerde speklagen, beeldhouwwerk en ander ornamentiek, voor zover zij geen bijkomende bruikbare ruimte generen, kunnen toegelaten worden en voor zover deze door de vergunningsverlenende overheid positief worden ingeschat.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Inzake afsluitingen kan het gemeentebestuur bij de bouwvergunning volgende voorwaarden opleggen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de zij- en achterkavelgrenzen muurtjes in metselwerk en/of levende hagen</li> <li>- In de voortuinstroken zijn enkel harde afsluitingen met beperkte hoogte toegelaten en/of levende hagen</li> <li>- Alleen afsluitingen met levende hagen van max 2 meter hoogte</li> <li>- Mits onderling akkoord tussen betrokken buureigenaars kunnen als afsluiting houten panelen worden toegelaten. Deze panelen kunnen niet in voortuinstroken of langs de rooilijn worden opgericht (niet zichtbaar vanaf de openbare weg)</li> </ul>		

## ZONE 2: ZONE RESIDENTIEEL WOONGEBIED

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	De gronden zijn bestemd voor ééngesinswoningen. In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie. In bijkomende orde zijn toegelaten: diensten, vrije beroepen en kantoren.	De in bijkomende orde toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk is voor de woonomgeving en de privacy respecteert.	Het betreft een zone waar het wonen centraal staat in een groen kader met zowel open bebouwing als halfopen en gesloten bebouwing.

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u> : min 5 meter  Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u> : ofwel 0.00 meter ofwel min 5 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).  Plaatsing t.o.v. <u>de achterkavelgrens</u> : min 5 meter	Inzake plaatsing tot de rooilijn kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, indien het voorstel waarbij ingesprongen wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.  Indien de afstand tot de zijkavelgrens 0.00 meter bedraagt dient ter hoogte van de zijkavelgrens steeds aangesloten te worden.  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.	Basisprincipe is dat de morfologie van open bebouwing in deze woonbuurt gerespecteerd blijft.  De beperkte tolerantie t.o.v. de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot min 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden i.p.v. de voorziene afstand van min 5 meter. Deze tolerantie is enkel toegestaan voor beperkte constructies bestaande uit max 1 bouwlaag (bijvoorbeeld voor veranda uitbouwen).
<b>2.2 bezetting</b>	Bij gesloten en halfopen bebouwing: max 40% Bij open bebouwing: max 30%		
<b>2.3 bouwhoogte</b>	Max 2 bouwlagen		Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 5 meter en de nokhoogte 11 meter bedragen.
<b>2.4 bouwdiepte</b>	Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte (vanaf de voorbouwlijn) op het gelijkvloers max 18 meter en op de verdieping max 12 meter  Voor vrijstaande bebouwing is de bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping vrij.	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.  Voor zover de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting gerespecteerd worden en voor zover het voorstel zich inpast in de schaal en karakter van de onmiddellijke omgeving.	De tolerantie inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot max 15 meter.

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.5 dakvorm</b>	Voor alleenstaande bebouwing is de dakvorm vrij.  Bij gekoppelde woningen dient voor het hoofdgebouw ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebouwen éénzelfde 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.
<b>2.6 inrichting</b>	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 max ingericht te worden als tuin.		Max één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, normale tuinuitrusting, enz.  Een bijkomende parkeerplaats is enkel toegestaan mits voldoende met groen ingekleed t.o.v. de straat en aanpalenden.
<b>2.7 bijgebouwen</b>	Afzonderlijke bijgebouwen dienen te bestaan uit max 1 bouwlaag. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min 3 meter vrijgehouden te worden.  Open carports kunnen opgericht worden op min 10 meter uit de rooilijn en op min 2 meter van de perceelsgrenzen. Carports dienen aan min drie zijden open te zijn.	Kleine bijgebouwen (tuinhuisjes), bestaande uit max 1 bouwlaag, kunnen ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min 2 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden.	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.  Bijgebouwen moeten ten minste op 10 meter van de rooilijn verwijderd zijn.  Het max toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald: Max hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen: 3 meter boven het referentiepeil. Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een max 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

Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
<p>De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de direct omgeving en het straatbeeld.</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>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:</p> <p>Inzake afsluitingen kan het gemeentebestuur bij de bouwvergunning volgende voorwaarden opleggen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Op de zij- en achterkavelgrenzen muurtjes in metselwerk en/of levende hagen</li><li>- In de voortuinstroken zijn enkel harde afsluitingen met beperkte hoogte toegelaten en/of levende hagen</li><li>- Alleen afsluitingen met levende hagen van max 2.00 meter hoogte</li><li>- Mits onderling akkoord tussen betrokken buureigenaars kunnen als afsluiting houten panelen worden toegelaten. Deze panelen kunnen niet in voortuinstroken of langs de rooilijn worden opgericht (niet zichtbaar vanaf de openbare weg).</li></ul> <p>Ter hoogte van zone 6 'zone voor natuurontwikkeling' moeten de beplantingen (hagen) te bestaan uit streekeigen soorten (het plaatsen van coniferen is verboden).</p>		

## ZONE 3: BOUWVRIJE ZONE

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	<p>In de zone palend aan bestemmingzone 1 zijn gesloten terrassen en erker uitbouwconstructies toegelaten, dit enkel voor niet woonfuncties.</p> <p>In de zone palend aan bestemmingszone 2, 5 en 8 zijn gesloten terrassen en erker uitbouwconstructies niet toegelaten.</p>		<p>Deze zones zijn gelegen tussen de rooilijn en voorgevel van het hoofdgebouw. 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

<b>2.1 zone palend aan bestemmingszone 1</b>	<p>Gelijkvloerse uitbouwen t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten aanzien van de rooilijn dient steeds een minimale afstand van 1,35 meter vrij te blijven. Deze voorbouwconstructie kan zich max 3,65 meter tov de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw bevinden.</li> <li>- De uitbouw kan enkel ter hoogte van de bestaande voorgevel. De uitbouwconstructie kan slechts 1 bouwlaag bedragen.</li> <li>- Reclame dient ondergeschikt te worden aangebracht en moet in het geheel van de uitbouwconstructie ontworpen worden. De esthetische kwaliteiten van de straatwand dienen gewaarborgd te blijven.</li> </ul> <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>Waar geen groenaanplantingen voorzien worden en waar geen uitbouwconstructie opgericht worden dient deze zone gezien te worden als een verbreding van het openbaar domein.</p> <p>Het perceelsgewijze ritme van de straat dient gerespecteerd te worden.</p> <p>De hoogte van max 1 bouwlaag betekent een max hoogte van 3.50 meter.</p> <p>Dit betekent dat uit de opeenvolgende voorbouwconstructies duidelijk moet blijken hoe de structuur van de achterliggende bebouwing in elkaar zit.</p> <p>Bij het voorzien van handels- of horecavoorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw thv de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen.</p>
<b>2.2 zone palend aan bestemmingszones 2, 5 en 8</b>	<p>Minimum 50 % van de bestemmingszone dient voorzien van groenaanleg.</p>		

## ZONE 4: ZONE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstellingen van de gemeentelijke overheid. De huidige voorzieningen kunnen behouden en uitgebreid worden. In bijkomende orde zijn bergingen, parkeervoorzieningen en conciërgewoningen toegelaten.	Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende woonzone wordt teweeggebracht.	De gemeenschapsvoorzieningen hebben momenteel als functie kerk, kerkhof, containerpark en gemeentelijke werkplaatsen.

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u> : de inplanting van bouwwerken dient in hoofdzaak ingeplant nabij bestaande openbare wegenis.  Naar het zuidelijk gelegen agrarisch gebied (ter hoogte van de begraafplaats) moet een afbouw en openheid voorzien worden. Nabij de onmiddellijke omgeving van het beschermd monument van de Sint Pieterskerk is geen nieuwe grootschalige bebouwing binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.  Plaatsing t.o.v. <u>de zij- en achterkavelgrenzen</u> : ofwel 0.00 meter indien koppeling met een gelijkwaardig gebouw mogelijk is, ofwel minimum 5 meter behoudens de bestaande toestand.		Deze bebouwing dient met zorg uitgevoerd en dient het straatbeeld te ondersteunen.  De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft het open ruimte venster aan naar het open agrarische gebied.
<b>2.2 bezetting</b>	Maximum 70 %		
<b>2.3 volume</b>	Maximum <u>bouwdiepte</u> : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen. <u>Bouwhoogtebepalingen</u> : maximum kroonlijsthoogte 9 meter en maximum nokhoogte 13 meter; <u>Dakvorm</u> : de dakvorm is vrij.	Deze bouwhoogtebepaling is niet van toepassing op de kerk, hier is de bestaande hoogte van het kerkgebouw de maximum bouwhoogte.	



	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.4 inrichting</b>	<p>Beschermingsbesluit daterend van 11 april 1984 betreffende de St.-Pieterskerk (zie bijlage). Ingevolge deze bescherming 'Het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten' van toepassing is.</p> <p>Ten opzichte van het achterliggende open agrarisch gebied en rond het containerpark dient op eigen terrein een groenscherm aangelegd te worden bestaande uit streekeigen hoogstammige bomen en struiken.</p>		<p>Dit besluit impliceert dat er voorafgaand aan een bouwaanvraag een bindend advies vereist is van Monumenten en Landschappen. Onderhavig monument is gelegen in bestemmingszone 4 gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 20 % van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoosier. Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen beplanting.</p>
<b>3. VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>			
	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
	<p>Het betreft een zone waarbij het initiatief bij het gemeentebestuur zelf ligt. Het gemeentebestuur moet de voorziene bestemmingen (programmatische gegevens) kaderen binnen de nood aan gemeenschapsbehoeften voor de totaliteit van de gemeente.</p> <p>Het voorstel moet de totaliteit ondersteunen. Voor het geheel dient ruimtelijke kwaliteit nagestreefd te worden. Ten opzichte van zowel het open ruimte gebied, de straat (openbaar domein) als de woonomgeving dient het geheel kwaliteitsvol afgewerkt te worden.</p> <p>Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier.</p>		

## ZONE 5: ZONE VOOR HOTELSCHOOL

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Interpretatieregels
De gronden zijn bestemd voor onderwijs in de algemene betekenis en specifiek ifv het hotelwezen, praktijkrestaurant, internaat en aanverwante diensten. In bijkomende orde zijn bergingen, parkeervoorzieningen, sportinfrastructuur, directeurwoning en een conciërgewoning toegelaten.		

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u> : min 5 meter  Plaatsing t.o.v. <u>de zij- en achterkavelgrenzen</u> : ofwel 0.00 meter indien koppeling met een gelijkwaardig gebouw mogelijk is, ofwel minimum 5 meter behoudens de bestaande toestand. Ter hoogte van de zone voor natuurontwikkeling dient de bouwrijke afstand minimum 5 meter te bedragen behoudens de bestaande toestand.		Ter hoogte van de zone voor natuurontwikkeling dient op eigen terrein de nodige streekeigen beplantingen voorzien te worden ten einde een zachte overgang te voorzien naar dit open gebied.
<b>2.2 bezetting</b>	Maximum 40 %		
<b>2.3 volume</b>	Maximum <u>bouwdiepte</u> : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen. <u>Bouwhoogtebepalingen</u> : maximum kroonlijsthoogte 9 meter en maximum nokhoogte 15 meter; <u>Dakvorm</u> : de dakvorm is vrij.	Deze bouwhoogtebepaling is niet van toepassing op de bestaande bebouwing, hier is de bestaande hoogte de maximum bouwhoogte.	
<b>2.4 inrichting</b>	Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 30 % van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Het bestaande reliëf dient maximaal behouden te worden.		Maximum 30% van de zone mag verhard worden (wegenis, parking, sportinfrastructuur,...)

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

Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
<p>De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld.</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>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.</p> <p>Ten opzichte van zowel de zone voor natuurontwikkeling, de straat (openbaar domein) als de woonomgeving dient het geheel kwaliteitsvol afgewerkt te worden. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier.</p>		

<b>ZONE 6 : ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING</b>		
<b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>		
Stedenbouwkundige voorschriften		
Zone voor natuurontwikkeling. Het duinreliëf en beplanting, in het bijzonder waardevolle houtkanten, dienen behouden te blijven. Een beperkte vorm van recreatief medegebruik in de vorm van een fiets- en voetgangerspad is toegelaten, dit enkel tussen de zone 10 'inbreidingszone' en de zone 13 'projectzone i.f.v. sociale huisvesting'.		Het betreft een cultuurhistorische waardevolle houtkant die geplant is op een steile duinhelling met een reliëfverschil van zo'n 5 tot 8 meter.
<b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN EN BEHEERSMAATREGELEN</b>		
<p>In deze zone is elke vorm van bebouwing verboden. Enkel een beperkte vorm van verharding is toegelaten in functie van een voet- en/of fietsweg, dit enkel tussen de zone 10 'inbreidingszone' en de zone 13 'projectzone i.f.v. sociale huisvesting'. Een voet- en/of fietsweg kan niet voorzien worden ter hoogte van de plaatsen met de hoogste reliëfwijziging.</p> <p>De aanleg van het pad dient te worden opgenomen in een bindend beplantingsplan. Voor het pad moet gebruik gemaakt worden van kleinschalige of waterdoorlatende materialen (kasseien, dolomiet, schelpen...).</p> <p>Nieuwe aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p> <p>Met uitzondering van de deelzone waar een wandel- en fietspad kan gerealiseerd worden, is in deze zone enkel het snoeien van de streekeigen beplanting toegelaten.</p> <p>De gemeente zal instaan voor de verwerving van betreffende gronden, dit evenwel gefaseerd.</p>		<p>Het behoud en versterking van het reliëf en beplanting staat voorop.</p> <p>De conceptie van het voet- en/of fietsweg dient zodanig te zijn dat een inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd.</p> <p>De breedte van het voet- en fietspad kan maximum 1.50 meter bedragen.</p> <p>Voor de verwerving van de gronden wordt een onteigeningsplan opgemaakt.</p>

## ZONE 7: ZONE OPENBARE WEGENIS

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### Stedenbouwkundige 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.

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.

Over de volle lengte van de bestemmingszone is een verharde rijstrook verplicht van ten minste 3 meter breedte. De aard van de verharding is vrij, op voorwaarde dat een normale doorgang met voertuigen mogelijk is. Het niet-verharde gedeelte mag beplant worden met groen.

Binnen de bestemmingszone openbare wegenis worden 2 deelzones onderscheiden gelet op hun specifiek karakter en functie:

#### 2.1 openbare wegenis type wijkverzamelweg

Het betreft de hoofdas van Koksijde dorp : de Noordstraat, Kerkstraat en Galloperstraat. Deze wegenis staat ifv lokaal verkeer en als verzamelweg van de hierop uitkomende woonstraten. Deze wegenis dient het centrale dorpsgebeuren te ondersteunen met onder meer geëigende materialen en groenaanplantingen. Specifieke aandacht dient besteed aan de fietser (als onderdeel van de fietsas zoals aangegeven in het GRS).

#### 2.2 openbare wegenis met verblijfskarakter

Deze wegenis staat zowel ifv het wonen, als secundaire toegang tot de hotelzone en als toegang tot de zone gemeenschapsvoorzieningen en agrarisch gebied. Deze wegenis staat volledig ifv lokaal verkeer. Deze wegenis dient in ruimtelijk opzet beperkt gedimensioneerd te worden, streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

De weg tussen de zone 4 gemeenschapsvoorzieningen en zone 7 agrarisch gebied dient aan beide zijden beplant te worden met een doorgroeiende streekeigen beplanting.

## ZONE 8: AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN MET NABESTEMMING CENTRUMGEBIED

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften	Interpretatieregels
<p>De ambachtelijke activiteiten kunnen behouden worden en uitgebreid voor zover de eraan verbonden gevaar risico's en hinder (lawaai, geur, stof, ...) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf.</p> <p>In bijkomende orde kan handel en kantoren voorzien worden. Een bedrijfswoning dient ruimtelijk geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en palen aan de rooilijn.</p>	<p>Het betreft een bestaand ambachtelijk bedrijf gelegen langs de Houtsaegerlaan.</p>

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	<p>Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u>: min 5 meter</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>de zij- en achterkavelgrenzen</u>: ofwel 0.00 meter indien koppeling met een gelijkwaardig gebouw mogelijk is, ofwel minimum 5 meter.</p>	<p>Inzake plaatsing tot zijkavelgrens kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, dwingend karakter, beperkte meerwaarde en woonkwaliteit.</p>	<p>De beperkte afwijking tov de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden ipv de voorziene afstand van minimum 5 meter.</p>
<b>2.2 bezetting</b>	Maximum 80 %		
<b>2.3 volume</b>	<p>Maximum <u>bouwdiepte en bouwhoogte</u> : de bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen. Binnen de eerste 12 meter tov de bouwlijn maximum 2 bouwlagen. Daarachter wordt de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag.</p> <p><u>Dakvorm</u> : er dient op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze aangesloten te worden tegen bestaande wachtgevels vooraan.</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>Bij twee bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7 meter en de nokhoogte 13 meter bedragen.</p> <p>De tolerantie inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 15 meter.</p> <p>De toegelaten bouwhoogte op het gelijkvloers, na de bouwdiepte van 12 meter is als volgt bepaald : maximum hoogte bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen 3 meter boven het referentiepeil. Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximum hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 5 meter boven het referentiepeil.</p>

<b>3. VOORSCHRIFTEN MBT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT - NABESTEMMING</b>		
Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
Inzake de beheersmaatregelen verwijzen we naar de beheersmaatregelen zoals geformuleerd in bestemmingszone 1 centrumgebied. Inzake <u>nabestemming</u> is volgende bepaling van toepassing : indien de bestaande ambachtelijke activiteit zich stopzet, zijn de voorschriften van de bestemmingszone 1 centrumgebied van toepassing.		

<b>ZONE 9: CENTRUMGEBIED MET NABESTEMMING GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		
<b>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>		
Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
De voorschriften van de bestemmingszone 1 centrumgebied zijn van toepassing.		
<b>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN EN BEHEERSMAATREGELEN</b>		
Inzake de beheersmaatregelen verwijzen we naar de beheersmaatregelen zoals geformuleerd in bestemmingszone 1 centrumgebied. Indien de bestaande activiteit zich stopzet, zijn de voorschriften van de bestemmingzone 4 gemeenschapsvoorzieningen van toepassing. De gemeente zal instaan voor de verwerving van betreffende panden en gronden en zal desnoods gebruik maken van het voorkeurecht.		

## ZONE 10 : INBREIDINGSZONE

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften	Interpretatieregels
Naast het wonen zijn alle functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.	Het betreft een zone waar het wonen centraal staat in een groen kader met halopen en gesloten bebouwing. Doel is een totaalproject te realiseren. Deze projectzone staat volledig ivf de dorpskernversterking van Koksijde-dorp.

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u> : bij de verkavelingsaanvragen en/of bouwaanvragen in betrokken zones dient de keuze gemaakt te worden tussen aaneengesloten of halfopen bebouwing. Tov de vrije gevels dient een onbebouwde zijstrook van ten minste 5 meter geëerbiedigd te worden. De <u>dichtheid</u> moet minimum 15 woningen per hectare bedragen.	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.	De beperkte afwijking tov de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden ipv de voorziene afstand van minimum 5 meter.
<b>2.2 bouwhoogte</b>	De bouwhoogte is beperkt tot 1 bouwlaag (zie aanduiding bestemmingsplan): - ofwel 1 bouwlaag met hellend dak. In het dakvolume kan maximum één bouwlaag ondergebracht worden. - ofwel 1 bouwlaag met plat dak	Hiervan kan een beperkte tolerantie worden toegelaten, dwz 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.	Doel is hier een kleinschalig woonef te creëren. - - Bij 1 bouwlaag met hellend dak kan de kroonlijsthoogte maximaal 2.80 meter en de nokhoogte maximaal 5.50 meter bedragen. Er dient gewerkt te worden met een volwaardige nok, tenzij een gebogen dakvorm wordt gebruikt. - Bij 1 bouwlaag met plat dak kan de kroonlijsthoogte maximaal 3.20 meter bedragen.
<b>2.3 bouwdiepte</b>	De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 meter.	Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand of indien het project hierdoor in grotere woonkwaliteit voorziet waarbij de woonkwaliteit van aanpalende woningen niet in het gedrang wordt gebracht (bezonnings en privacy aspecten).	
<b>2.4 dakvorm</b>	De dakvorm is vrij. Aansluiting op bestaande bebouwing dient op een architecturaal verantwoorde wijze te gebeuren.		



<b>2.5 inrichting</b>	In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen in te richten zonder woonfunctie. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (private tuin en/of gemeenschappelijke tuin, speelruimte,...).		
<b>3. VOORSCHRIFTEN MBT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>			
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>		<b>Interpretatieregels</b>	
<p>Gelet op het specifieke karakter van de projectzone is het belangrijk, ook bij gefaseerde uitvoering, dat steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en karakter van Koksijde Dorp :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld.</li> <li>- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen : geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een ontsluiting dient voorzien te worden, eventueel overbouwd. De breedte van de wegenis is beperkt. Bij de aanleg van de wegenis dient rekening gehouden te worden met het behoud van het kapelletje. Deze wegenis staat enkel i.f.v. lokaal verkeer (geen doorgaand verkeer).</p> <p>Het aangeduide binnenplein staat in relatie tot de aanliggende 'zone voor natuurontwikkeling'. Bij het ontwerp van dit binnenplein dient een zachte overgang gemaakt te worden tot deze aanliggende zachte functie. Het binnenplein dient mede vorm te krijgen door aanpalende kleinschalige bebouwing en verharding.</p> <p>Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p>			

## ZONE 11 : PROJECTZONE KERKPLEIN

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
Naast het wonen zijn alle functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel, kantoren, hotels, horeca met uitsluiting van dancing, lunapark ed) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten. Ter hoogte van de kerkstraat dient een polyvalente ruimte voorzien te worden ifv gemeenschapsvoorzieningen.		Het betreft een zone waar het wonen centraal staat met halfopen en gesloten bebouwing. Doel is een totaalproject te realiseren. Deze projectzone staat volledig ifv de dorpskernversterking van Koksijde-dorp. Belangrijk hierbij is dat het Kerkplein een geïntegreerd deel uitmaakt van het project.

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn en de kerk</u> : De bebouwing dient het straatbeeld en het kerkplein te ondersteunen. De <u>dichtheid</u> moet minimum 15 woningen per hectare bedragen.		Zie aanduiding met 'straatbeeld ondersteunende bebouwing' op het bestemmingsplan.
<b>2.2 bouwhoogte</b>	De bouwhoogte is beperkt tot 3 bouwlagen (zie aanduiding bestemmingsplan). In het dakvolume kan maximum één bouwlaag ondergebracht worden.		Bij 3 bouwlagen kan de nokhoogte maximum 14 meter bedragen.
<b>2.3 bouwdiepte</b>	De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 meter.	Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand of indien het project hierdoor in grotere woonkwaliteit voorziet waarbij de woonkwaliteit van aanpalende woningen niet in het gedrang wordt gebracht (bezonnings en privacy aspecten).	De afwijking inzake bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximaal 15 meter.
<b>2.4 dakvorm</b>	De dakvorm is vrij. Aansluiting op bestaande bebouwing dient op een architecturaal verantwoorde wijze te gebeuren. Ter hoogte van de kerk dient de dakvorm overwegend hellend te zijn.		

<p><b>2.5 inrichting</b></p>	<p>In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen in te richten zonder woonfunctie. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (private tuin en/of gemeenschappelijke tuin, speelruimte,...).</p> <p>Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, het individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.</p>		
------------------------------	--	--	--

### 3. VOORSCHRIFTEN MBT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
<p>Gelet op het specifieke karakter van de projectzone is het belangrijk, ook bij gefaseerde uitvoering, dat steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en karakter van Koksijde Dorp :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld.</li> <li>- De gebouwen moeten een visueel aantrekkelijke articulatie hebben en aansluiten bij het karakter van de dorpskern.</li> <li>- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen : geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</li> <li>- 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. Het kleurenpallet van de toegepaste materialen dient in harmonie en met zorg toegepast. Er dient gebruik gemaakt te worden van duurzame materialen. In geval van hellende daken zijn materialen zoals bijvoorbeeld pannen, leien, koper of zink toegelaten. Zonnepanelen zijn als onderdeel van het dakvlak toegelaten.</li> </ul> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een ontsluiting dient voorzien te worden, dit zowel tot de achterliggende gemeentelijke werkplaatsen als tot gemeenschappelijke garages.</p> <p>Het aangeduide kerkplein staat in relatie tot het kerkgebouw zelf. Bij het ontwerp van dit openbaar domein dient het plein zijn karakter te krijgen van verzamelplein door de aanliggende nieuwbouw en bestaande kerkgebouw.</p>		

## ZONE 12 : PROJECTZONE HOVENIERSTRAAT - VEURNESTRAAT

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften	Interpretatieregels
Naast het wonen zijn alle functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeugdinfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.	

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	Plaatsing t.o.v. <u>de rooilijn</u> : de bebouwing dient het straatbeeld te ondersteunen Plaatsing t.o.v. <u>de zijkavelgrenzen</u> : bij de verkavelingsaanvragen en/of bouwaanvragen in betrokken zones dient de keuze gemaakt te worden tussen aaneengesloten of halfopen bebouwing. Tov de vrije gevels dient een onbebouwde zijstrook van ten minste 5 meter geëerbiedigd te worden. De <u>dichtheid</u> moet minimum 15 woningen per hectare bedragen.	Inzake plaatsing tot de zijkavelgrenzen kan een beperkte tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand, dwingend karakter, beperkte impact naar omwonenden, architecturale meerwaarde en woonkwaliteit.	Zie aanduiding met 'straatbeeld ondersteunende bebouwing' op het bestemmingsplan.  De beperkte afwijking tov de zijkavelgrens houdt in dat een vrije zijgevel tot minimum 3 meter van de zijkavelgrens kan geplaatst worden ipv de voorziene afstand van minimum 5 meter.
<b>2.2 bouwhoogte</b>	De bouwhoogte is beperkt tot maximum 2 bouwlagen (zie aanduiding bestemmingsplan). In het dakvolume kan maximum één bouwlaag ondergebracht worden.	Hiervan kan een beperkte tolerantie worden toegelaten, dwz 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.	Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7.50 meter en de nokhoogte 12.50 meter bedragen.
<b>2.3 bouwdiepte</b>	De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 meter.	Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand of indien het project hierdoor in grotere woonkwaliteit voorziet waarbij de woonkwaliteit van aanpalende woningen niet in het gedrang wordt gebracht (bezonnings en privacy aspecten).	De afwijking inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 15 meter.
<b>2.4 dakvorm</b>	De dakvorm is vrij. Aansluiting op bestaande bebouwing dient op een architecturaal verantwoorde wijze te gebeuren.		

<p><b>2.5 inrichting</b></p>	<p>In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen in te richten zonder woonfunctie. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (private tuin en/of gemeenschappelijke tuin, speelruimte,...).</p> <p>Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, het individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.</p>		
<p><b>3. VOORSCHRIFTEN MBT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT</b></p>			
<p>Stedenbouwkundig voorschriften</p>			<p>Interpretatieregels</p>
<p>Gelet op het specifieke karakter van de projectzone is het belangrijk, ook bij gefaseerde uitvoering, dat steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en karakter van Koksijde Dorp :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld.</li> <li>- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen : geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>De bestaande bebouwing kan behouden worden en uitgebreid worden. Hierbij zijn de bepalingen van zone 2 'zone residentieel woongebied' van toepassing.</p>			

## ZONE 13 : PROJECTZONE IFV SOCIALE HUISVESTING

### 1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Stedenbouwkundige voorschriften		Interpretatieregels
Deze zone staat ifv sociale huisvesting Naast het wonen zijn alle functies (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, jeuginfrastructuur, detailhandel) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen in ondergeschikte orde eveneens toegelaten.		Het betreft een zone ter hoogte van de kerk en Kerkstraat welke zowel aansluit bij het centrumgebieden van Koksijde dorp en de kerk, de uitgesproken woonbuurten en achteraan bij een gebied ifv natuurontwikkeling. De huisvesting staat in het teken van zowel huur- als koopwoningen.

### 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

	Stedenbouwkundige voorschriften	Tolerantie en toetsingscriteria	Toelichting en interpretatieregels
<b>2.1 inplanting</b>	<p>Plaatsing t.o.v. <u>de Kerkstraat</u> : de bebouwing t.h.v. de Kerkstraat dient het straatbeeld van de centrale Dorpsstraat te ondersteunen.</p> <p>Plaatsing t.o.v. <u>zone 6</u> : ten opzichte van de zone 6 voor natuurontwikkeling dient een afwerking en openheid nagestreefd, hierbij dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen beplanting. Hier dient tevens aansluiting gezocht te worden met een te realiseren fiets- en wandelpad.</p> <p>De <u>dichtheid</u> moet minimum 15 woningen per hectare bedragen.</p>		Zie aanduiding met 'straatbeeld ondersteunende bebouwing' op het bestemmingsplan.
<b>2.2 bouwhoogte</b>	<p>De bouwhoogte is beperkt tot maximum 2 bouwlagen.</p> <p>In het dakvolume kan maximum één bouwlaag ondergebracht worden.</p>	Hiervan kan een beperkte tolerantie worden toegelaten, dwz 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.	Bij 2 bouwlagen kan de kroonlijsthoogte 7.50 meter en de nokhoogte 12.50 meter bedragen.

<b>2.3 bouwdiepte</b>	De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 meter.	Inzake de bouwdiepte kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de bestaande toestand of indien het project hierdoor in grotere woonkwaliteit voorziet waarbij de woonkwaliteit van aanpalende woningen niet in het gedrang wordt gebracht (bezonnings en privacy aspecten).	De afwijking inzake de bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 15 meter.
<b>2.4 dakvorm</b>	De dakvorm is vrij. Aansluiting op bestaande bebouwing dient op een architecturaal verantwoorde wijze te gebeuren.		
<b>2.5 inrichting</b>	<p>In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen in te richten zonder woonfunctie. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen maximaal ingericht te worden als tuin (private tuin en/of gemeenschappelijke tuin, speelruimte,...).</p> <p>Bepaalde deelzones in achterliggende posities kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, het individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.</p> <p>Bij de concrete invulling/inrichting van de projectzone dient maximaal rekening gehouden te worden met de omliggende gebouwen. Bestaande tuinen dienen te grenzen aan de tuinen van de bebouwing in de projectzone.</p>		Collectieve garages mogen niet zichtbaar zijn vanop openbaar domein.

### 3. VOORSCHRIFTEN MBT ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Stedenbouwkundig voorschriften	Interpretatieregels	
<p>Gelet op het specifieke karakter van de projectzone is het belangrijk, ook bij gefaseerde uitvoering, dat steeds de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en karakter van Koksijde Dorp :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving en het straatbeeld.</li><li>- Inzake de aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen : geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.</li><li>- 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.</li></ul> <p>Bijzondere aandacht dient besteed aan het openbaar domein binnen de projectzone, hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wegenis, groene ruimte in relatie tot achterliggende zone voor natuurontwikkeling en stedelijk plein. Specifieke aandacht dient besteed aan het kindvriendelijke karakter van het openbaar domein.</p> <p>De bestaande bebouwing kan behouden worden en uitgebreid worden. Hierbij zijn de bepalingen van zone 2 'zone residentieel woongebied' van toepassing.</p> <p>De pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat thv de Kerkstraat een ontsluiting dient voorzien te worden. Deze ontsluiting dient in relatie te staan tot het overliggende Kerkplein.</p> <p>Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het dossier. Aanplantingen kunnen enkel bestaan uit streekeigen beplanting.</p>		